

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1. กองทรัสต์

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ฉบับลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ฉบับลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และบริษัท ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,930,857,401 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท ฉบับลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
โทรศัพท์	0-2753-3159
โทรสาร	0-2753-3527
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)

รายชื่อกรรมการ	(1) นางสาวจิรพร จารุกรสกุล (ประธานกรรมการ) (2) นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย (กรรมการ) (3) นายรัฐชัย ชีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาวจิรพร จารุกรสกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อ ร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

2 ทรัสต์

2.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	0-2686-6100
โทรสาร	0-2670-0417
Homepage	www.ktam.co.th

3. การรับประกันรายได้

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับจากสินทรัพย์แต่ละโครงการ โดยมีรายละเอียดกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ดังนี้

- (1) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ – กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 9 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน
- (2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ – กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

4. ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562	22 สิงหาคม 2562	0.1365	0.0200	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	26 พฤศจิกายน 2562	0.1480	0.0190	0.1670
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2562	25 กุมภาพันธ์ 2563	0.1640	0.0110	0.1750
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2563	23 มิถุนายน 2563	0.1460	0.0200	0.1660
รวม			0.5945	0.0700	0.6645

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ออกตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้การจ่ายเงินปันผล จำนวน 18 ครั้ง และลดทุน จำนวน 18 ครั้ง

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
3 พฤศจิกายน 2558 - 31 มีนาคม 2559	0.1097	0.1508	0.2605	22.16	30.46	52.62
1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560	0.5499	0.0770	0.6269	111.08	15.56	126.64
1 เมษายน 2560 - 31 มีนาคม 2561	0.5430	0.0820	0.6250	109.69	16.56	126.25
1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562	0.5445	0.0815	0.6260	109.98	16.47	126.45
1 เมษายน 2562 - 31 มีนาคม 2563	0.5945	0.0700	0.6645	120.09	14.14	134.23
รวม	2.3416	0.4613	2.8029	473.00	93.19	566.19

5. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

รายการ	31 มีนาคม 2563 (บาท)	% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	51,840,664	2.45%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6,432,851	0.30%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,146,280	0.24%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	719,546	0.03%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	10,901,341	0.52%
ค่าใช้จ่ายอื่น	15,054,009	0.71%
รวม	90,094,691	4.26%

6. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ในช่วงปีที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 ของกองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 203.94 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.77 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 0.38 รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำเท่ากับ 37.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.09 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.01 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 90.09 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 8.15 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 8.30 เนื่องจากในปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 มีต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการลดลงจากปีก่อน 8.23 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 21.24 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.29 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 1.35 อย่างไรก็ตามสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ WHABT มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 36.14 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 19.65 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 35.22 จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHABT มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 166.12 ล้านบาท หรือ 0.8224 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ลดลง 11.11 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 6.27 จากปีก่อน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 2,739.51 ล้านบาท บาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 586.60 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,152.91 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 1,930.86 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 222.05 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6579

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,930,857,401 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองทรัสต์ได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารสำนักงาน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา บิสซิเนส คอม

เพิกขให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบการโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

- ไม่มี -

2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 15 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ด้วย โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจหลัก จำแนกเป็น 4 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics Hub) ธุรกิจพัฒนาอิมมูนิตีอุตสาหกรรม (Industrial Development Hub) ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Hub) และธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital Platform Hub)

ซึ่งมิได้มีสภาพการแข่งขันทางธุรกิจเนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่า อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้มีกลไกการรักษาสีทธิของผู้ถือหุ้น กลไกหรือมาตรการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ ให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผล
การดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการ
ดำเนินงานของกองทรัสต์

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม ขนาดใหญ่ตั้งอยู่ ถนน
วิภาวดี-รังสิต โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น เปิดดำเนินการในเดือน
มิถุนายน 2557

- ข้อมูลทั่วไปโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทรัพย์สิน	
ที่ดิน	กรรมสิทธิ์ที่ดิน รวม 8 โฉนด (โฉนดเลขที่ 13423 (เดิม 24370), 13422 (เดิม 24369), 5345, 5346, 5347, 5348, 5349 และ 9764) เนื้อที่รวม 3-1-38.5 ไร่* ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
พื้นที่อาคารและพื้นที่เช่า	พื้นที่อาคาร (Gross Floor Area) 42,905.00 ตร.ม. พื้นที่เช่า (Leasable Area) 21,789.93** ตร.ม.
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม ขนาดใหญ่ โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคาร สำนักงานให้เช่า 30 ชั้น โดยแบ่งเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ห้องประชุม 23 ชั้นและ พื้นที่จอดรถยนต์ 7 ชั้น สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและ อาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
จำนวนพื้นที่จอดรถรับรอง	330 คัน
ลักษณะการเข้าลงทุนของ กองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งดัตช์บลิว เอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยให้บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนโอน กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนโอน กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้กับกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้ (1) ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวม 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวม ประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 38.5 ตารางวา* (2) ลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จำนวน 30 ชั้น ขนาดพื้นที่เช่ารวม ประมาณ 21,789.93** ตร.ม. (3) ลงทุนในกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและ อาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สิน		
พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	19,771.93	46.08
พื้นที่ค้าปลีก	2,018.00	4.70
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	21,789.93**	50.79
พื้นที่อาคารทั้งหมดอายุอาคาร	42,905.00	

หมายเหตุ *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่มีการรังวัดเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน

**ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2563

- ตารางสรุปรายละเอียด ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	5345	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์	0-1-89	0-1-89
2.	5346		0-1-95	0-1-95
3.	5347		0-2-02	0-2-02
4.	5348		0-2-08	0-2-08
5.	5349		0-2-15	0-2-15
6.	9764		0-2-0	0-2-0
7.	13422 (เดิม 24369)		0-0-62.5	0-0-62.5
8.	13423 (เดิม 24370)		0-0-67	0-0-67
รวม			3-1-38.5	3-1-38.5

- รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> • หม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 4 เครื่อง (ขนาด 2,000 KVA) • เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 800 KVA)

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

- ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร

- ระยะทางโดยประมาณ:

รถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีหมอชิต และ รถไฟฟ้ามหานครสถานีจตุจักร	800 เมตร
ทางพิเศษศรีรัช (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ)	3.5 กิโลเมตร
ทางพิเศษศรีรัช (ดินแดง-มักกะสัน)	5.8 กิโลเมตร
สนามบินสุวรรณภูมิ	31.0 กิโลเมตร

- สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า และอัตราการเช่าพื้นที่จำแนกตามประเภทพื้นที่เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2563) รวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าแทนให้แก่กองทรัสต์)

สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า (ณ วันที่ 31 มี.ค. 2563)	88.24
อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่ว่าง	11.76

ข้อมูลผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2563)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ให้เช่าทั้งหมด	วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง (เดือน/พ.ศ.)
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787.00	12.79	31 ต.ค. 64
บริษัท เอ็มเอฟซีอี จำกัด (มหาชน)	2,194.26	10.07	15 ต.ค. 65
บริษัท อินทวัช โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	1,874	8.60	31 ม.ค. 64
บริษัท พีทีที ไอซีที โซลูชั่นส์ จำกัด	1,230	5.64	12 ต.ค. 64
บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)	929	4.26	28 ก.พ. 64
บริษัท นครหลวง แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	758	3.47	30 ก.ย. 63
บริษัท กรุงเทพ ลุมพินี เซ็นเตอร์ จำกัด	606	2.78	14 พ.ย. 63
บริษัท.ฟอสเตอร์ วิลเลอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	526	2.41	31 พ.ค. 63
บริษัท เอเชีย แคปปิตอล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	526	2.41	15 ต.ค. 64
บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด	431	1.97	31 ธ.ค. 63

(2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บน ถนนบางนา-ตราดซึ่งถือเป็นพื้นที่ศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ ศูนย์แสดงสินค้า และการคมนาคม โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคาร

สำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น เปิดดำเนินการในเดือน
พฤศจิกายน 2557

• ข้อมูลทั่วไปของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทรัพย์สิน		
ที่ดิน	สิทธิการเช่าในที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่าโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่ 1-1-59.60 ไร่ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 133775 ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 333, 333/1-8 หมู่ที่ 13 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	
พื้นที่อาคารและพื้นที่เช่า	พื้นที่อาคาร (Gross Floor Area) 9,875 ตร.ม. (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบอ.1)) พื้นที่เช่า (Leasable Area) 8,920 ตร.ม.	
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารสำนักงาน โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น (2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	
จำนวนพื้นที่จอดรถรองรับ	89 คัน*	
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารในโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59.60 ตารางวา (โดยสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเป็นเพียงส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดประมาณ 6 ไร่ 32 ตารางวา) (2) ลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จำนวน 7 ชั้น ขนาดพื้นที่เช่ารวม ประมาณ 8,920 ตร.ม. (3) ลงทุนในกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง	
พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	8,920.00	90.00
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	8,920.00	90.00
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	9,875.00 (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือ รื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1))	

รายละเอียดทรัพย์สิน	
อายุอาคาร	เปิดดำเนินการวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 อายุอาคารประมาณ 5 ปี 4 เดือน (ข้อมูล ณ 31 มี.ค. 2563)

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

*ปัจจุบัน พื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการอยู่ในพื้นที่ด้านหลังอาคาร ทั้งนี้ ในช่วงของการก่อสร้างโครงการอาคารสำนักงาน (Office Farm) บนพื้นที่ด้านหลังอาคาร ทางดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ เพื่อรับรองการดำเนินงานในการจัดหาพื้นที่จอดรถยนต์ให้กับผู้เช่าของอาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามความเหมาะสมและเพียงพอ

- ตารางสรุปรายละเอียด ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	133775	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	6-0-32	1-1-59.6* *ลงทุนรูปแบบสิทธิการเช่าที่ดินเป็น ระยะเวลา 30 ปี คงเหลือ 25 ปี 7 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563)
รวม			6-0-32	1-1-59.6

- รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> • หม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 1,250 KVA) • Main Distribution Board จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 22 KVA) • Distribution Board จำนวน 7 เครื่อง (ขนาด 400/370 Volt ต่อยูนิต์)
ระบบสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบน้ำประปา ประกอบด้วยถังน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้า และระบบระบายน้ำ
ระบบปรับอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบเครื่องปรับอากาศเป็นแบบระบบ Split-Type
ระบบป้องกันอัคคีภัย	<ul style="list-style-type: none"> • ความจุของน้ำที่ใช้ดับเพลิงได้ • ตู้ดับเพลิงกระจายอยู่บริเวณสำนักงานทุกชั้น • หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) • เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector)

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> • เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้ง • ระบบ Alarm ส่งเสียงสัญญาณฉุกเฉิน โดยมีระฆัง
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบโทรทัศน์กล้องวงจรปิด (Closed Circuit Television : CCTV)
ระบบโทรศัพท์	<ul style="list-style-type: none"> • โทรศัพท์ระบบ Digital Type
ระบบลิฟท์	<ul style="list-style-type: none"> • ลิฟท์จำนวน 3 เครื่อง ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 2 เครื่อง ลิฟท์บริการจำนวน 1 เครื่อง

• ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนบางนา-ตราด กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

• ระยะทางโดยประมาณ:

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

- สรุปสถานะอัตรการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า และอัตรการเช่าพื้นที่จำแนกตามประเภทพื้นที่เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2563) รวมพื้นที่ที่ด๊ับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าแทนให้แก่กองทรัสต์)

สรุปสถานะอัตรการเช่าพื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตรการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า (ณ วันที่ 31 มี.ค. 2563)	84.90
อัตรการเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่ว่าง	15.10

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

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

ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้างและงานระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)
		ปี 2563*	
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,198.00	2,005.87
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	339.00	187.66
รวม		2,537.00**	2,193.53**

ที่มา: *ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด ณ วันที่ 1 มีนาคม 2563

หมายเหตุ: **ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายธุรกรรมต่างๆ

• วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

• สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	ปี 2563
	บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)

สมมติฐาน	ปี 2563
	บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10% ทุก 3 ปี
อัตราการเช่าพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน อัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 93 และตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 95 พื้นที่ร้านค้า อัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 85 และปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 90 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 95
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 22 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 3 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7

(2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	ปี 2563
	บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าพื้นที่	ในปีที่ 1-3 อัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 80 ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป โดยอัตราของการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ปีที่ 4-23 อัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 85 และในปีที่ 24 ถึงสิ้นสุดสิทธิการเช่าอัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 80
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 2 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน ในกรณีที่ ต้องมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดออกจากที่ดิน	พิจารณาว่าไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เนื่องจากคาดการณ์ว่ามูลค่าซากอาคารจะคุ้มค่าค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.5

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์

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

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ ซึ่งทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย นอกจากนี้ กองทรัสต์จะยินยอมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้พื้นที่ในโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นที่ตั้งของสำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งตั้งอยู่ชั้น 8 คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 30 ตารางเมตร และเป็นสถานที่ประชุมต่างๆ ในกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่เรียกเก็บค่าใช้สถานที่ ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ดังนี้
 - การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์
 - การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม

- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
 - การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน
- 2) กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- 3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประโยชน์นั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- 4) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอ และเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอ และเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัย และวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร
- 6) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรก และประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดสัญญา

2.5.2 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

- ไม่มี -

2.5.2.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

2.5.2.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดตามราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ดังที่ระบุในข้อ 2.4

2.5.2.3 ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

- ไม่มี -

2.5.2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- 1) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

- ไม่มี-

- 2) รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการจำหน่ายโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า และชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

- ไม่มี-

- 3) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

- ไม่มี-

- 4) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น

- ไม่มี-

2.5.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

2.5.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับจากสินทรัพย์แต่ละโครงการ โดยมีรายละเอียดกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ดังนี้

- (1) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ – กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 9 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	81.06
1 เมษายน พ.ศ. 2559 – 31 มีนาคม 2560	136.55
1 เมษายน พ.ศ. 2560 - 31 มีนาคม 2561	138.53
1 เมษายน พ.ศ. 2561 - 31 มีนาคม 2562	145.18
1 เมษายน พ.ศ. 2562 - 31 มีนาคม 2563	146.39
1 เมษายน พ.ศ. 2563 - 31 มีนาคม 2564	146.61
1 เมษายน พ.ศ. 2564 - 31 มีนาคม 2565	154.16
1 เมษายน พ.ศ. 2565 - 31 มีนาคม 2566	154.05
1 เมษายน พ.ศ. 2566 - 31 มีนาคม 2567	153.96
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 จนถึงวันที่ครบ 9 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน	64.14

- (2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ – กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตก
ลงรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน
ทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	14.42
1 เมษายน พ.ศ. 2559 – 31 มีนาคม 2560	24.06
1 เมษายน พ.ศ. 2560 – 31 มีนาคม 2561	24.17
1 เมษายน พ.ศ. 2561 – 31 มีนาคม 2562	24.64
1 เมษายน พ.ศ. 2562 – 31 มีนาคม 2563	24.82
1 เมษายน พ.ศ. 2563 – 31 มีนาคม 2564	24.87
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564 จนถึงวันที่ครบ 6 ปี นับแต่ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุน ภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้น ตามสัดส่วน	10.79

ทั้งนี้ ในทุกๆ สิ้นงวดเวลาที่กำหนดในแต่ละปี หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงจากสินทรัพย์ขั้นใด ต่ำ
กว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันให้กับกองทรัสต์
ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตาม
จริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามงวดการจ่ายและตามรายละเอียด
ที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

โดยกำไรจากการดำเนินงานข้างต้น หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์
เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าที่จอดรถยนต์ ค่าบริการอื่นๆ เป็นต้น ตาม
บัญชีที่ปรากฏในงบรายได้รวมของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปี
ของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ไม่รวมดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร
ดอกเบี้ยรับอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดนัด และ กำไรจากการนำเงินทุนไปลงทุน ปรับปรุงด้วยการหักจำนวน
เงินรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการบางนา
ที่ผู้เช่าผิดนัดชำระและ การรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่า
และสัญญาบริการ ลบด้วย จำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท

วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการบางนา (แล้วแต่กรณี) (ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เพื่อจัดหาผู้เช่า (ค) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance Expense) (ง) ค่าภาษีโรงเรือน และภาษีป้าย (จ) ค่าใช้จ่ายประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ(ฉ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามปกติของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (แล้วแต่กรณี) ซึ่งไม่ใช่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้จะไม่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (1) ค่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่จะต้องจ่ายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ค่าธรรมเนียมในการออกเช็คหรือโอนเงินประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่หากกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) (4) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่าย (5) การจ่ายชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินเรื่องดังกล่าว (7) ค่าเผื่อนี้จะสูญ และ (8) ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ สำหรับโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เท่านั้น และตราบเทท์ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ตามที่นิยามไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์) ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการดังกล่าวตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

2.5.3.2 การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 มีนาคม 2563 (ล้านบาท)	31 มีนาคม 2562 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	37.32	36.23	3.01%

กองทรัสต์ WHABT มีรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 37.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.09 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.01

3.5.3.3 ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

- ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Negative

หมายเหตุ ข้อมูลจาก Tris Rating ครั้งที่ 153/2562 ณ วันที่ 27 กันยายน 2562

- ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2560 - 2562 ดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-60 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	73,619	78,345	82,264
หนี้สินรวม	45,086	47,331	49,163
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	25,243	27,226	29,478
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,290	3,788	3,623
รวมส่วนของผู้เจ้าของ	28,533	31,014	33,101
รวมหนี้สินและส่วนของผู้เจ้าของ	73,619	78,345	82,264

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-60 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,775	1,709	1,658
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6,290	5,130	7,157
รายได้จากการขายสินค้า	1,448	1,570	1,648
รวมรายได้	9,514	8,410	10,463
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(801)	(892)	(802)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(3,339)	(2,839)	(4,655)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(861)	(901)	(944)
กำไรขั้นต้น	4,512	3,778	4,062
รายได้อื่น	933	670	977
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(317)	(231)	(326)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,385)	(1,377)	(1,405)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,617)	(1,179)	(986)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,963	2,542	1,946

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-60 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,089	4,203	4,268
ภาษีเงินได้	(254)	(325)	(305)
กำไรสำหรับปี	3,836	3,878	3,963
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(178)	336	1,840
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	3,657	4,214	5,803

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-60 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,761	423	2,047
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	2,144	354	(4,401)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,597)	478	1,915
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(692)	1,255	(439)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,635	1,919	3,172
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(24)	(2)	(52)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	1,919	3,172	2,681

หมายเหตุ งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยชาญชัย ชัยประดิษฐ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์
คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปี 2560 - 2562

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.42	2.06	0.97
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.38	0.47	0.22
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	20.30	19.43	17.21
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	17.73	18.53	20.92
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	1.78	1.73	2.09
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	202.08	208.63	172.63
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ) ¹	59.70	60.15	52.18
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) ¹	45.98	46.31	39.25
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ) ¹	30.91	33.37	29.60
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	15.19	13.03	12.36

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	5.17	5.10	4.93
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	7.17	6.83	6.38
อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.17	0.15	0.17
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.58	1.53	1.53
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.53	4.56	5.33
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	61.20	41.24	61.89

หมายเหตุ ¹ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณได้รวมส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2562 มีดังนี้
สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 3,229.3 เพิ่มขึ้น 11.1% จากปี 2561 โดยเป็นการเติบโตของกำไรสุทธิ
จากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Income) 21.1% เทียบกับปี 2561

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562

งบการเงินรวม	ปี 2561	ปี 2562	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้รวม ¹	11,622.2	13,385.8	15.2%
ต้นทุนรวม	4,631.8	6,400.8	38.2%
กำไรขั้นต้นรวม ²	6,232.8	6,007.9	(3.6%)
กำไรสุทธิ	2,906.8	3,229.3	11.1%
รายได้รวมจากการดำเนินงาน ³ (Normalized Total Revenue)	10,882.7*	13,058.7	20.0%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ⁴ (Normalized Net Income)	2,422.8*	2,932.9	21.1%

¹ รวมรายได้อื่น ๆ และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

² กำไรขั้นต้นรวมส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า ไม่รวมรายได้อื่น

³ รายได้รวมจากการดำเนินงาน = รายได้รวมหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษ

⁴ กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน = กำไรสุทธิหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษ

*ปรับปรุงให้เสมือนมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 15 เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับผลกำไรปี 2562 ซึ่งมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 15

ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวม เท่ากับ 13,385.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.2% เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ขณะที่รายได้รวมจากการดำเนินงาน (Normalized Total Revenue) เพิ่มขึ้น 20.0%
- รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เท่ากับ 1,001.3 ล้านบาท ลดลง 9.2% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ถ้าไม่รวมผลกระทบจาก WHABT รายได้ค่าเช่าและบริการจะเพิ่มขึ้น 5.8%

สำหรับปี 2562 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของอัตราเช่าพื้นที่ของสินทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป

- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 3,891.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.2% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ ได้มีการรับรู้รายได้จากการกลับรายการรายได้รอตัดบัญชีสำหรับทรัพย์สินที่ขายเข้ากอง WHABT
- รายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเท่ากับ 3,505.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64.9% เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากยอดโอนที่ดินที่มากขึ้น
- รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค เท่ากับ 2,258.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.8% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากปริมาณการจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น 4.0%
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า เท่ากับ 1,778.7 ล้านบาท ลดลง 13.1% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 อย่างไรก็ตามถ้าพิจารณาเฉพาะส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงานจะลดลง 4.6% โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรจากโรงไฟฟ้า Gheco-One
- ต้นทุนทางการเงินลดลง 16.4% หรือ 193.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการปรับปรุงรายการทางบัญชีจากการได้ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด และการลดลงอย่างต่อเนื่องของอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย
- ทั้งนี้กำไรสุทธิและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดปี 2562 เท่ากับ 3,229.3 ล้านบาท และ 2,932.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.1% และ 21.1%

ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

	ปี 2561	ปี 2562	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,102.2	1,001.3	(9.2%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการดำเนินงาน ¹	898.6	950.7	5.8%
กำไรขั้นต้น	562.7	589.7	4.8%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	51.1%	58.9%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ² (%)	51.6%	59.1%	
รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,469.4	3,891.2	12.2%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,005.6	3,651.3	21.5%
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	463.9	239.8	(48.3%)
กำไรขั้นต้น	1,225.3	724.6	(40.9%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	40.8%	19.8%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ² (%)	51.4%	19.8%	

¹ ไม่รวมรายได้ค่าเช่าจาก WHABT

² ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

1. ค่าเช่าและค่าบริการ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน สำหรับปี 2562 เท่ากับ 1,001.3 ล้านบาท ลดลง 9.2% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 สาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงการรับรู้รายได้ของอาคารสำนักงาน ถ้าไม่รวมผลกระทบดังกล่าวรายได้ค่าเช่าและบริการจะเพิ่มขึ้น 5.8% สำหรับปี 2562 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของอัตราการใช้พื้นที่ของสินทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป
- กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน สำหรับปี 2562 เท่ากับ 589.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.8% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 จากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นในข้างต้น และมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับ 58.9% โดยที่อัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวขึ้นเกิดจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

2. การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 3,891.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.2% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ ได้มีการรับรู้รายได้จากการกลับรายการรายได้รอตัดบัญชีสำหรับทรัพย์สินที่ขายเข้ากอง WHABT จำนวน 2,100.8 ล้านบาทในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2562 สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 19.8% แต่ถ้าพิจารณาเฉพาะอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ WHART จะอยู่ที่ 39.0%

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

(Industrial Development Business)

	ปี 2561	ปี 2562	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,124.9	3,505.0	64.9%
กำไรขั้นต้น	1,066.4	1,777.2	66.7%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	50.2%	50.7%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹⁾ (%)	60.2%	55.3%	

¹⁾ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 3,505.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64.9% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 1,777.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.7% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 เนื่องมาจากรายได้ที่รับรู้มากขึ้นตามยอดโอนที่ดินที่มากขึ้น โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 เท่ากับ 50.7% ทั้งนี้กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ที่ 55.3%

ธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

	ปี 2561	ปี 2562	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	2,095.1	2,258.7	7.8%
กำไรขั้นต้น	895.2	954.8	6.7%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	42.7%	42.3%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	46.0%	45.3%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค	n.a.	(13.5)	n.a.
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า (รวม)	2,046.4	1,778.7	(13.1%)
– ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน ²	1,510.6	1,441.2	(4.6%)
– กำไร(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	55.4	337.5	509.3%
– กำไร(ขาดทุน) จากรายการพิเศษ	(71.2)	0.0	(100.0%)
– การปรับปรุงบัญชีเกี่ยวกับมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 15	2,046.4	1,778.7	(13.1%)

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

² ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร(ขาดทุน) จากรายการพิเศษ และมีการปรับปรุงให้เสมือนมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 15

³ ปรับปรุงให้เสมือนมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 15 เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับผลกำไรปี 2562 ซึ่งมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 15

รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับปี 2562 เท่ากับ 2,258.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.8% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 เนื่องจากปริมาณการขาย โดยเฉพาะน้ำเพื่ออุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น 4% ซึ่งมีผลมาจากการใช้น้ำที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องของลูกค้าปัจจุบันและลูกค้าใหม่ โดยเฉพาะลูกค้าธุรกิจโรงไฟฟ้า GNLL2 ที่เริ่มดำเนินการผลิตไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ในไตรมาส 1 ปี 2562

กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับปี 2562 เท่ากับ 954.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.7% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับปี 2562 เท่ากับ 42.3% โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้รับจากการให้บริการสาธารณูปโภคอยู่ที่ 45.3%

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค สำหรับปี 2562 เท่ากับ (13.5) ล้านบาท สาเหตุหลักจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจาก SDWTP (เริ่มรับรู้ตั้งแต่เดือน พ.ย. 2562) จำนวน (14.3) ล้านบาท ทั้งนี้ SDWTP เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ในช่วงต้นปี 2562 โดยมีกำลังการผลิต (เฟส 1A) 150,000 ลบ.ม.ต่อวัน และกำลังการผลิตเพิ่มเติมอีก 150,000 ลบ.ม.ต่อวัน (เฟส 1B) พร้อมดำเนินการตั้งแต่ช่วงเดือน พ.ย. 2562 โดย แม้ว่า SDWTP จะมี

ยอดขายเฉลี่ยกว่า 80% ของกำลังการผลิตเฟส 1A ในช่วงเดือน พ.ย. -ธ. ค. ก็ตาม แต่มีการเริ่มตัดค่าเสื่อมราคาของเฟส 1B เพิ่มเติมแล้ว ทำให้เกิดผลขาดทุนในช่วงเดือน พ.ย. - ธ. ค. ข้างต้น

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า สำหรับปี 2562 เท่ากับ 1,778.7 ล้านบาท ลดลง 13.1% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 อย่างไรก็ตามถ้าพิจารณาเฉพาะส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงานจะลดลง 4.6% โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรจากโรงไฟฟ้า Gheco-One

รายได้อื่น

	ปี 2561	ปี 2562	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ	399.6	540.7	35.3%
รายได้อื่นๆ	309.0	436.4	41.2%
รวมรายได้อื่น	708.6	977.1	37.9%

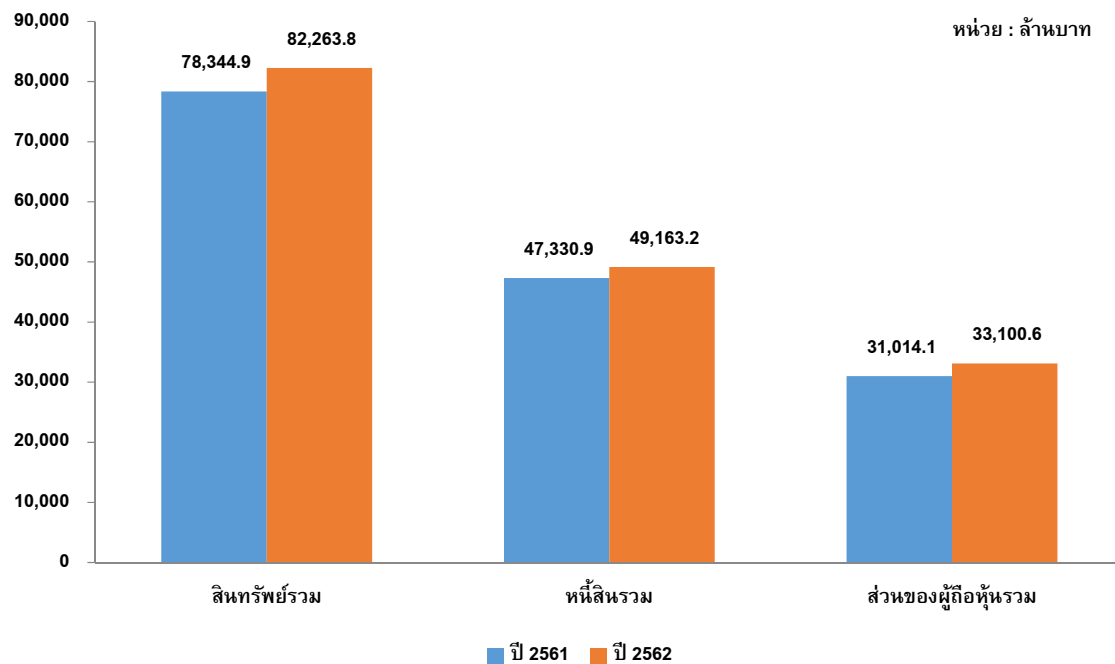
รายได้อื่น สำหรับปี 2562 เท่ากับ 977.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.9% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

- รายได้เงินปันผลและค่าบริการจัดการ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 540.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.3% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินปันผลจากกองทรัสต์ HREIT รวมถึงค่าบริการจัดการกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของกองทรัสต์
- รายได้อื่น ๆ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 436.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.2% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการปรับโครงสร้างสัญญาเช่ากับลูกค้ารายหนึ่ง

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

- ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2562 เท่ากับ 325.6 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายที่ผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นสัดส่วน 9.3% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจาก 10.9% ในปี 2561
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2562 เท่ากับ 1,398.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 สาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการการเพิ่มขึ้นของจำนวนบุคลากรเพิ่มรองรับการขยายตัวของธุรกิจ
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2562 เท่ากับ 986.4 ล้านบาท ลดลง 16.4% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งเป็นผลจากการปรับปรุงรายการทางบัญชีจากการไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด และการลดลงอย่างต่อเนื่องของอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 82,263.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,918.9 ล้านบาท จาก 78,344.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 3,105.7 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่ากองทรัสต์ตามราคาตลาด
2. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 1,159.4 ล้านบาท สาเหตุหลักจากมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 15 (TFRS 15) ที่ส่งผลกระทบต่อโรงไฟฟ้า Gheco-One
3. การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์(สุทธิ) จำนวน 723.6 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการขยายตัวของธุรกิจพลังงานจากแสงอาทิตย์
4. การลดลงของเงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,050.7 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายการลงทุนที่เพิ่มขึ้น ตามการขยายตัวทางธุรกิจบริษัท
5. การลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์(สุทธิ) จำนวน 575.9 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนที่ดินจำนวนมากในปี 2562 ที่กล่าวไว้ข้างต้น อย่างไรก็ตามในระหว่างงวด บริษัท ได้มีการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติมเช่นกัน
6. การลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 571.1 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการได้รับคืนเงินกู้แก่บริษัทร่วมแห่งหนึ่ง

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 49,163.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,832.4 ล้านบาท จาก 47,330.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีจำนวน 39,224.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,843.8 ล้านบาท จาก 36,380.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยที่ลดลง 0.47% (ลดลงจาก 3.88% ในปี 2561 เป็น 3.41% ในปี 2562)

ในระหว่างปี 2562 บริษัทฯ มีการใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้นจำนวน 4,293.9 ล้านบาท และมีการลดลงของหุ้นกู้(สุทธิ) จำนวน 1,450.1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจำนวน 2,843.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ได้นำเงินไปลงทุนในโครงการหนึ่งของบริษัท ที่สามารถรับรู้ผลการดำเนินงานของโครงการดังกล่าวได้ทันที

สำหรับการลดลงของรายได้รอตัดบัญชี จำนวน 2,033.4 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการกลับรายการรายได้รอการตัดบัญชี เนื่องมาจากการรับรู้รายได้จากการขายสินทรัพย์เข้ากอง WHABT ที่กล่าวในข้างต้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 33,100.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 2,086.5 ล้านบาท จาก 31,014.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักมาจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W1 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของราคาตลาดของกองทรัสต์

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สิ้นปี 2561	สิ้นปี 2562
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	44.3%	38.8%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	25.0%	24.4%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.53	1.49
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.17	1.19

2.5.3.4 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อความสามารถในการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์

หากพิจารณาความสามารถของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่จะรับภาระในการประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น โดยจ่ายจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย และภาษี (EBIT) สำหรับงวดระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลังของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562) มีจำนวน 5,254.16 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562) รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 ของ WHABT เท่ากับ 37.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.71 ของ EBIT สำหรับงวดระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลัง ดังนั้นจะเห็นว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมี EBIT เพียงพอในการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้นจึงอนุมานได้ว่า ดับบลิวเอชเอ

คอร์ปอเรชั่น มีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่ดี และคาดว่าจะมีความสามารถในการรับประกันรายได้ตามสัญญา
ตกลงกระทำที่ได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์ WHABT

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา พัฒนาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ตกแต่งและจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3 หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4 กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วนของการวัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

เงื่อนไขพิเศษ

กองทรัสต์อาจจะเข้าทำสัญญาซื้อขายตราสารอนุพันธ์ (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรืออัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทรัสต์อาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้
2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันจากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา พัฒนาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ตกแต่งและจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์

หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือตกแต่งและจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 505 ล้านบาท สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน และ/หรือสำหรับค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนประเภทต่างๆ รวมถึง วงเงินเบิกเงินเกินบัญชี (O/D) ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำการในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
วงเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> - วงเงินที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 505 ล้านบาท เพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินหลักครั้งแรก และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ - วงเงินที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียนประเภทต่างๆ รวมถึง วงเงินเบิกเงินเกินบัญชี (O/D) จำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
ประเภทอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	<ul style="list-style-type: none"> - วงเงินที่ 1: ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR – ร้อยละ 1.5 - วงเงินที่ 2: ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MOR – ร้อยละ 2.0 <p>อนึ่ง “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายอดนิยม ประเภการเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง (Minimum Loan Rate, “MLR”) อันได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ “อัตราดอกเบี้ย MOR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายอดนิยม ประเภทเงินเบิกเกินบัญชี ของธนาคารผู้ให้กู้ (Minimum Overdraft Rate, “MOR”)</p>

การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	<p>วงเงินที่ 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> ระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี เว้นแต่กรณีที่มีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนดหรือกรณีตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยได้รับการยกเว้นการชำระคืนเงินต้นในช่วง 5 ปีแรก และชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ <p>วงเงินที่ 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี โดยมีการพิจารณาทบทวนวงเงินหรือต่อระยะเวลาทุกปี รายละเอียดการชำระคืนและกำหนดชำระคืนทั้งจำนวน ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 2. การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดิน และการจำนองสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 3. การโอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวและผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือลักษณะอื่นใดที่กองทรัสต์และผู้ให้เช่ากำหนด 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้าตามที่คู่สัญญาจะกำหนด 5. ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับสัญญาตกลงกระทำการ 6. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาบริหารจัดการอาคาร เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ สัญญาแต่งตั้งตัวแทนแต่เพียงผู้เดียว โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ/หรือสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการบางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ 7. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก 8. หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้เช่าจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้	<p>ข้อตกลงหลักต่างๆของผู้กู้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อปฏิบัติทางการเงินตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

	<ol style="list-style-type: none"> 2. จะไม่ก่อภาระผูกพันทางการเงินใดๆ 3. จะไม่ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้ 4. ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี และมีขนาดพื้นที่มากกว่า 900 ตารางเมตรผู้กู้จะต้องปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง 5. ดัชนีลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท จะดำรงสัดส่วนการเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกและเสนอขาย ตลอดระยะเวลาของสัญญาเงินกู้ 6. กรณีที่ผู้กู้ผิดสัญญาในสัญญาเงินกู้อื่นใดกับผู้ให้กู้อื่น ให้ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเงินกู้นี้ด้วย 7. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการถือหุ้นสินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35 บริษัท ดัชนีลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเงินกู้นี้ 8. ดัชนีลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ดัชนีลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดที่ชำระแล้วของบริษัท ดัชนีลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตลอดอายุสัญญาเงินกู้นี้ 9. การจำหน่ายสินทรัพย์ใดๆ จะต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง 10. สัดส่วนการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง 11. ข้อตกลงอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนครบกำหนด และอาจมีค่าใช้จ่ายอื่นใดอีกหากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดไม่ตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้

อย่างไรก็ดี เว้นแต่ในกรณีที่มิประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ซึ่งบริษัท เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกเหนือจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ ในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยกระบวนการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้นจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ นโยบายการลงทุนในอนาคต เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน

ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด
และเป็นการลงทุนเพื่อประโยชน์ของทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีจำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 505,000,000 บาท คิด
เป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ร้อยละ 18.43 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

2.6.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

กองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะ
เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้น
โดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมา
ลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์จะ
คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่ทรัสต์
ได้รับการเสนอในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขการกู้ยืมของลูกค้านิติของธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่
ในประเทศ ซึ่งจะต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของทุนอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งวงเงินที่ทรัสต์ได้รับยังมี
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้นยาวถึง 5 ปี และมีระยะเวลาการกู้ยืมเงินและการชำระคืนเงินต้นยาวรวมไม่
เกิน 12 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์อื่นที่มีข้อกำหนด
และเงื่อนไขที่ดีกว่าในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า เป็นต้น
กองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึง
การเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้งวงเงินดังกล่าว

2.6.3 การปฏิบัติตามข้อตกลงหลักของผู้กู้

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วน ของกองทรัสต์ 31 มีนาคม 2563
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{al} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 เท่า	3.08
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (Debt to net assets value ratio)	เท่า	ไม่เกิน 0.54 เท่า	0.23
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์รวม (Loan to value ratio / Loan to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	18.43

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วน ของกองทรัสต์ 31 มีนาคม 2563
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน (Loan to Mortgaged Property Value Ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 45	19.91

หมายเหตุ :

a/ อัตราส่วนนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

2.6.4 แผนในการกันสำรองเงินเพื่อการชำระหนี้

สัญญาเงินกู้มีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้เป็นระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี เว้นแต่กรณีที่มีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนดหรือกรณีตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยได้รับการยกเว้นการชำระคืนเงินต้นในช่วง 5 ปีแรก และชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

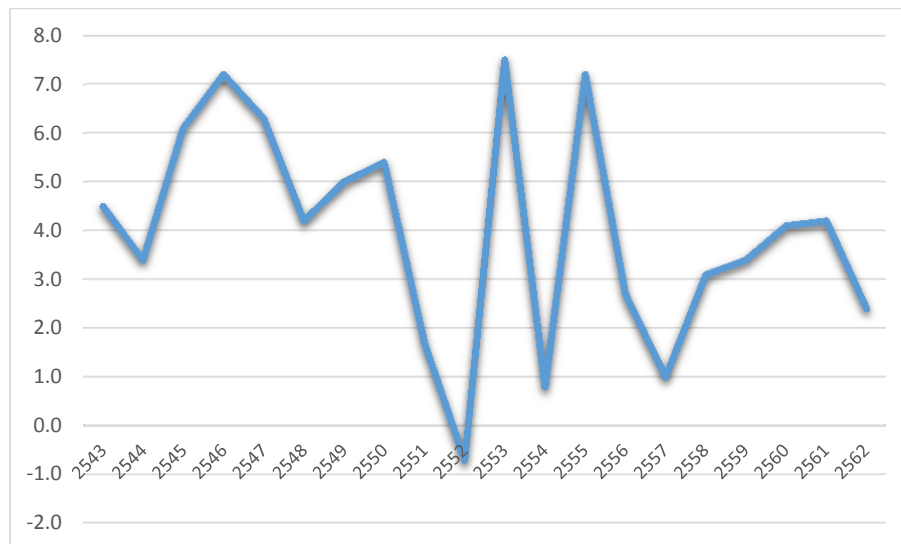
เมื่อใกล้ถึงระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ ทางกองทรัสต์จะพิจารณาแผนการในการหาแหล่งเงินทุนหรือวิธีการในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ที่เหมาะสม

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ปี 2543-2562

แผนภาพ 1: อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ในปี พ.ศ. 2562 เศรษฐกิจประเทศไทยมีการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.4 ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวที่ลดลงจากปีก่อนหน้าที่มีการอัตราการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 4.2 โดยภาคส่วนหลักที่สนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจในปีที่ผ่านมา ได้แก่ภาคการบริโภคของภาคเอกชน และการลงทุนภาคเอกชน ที่มีการขยายตัวร้อยละ 4.5 และ 2.8 ตามลำดับ โดยทั้งสองส่วนนี้ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยและเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ

ภาคการส่งออกสินค้ามีการปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าเนื่องจากภาพรวมของเศรษฐกิจโลกยังมีความไม่แน่นอนและยังขยายตัวในระดับต่ำในปีที่ผ่านมา ในส่วนการใช้จ่ายของภาครัฐบาลมีการขยายตัวประมาณร้อยละ 1.4 ซึ่งขยายตัวลดลงจากปีก่อนหน้า และการลงทุนของภาครัฐบาลซึ่งมีอัตราการขยายตัวลดลงจากร้อยละ 2.9 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 0.2 ในปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ในภาพรวม เสถียรภาพโดยรวมของเศรษฐกิจประเทศไทยยังอยู่ในเกณฑ์

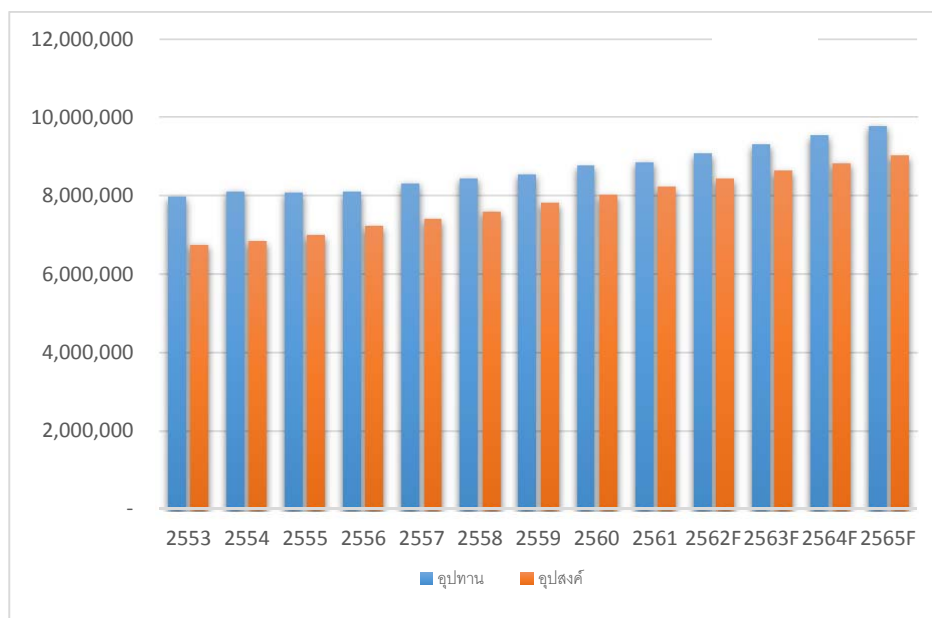
3.2 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมการขยายตัวของอาคารสำนักงานยังคงมีแนวโน้มที่ค่อนข้างดี เนื่องมาจากการที่อุปทานพื้นที่เช่าที่มีอยู่จำกัดและการที่มีอุปสงค์ของการเช่าใช้พื้นที่เข้ามาอย่างต่อเนื่อง ในปีที่ผ่านมาการเติบโตอุปสงค์ของอัตราเช่าพื้นที่โดยมากมาจากอาคารสำนักงานเกรดเอที่อยู่นอกศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Non-CBD) มากขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของระบบขนส่งมวลชน (mass transit) ที่เข้าถึงมากขึ้น รวมถึงการที่อุปทานตลาดสำนักงานเกรดเอในทำเลศูนย์กลางย่านธุรกิจ (CBD) มีจำกัด

อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2562 พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่ามีจำนวนประมาณ 8.97 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 1.6 สัดส่วนของอาคารในทำเลย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกทำเลย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) อยู่ ประมาณร้อยละ 50 เท่ากัน โครงการขนาดใหญ่ที่สำคัญที่สร้างแล้วเสร็จและได้เปิดดำเนินการในปีที่ผ่านมา ได้แก่ โครงการมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 48,000 ตารางเมตร และในปัจจุบันมีโครงการจำนวนมากที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในระหว่างปี 2563-2565

แผนภาพ 2: อุปสงค์ อุปทาน และอัตราว่างของอาคารสำนักงานให้เช่า ปี 2553 – 2565



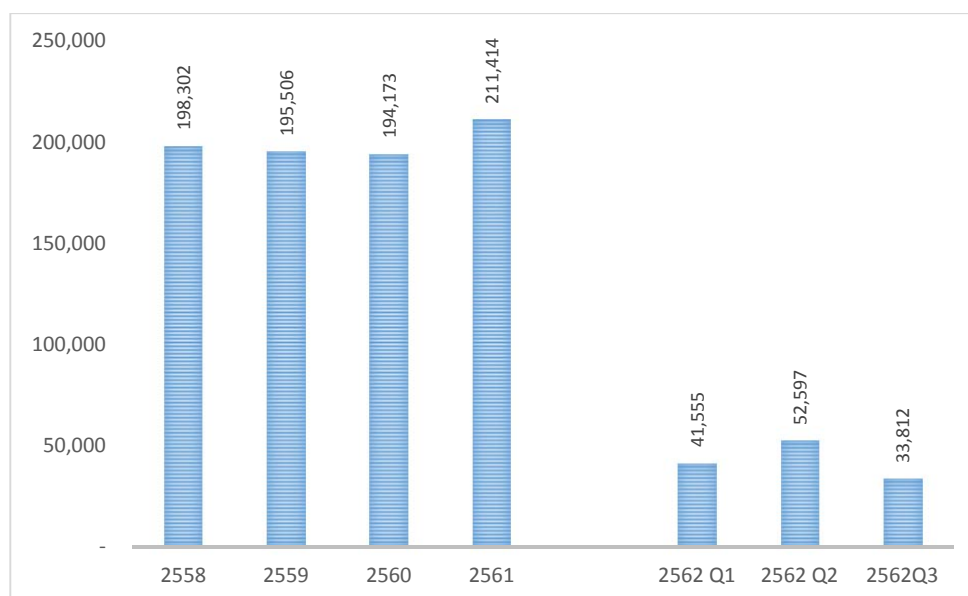
ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2562 พื้นที่สำนักงานที่ถูกเช่าโดยรวมในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 8.34 ล้านตารางเมตร และมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 93 ซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรณีแยกเป็นทำเลในและนอกย่านศูนย์กลางย่านธุรกิจมีสัดส่วนเท่ากันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93

เนื่องจากระบบขนส่งมวลชน (mass transit) มีการขยายตัวไปนอกทำเลศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Non-CBD) มากขึ้นในปีที่ผ่านมา กอปรกับพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านธุรกิจ (CBD) มีจำกัด ทำให้อุปสงค์ของการเช่าพื้นที่สำนักงานในทำเลนอกย่านศูนย์กลางย่านธุรกิจ โดยเฉพาะสำนักงานเกรดเอ มีการขยายตัวมากขึ้น เนื่องจากการเดินทางมีความสะดวกและราคาเช่าเฉลี่ยต่ำกว่าทำเลพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ

แผนภาพ 3: อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่า (Net Take-Up) ในปี 2558 - Q3/2563

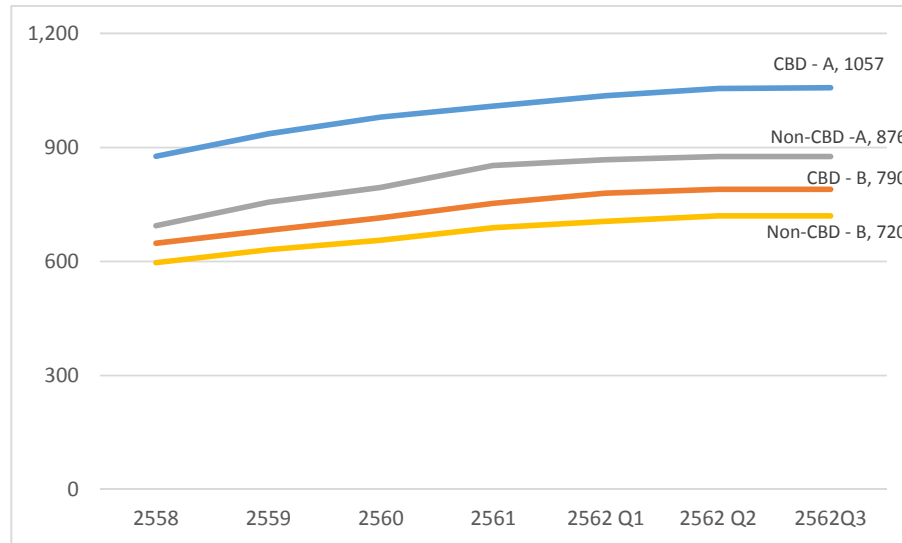


ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ทำเลศูนย์กลางย่านธุรกิจ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2562 อยู่ที่ประมาณ 1,057 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากราคาค่าเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นปี 2561 ประมาณร้อยละ 4.8 ในส่วนของอาคารสำนักงานเกรด บี ทำเลเดียวกัน มีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 790 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน

ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ พื้นที่นอกศูนย์กลางย่านธุรกิจ อยู่ที่ประมาณ 876 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 ประมาณร้อยละ 1.9 และราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด บี ทำเลเดียวกันอยู่ที่ 720 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

แผนภาพ 4: อัตราค่าเช่าจำแนกโดยทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

ข้อมูลจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) รายงานว่ามีโครงการอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและจะแล้วเสร็จระหว่างปี พ.ศ. 2563-2566 จำนวนมากกว่า 20 โครงการ และมีพื้นที่เช่ารวมมากถึงประมาณ 1.17 ล้านตารางเมตร โครงการที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2563-2564 โดยมากจะเป็นโครงการที่อยู่นอกพื้นที่เขตศูนย์กลางธุรกิจ เช่นท่าเลถนนวิภาวดีรังสิต บางซื่อ พระรามเก้า รวมถึงสุขุมวิทตอนปลายและอยู่ใกล้แนวสวนขยายของสถานีขนส่งมวลชนสายสำคัญ ในส่วนโครงการที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2565-2566 ส่วนมากจะเป็นโครงการในทำเลพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจโดยจะมีโครงการที่มีขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการ วัน ไวร์เรท โครงการวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ และโครงการ 140 ไวร์เรท เป็นต้น

ซึ่งเมื่อคำนึงถึงอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคตที่จะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้มีการคาดการณ์ว่าอุปสงค์ของการเช่าพื้นที่โดยรวมจะไม่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว การเติบโตของอุปสงค์จะขึ้นอยู่กับสภาพทำเลของอาคารสำนักงาน ความสะดวกในการเดินทาง รวมถึงปัจจัยด้านการเติบโตของเศรษฐกิจ ณ ช่วงเวลานั้นๆ ด้วยเช่นกัน

4. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ มีความเสี่ยง ซึ่งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทได้มีการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกเมื่อเดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญโดยสรุปของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยสรุปเท่านั้น

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

- 4.1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 4.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 4.1.3 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลงและการปรับค่าเช่าอาจไม่เป็นไปตามประมาณการ
- 4.1.4 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
- 4.1.5 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้ให้เช่าที่ดิน และคู่สัญญาของกองทรัสต์
- 4.1.6 ความเสี่ยงเรื่องรายได้ของกองทรัสต์ ภายหลังการระงับการดำเนินการรับประกันรายได้ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง
- 4.1.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- 4.1.8 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน
- 4.1.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของพื้นที่จอดรถยนต์
- 4.1.10 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรกไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ หรือไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- 4.1.11 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 4.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- 4.2.2 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- 4.2.3 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 4.2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 4.2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 4.2.6 ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก
- 4.2.7 เงินเก็บสำรองในอนาคตเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- 4.3.1 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
- 4.3.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนถูกเวนคืน
- 4.3.3 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 4.3.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- 4.3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินสดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- 4.3.6. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์**
 - 4.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
 - 4.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 4.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
 - 4.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 4.4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
 - 4.4.6 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร
 - 4.4.7 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
 - 4.4.8 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี