

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 มีนาคม 2561	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3760 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์เคอเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียด เงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง สิทธิประโยชน์ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงิน ที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2560 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 โดยถูกต้องตามที่ควรใน สาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 มีนาคม 2562	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์เคอเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียด เงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสิทธิประโยชน์ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงิน ที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2561 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2562 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 มีนาคม 2563	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์เคอเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียด เงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสิทธิประโยชน์ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงิน ที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHABT

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHABT ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบดุล (หน่วย :บาท)	31 มี.ค. 2563 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2562 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2561 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	2,537,000,000	2,498,000,000	2,441,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	21,446,860	100,720,152	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	98,903,260	9,404,622	92,355,202
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	40,548,035	27,782,647	9,359,291
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	7,606,563	20,495,461	33,349,143
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	6,711,373	5,921,284	5,187,453
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	23,196,115	28,903,343	35,258,109
สินทรัพย์อื่น	4,105,599	3,856,534	3,795,766
รวมสินทรัพย์	2,739,517,805	2,695,084,043	2,620,304,964
หนี้สิน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	649,537	1,028,191	797,808
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	44,801,589	43,095,821	39,064,236
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	497,062,897	496,132,799	495,245,019
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	43,436,016	35,281,666	16,100,518
หนี้สินอื่น	654,610	445,139	773,908
รวมหนี้สิน	586,604,649	575,983,616	551,981,489
สินทรัพย์สุทธิ	2,152,913,156	2,119,100,427	2,068,323,475
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	1,930,857,401	1,942,876,400	1,962,268,400
กำไร (ขาดทุน) สะสม	222,055,755	176,224,027	106,055,075
สินทรัพย์สุทธิ	2,152,913,156	2,119,100,427	2,068,323,475
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.6579	10.4906	10.2392
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : บาท)	1 เม.ย. – 31 มี.ค. 2563 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. – 31 มี.ค. 2562 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. – 31 มี.ค. 2561 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	203,940,627	204,709,653	193,624,168
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	37,323,588	36,232,225	19,411,252
รายได้ดอกเบี้ย	48,165	263,682	331,354
รวมรายได้	241,312,380	241,205,560	213,366,774
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(51,840,664)	(60,072,652)	(40,946,540)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(6,432,851)	(6,394,877)	(6,336,237)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	(5,146,280)	(5,115,902)	(5,068,989)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(719,546)	(760,810)	(767,749)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(10,901,341)	(10,788,380)	(10,697,501)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(15,054,009)	(15,107,438)	(15,378,970)
รวมค่าใช้จ่าย	(90,094,691)	(98,240,059)	(79,195,986)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	151,217,689	142,965,501	134,170,788
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย	(21,239,762)	(21,530,148)	(21,547,484)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	129,977,927	121,435,353	112,623,304
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	2,388,053	148,262	-
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	33,756,748	55,645,310	40,632,764
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	36,144,801	55,793,572	40,632,764
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	166,122,728	177,228,925	153,256,068

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	31 มี.ค. 2563 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2562 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2561 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	166,122,728	177,228,925	153,256,068
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(3,900,000)	(1,996,923)	(367,236)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(199,500,000)	(140,000,000)	-
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	279,818,093	40,070,343	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(12,765,388)	(18,423,356)	11,754,991
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(790,089)	(733,831)	(1,633,832)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	5,707,228	6,354,766	5,314,256
สินทรัพย์อื่น	(249,065)	(60,768)	(306,745)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(378,654)	230,383	(156,220)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,705,768	4,031,585	4,359,994
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8,854,588	19,690,670	2,168,969
หนี้สินอื่น	209,471	(328,769)	(36,963)
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	12,888,898	12,853,682	12,853,682
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(2,388,053)	(148,262)	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(33,756,748)	(55,645,310)	(40,632,764)
ต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่าย	21,239,762	21,530,148	21,547,484
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	242,818,539	64,653,283	168,121,684
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่าย	(21,009,902)	(21,151,890)	(19,683,585)
เงินสดจ่ายลดทุน	(12,018,999)	(19,392,000)	(15,756,000)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(120,291,000)	(107,059,973)	(111,887,800)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(153,319,901)	(147,603,863)	(147,327,385)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	89,498,638	(82,950,580)	20,794,299
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	9,404,622	92,355,202	71,560,903
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	98,903,260	9,404,622	92,355,202

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
 ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	31 มี.ค. 2563	31 มี.ค. 2562	31 มี.ค. 2561
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	2,152,913,156	2,119,100,427	2,068,323,475
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับงวด (ร้อยละ)	7.85	8.62	7.54
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	(4.26)	(4.78)	(3.90)
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	11.40	11.73	10.50
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.09	0.19	0.02
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	2,116,510,041	2,056,250,178	2,031,878,400

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563	สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (%)
อัตราการใช้พื้นที่ (%)	87.05%	87.13%	(0.08%)
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	30,709.93	30,518.93	0.63%
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	203.94	204.71	(0.38%)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)	37.32	36.23	3.01%
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.05	0.27	(81.48%)
รายได้รวม (ล้านบาท)	241.31	241.21	0.04%
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(90.09)	(98.24)	(8.30%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	151.22	142.97	5.77%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	62.67%	59.27%	3.40%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ล้านบาท)	(21.24)	(21.53)	(1.35%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	129.98	121.44	7.03%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน ต่อรายได้รวม (%)	53.86%	50.35%	3.51%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)	36.14	55.79	(35.22%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	166.12	177.23	(6.27%)
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	68.84%	73.48%	(4.64%)

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

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 โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,930.86 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 222.05 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6579 บาท

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้จากการลงทุน	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและบริการ	203.94	204.71	-0.38%
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	37.32	36.23	3.01%
รายได้ดอกเบี้ย	0.05	0.27	-81.48%
รวมรายได้	241.31	241.21	0.04%

1.1) รายได้จากค่าเช่าและบริการพื้นที่ เท่ากับ 203.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.51 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.77 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 0.38 จากปีก่อน

1.2) รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ เท่ากับ 37.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.47 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 1.09 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.01 จากปีก่อน

กองทรัสต์ได้รับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

1.3) รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 0.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.22 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 81.48 จากปีก่อน

รายได้ดอกเบี้ยมาจากการได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 0.375 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	51.84	60.07	-13.70%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6.43	6.39	0.63%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5.15	5.12	0.59%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.72	0.76	-5.26%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	10.90	10.79	1.02%
ค่าใช้จ่ายอื่น	15.05	15.11	-0.40%
รวมค่าใช้จ่าย	90.09	98.24	-8.30%

2.1) ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ เท่ากับ 51.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.48 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 8.23 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 13.70 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินลดลง

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการซึ่งส่วนใหญ่ คือ ค่าสาธารณูปโภค (ค่าไฟ ค่าน้ำ ค่าโทรศัพท์ ค่าแก๊ส) ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

2.2) ค่าธรรมเนียมการจัดการ เท่ากับ 6.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.66 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.30 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.04 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.63 จากปีก่อน

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

2.3) ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เท่ากับ 5.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.13 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.24 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.03 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.59 จากปีก่อน

กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

2.4) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 0.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.30 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.04 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 5.26 จากปีก่อน ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

2.5) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 10.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.52 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.11 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.02 จากปีก่อน

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

2.6) ค่าใช้จ่ายอื่นรวม เท่ากับ 15.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.24 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.06 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 0.40 จากปีก่อน

ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย และ ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ (ค่าตรวจสอบบัญชี)

2.7) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
ดอกเบี้ยจ่าย	21.24	21.53	-1.35%

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 21.24 ล้านบาท ซึ่งลดลง 0.29 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 1.35 จากปีก่อน

กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 505.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR – 1.5% ต่อปี

2.8) รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	2.39	0.15	1,493.33%
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	33.75	55.64	-39.34%
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	36.14	55.79	-35.22%

รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน เท่ากับ 2.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.24 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,493.33 จากปีก่อน เนื่องจากในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน เท่ากับ 33.75 ล้านบาท ลดลง 21.89 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 39.34 จากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลดลง

3. รายการสำคัญในงบดุล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

1) สินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	2,537.00	2,498.00	1.56%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	21.45	100.72	-78.70%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	98.90	9.40	952.13%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	40.55	27.78	45.97%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	7.60	20.50	-62.93%
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	6.71	5.92	13.34%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	23.20	28.90	-19.72%
สินทรัพย์อื่น	4.10	3.86	6.22%
รวมสินทรัพย์	2,739.51	2,695.08	1.65%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,739.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.43 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.65 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

1.1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม เท่ากับ 2,537.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39.00 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.56 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

1.2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม เท่ากับ 21.45 ล้านบาท ลดลง 79.27 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 78.70 จากปีก่อน เนื่องจากในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

1.3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 98.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.50 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 952.13 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

1.4) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 40.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.77 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.97 จากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากลูกหนี้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำเพิ่มขึ้น

1.5) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี เท่ากับ 7.60 ล้านบาท ลดลง 12.90 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 62.93 จากปีก่อน เนื่องจากถูกทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

2) หนี้สิน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	0.65	1.03	-36.89%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	44.80	43.10	3.94%

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	497.06	496.13	0.19%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	43.44	35.28	23.13%
หนี้สินอื่น	0.65	0.44	47.73%
รวมหนี้สิน	586.60	575.98	1.84%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 586.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.62 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.84 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

2.1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 497.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.93 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.19 จากปีก่อน

2.2) เงินมัดจำรับจากลูกค้า เท่ากับ 44.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.70 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.94 จากปีก่อน

2.3) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เท่ากับ 43.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.16 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.13 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากมีค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินค้างจ่าย

3) สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,152.91	2,119.10	1.60%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.6579	10.4906	1.59%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	0.00%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 2,152.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.81 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.60 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6579 บาท

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	242.82	64.65	275.59%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(153.32)	(147.60)	3.88%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	89.50	(82.95)	-207.90%

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	9.40	92.35	-89.82%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันสิ้นปี	98.90	9.40	952.13%

จากงบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 98.90 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 242.82 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ในจากกิจกรรมจัดหาเงิน 153.32 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 242.82 ล้านบาท มีสาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิระหว่างปี 166.12 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 199.50 ล้านบาท และขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 279.82 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน 153.32 ล้านบาท มีสาเหตุหลัก เกิดจากกองทรัสต์มีเงินสดจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 21.01 ล้านบาท เงินสดจ่ายลงทุน 12.02 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 120.29 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินที่กองทรัสต์ต้องดำรงตามสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants) มีดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วน ณ 31 มีนาคม 2563
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{a/} (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
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน (Loan to Mortgaged Property Value Ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 45	19.91

หมายเหตุ: ^{a/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	31 มีนาคม 2561
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.6579	10.4906	10.2392
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.8224	0.8774	0.7587
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total assets ratio)	18.43%	18.74%	19.27%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets)	21.41%	21.37%	21.07%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.27	0.27	0.27
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	7.12	6.64	6.23

6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563

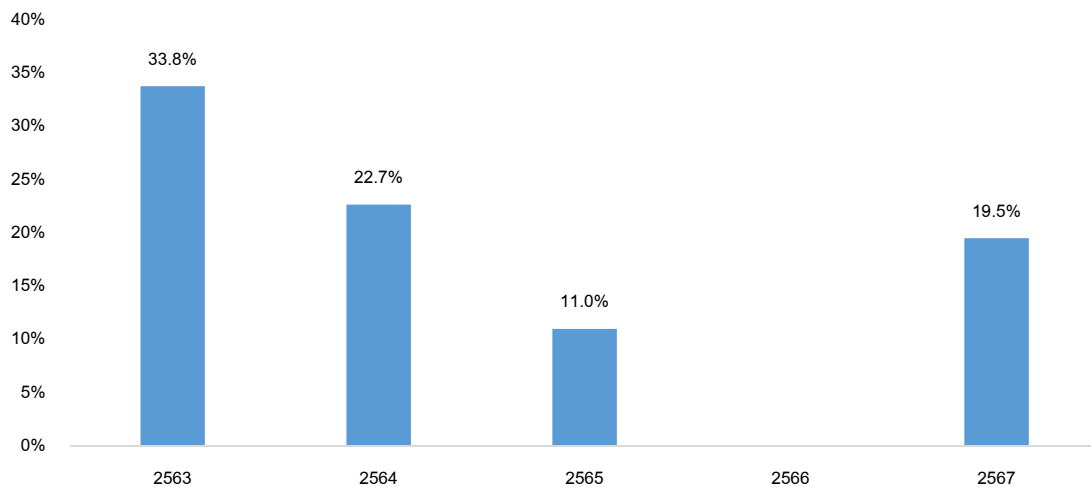
ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562	22 สิงหาคม 2562	0.1365	0.0200	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	26 พฤศจิกายน 2562	0.1480	0.0190	0.1670
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2562	25 กุมภาพันธ์ 2563	0.1640	0.0110	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 ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้จ่ายเงินปันผล จำนวน 18 ครั้ง และลดทุน จำนวน 18 ครั้ง รวมเป็นอัตราต่อหน่วยและจำนวนเงินดังนี้

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

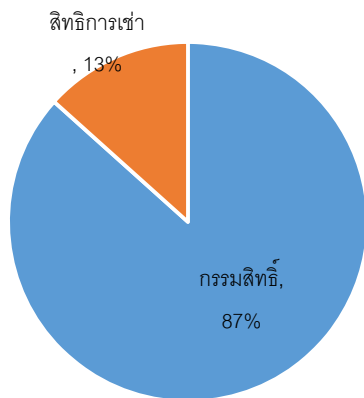
14.2 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ WHABT

สัดส่วนของสัญญาที่จะหมดอายุลงนับจากวันที่ 31 มีนาคม 2563 (WALE = 1.99 ปี)

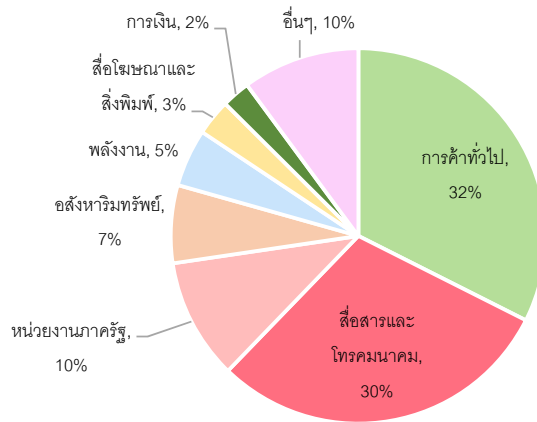


*โดยอัตราพื้นที่ว่างร้อยละ 12 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ณ 31 มีนาคม 2563)

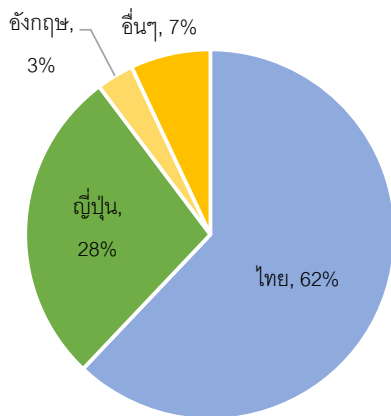
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์:สิทธิการเช่า



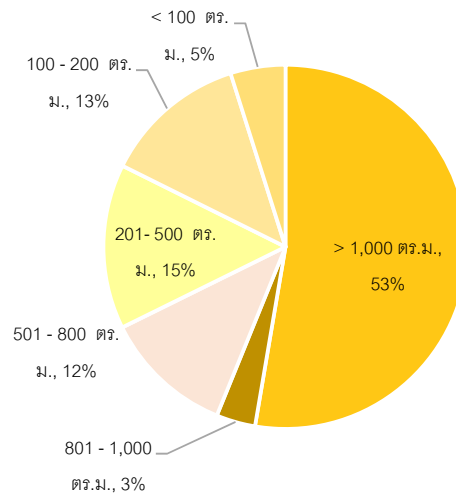
สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามธุรกิจ



สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ

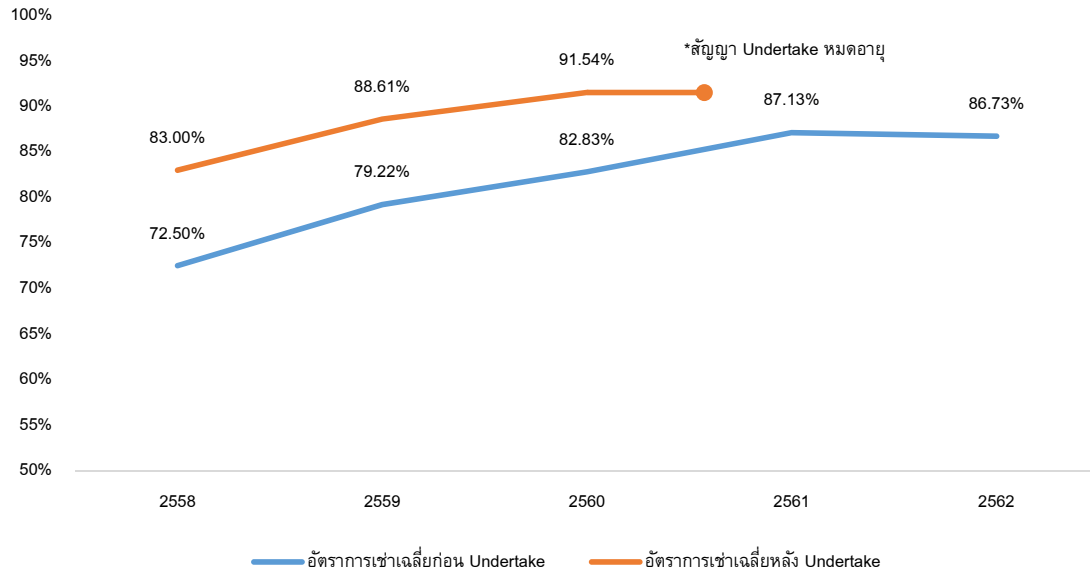


สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่า



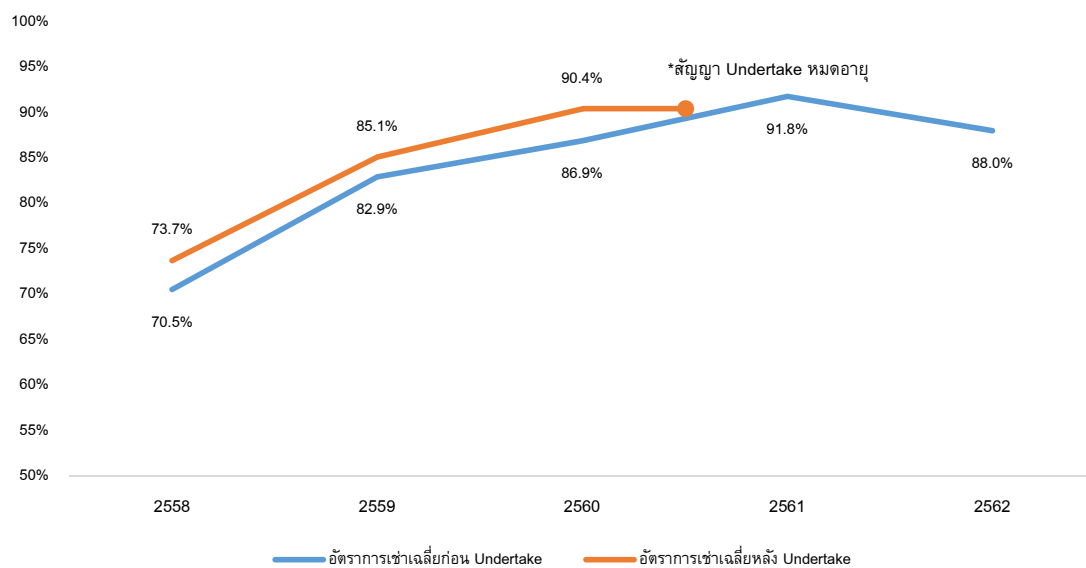
อัตราการเข้าพื้นที่ของทรัพย์สิน

ภาพรวมของกองทรัสต์



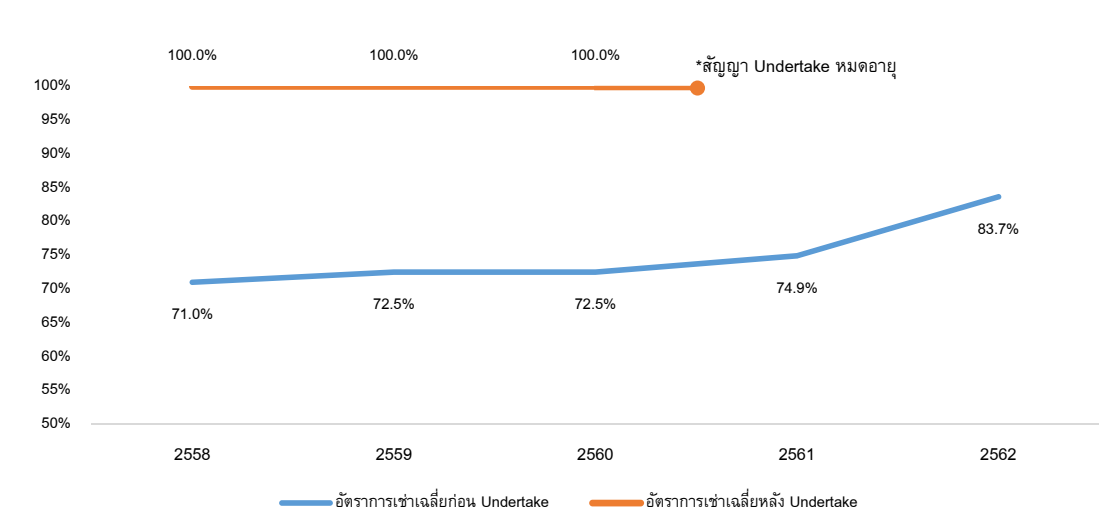
*สัญญา Undertake หมดอายุ เดือนพฤศจิกายน 2561

โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์



*สัญญา Undertake หมดอายุ เดือนพฤศจิกายน 2561

โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์



*สัญญา Undertake หมดอายุ เดือนพฤศจิกายน 2561



รายงานความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

9 มิถุนายน 2563

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149 , 6151 , 6446

ส่วนที่ 4 หน้า 19

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ
บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

งบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์ฯ) แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของ ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก กองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็น เกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.4 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 6 เรื่อง ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 7 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,537 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 92.61 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.4

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด

ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ

ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจสอบข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้
 - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิ
 - อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด
 - อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
 - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์การคำนวณของอัตราคิดลด และเทียบเคียงกับอัตราคิดลดที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี
- ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ และประมาณการที่ใช้มีความสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกัน จะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ จนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้ว กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.1 ที่อธิบายเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน ซึ่งกองทรัสต์ฯ ใช้นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ทั้งนี้ ข้อสรุปของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ข้อสังเกตนี้

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552
กรุงเทพมหานคร
25 พฤษภาคม พ.ศ. 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบดุล

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน พ.ศ. 2563: 2,407 ล้านบาท และ พ.ศ. 2562: 2,403 ล้านบาท)	7	2,537,000,000	2,498,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน พ.ศ. 2563: 22 ล้านบาท และ พ.ศ. 2562: 100 ล้านบาท)	8	21,446,860	100,720,152
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	98,903,260	9,404,622
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10	40,548,035	27,782,647
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		7,606,563	20,495,461
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		6,711,373	5,921,284
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		23,196,115	28,903,343
สินทรัพย์อื่น		4,105,599	3,856,534
รวมสินทรัพย์		2,739,517,805	2,695,084,043
หนี้สิน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		649,537	1,028,191
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		44,801,589	43,095,821
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	11	497,062,897	496,132,799
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		43,436,016	35,281,666
หนี้สินอื่น		654,610	445,139
รวมหนี้สิน		586,604,649	575,983,616
สินทรัพย์สุทธิ		2,152,913,156	2,119,100,427
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	1,930,857,401	1,942,876,400
กำไรสะสม	12	222,055,755	176,224,027
สินทรัพย์สุทธิ		2,152,913,156	2,119,100,427
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.6579	10.4906
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)		202,000,000	202,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน				
1. โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์				
ที่ตั้ง แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	3-1-38.5 ไร่	2,116,140,012		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		1,939,792		
รวม		2,118,079,804	2,198,000,000	85.91
2. โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7)				
ที่ตั้ง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	1-1-59.6 ไร่	279,895,980		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		9,401,680		
รวม		289,297,660	339,000,000	13.25
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		2,407,377,464	2,537,000,000	99.16
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 8)				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดทหารไทย ธนไพบูลย์	ไม่มี	22,147,879	21,446,860	0.84
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		22,147,879	21,446,860	0.84
รวมเงินลงทุน		2,429,525,343	2,558,446,860	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2562

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน				
1. โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์				
ที่ตั้ง แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	3-1-38.5 ไร่	2,116,140,012		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		1,744,792		
รวม		2,117,884,804	2,170,000,000	83.50
2. โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7)				
ที่ตั้ง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	1-1-59.6 ไร่	279,895,980		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		5,696,680		
รวม		285,592,660	328,000,000	12.62
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		2,403,477,464	2,498,000,000	96.12
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 8)				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดทหารไทย ธนเพิ่มพูน	ไม่มี	100,077,919	100,720,152	3.88
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		100,077,919	100,720,152	3.88
รวมเงินลงทุน		2,503,555,383	2,598,720,152	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		203,940,627	204,709,653
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	16	37,323,588	36,232,225
รายได้ดอกเบี้ย	16	48,165	263,682
รวมรายได้		241,312,380	241,205,560
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		51,840,664	60,072,652
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	16	6,432,851	6,394,877
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	16	5,146,280	5,115,902
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		719,546	760,810
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		10,901,341	10,788,380
ค่าใช้จ่ายอื่น		15,054,009	15,107,438
รวมค่าใช้จ่าย		90,094,691	98,240,059
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		151,217,689	142,965,501
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย		21,239,762	21,530,148
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		129,977,927	121,435,353
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	8, 12	2,388,053	148,262
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	12	33,756,748	55,645,310
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		36,144,801	55,793,572
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		166,122,728	177,228,925

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		129,977,927	121,435,353
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	8, 12	2,388,053	148,262
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	12	33,756,748	55,645,310
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		166,122,728	177,228,925
การลดทุน	12	(12,018,999)	(19,392,000)
การจ่ายเงินปันผล	12, 13	(120,291,000)	(107,059,973)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		33,812,729	50,776,952
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		2,119,100,427	2,068,323,475
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		2,152,913,156	2,119,100,427

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		166,122,728	177,228,925
รายการปรับกระทบการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก			
กิจกรรมดำเนินงาน :			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(3,900,000)	(1,996,923)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	(199,500,000)	(140,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	279,818,093	40,070,343
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(12,765,388)	(18,423,356)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		12,888,898	12,853,682
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(790,089)	(733,831)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		5,707,228	6,354,766
สินทรัพย์อื่น		(249,065)	(60,768)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(378,654)	230,383
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		1,705,768	4,031,585
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		8,854,588	19,690,670
หนี้สินอื่น		209,471	(328,769)
ดอกเบี้ยจ่าย		21,239,762	21,530,148
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	8, 12	(2,388,053)	(148,262)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	12	(33,756,748)	(55,645,310)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		242,818,539	64,653,283
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย		(21,009,902)	(21,151,890)
เงินสดจ่ายลดทุน	12	(12,018,999)	(19,392,000)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	12, 13	(120,291,000)	(107,059,973)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(153,319,901)	(147,603,863)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		89,498,638	(82,950,580)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		9,404,622	92,355,202
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	9	98,903,260	9,404,622

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

สำหรับงวดตั้งแต่					
วันที่ 3 พฤศจิกายน					
พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้ง					
กองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่					
31 มีนาคม					
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	10.4906	10.2392	10.1124	10.0057	-
<u>บวก</u> ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	-	-	-	-	10.0000
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.6434	0.6012	0.5575	0.5898	0.2521
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	0.0118	0.0007	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น					
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	0.1671	0.2755	0.2012	0.1349	(0.1404)
<u>หัก</u> การลดทุน	(0.0595)	(0.0960)	(0.0780)	(0.1977)	(0.0101)
การจ่ายเงินปันผล	(0.5955)	(0.5300)	(0.5539)	(0.4203)	(0.0959)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	10.6579	10.4906	10.2392	10.1124	10.0057
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย					
ระหว่างปี (ร้อยละ)	7.85	8.62	7.54	7.27	1.11
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบ					
เพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	2,152,913,156	2,119,100,427	2,068,323,475	2,042,711,207	2,021,162,835
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย					
ระหว่างปี (ร้อยละ)	(4.26)	(4.78)	(3.90)	(3.72)	(1.34)
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย					
ระหว่างปี (ร้อยละ)	11.40	11.73	10.50	10.71	4.29
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขาย					
เงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย					
ระหว่างปี (ร้อยละ)*	0.09	0.19	0.02	0.23	117.67
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	2,116,510,041	2,056,250,178	2,031,878,400	2,014,514,036	2,036,486,877
ข้อมูลเพิ่มเติม					
* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืน และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี					

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ซีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และสำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามลำดับ

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2563

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ) ได้จัดทำขึ้นแบบสมบูรณ์ ตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในช่วงต้นปี พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ได้นำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ มาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 โดยเฉพาะสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์ฯ เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งมีจำนวน 2,537 ล้านบาท

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

2.3 แนวทางปฏิบัติทางบัญชีใหม่

เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ได้ออกประกาศเลขที่ กลต.จท -3. (ว.). 3/2563 เรื่อง การชักชวนความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน โดยให้จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากกลต. (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำแนวทางปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

2.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในการกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปีนับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

2.5 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบดุลด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่มีการจำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2.6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

2.7 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้านำมาชำระสำหรับการเช่าและบริการตามปกติธุรกิจ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์ฯ จะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

2.8 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

2.9 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะปันส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2.10 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

2.11 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบดุลเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือ ได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมาจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

2.12 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยังรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่ได้รับแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบดุล

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ

กองทรัสต์ฯ ได้รับการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และสำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์เป็นระยะเวลา 9 ปี และ 6 ปี ตามลำดับ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

2.13 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

2.14 การจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็นเงินปันผลสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และเงินปันผลระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นหมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

4 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่า ยุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

5.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

5.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งได้ถูกประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสภาวะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอต่อกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

5.2 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่ดินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,537,000,000	2,537,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	21,446,860	-	21,446,860
รวมสินทรัพย์	-	21,446,860	2,537,000,000	2,558,446,860

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบัน/ราคาปิดที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย/สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกองทรัสต์ฯ เองมาใช้ น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

การโอนระหว่างระดับของชั้นมูลค่าสุทธิ

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่าสุทธิในระหว่างปี

ขั้นตอนการประเมินมูลค่าสุทธิ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่าสุทธิระดับ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่าสุทธิของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่าสุทธิดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่าสุทธิระดับ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึง ร้อยละ 10.50 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

6 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจอย่างต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องตัวมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	2,498,000,000	2,441,000,000
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	3,900,000	1,996,923
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	35,100,000	55,003,077
ยอดสิ้นปี	2,537,000,000	2,498,000,000

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งจำนวนไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 11

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ประเภทของทรัพย์สิน

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 38.5 ตารางวา
- กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 21,599 ตารางเมตร
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ

ลักษณะอาคาร

- อาคารสำนักงานเกรด พรีเมียม ขนาดใหญ่รวมจำนวน 1 หลัง โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น พื้นที่เช่าประมาณ 21,599 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 42,905 ตารางเมตร

2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ประเภทของทรัพย์สิน

- กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการดัตช์บลิวเอชเอ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ กม.7 พื้นที่เช่ารวมประมาณ 8,920 ตารางเมตร
- สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59.6 ตารางวา โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

ลักษณะอาคาร

- อาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) 1 หลัง โดยสิทธิการเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน เป็นเพียงส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดิน คิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 8,920 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 9,875 ตารางเมตร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

รายละเอียดการประเมินราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ซื้อ สินทรัพย์/ วันสอบทาน ครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ราคาสอบทาน ครั้งก่อน บาท	วันประเมิน/ สอบทาน ราคาล่าสุด	ราคา ประเมิน/ สอบทาน บาท	รายการกำไร ที่ยังไม่ เกิดขึ้น บาท
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	2,170,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2563		
<u>บวก</u> ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		195,000			
รวม		2,170,195,000		2,198,000,000	27,805,000
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	328,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2563		
<u>บวก</u> ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		3,705,000			
รวม		331,705,000		339,000,000	7,295,000
				2,537,000,000	35,100,000

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนตาม
ข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(89)	(89)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	94	92
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(78)	(77)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	90	89

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	241,264,215	240,941,878
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับปี	51,840,664	60,072,652

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าและบริการชั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	158,560,957	145,472,159
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	161,812,558	191,311,178
เกินกว่า 5 ปี	-	11,979,000
รวม	320,373,515	348,762,337

8 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	100,720,152	-
ลงทุนเพิ่ม	199,500,000	140,000,000
จำหน่ายเงินลงทุน	(279,818,093)	(40,070,343)
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	2,388,053	148,262
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(1,343,252)	642,233
ยอดสิ้นปี	21,446,860	100,720,152

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น บาท	ต่อปี ร้อยละ	เงินต้น บาท	ต่อปี ร้อยละ
เงินสดในมือ	7,361	-	22,891	-
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	98,885,899	0.375	9,371,631	0.375
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	10,000	-	10,100	-
รวม	98,903,260		9,404,622	

10 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	5,900,542	4,999,418
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุฯ ข้อ 16)	28,837,199	34,444
รายได้ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุฯ ข้อ 16)	5,810,294	22,748,785
รวม	40,548,035	27,782,647

ลูกหนี้การค้า สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ไม่เกิน 3 เดือน	5,631,184	4,886,401
3 - 6 เดือน	260,165	91,080
6 - 12 เดือน	9,193	16,437
เกินกว่า 12 เดือน	-	5,500
รวม	5,900,542	4,999,418

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเฮ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

11 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	496,132,799	495,245,019
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	930,098	887,780
ยอดสิ้นปี	497,062,897	496,132,799

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 505 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 505 ล้านบาท) โดยกองทรัสต์ฯ จะมีเงินกู้ยืมหลังหักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจ่ายชำระเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 497 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 496 ล้านบาท)

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 3.97 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 4.28)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	33,734,000	25,300,500
เกินกว่า 5 ปี	471,266,000	479,699,500
รวม	505,000,000	505,000,000

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	30,000,000	30,000,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกองทรัสต์ฯ (หมายเหตุฯ ข้อ 7)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดิน (หมายเหตุฯ ข้อ 7)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย
- 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

12 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 202,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5587 บาท และวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2562 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 202,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.6182 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	202,000,000	1,930,857,401	202,000,000	1,942,876,400
ยอดต้นปี	202,000,000	1,942,876,400	202,000,000	1,962,268,400
การลดทุน	-	(12,018,999)	-	(19,392,000)
ยอดสิ้นปี	202,000,000	1,930,857,401	202,000,000	1,942,876,400

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจัดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลงทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0095 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,919,000 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2562

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจัดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลงทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0200 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,040,000 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2562

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจัดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลงทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0190 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,838,000 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจัดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลงทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0110 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,221,999 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	176,224,027	106,055,075
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	129,977,927	121,435,353
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน (หมายเหตุฯ ข้อ 8)	2,388,053	148,262
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน (หมายเหตุฯ ข้อ 7, 8)	33,756,748	55,645,310
การจ่ายเงินปันผล (หมายเหตุฯ ข้อ 13)	(120,291,000)	(107,059,973)
ยอดสิ้นปี	222,055,755	176,224,027

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

13 เงินปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ	รวมเป็นเงิน
			หน่วยทรัสต์ บาท	
1	1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2562	25 มิถุนายน พ.ศ. 2562	0.1470	29,694,000
2	1 เมษายน พ.ศ. 2562 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562	22 สิงหาคม พ.ศ. 2562	0.1365	27,573,000
3	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2562	26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	0.1480	29,896,000
4	1 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563	0.1640	33,128,000
				120,291,000

14 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายปีตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

15 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเพียงส่วนงานเดียวคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

16 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และ บริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
รายได้		
<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	500,065	6,015,036
<u>รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	37,323,588	36,232,225
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	48,165	263,682
ค่าใช้จ่าย		
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	6,432,851	6,394,877
<u>ค่าธรรมเนียมทรีดตี้</u>		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด	5,146,280	5,115,902
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,050,022	2,050,021

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	98,885,899	9,371,631
<u>ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	28,837,199	34,444
<u>รายได้ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	5,810,294	22,748,785
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,084,715	1,085,229
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	178,333	178,333
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	867,772	863,070

17 ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำในการจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	12,562,835	12,879,437
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	4,679,930	17,083,196
รวม	17,242,765	29,962,633

18 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจัดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการมีมติเอกฉันท์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0200 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4.04 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2563
- อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 ในอัตราหน่วยละ 0.1460 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 29.49 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว ในวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2563