

ส่วนที่ 1

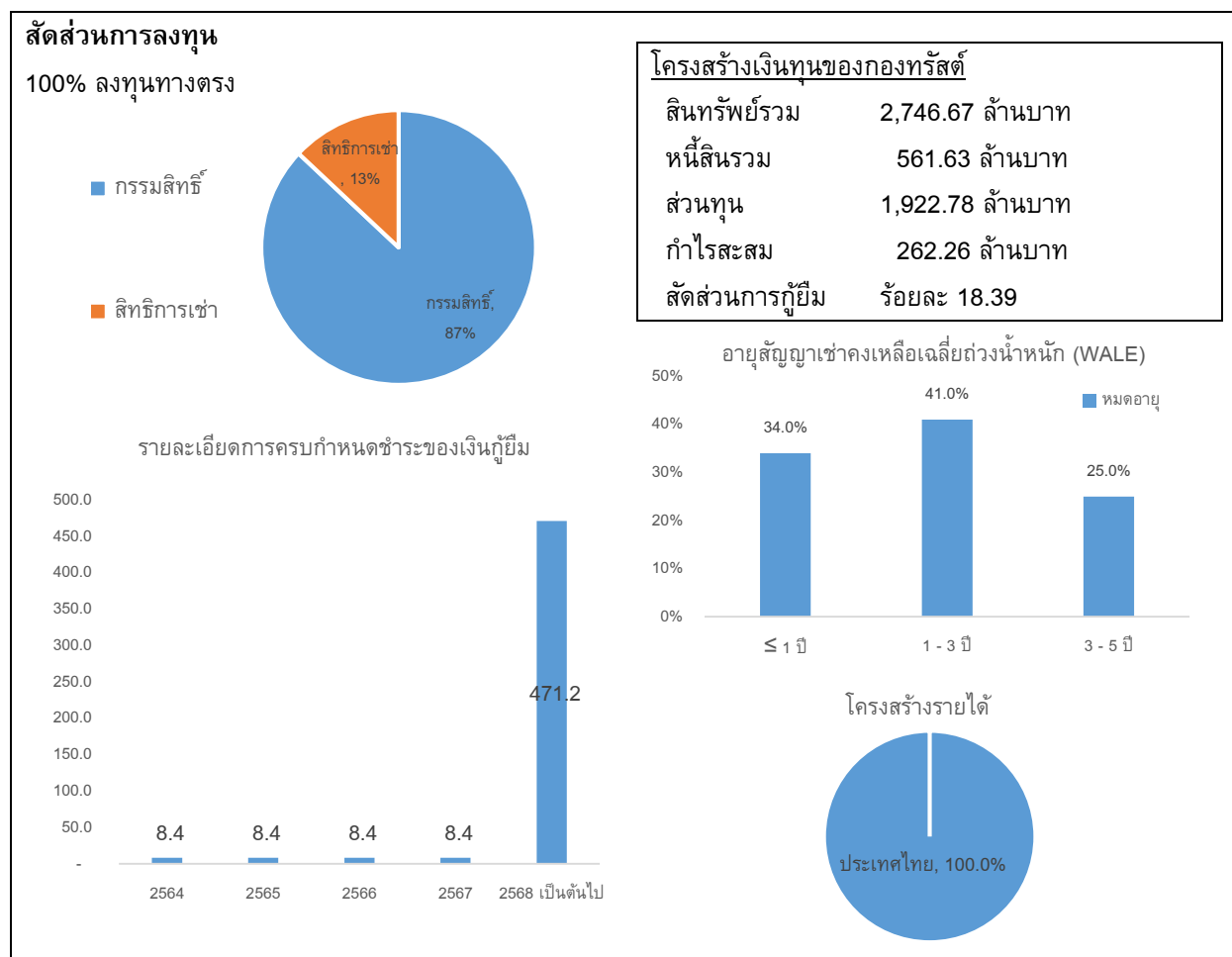
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท")
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	3 พฤศจิกายน 2558

Market Cap	1,727.10 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 31 มี.ค. 2564	8.55 บาท
จำนวนหน่วย	202.00 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	2,185.04 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	10.8170 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	1,922.78 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.5187 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	3 พฤศจิกายน 2558
Price/NAV	0.79 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถว้น้ำหนัก (WALE)	1.95 ปี



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

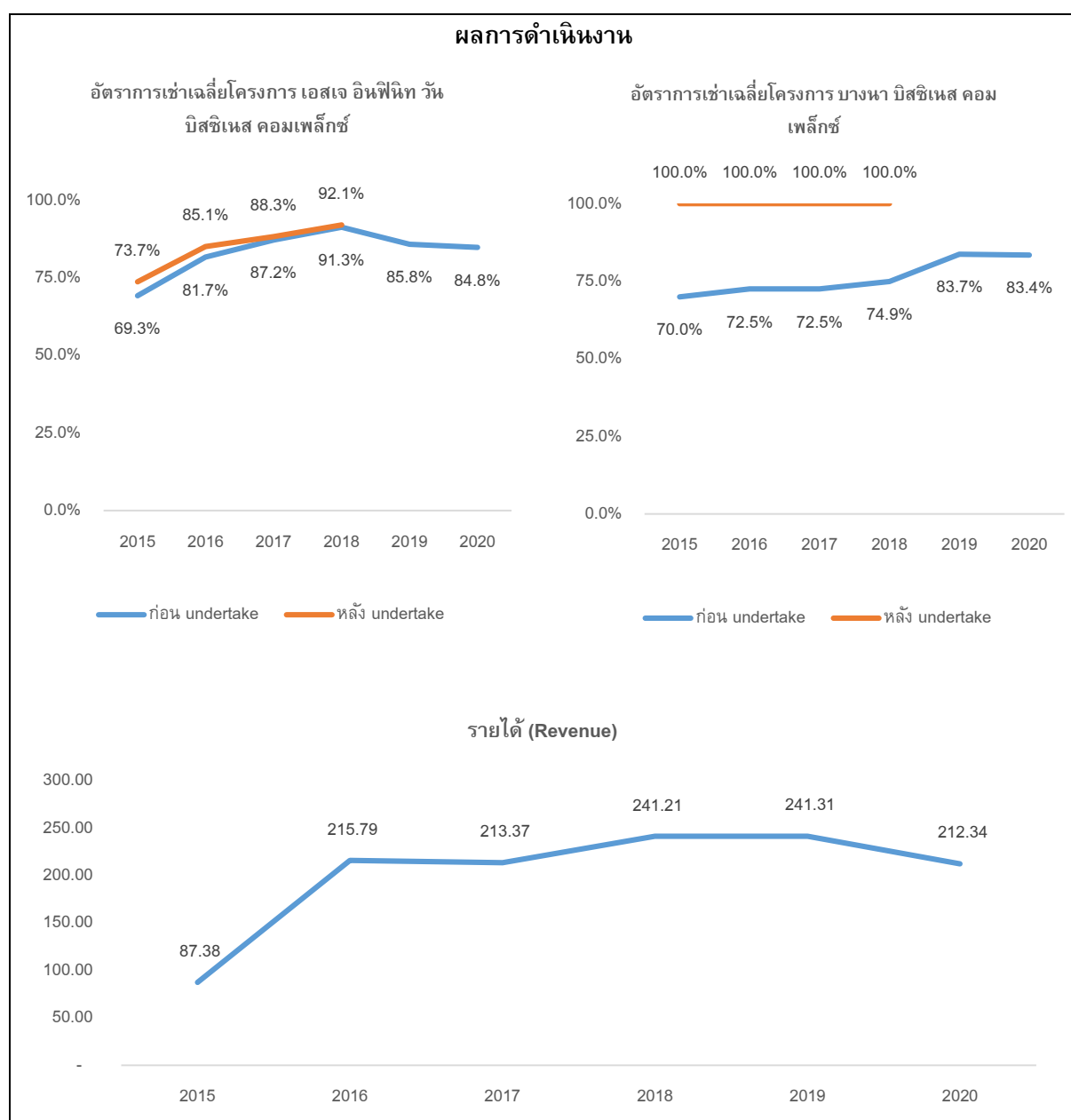
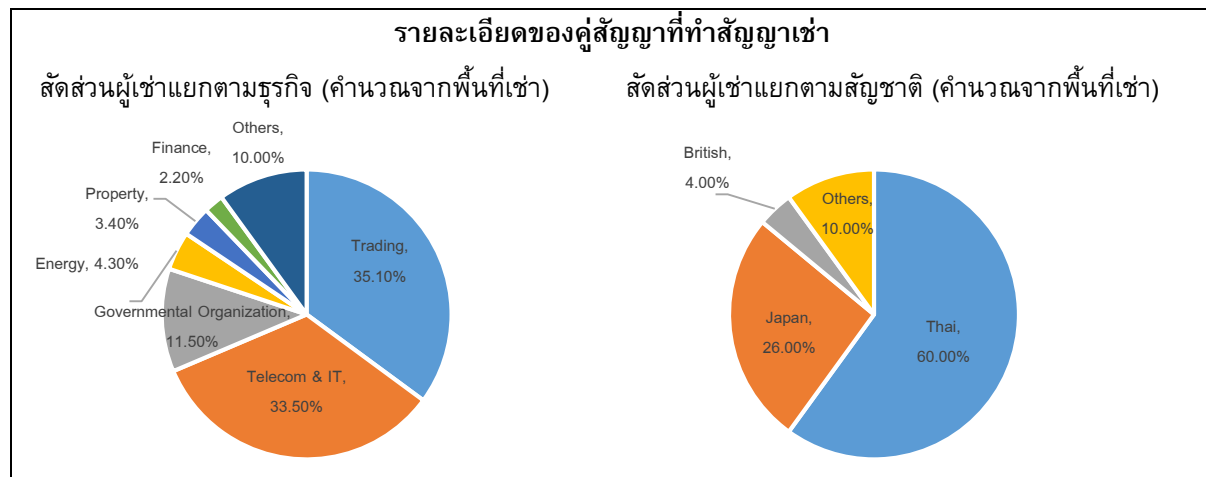
ทำเลของทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ด้วย วิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	ผู้ประเมิน
โครงการ เอสเจ อินฟินิทิ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์	2,237.00	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่า	331.00	

หมายเหตุ : ราคาประเมินที่แสดงข้างต้น เป็นการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) นักลงทุนสามารถดูรายละเอียดสรุปรายงานการประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ที่ <https://investor-th.whabt.com/misc/appraisal-report/whabt-appraisal-report-th.pdf>

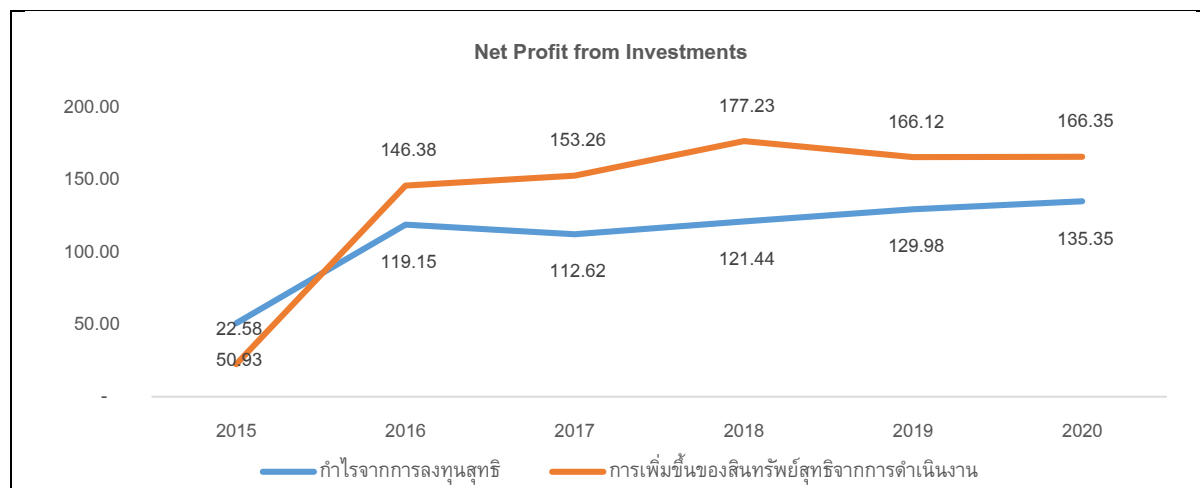
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		
ผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์
1. สำนักงานประกันสังคม	55,017,500	27.24%
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	30,300,000	15.00%
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,387,700	11.58%
4. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,499,900	4.70%
5. มหาวิทยาลัยขอนแก่น	5,000,000	2.48%

Foreign Limit : 49.00% Current Foreign holding : 1.69%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
	ปี			
ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้	ปี 2558	0.1097	0.1508	0.2605
	ปี 2559	0.5499	0.0770	0.6269
	ปี 2560	0.5430	0.0820	0.6250
	ปี 2561	0.5445	0.0815	0.6260
	ปี 2562	0.5945	0.0700	0.6645
	ปี 2563	0.6445	0.0200	0.6645
	รวมผลตอบแทน	2.9861	0.4813	3.4674



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	1 เม.ย. 2563 – 31 มี.ค. 2564	1 เม.ย. 2562 – 31 มี.ค. 2563	1 เม.ย. 2561 – 31 มี.ค. 2562
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	202,030,661	203,940,627	204,709,653
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (บาท)	9,866,540	37,323,588	36,232,225
รายได้ดอกเบี้ย (บาท)	441,219	48,165	263,682
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	(59,634,390)	(90,094,691)	(98,240,059)
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	(17,351,123)	(21,239,762)	(21,530,148)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ(บาท)	135,352,907	129,977,927	121,435,353
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	166,352,907	166,122,728	177,228,925
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.8170	10.6579	10.4906
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.8235	0.8224	0.8774
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total assets ratio)	18.39%	18.43%	18.74%

* อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญาถ่วงเงิน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 2,746.67 ล้านบาท บาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 561.63 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,185.04 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,922.78 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 262.26 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8170 บาท

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ของกองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 202.03 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1.91 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.94 รายได้จากการรับประกัน

กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำเท่ากับ 9.87 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 27.45 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 73.55 เนื่องจากในปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีกำไรจากการดำเนินงานตามจริงเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 76.99 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 34.34 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 30.85 เนื่องจากในปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการลดลงจากปีก่อน 25.29 ล้านบาท นอกจากนี้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ WHABT มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 31.00 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 5.14 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 14.22

สำหรับภาพรวมของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHABT ยังคงอยู่ในเกณฑ์ที่ดี กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับ 166.35 ล้านบาท หรือ 0.8235 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 0.23 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.14 จากปีก่อนและสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้ในอัตราที่ไม่น้อยกว่าปีก่อนหน้า

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2563



ไม่มีเงื่อนไข



อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ WHABT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 505,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 18.39 โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง ในปีงบการเงิน 2563 (บาท)	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,474,224	0.75%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,179,379	0.75%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	619,299	0.50%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,175,132	3.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	9,634,195	ตามที่จ่ายจริง

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
 - ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
 - ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลงและการปรับค่าเช่าอาจไม่เป็นไปตามประมาณการ
 - ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
 - ความเสี่ยงเรื่องรายได้ของกองทรัสต์ ภายหลังภาระผูกพันในการรับประกันรายได้ของฉบับลิวเอชเอ

คอร์ปอเรชัน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง	
1.5.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
1.6.	ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
2.1.	ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
2.2.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
3.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
3.1.	ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
3.2.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
3.3.	ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
4.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
4.1.	ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
4.2.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
4.3.	ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง	

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

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดัตช์บลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และบริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,922,777,400.00 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 ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (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 เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

- ไม่มี -

2.3 โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม ขนาดใหญ่ตั้งอยู่ ถนนวิภาวดี-รังสิต โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น เปิดดำเนินการในเดือนมิถุนายน 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 <u>*หมายเหตุ</u> เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่มีการรังวัดเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน
พื้นที่อาคารและพื้นที่เช่า	พื้นที่อาคาร (Gross Floor Area) 42,905.00 ตร.ม. พื้นที่เช่า (Leasable Area) 21,789.93** ตร.ม.
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม ขนาดใหญ่ โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น โดยแบ่งเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ห้องประชุม 23 ชั้นและพื้นที่จอดรถยนต์ 7 ชั้น สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
จำนวนพื้นที่จอดรถรับรอง	330 คัน
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ ดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่ง ดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยให้บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้กับกองทรัสต์ 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 อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

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	

**ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2564

- ตารางสรุปรายละเอียด ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

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

- รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
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 และลิฟท์กรณีอัคคีภัย 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

- สรุปสถานะอัตราการเข้าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า และอัตราการเข้าพื้นที่จำแนกตามประเภทพื้นที่เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2564)

สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยสำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า (ณ วันที่ 31 มี.ค. 2564)	84.8
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยสำหรับพื้นที่ว่าง	15.2

ข้อมูลผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2564)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ให้เช่าทั้งหมด	วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง (เดือน/พ.ศ.)
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787.00	12.79	31 ต.ค. 67
บริษัท เอ็มเอฟซีอี จำกัด (มหาชน)	2,194.26	10.07	15 ต.ค. 65
บริษัท อินทัช โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	1,874	8.60	31 ม.ค. 67
บริษัท พีทีที ไอซีที โซลูชั่นส์ จำกัด	1,230	5.64	12 ต.ค. 67
บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)	929	4.26	28 ก.พ. 67
บริษัท กรุงเทพ ลุมพินี เซ็นเตอร์ จำกัด	606	2.78	31 ธ.ค. 64
บริษัท เอเชีย แคปปิตอล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	526	2.41	15 ต.ค. 64
บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด	431	1.97	31 พ.ค. 64
บริษัท บาฟส์ คลีน เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	342	1.57	31 ธ.ค. 66
บริษัท ตึบบลิว เฮเอ อินโฟนิท จำกัด	327	1.50	31 พ.ค. 66

(2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บน ถนนบางนา-ตราดซึ่งถือเป็นพื้นที่ศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ ศูนย์แสดงสินค้า และการคมนาคม โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น เปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 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 เครื่องมืออุปกรณ์ 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))	
อายุอาคาร	เปิดดำเนินการวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 อายุอาคารประมาณ 6 ปี 4 เดือน (ข้อมูล ณ 31 มี.ค. 2564)	

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

* ปัจจุบัน โครงการอาคารสำนักงาน (Office Farm) บนพื้นที่ด้านหลังอาคาร ทางตึบบลิวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ เพื่อรับรองการทำหน้าที่ในการจัดหาพื้นที่จอดรถยนต์ให้กับผู้เช่าของอาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามความเหมาะสมและเพียงพอ

- ตารางสรุปรายละเอียด ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	133775	บริษัท ตึบบลิวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	6-0-32	1-1-59.6* *ลงทุนรูปแบบสิทธิการเช่าในที่ดิน เป็นระยะเวลา 30 ปี คงเหลือ 24 ปี 7 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)
รวม			6-0-32	1-1-59.6

- รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none">• หม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 1,250 KVA)• Main Distribution Board จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 22 KVA)• Distribution Board จำนวน 7 เครื่อง (ขนาด 400/370 Volt ต่อยูนิต)
ระบบสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none">• ระบบน้ำประปา 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)• เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้ง• ระบบ Alarm ส่งเสียงสัญญาณฉุกเฉิน โดยมีระฆัง
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none">• ระบบโทรทัศน์กล้องวงจรปิด (Closed Circuit Television : CCTV)

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
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
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลชิด บางนา	7.0 กิโลเมตร
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค บางนา	10.7 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	17.1 กิโลเมตร

- สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า และอัตราการเช่าพื้นที่จำแนกตามประเภทพื้นที่เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2564)

สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยสำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า (ณ วันที่ 31 มี.ค. 2564)	83.4
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยสำหรับพื้นที่ว่าง	16.6

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 2564*	
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,237.00	2,122.87
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	331.00	176.31
รวม		2,568.00**	2,299.18**

ที่มา: *ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ณ วันที่ 1 มีนาคม 2564

หมายเหตุ: **ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายธุรกรรมต่างๆ

- วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

- สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	ปี 2564
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10% ทุก 3 ปี
อัตราการเช่าพื้นที่	<p>พื้นที่สำนักงาน</p> <p>อัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 80 และในปีที่ 2 ถึงปีที่ 4 เท่ากับร้อยละ 85 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 90</p> <p>พื้นที่ร้านค้า</p> <p>อัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 70 และในปีที่ 2 ถึงปีที่ 4 เท่ากับร้อยละ 75 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 80</p>

สมมติฐาน	ปี 2564
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และ ค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 21 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ ดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7

(2) โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	ปี 2564
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้พื้นที่	ในปีที่ 1 อัตราการใช้พื้นที่เท่ากับร้อยละ 80 และอัตราของการเช่าพื้นที่ ตั้งแต่ปีที่ 2-25 เท่ากับร้อยละ 85
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และ ค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 1 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ ดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 3 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน ในกรณี ที่ต้องมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมดออกจากที่ดิน	พิจารณาว่าไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เนื่องจากคาดการณ์ว่ามูลค่าซากอาคารจะคุ้มค่า ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์

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

ทั้งนี้ ทรัสต์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารรวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ ได้มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้ยินยอมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้พื้นที่ในโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นที่ตั้งของสำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งตั้งอยู่ชั้น 8 คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 30 ตารางเมตร และเป็นสถานที่ประชุมต่างๆ ในกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่เรียกเก็บค่าใช้สถานที่ ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์

2.5.2 ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สิน

รายละเอียดแสดงรายชื่อผู้เช่า 10 รายแรกที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยคิดเป็นสัดส่วนที่พื้นที่เช่าร้อยละ 71.98 เทียบจากพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดที่มีผู้เช่า

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ 31 มีนาคม 2564
1	บริษัท อิตาซีเชลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
2	สถาบันเงินฝากแห่งประเทศไทย
3	บริษัท เอ็ม เอฟ อี ซี จำกัด (มหาชน)
4	บริษัท อินทช โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
5	บริษัท พีทีที ดิจิตอล โซลูชั่น จำกัด
6	บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)
7	บริษัท ฟิตเนส แอนด์ไลฟ์สไตล์ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (Jett Fitness)
8	บริษัท รีจิส ลูมฟินี เซ็นเตอร์ จำกัด

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ 31 มีนาคม 2564
9	บริษัท เอเชีย แคปปิตอล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
10	บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เนตเวิร์ค จำกัด

ทั้งนี้ ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE) เท่ากับประมาณ 1.95 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือ ของสัญญาเช่า	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ 31 มีนาคม 2564	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	8,318	34
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	9,994	41
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	6,000	25
รวม	24,312	100

2.5.3 อัตราการเช่าในอดีตของทรัพย์สินหลัก

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน 5 ปีย้อนหลัง มีรายละเอียดดังนี้

ปี พ.ศ.	1 เม.ย. 2559- 31 มี.ค. 2560	1 เม.ย. 2560- 31 มี.ค. 2561	1 เม.ย. 2561- 31 มี.ค. 2562	1 เม.ย. 2562- 31 มี.ค. 2563	1 เม.ย. 2563- 31 มี.ค. 2564
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี ก่อน Undertake โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	81.7%	87.2%	91.3%	85.8%	84.8%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี ก่อน Undertake โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	72.5%	72.5%	74.9%	83.7%	83.4%

2.5.4 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงาน เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์
 - การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม
 - การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
 - การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน
- 2) กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้พื้นที่ในลักษณะ คล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
- 3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มี ข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการ ประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการ กองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอ และเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของ กองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทน ไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้อง ครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวน ต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อ บุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ใน วงเงินที่เพียงพอ และเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการ กองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัย และวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหา ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลา บัญชีประจำปีแรก และประจำปีสุดท้ายของปีสิ้นสุดสัญญา

2.5.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามลำดับ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจบริการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับกิจการอสังหาริมทรัพย์ บริหารอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า สถาบันการศึกษา และอาคารมิกซ์ยูส โดยทีมงานที่มีความชำนาญ และประสบการณ์ที่มากกว่า 25 ปี บนพื้นที่รวมกว่า 1.6 ล้านตารางเมตร

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานที่ได้มาตรฐานในระดับสากล และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี มีพื้นที่รวมกว่า 2.3 ล้านตารางเมตร

- 2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ WHABT ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปีไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHABT (NAV)

- 3) ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท

2.5.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับจากสินทรัพย์แต่ละโครงการ โดยมีรายละเอียดกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ดังนี้

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

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

- (2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ – กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ที่ฉบับลิวเอชเอ
คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังจากวันที่ 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 นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังจากวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน	10.79

ทั้งนี้ ในทุก ๆ สิ้นงวดเวลาที่กำหนดในแต่ละปี หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงจากสินทรัพย์ขึ้นได้ ต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันให้กับกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามงวดการจ่ายและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

โดยกำไรจากการดำเนินงานข้างต้น หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าที่จอดรถยนต์ ค่าบริการอื่น ๆ เป็นต้น ตามบัญชีที่ปรากฏในงบรายได้ไตรมาสของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ไม่รวมดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยรับอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดนัด และ กำไรจากการนำเงินทุนไปลงทุนปรับปรุงด้วยการหักจำนวนเงินรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการบางนาที่ผู้เช่าผิดนัดชำระและการรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ลบด้วย จำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการบางนา (แล้วแต่กรณี) (ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เพื่อจัดหาผู้เช่า (ค) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance Expense) (ง) ค่าภาษีโรงเรือน

และภาษีป้าย (จ) ค่าใช้จ่ายประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ(ฉ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามปกติของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (แล้วแต่กรณี) ซึ่งไม่ใช่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้จะไม่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ครั้งแรก (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 เท่านั้นและตราบเท่าที่ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ตามที่นิยามไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์) ซึ่งดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการดังกล่าวตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

2) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 มีนาคม 2564 (ล้านบาท)	31 มีนาคม 2563 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	9.87	37.32	(73.56)

3) ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

- ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Negative

หมายเหตุ ข้อมูลจาก Tris Rating ครั้งที่ 155/2563 ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2563

• ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2561 - 2563

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-63 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	78,345	82,264	82,621
หนี้สินรวม	47,331	49,163	50,454
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	27,226	29,478	28,805
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,788	3,623	3,362
รวมส่วนของผู้เจ้าของ	31,014	33,101	32,167
รวมหนี้สินและส่วนของผู้เจ้าของ	78,345	82,264	82,621

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-63 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,709	1,658	1,842
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,130	7,157	3,535
รายได้จากการขายสินค้า	1,570	1,648	1,537
รวมรายได้	8,410	10,463	6,914
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(892)	(802)	(841)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(2,839)	(4,655)	(2,055)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(901)	(944)	(945)
กำไรขั้นต้น	3,778	4,062	3,073
รายได้อื่น	670	977	1,284
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(231)	(326)	(145)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,377)	(1,405)	(1,159)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	9
ต้นทุนทางการเงิน	(1,179)	(986)	(1,112)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	2,542	1,946	1,209
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,203	4,268	3,158
ภาษีเงินได้	(325)	(305)	(293)
กำไรสำหรับปี	3,878	3,963	2,865
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	336	1,840	(1,643)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	4,214	5,803	1,221

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-63 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	423	2,178	2,626
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	354	(4,532)	(1,528)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	478	1,915	17
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)สุทธิ	1,255	(439)	1,115
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,919	3,172	2,681
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและ รายการเทียบเท่าเงินสด	(2)	(52)	(1)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	3,172	2,681	3,794

หมายเหตุ งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยชาญชัย ชัยประดิษฐ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพียูเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

• อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปี 2561 – 2563

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.06	0.97	1.18
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.47	0.22	0.29
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	19.43	17.21	11.87
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	18.53	20.92	30.33
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	1.73	2.09	1.29
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	208.63	172.63	278.27
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ) ¹	60.15	52.18	59.16
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) ¹	46.31	39.25	45.39
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ) ¹	33.37	29.60	30.45
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	13.03	12.36	8.78
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	5.10	4.93	3.47
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	6.83	6.38	4.40
อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.15	0.17	0.11

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.53	1.53	1.57
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	4.56	5.33	4.93
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	41.24	61.89	59.34 ²

หมายเหตุ: /¹ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณได้รวมส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า

/² ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 ก.พ. 2564 มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2563 รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 0.0635 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 950 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเติมจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 9 เดือน (1 ม.ค. – 30 ก.ย. 2562) ทั้งนี้หากคิดรวมจำนวนเงินปันผลระหว่างกาล จำนวนเงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2563 รวมประมาณ 1,500 ล้านบาท หรือ 0.1002 บาทต่อหุ้น

- การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2563 มีดังนี้

ภาพรวมเศรษฐกิจและบริษัท

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากข้อมูลของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ GDP ของประเทศไทย ปี 2563 ติดลบร้อยละ 6.1 เนื่องจากมูลค่าการส่งออก การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมลดลงร้อยละ 6.6 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของไทยและทั่วโลก

ทั้งนี้สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดการณ์แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2564 ว่าจะสามารถขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญประกอบด้วย (1) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าจากการกระจายวัคซีนในทั่วโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายและมาตรการของภาครัฐ (3) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ และ (4) การปรับตัวตามฐานที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

จากการเปิดเผยของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนพบว่า ในปี 2563 ที่ผ่านมามีคำขอรับการส่งเสริมการลงทุน จำนวน 1,717 โครงการ คิดเป็นมูลค่าลงทุนรวม 481,150 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30 จากปี 2562 ที่มียอดขอรับการส่งเสริมรวมทั้งสิ้น 691,390 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มูลค่าขอรับการส่งเสริมในปี 2562 รวมโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ซึ่งเป็นโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่มีมูลค่า 162,320 ล้านบาทไว้ด้วย รวมถึงการแพร่ระบาดของ COVID-19 ก็ส่งผลกระทบต่อจำนวนการยื่นขอรับการส่งเสริมของโครงการใหม่จากต่างประเทศอย่างมีนัยสำคัญ โดยปี 2563 มีคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ จำนวน 907 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 216,162

ล้านบาท ลดลงร้อยละ 54 จากปี 2562 โดยมีนักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นยื่นขอรับการส่งเสริมมากที่สุดตามด้วยประเทศจีน และสหรัฐฯ ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายซึ่งเป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจ มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้น 230,740 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48 ของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมทั้งหมด โดย 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์ 2) อุตสาหกรรมการเกษตรและแปรรูปอาหาร 3) อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน 4) อุตสาหกรรมปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ และ 5) อุตสาหกรรมเทคโนโลยีชีวภาพ นอกจากนี้ ยังมีกลุ่มอุตสาหกรรมการแพทย์ที่มีการเติบโตอย่างมากในปีที่ผ่านมา โดยค่าขอรับการส่งเสริมตลอดปีมีมูลค่ารวม 22,290 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 165 จากปี 2562 อีกด้วย

ภาพรวมของบริษัทฯ

บริษัทฯ ยังคงสามารถทำผลงานได้อย่างดีในปีที่เต็มไปด้วยความท้าทายจากสถานการณ์ความไม่แน่นอนต่าง ๆ โดยกลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์ มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการขยายธุรกิจของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอีคอมเมิร์ซที่ปัจจุบันกลายเป็นผู้เช่ารายใหญ่ของศูนย์กระจายสินค้า/ คลังสินค้าเกรดพรีเมียม โดยในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีพื้นที่คลังสินค้าที่มีผู้เช่าภายใต้การถือครองและบริหารเพิ่มขึ้น 130,600 ตารางเมตร รวมถึงบริษัทฯ ได้มีการทำสัญญาให้เช่าคลังสินค้าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูง อีกจำนวน 112,000 ตารางเมตร และถึงแม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 จะส่งผลกระทบต่อยอดขายที่ดินอุตสาหกรรมในประเทศไทย เนื่องมาจากมาตรการจำกัดการเดินทางชั่วคราว แต่ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มลูกค้ายังคงมีอยู่ต่อเนื่อง ด้วยโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจของไทยที่สามารถดึงดูดผู้ประกอบการจากทั่วโลกให้เข้ามาลงทุน สำหรับธุรกิจในประเทศเวียดนาม เขตอุตสาหกรรมดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเทรียล โซน ในจังหวัดเหงะอานของบริษัทฯ ได้รับความสนใจจากนักลงทุนเป็นอย่างมาก บริษัทฯ จึงเร่งสานต่องานก่อสร้างในพื้นที่เฟส 1B ส่วนที่เหลือจำนวน 2,100 ไร่ พร้อมขยายการก่อสร้างในเฟส 2 และเฟส 3 คิดเป็นพื้นที่เพิ่มเติมอีก 4,700 ไร่ ตลอดจนในเดือนธันวาคมที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ลงนามความร่วมมือกับรัฐบาลท้องถิ่นประจำจังหวัดทัญฮว่า (Thanh Hoa) เพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรม 2 แห่ง คิดเป็นพื้นที่รวมเกือบ 7,500 ไร่ ซึ่งนับว่าเป็นอีกหนึ่งความสำเร็จในการขยายธุรกิจไปยังต่างประเทศของบริษัทฯ

ธุรกิจสาธารณูปโภคของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ภัยแล้งและ COVID-19 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 และส่งผลให้ลูกค้าลดปริมาณการใช้น้ำลง อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งปีหลังภายหลังจากที่สถานการณ์เริ่มคลี่คลาย ปริมาณความต้องการใช้น้ำของผู้ประกอบการกลุ่มต่างๆ มีการปรับตัวกลับสู่ภาวะปกติโดยเฉพาะลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ รวมถึงการเปิดดำเนินการโครงการใหม่ของผู้ประกอบการปิโตรเคมีซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มผลิตภัณฑ์และโซลูชันที่มาพร้อมกับนวัตกรรมใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่อง อาทิ การเริ่มเปิดดำเนินการโครงการ Wastewater Reclamation Plant ที่ใหญ่ที่สุดของไทย รวมถึงโรงผลิตน้ำปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) เป็นต้น อย่างไรก็ตาม แม้ว่าปริมาณการจำหน่ายน้ำใน

ประเทศเวียดนามของโครงการ SDWTP จะปรับตัวดีขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2563 แต่ผลจากการดำเนินงานก่อสร้างที่ยังคงล่าช้ากว่าแผนงานที่วางไว้ก็ส่งผลทำให้เกิดส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มเติมจากรายการค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่เกิดจากการเข้าซื้อกิจการดังกล่าว ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มียอดจัดจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำรวม 113.5 ล้านลูกบาศก์เมตร โดยเป็นยอดจำหน่ายน้ำในประเทศไทย 95.5 ล้านลูกบาศก์เมตร และประเทศเวียดนาม 18.0 ล้านลูกบาศก์เมตร คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 3.7 จากปีก่อน

สำหรับธุรกิจไฟฟ้า บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรในปี 2563 ลดลงจากปีที่แล้วโดยมีสาเหตุมาจากส่วนแบ่งกำไรทางบัญชีของโรงไฟฟ้า Gheco-One ที่บริษัทฯ ร่วมลงทุนลดลง อย่างไรก็ตามโรงไฟฟ้า Gheco-One ยังคงมีกระแสเงินสดที่แข็งแกร่งเนื่องจากภาระหนี้สินที่ลดลงไปในทิศทางเดียวกันกับอัตราค่าความพร้อมจ่าย (Availability Payment) ในขณะที่บริษัทฯ มีรายได้รวมจากธุรกิจพลังงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการเซ็นสัญญาและเปิดดำเนินการโครงการไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ทั้งโครงการโซลาร์ฟาร์มท็อป โซลาร์หลังคาที่จอดรถ โซลาร์ฟาร์มและโซลาร์ลอยน้ำ โดยปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการลงนามสัญญาเพื่อผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ให้กับลูกค้าใหม่ 9 โครงการ คิดเป็นกำลังผลิตทั้งสิ้น 19.0 เมกะวัตต์ และมีการเปิดดำเนินการผลิตไฟฟ้าเชิงพาณิชย์โครงการโซลาร์เพิ่มเติมอีก 30.5 เมกะวัตต์ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำลังการผลิตไฟฟ้าตามสัดส่วนการถือหุ้น ณ สิ้นปี 2563 รวมทั้งสิ้น 590 เมกะวัตต์

ธุรกิจดิจิทัลแพลตฟอร์ม บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนาการให้บริการและนำเสนอนวัตกรรมทางด้านดิจิทัลใหม่ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ติดตั้งและเริ่มให้บริการโครงข่ายไฟเบอร์ออฟติกความเร็วสูงครอบคลุมใน 10 นิคมเรียบร้อยแล้ว รวมถึงได้มีความร่วมมือกับผู้ให้บริการโทรคมนาคมชั้นนำเพื่อวางแผนการติดตั้งเครือข่ายเพื่อกระจายสัญญาณ 5G และทดสอบการใช้งานจริงของโซลูชัน 5G ภายในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ อีกด้วย

ช่วงไตรมาสที่ 4 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ HREIT โดย WHART นับเป็นการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วยโครงการศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่จำนวน 3 โครงการ พื้นที่รวม 128,789 ตารางเมตร และในส่วนของ HREIT เป็นการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เพื่อลงทุนในพื้นที่โรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เข้า บนพื้นที่รวม 48,127 ตารางเมตร ตามลำดับ สุดท้ายนี้ บริษัทฯ ได้ย้ายสำนักงานใหญ่ไปยังโครงการ ดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ (WHA Tower) ที่ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด (เทพรัตน) ก.ม. 7 โดยตัวอาคารเป็นอาคารสูง 25 ชั้น เกรดเอ พรีเมียม มีพื้นที่ใช้สอย 52,000 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่า 25,000 ตารางเมตรที่ปัจจุบันพร้อมเปิดให้บริการเช่าพื้นที่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิทั้งสิ้น 9,406.6 ล้านบาท และ 2,523.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรปกติ และกำไรสุทธิปกติทั้งสิ้น 9,376.0 ล้านบาท และ 2,542.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563

งบการเงินรวม	ปี 2562	ปี 2563	เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ล้านบาท	YoY%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร	13,385.8	9,406.6	(29.7%)
ต้นทุนรวม	6,400.8	3,841.3	(40.0%)
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไร	6,007.9	4,281.8	(28.7%)
กำไรสุทธิ	3,229.3	2,523.7	(21.8%)
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ ¹	10,898.8	9,376.0	(14.0%)
(Normalized Total Revenue)			
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ ²	2,765.7	2,542.6	(8.1%)
(Normalized Net Income)			

¹ รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวม~~ไม่รวม~~ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษและ Deferred Revenue Item

² กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิ~~ไม่รวม~~ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษ TFRS9&16 และ Deferred Revenue Item

Deferred Revenue Item = รายการรับรู้รายได้รอตัดบัญชีจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ WHABT ซึ่งเกิดขึ้นในปี 2558 แต่ตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 15 (TFRS 15) ต้องมาบันทึกในไตรมาส 1 ปี 2562

ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิสำหรับปี 2563 เท่ากับ 9,406.6 ล้านบาท และ 2,523.7 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย ผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 9,376.0 ล้านบาท และ 2,542.6 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการดำเนินงาน (Normalized Rental Revenue) สำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้น 23.0% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี 2562 เป็น 1,157.1 ล้านบาท จากการให้เช่าพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของบริษัทฯ โลจิสติกส์ และในนิคมอุตสาหกรรม
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนปกติเพิ่มขึ้น 32.1% ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 เป็น 2,048.1 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 มีการขายสินทรัพย์เข้ากอง WHART และ HREIT เทียบกับปี 2562 ที่มีการขายสินทรัพย์เข้ากอง WHART อย่างเดียว
- สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,883.9 ล้านบาท ลดลง 46.3% เมื่อเทียบกับปี 2562 สาเหตุหลักเกิดจากการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศชั่วคราว จากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถเดินทางมาดำเนินการโอนที่ดินได้ จึงทำให้ยอดขายและการโอนที่ดินมีการเลื่อน

ออกไป นักลงทุนต่างชาติยังคงแสดงความสนใจเข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม
ต่างๆ ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะมีกระแสที่จะย้ายการลงทุนออกจาก
ประเทศจีนของกลุ่มนักลงทุนชาวจีน ญี่ปุ่น และอเมริกา ออกมายังเอเชียตะวันออกเฉียง
ใต้มากขึ้น และประเทศไทยยังมีศักยภาพและความแข็งแกร่งในฐานะศูนย์กลางการผลิต
ของภูมิภาค และจุดแข็งของกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอฯ สามารถตอบ
โจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศ และต่างประเทศได้เป็นอย่างดี โดยในปี
นี้ มีการบันทึกรายได้สิทธิการใช้ทาง (right of ways) จำนวน 396.9 ล้านบาท

- รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค ในปี 2563 ลดลง 9.5% เมื่อเทียบกับปี 2562 เป็นผลมาจากปริมาณการขายและบริกาการน้ำในประเทศที่ลดลงประมาณ 10.0% อันเนื่องมาจากสถานการณ์ภัยแล้งและ COVID-19
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับปี 2563 เท่ากับ 940.4 ล้านบาท ลดลง 32.0% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่า AP ของโรงไฟฟ้า Gheco-1 ที่เป็นไปตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าและการลดลงของราคาถ่านหิน การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล รวมถึงการปิดซ่อมบำรุงรักษาของโรงไฟฟ้า SPP จำนวน 4 โรง ในปี 2563
- ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นเป็น 1,112.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 12.8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากผลกระทบทางบัญชีจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด ซึ่งหากไม่รวมผลกระทบดังกล่าวจะเพิ่มขึ้น 1.8% อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักลดลง 0.37% จาก 3.41% ณ สิ้นปี 2562 เป็น 3.04% ณ สิ้นปี 2563
- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Income) สำหรับปี 2563 เท่ากับ 2,523.7 ล้านบาท และ 2,542.6 ล้านบาท ลดลง 21.8% และ 8.1% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

งบการเงินรวม	ปี 2562 ล้านบาท	ปี 2563 ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง YoY%
การให้เช่าและการให้บริการ			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	991.3	1,157.1	16.7%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการดำเนินงาน ¹	940.7	1,157.1	23.0%
(Normalized Rental Revenue)			
กำไรขั้นต้น	587.7	805.5	37.1%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	59.3%	69.6%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ² (%)	59.5%	69.7%	

งบการเงินรวม	ปี 2562 ล้านบาท	ปี 2563 ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง YoY%
การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนปกติ ³	1,550.7	2,048.1	32.1%
กำไรขั้นต้น	563.1	847.4	50.5%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	36.3%	41.4%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
	239.8	320.5	33.6%

¹ ไม่รวมรายได้ค่าเช่าจาก WHABT

² ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

³ ไม่รวม Deferred Revenue Item

1. การให้เช่าและการให้บริการ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง สำหรับปี 2563 เท่ากับ 1,157.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.7% ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการดำเนินงาน (Normalized Rental Revenue) สำหรับปี 2563 จะเพิ่มขึ้น 23.0% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการให้เช่าพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของบริษัทโลจิสติกส์ และในนิคมอุตสาหกรรม โดยระหว่างปี 2563 บริษัทโลจิสติกส์มีจำนวนอาคารที่สร้างแล้วเสร็จ จำนวน 5 อาคาร คิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 130,000 ตารางเมตร
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง สำหรับปี 2563 เท่ากับ 69.6% เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนปกติ สำหรับปี 2563 เท่ากับ 2,048.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.1% ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายสินทรัพย์เข้ากอง WHART เท่ากับ 982.3 ล้านบาท และรายได้จากการขายสินทรัพย์เข้ากอง HREIT เท่ากับ 1,065.9 ล้านบาท
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2563 เท่ากับ 41.4% เพิ่มขึ้นจาก 36.3% ในปี 2562 เนื่องจากในปี 2563 มีการขายสินทรัพย์เข้ากอง WHART และ HREIT เทียบกับปี 2562 ที่มีการขายสินทรัพย์เข้ากอง WHART เพียงกองเดียว
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2563 เท่ากับ 320.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.6% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากจำนวนพื้นที่ที่อยู่ภายใต้บริษัทร่วมค้าที่ขายเข้ากอง WHART ในปี 2563 มีจำนวนมากกว่าที่ขายในปี 2562

รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business)

	ปี 2562	ปี 2563	เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ล้านบาท	YoY%
รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์	3,505.0	1,883.9	(46.3%)
กำไรขั้นต้น	1,777.2	1,029.6	(42.1%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	50.7%	54.7%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	55.3%	56.0%	

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2563 เท่ากับ 1,883.9 ล้านบาท ลดลง 46.3% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 จากการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศจากสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถเดินทางมาดำเนินการขอใบอนุญาตต่างๆที่ใช้ในการโอนที่ดินได้ นักลงทุนต่างชาติยังคงแสดงความสนใจเข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกระแสที่ย้ายการลงทุนออกจากประเทศจีนของกลุ่มนักลงทุนชาวจีน ญี่ปุ่น และอเมริกา ออกมายังเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากขึ้น โดยประเทศไทยและเวียดนามมีศักยภาพและความแข็งแกร่งในฐานะศูนย์กลางการผลิตของภูมิภาค และจุดแข็งของกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ สามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศ และต่างประเทศได้เป็นอย่างดี โดยในปีนี้มีกระบวนการได้สิทธิการใช้ทาง (right of ways) จำนวน 396.9 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2563 เท่ากับ 54.7% เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 จากการรับรู้รายได้สิทธิการใช้ทาง (right of ways) ซึ่งเป็นรายได้ที่ปราศจากต้นทุน อย่างไรก็ตามถ้าไม่รวมรายได้ดังกล่าวอัตรากำไรขั้นต้นของการขายที่ดินจะอยู่ที่ 42.5% สำหรับปี 2563 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากในปี 2563 มีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินในประเทศเวียดนามที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่า

รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

	ปี 2562	ปี 2563	เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ล้านบาท	YoY %
รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	2,258.7	2,043.2	(9.5%)
กำไรขั้นต้น	954.8	721.8	(24.4%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	42.3%	35.3%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	45.3%	38.7%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค	(13.5)	(151.3)	(1,023.4%)

	ปี 2562	ปี 2563	เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ล้านบาท	YoY %
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า	1,780.5	978.5	(45.0%)
(รวม)			
– ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน ²	1,383.1	940.4	(32.0%)
(Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates)			
– กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	337.5	38.1	(88.7%)
– กำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษ	60.0	-	(100.0%)

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

² ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไร/(ขาดทุน)จากรายการพิเศษ

รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค สำหรับปี 2563 เท่ากับ 2,043.2 ล้านบาท ลดลง 9.5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 เป็นผลมาจากการลดลงของการรับรู้รายได้เกินกว่าที่จัดสรร (excessive charge) รวมถึงปริมาณการขายและบริการน้ำที่ลดลงประมาณ 10.0% เทียบกับปีก่อน อันเนื่องมาจากสถานการณ์ภัยแล้งและ COVID-19

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับปี 2563 เท่ากับ 35.3% โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้รับจากการให้บริการสาธารณูปโภคอยู่ที่ 38.7% ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดลงของรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร รวมถึงค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นของการลงทุนในโครงการใหม่

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค สำหรับปี 2563 เท่ากับ (151.3) ล้านบาท สาเหตุหลักจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจาก SDWTP ซึ่งเป็นผลมาจากการเริ่มบันทึกค่าเสื่อมราคาของโครงการ เฟส 1B และความล่าช้าจากการขยายปริมาณการขายน้ำและการต่อขยายท่อส่งน้ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากมาตรการการควบคุมสถานการณ์ COVID-19 ของประเทศเวียดนาม รวมถึงผลกระทบจากการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับปี 2563 เท่ากับ 940.4 ล้านบาท ลดลง 32.0% เมื่อเทียบกับปี 2562 หากรวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจะเท่ากับ

978.5 ล้านบาท โดยการลดลงของกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) มีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่า AP ของโรงไฟฟ้า Gheco-1 ที่เป็นไปตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าและการลดลงของราคากำหนด การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล รวมถึงการปิดซ่อมบำรุงรักษาของโรงไฟฟ้า SPP จำนวน 4 โรง ในปี 2563

รายได้อื่น

	ปี 2562	ปี 2563	เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ล้านบาท	YoY %
รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ	540.7	527.4	(2.5%)
รายได้อื่นๆ	436.4	359.2	(17.7%)
รวมรายได้อื่น	977.1	886.7	(9.3%)
รายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน ^{1/}	436.4	366.7	(16.0%)
รวมรายได้อื่นจากการดำเนินงาน ^{1/}	977.1	894.1	(8.5%)

^{1/} ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้จากการดำเนินงาน สำหรับปี 2563 เท่ากับ 894.1 ล้านบาท ลดลง 8.5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

- รายได้เงินปันผลและค่าบริหารจัดการ สำหรับปี 2563 เท่ากับ 527.4 ล้านบาท ลดลง 2.5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 เนื่องจากรายได้เงินปันผลรับจากโรงไฟฟ้า Glow IPP ที่ลดลง
- รายได้อื่นจากการดำเนินงาน ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่นๆ รวมทั้งหมดสำหรับปี 2563 เท่ากับ 366.7 ล้านบาท ลดลง 16.0% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

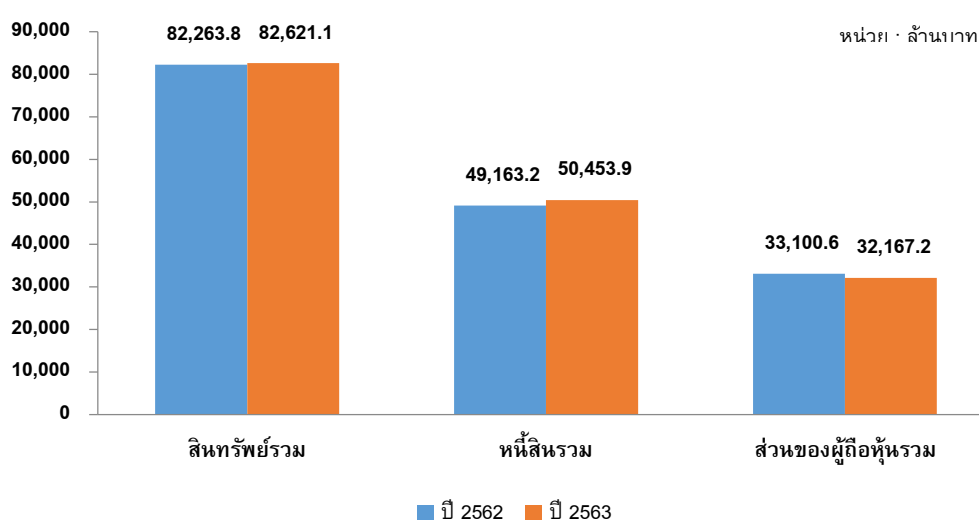
	ปี 2562	ปี 2563	เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ล้านบาท	YoY %
ค่าใช้จ่ายในการขาย	325.6	145.2	(55.4%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,405.2	1,150.1	(18.2%)
ต้นทุนทางการเงิน	986.4	1,112.3	12.8%
รวมค่าใช้จ่าย	2,717.2	2,407.7	(11.4%)
ต้นทุนทางการเงินไม่รวมผลกระทบทางบัญชี ^{1/}	1,092.3	1,112.3	1.8%

^{1/} ไม่รวมผลกระทบจากการไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด

- ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2563 เท่ากับ 145.2 ล้านบาท ลดลง 55.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการโอนที่ดินที่ลดลง

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2563 เท่ากับ 1,150.1 ล้านบาท ลดลง 18.2% เมื่อเทียบกับจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ มีการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ
- ดัชนีทุนทางการเงิน สำหรับปี 2563 เท่ากับ 1,112.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของ ปีก่อน เป็นผลมาจากผลกระทบทางบัญชีจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด ซึ่งหากไม่รวมผลกระทบดังกล่าวจะเพิ่มขึ้น 1.8% อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีดัชนีทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักลดลง 0.37% จาก 3.41% ณ สิ้นปี 2562 เป็น 3.04% ณ สิ้นปี 2563

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2563 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 82,621.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 357.3 ล้านบาท จาก 82,263.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) จำนวน 1,647.0 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง
2. การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 1,202.8 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ Solar Rooftop และการลงทุนเพิ่มในโครงการ Reclaimed Water
3. การลดลงของเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 1,967.5 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการลดลงของเงินลงทุนในธุรกิจไฟฟ้า จากมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่เกิดขึ้นในบริษัทร่วม อันเนื่องมาจากมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 9 (TFSR 9)
4. การลดลงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 1,288.0 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนในกองทรัสต์ตามการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาด

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 50,453.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,290.7 ล้านบาท จาก 49,163.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินบางส่วนมาจากการที่บริษัทฯ มีการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงิน เพื่อสำรองเงินสดสำหรับการป้องกันความผันผวนของตลาดการเงินในช่วงสถานการณ์ COVID-19 นอกจากนี้ หากพิจารณาเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ มีจำนวน 41,253.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,029.4 ล้านบาท จาก 39,224.3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยที่ลดลง 0.37% (ลดลงจาก 3.41% ณ สิ้นปี 2562 เป็น 3.04% ณ สิ้นปี 2563)

ในระหว่างปี 2563 บริษัทฯ มีการใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้นจำนวน 6,998.9 ล้านบาท และมีการลดลงของหุ้นกู้(สุทธิ) จำนวน 4,937.8 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจำนวน 2,029.4 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ๆ และใช้เพื่อบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 32,167.2 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 933.4 ล้านบาท จาก 33,100.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักมาจากการลดลงของราคาตลาดของกองทรัสต์ WHART กองทรัสต์ HREIT และกองทรัสต์ WHABT รวมถึงการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่เกิดขึ้นในบริษัทร่วม อันเนื่องมาจากมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 9 (TFSR 9)

ราคาหน่วยและมูลค่าของเงินทุน

	ราคาหน่วย (บาท)		การเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ของมูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)
	ณ สิ้นปี 2562	ณ สิ้นปี 2563	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	
กองทรัสต์ WHART	17.4	13.3	(1,571.2)
กองทรัสต์ HREIT	8.8	7.7	(121.2)
กองทรัสต์ WHABT	9.7	8.6	(33.3)
รวม			(1,725.7)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	38.8%	44.4%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	24.1%	26.8%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.5	1.6

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ	1.2	1.3
ส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)		
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	26.0	30.8
อัตราภาษีจริง (%)	7.1%	9.3%

เครดิตเทอม

สำหรับปี 2563 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย อยู่ที่ 30.8 วัน เพิ่มขึ้น 4.8 วัน หรือคิดเป็น 18.4% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตัวเลขดังกล่าวยังคงอยู่ในช่วงเครดิตเทอมที่ทางบริษัทให้กับลูกค้า ซึ่งอยู่ระหว่าง 0-45 วัน ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจ โดยการเพิ่มขึ้นนั้นเป็นผลมาจากสถานการณ์ COVID-19 แต่อย่างไรก็ตามทางบริษัทยังสามารถดำเนินการเก็บหนี้ได้ตามปกติ

ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2563 บริษัทมีกำไรก่อนภาษีเงินได้อยู่ที่ 3,157.7 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้อยู่ที่ 292.9 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราภาษีจริง (Effective Tax Rate) อยู่ที่ 9.3% เพิ่มขึ้นจาก 7.1% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยอัตราภาษีจริงต่ำกว่าอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งกำหนดไว้ร้อยละ 20.0% เป็นผลมาจากโครงการลงทุนต่างๆ ของบริษัท ที่ส่วนใหญ่ยังอยู่ในช่วงได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษี รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นรายการที่ถูกหักภาษีเงินได้นิติบุคคลแล้ว นอกจากนี้ยังมีความแตกต่างของการคำนวณภาษีเงินได้ระหว่างทางบัญชีและทางภาษีด้วยเช่นกัน

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ในปี 2564 บริษัทฯ มีการวางแผนเป้าหมายและแผนดำเนินงานสำหรับธุรกิจทั้ง 4 กลุ่ม ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics Business)

แม้ว่าเหตุการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงคาดการณ์การเติบโตในธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics) ยังคงสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเวลาที่มีการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ผู้คนส่วนใหญ่ไม่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก แต่ในทางกลับกันผู้คนยังคงต้องมีการอุปโภคและบริโภค ส่งผลให้การเติบโตของธุรกิจคอมเมอร์ซ (E-Commerce) รวมถึงธุรกิจการขนส่งต่างๆ เติบโตเป็นอย่างมาก ซึ่งทำให้การบริการด้านโลจิสติกส์ยิ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตเพิ่มมากยิ่งขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาศักยภาพในการดำเนินธุรกิจด้านโลจิสติกส์ทั้งด้านคุณภาพและการนำนวัตกรรมมาประยุกต์ใช้ ในธุรกิจ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่มีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น อีกทั้งรองรับการเติบโตของธุรกิจคอมเมอร์ซ (E-Commerce) ที่มีการเติบโตอย่างมากตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเล็งเห็นโอกาสการเติบโตทางธุรกิจในประเทศ โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศอาเซียน อาทิเช่นประเทศเวียดนามที่มีการเติบโตของเศรษฐกิจอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทฯ มีแผนทยอยพัฒนาโครงการศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่เพิ่มเติมจำนวน 5 โครงการ รวมพื้นที่ประมาณ 400,000 ตารางเมตร โดยมุ่งเน้นการพัฒนาคลังสินค้าอัจฉริยะ (Smart Warehouse) ซึ่งมีแผนนำเทคโนโลยี 5G และ โรโบติกส์เข้ามาใช้ในการดำเนินงานในคลังสินค้า และในปี 2564 บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าที่จะมีจำนวนพื้นที่จากการทำสัญญาใหม่และ/หรือ การพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 175,000 ตารางเมตร อีกทั้งได้ตั้งเป้าในการสัญญาให้เช่าระยะสั้นที่สร้างผลตอบแทนสูงอีกกว่า 50,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ในส่วนของการขายทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายในการขายทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ ในปี 2564 เพิ่มเติม โดยกระบวนการขายคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 4 ของปี 2564 นี้

นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการ ดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ (WHA Tower) บนถนนเทพรัตน กม. 7 (ถนนบางนา-ตราด) ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับพรีเมียมให้เช่า สูง 25 ชั้น มีพื้นที่กว่า 52,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจสำคัญ มีเทคโนโลยีอันทันสมัย พร้อมการเดินทางสะดวกสบาย อีกทั้งยังเป็น สำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของบริษัทฯ โดยมีเป้าหมายในการสร้างสมดุลชีวิตการทำงานและไลฟ์สไตล์ที่ลงตัวให้แก่พนักงานของบริษัทฯ และลูกค้า รวมถึงบริษัทที่เข้ามาเช่าพื้นที่ ซึ่งล่าสุด WHA Tower ได้คว้ารางวัลสุดยอด "สถาปัตยกรรมอาคารสำนักงานแบบไฮไรส์ ประจำปีประเทศไทย (Commercial High Rise Architecture Thailand) อีกด้วย

2. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business)

การเริ่มการฉีดวัคซีนป้องกันเชื้อไวรัสโควิด-19 ในประเทศต่างๆ ทั่วโลก ถือเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญของการฟื้นตัว ของภาคอุตสาหกรรมในปี 2564 ไม่ว่าจะเป็นภาคการผลิตและภาคการลงทุนจากต่างประเทศ อีกทั้งเหตุการณ์ความขัดแย้งของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีนก็ยังคงดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งถือเป็นปัจจัยที่กระตุ้นให้การย้ายฐานการผลิตจากสาธารณรัฐประชาชนจีนออกมายังภูมิภาคอาเซียนโดยเฉพาะประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ในเขตส่งเสริมเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ EEC ที่มีศักยภาพในการพัฒนาด้วยความพร้อมด้านคมนาคม การขนส่ง โครงสร้างพื้นฐาน ความต้องการของผู้ประกอบการ การจัดหาทรัพยากรต่างๆ และความเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเศรษฐกิจอื่นในประเทศ ถือเป็นโอกาสสำคัญของการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากความพร้อมของประเทศตามที่กล่าวมาข้างต้น กอปรกับศักยภาพของธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ที่มีความพร้อมและมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างหลากหลาย ส่งผลให้บริษัทฯ ยังคงยืนหยัดความเป็นผู้นำในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย อย่างไรก็ตามบริษัทยังคาดการณ์ว่าการย้ายฐานการผลิตของสาธารณรัฐประชาชนจีนยังคงมีอย่างต่อเนื่อง จากเรื่องของความขัดแย้งทางการค้า ประกอบกับค่าแรงและต้นทุนการผลิตของสาธารณรัฐประชาชนจีนที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้มี

การเตรียมพร้อมเพื่อรองรับโอกาสในอนาคต โดยในปี 2564 นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36 Industrial Estate) ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ของบริษัทฯ ในจังหวัดระยอง พร้อมเปิดดำเนินการ ซึ่งมีขนาดพื้นที่โครงการรวม 1,280 ไร่ รองรับ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาพื้นที่เพิ่มเติมภายในนิคมอุตสาหกรรมอีก 3 แห่ง ประกอบด้วย นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (จำนวน 641 ไร่) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง (จำนวน 2,152 ไร่) และเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี 2 (จำนวน 1,907 ไร่) อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาและได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการนำเทคโนโลยีต่างๆ มาใช้กับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ เพื่อรองรับอุตสาหกรรมแห่งอนาคต และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างหลากหลาย ภายใต้แนวคิด "Smart Eco Industrial Estates" ตอกย้ำการเป็นผู้นำในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้วางเป้าหมายในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมในต่างประเทศ เพื่อก้าวสู่การเป็นผู้นำของภูมิภาค โดยบริษัทฯ มีแผนการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ในปี 2564 บริษัทฯ อยู่ระหว่างก่อสร้างพื้นที่ส่วนที่เหลือในเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล โซน เหงะอาน เฟส 1 (WHA Industrial Zone Nghe An) ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดเหงะอาน (Nghe An Province) พร้อมขยายการก่อสร้างในเฟส 2 และเฟส 3 คิดเป็นพื้นที่แล้วเสร็จโดยรวม 7,800 ไร่ และจะเริ่มดำเนินการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมใหม่อีก 2 แห่งในจังหวัดทัญฮว่า รวมพื้นที่ 7,500 ไร่ ได้แก่ โครงการ WHA Smart Technology Industrial Zone - Thanh Hoa และโครงการ WHA Northern Industrial Zone - Thanh Hoa ในช่วงปี 2565 – 2566

โดยในปี 2564 บริษัทฯ มีการตั้งเป้าหมายยอดจองซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทฯ ประมาณ 1,000 ไร่

3. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Business)

3.1 ธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภค (Utilities)

บริษัทฯ ยังคงวางเป้าหมายการเติบโตในการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งภายในและภายนอกนิคมอุตสาหกรรม โดยภายในนิคมอุตสาหกรรมบริษัทฯ ได้วางแผนจะเพิ่มปริมาณการจำหน่ายน้ำให้กับลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ที่มีอยู่ปัจจุบัน และนิคมอุตสาหกรรมใหม่ที่จะเกิดขึ้น สอดคล้องกับแผนขยายนิคมอุตสาหกรรมในประเทศของกลุ่มบริษัทฯ ตามปัจจัยสนับสนุนจาก EEC อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีการพัฒนากระบวนการผลิตน้ำเพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โดยการนำเทคโนโลยีการบำบัดน้ำเสียและปรับปรุงคุณภาพน้ำ (Wastewater Reclamation) มาใช้ในกระบวนการผลิต ซึ่งมีความสามารถในการผลิตประมาณ 11.02 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี อาทิเช่น กระบวนการผลิตน้ำ Reverse Osmosis (R.O.) รวมถึงการต่อยอดในการนำเทคโนโลยีการผลิตน้ำที่ปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) มาใช้ โดยมีความสามารถผลิตน้ำปราศจากแร่ธาตุได้ประมาณ 4.40 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี รวมถึงการใช้นวัตกรรม

ต่างๆ มาเสริมประสิทธิภาพในการให้บริการ ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับผลิตภัณฑ์น้ำที่จำหน่าย

นอกจากนี้ จาการที่บริษัทฯ ได้มีการขยายการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคไปยังประเทศเวียดนาม โดยได้มีแผนในการขยายการจำหน่ายน้ำในเขตนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม ตามแผนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ในประเทศเวียดนาม รวมถึงได้มีแผนในขยายพื้นที่ให้บริการไปยังพื้นที่นอกนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจุบันมีการลงทุนในบริษัทผู้ให้บริการสาธารณูปโภคในประเทศเวียดนาม 2 บริษัท โดยในปี 2564 บริษัทดังกล่าวมีแผนการเพิ่มกำลังการผลิตเพื่อรองรับความต้องการการใช้น้ำในประเทศเวียดนามที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมองหาโอกาสการลงทุนในโครงการสาธารณูปโภคในประเทศเวียดนามเพิ่มเติม บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการจำหน่ายน้ำ ทั้งน้ำดิบ น้ำประปา น้ำเพื่อการอุตสาหกรรม รวมไปถึงระบบจัดการน้ำเสีย ในจำนวน 153 ล้านลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีการให้บริการอยู่ที่ประมาณ 114 ล้านลูกบาศก์เมตร

3.2 ธุรกิจพลังงาน (Power)

สำหรับธุรกิจพลังงานไฟฟ้า ในปี 2564 บริษัทฯ ได้วางเป้าหมายที่เพิ่มจำนวนเมกะวัตต์ตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในพลังงานหมุนเวียน โดยเพิ่มขึ้นภายในปี 2564 เป็น 650 เมกะวัตต์ เพิ่มขึ้นจาก 590 เมกะวัตต์ ในปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของการให้บริการพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาในนิคมอุตสาหกรรมและอาคารศูนย์กระจายสินค้าและโลจิสติกส์ของบริษัทฯ รวมถึงการขยายการใช้พื้นที่บนหลังคาโรงงานของกลุ่มลูกค้าที่อยู่ทั้งในและนอกพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ที่เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยตั้งเป้าตั้งเป้าการเซ็นสัญญาเพื่อลงทุนผลิตและจำหน่ายไฟฟ้ารวม 30 เมกะวัตต์ นอกจากนี้บริษัทฯ มีการตั้งเป้าในการพัฒนาความสามารถและเทคโนโลยีทางพลังงาน เพื่อนำเสนอนวัตกรรมใหม่แก่ลูกค้าของบริษัทฯ อาทิ การศึกษาและพัฒนาระบบ Smart Microgrid การศึกษาการจำหน่ายไฟฟ้าแบบ Peer to Peer Energy เป็นต้น

4. ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital Platform Business)

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาการให้บริการ และนำเสนอนวัตกรรมทางด้านดิจิทัลใหม่ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร โดยในปี 2564 บริษัทฯ มีแผนในการขยายการให้บริการเชื่อมต่อสื่อสารแบบโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง (FTTx) ในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งหมดให้แล้วเสร็จ และพัฒนารองรับการใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยี 5G พร้อมยกระดับการให้บริการทางด้านศูนย์บริการระบบข้อมูลสารสนเทศ (Data Center) ให้ครบวงจรมากยิ่งขึ้น รวมถึงมีแผนการใช้ประโยชน์จากการลงทุนต่างๆ ด้านเทคโนโลยี เพื่อรองรับการเติบโตและรับการเปลี่ยนแปลงสู่ยุคดิจิทัลของบริษัทฯ (Digital Transformation) เพื่อให้แต่ละธุรกิจของบริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายที่วางไว้

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการตั้งเป้าหมายการดำเนินงานประจำปี ซึ่งสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของ บริษัทฯ ที่ได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการศึกษาความเป็นไปได้ของ โครงการ และพิจารณาถ่วงดุลโดยคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและมี ประสบการณ์ในการดำเนินงานอย่างละเอียดรอบคอบแล้ว อย่างไรก็ตาม ปัจจัยภายนอกต่างๆ อาทิ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง นโยบายภาครัฐ ภาพรวมภาวะตลาดเงินและตลาดทุน อาจส่งผล กระทบต่อการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทฯ ได้

4) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อความสามารถในการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลง การทำการของกองทรัสต์

หากพิจารณาความสามารถของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่จะรับภาระในการประกัน รายได้ตามสัญญาตกลงการเช่าที่ดิน โดยจ่ายจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย และภาษี (EBIT) สำหรับ วงระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลังของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563) มีจำนวน 4,270 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563) รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 ของ WHABT เท่ากับ 37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.87 ของ EBIT สำหรับ วงระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลัง ดังนั้นจะเห็นว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมี EBIT เพียงพอใน การชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้นจึงอนุมานได้ว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสถานะทางการเงินอยู่ใน ระดับที่ดี และคาดว่าจะมีความสามารถในการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงการเช่าที่ได้ให้ไว้แก่ กองทรัสต์ WHABT

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ WHABT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 505,000,000.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 18.39

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินในประเทศไทยซึ่งอาจเป็นหรือไม่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกัน กับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำการในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
อัตราดอกเบี้ยและ ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับการกู้ยืม	- ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR – ร้อยละ 1.5 “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้าย่อยสูงสุด ประเภทยอดเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง (Minimum Loan Rate, “MLR”) อันได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินร้อยละ 35
หลักประกัน	มีหลักประกัน

2.6.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

กองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้น โดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่ทรัสต์ได้รับการเสนอในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขการกู้ยืมของลูกค้านิติของธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ในประเทศ ซึ่งจะต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของทุนอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งวงเงินที่ทรัสต์ได้รับยังมีระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้นยาวถึง 5 ปี และมีระยะเวลาการกู้ยืมเงินและการชำระคืนเงินต้นยาวรวมไม่เกิน 12 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์อื่นที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ดีกว่าในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า เป็นต้น กองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้จ่ายเงินดังกล่าว

2.6.3 การปฏิบัติตามข้อตกลงหลักของผู้กู้

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 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	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 45	19.91

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วน ของกองทรัสต์ 31 มีนาคม 2563
(Loan to Mortgaged Property Value Ratio)			

หมายเหตุ :

a/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

2.6.4 แผนในการกันสำรองเงินเพื่อการชำระหนี้

สัญญาเงินกู้มีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้เป็นเวลารวมไม่เกิน 12 ปี เว้นแต่กรณีที่มีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนดหรือกรณีตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยได้รับการยกเว้นการชำระคืนเงินต้นในช่วง 5 ปีแรก และชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

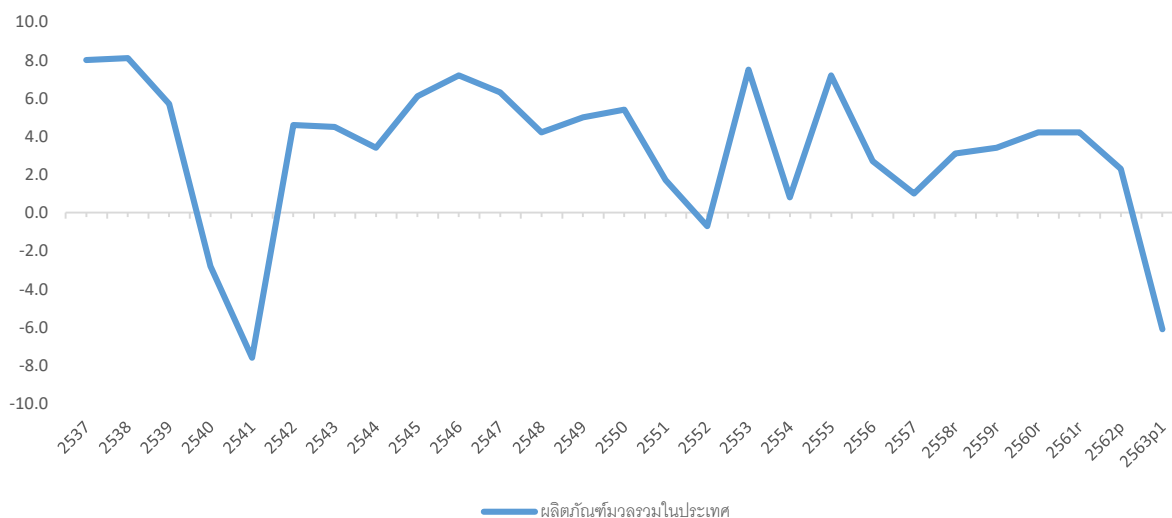
เมื่อใกล้ถึงระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ ทางกองทรัสต์จะพิจารณาแผนการในการหาแหล่งเงินทุนหรือวิธีการในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ที่เหมาะสม

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ปี 2537-2563

แผนภาพ 1: อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.1 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ -0.9 และบัญชีเงินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP เทียบกับการเกินดุลร้อยละ 7.0 ต่อ GDP ในปี 2562 โดยมีปัจจัยที่สำคัญๆ ดังนี้

- การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 0.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.7 และร้อยละ 0.6 ในไตรมาสที่สองและที่สาม ตามลำดับ โดยส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ การใช้จ่ายในหมวดบริการขยายตัวร้อยละ 7.5 ตามการขยายตัวเร่งขึ้นในกลุ่ม บริการสุขภาพ และกลุ่มบริการด้านการศึกษา ร้อยละ 4.9 และร้อยละ 1.7 ตามลำดับ ขณะที่กลุ่มการเช่าที่อยู่อาศัย กลุ่มการใช้น้ำประปา ไฟฟ้า และพลังงานขยายตัวร้อยละ 1.5 ส่วนการใช้จ่ายกลุ่มโรงแรมและภัตตาคารลดลงต่อเนื่องร้อยละ 58.7 และการใช้จ่ายในหมวดสินค้าไม่คงทน ขยายตัวร้อยละ 1.1 ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายเพื่อซื้ออาหารและเครื่องใช้ไม่มีแอลกอฮอล์ร้อยละ 1.8 ขณะที่การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทน ลดลงร้อยละ 9.2 น้อยกว่าการลดลงร้อยละ 19.6 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการซื้อยานพาหนะลดลงร้อยละ 0.1 เทียบกับการลดลงร้อยละ 17.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และการใช้จ่ายในหมวดสินค้ากึ่งคงทนลดลงต่อเนื่องร้อยละ 12.4 การปรับตัวดีขึ้นของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ในไตรมาสนี้สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมซึ่งอยู่ที่ระดับ 44.3 เทียบกับ 43.0 ในไตรมาส ก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.9 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามรายจ่ายค่าซื้อ สินค้าและบริการ และค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้าง เงินเดือน) ที่ขยายตัวต่อเนื่องร้อยละ 4.4 และร้อยละ

- ละ 3.0 ตามลำดับ โดยอัตราการเบิกจ่าย งบประมาณรายจ่ายประจำปีอยู่ที่ร้อยละ 28.6 (สูงกว่าร้อยละ 22.8 ในไตรมาสเดียวกันของปีงบประมาณก่อน) รวมทั้งปี 2563 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.0 และการใช้จ่ายของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 0.8
- การผลิตสาขาอุตสาหกรรม: ลดลงร้อยละ 0.7 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 5.3 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 สอดคล้องกับการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมที่เริ่มปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสที่ 3 ปี 2563 และสอดคล้องกับการ ลดลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่ลดลงร้อยละ 0.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 8.1 ในไตรมาสก่อนหน้า
 - เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก มีแนวโน้มการฟื้นตัวดีกว่าที่คาดของเศรษฐกิจประเทศหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งสหรัฐฯ จีน อินเดีย และกลุ่มอุตสาหกรรมใหม่ นอกจากนี้ เศรษฐกิจโลกยังมีแนวโน้มที่จะได้รับปัจจัยสนับสนุนจาก ความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนของประเทศพัฒนาแล้วที่จะทำให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมและอุปสงค์ภายในประเทศฟื้นตัวเร็วกว่า ที่คาดการณ์ ส่งผลให้คาดว่าในปี 2564 เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกมีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 5.2 และร้อยละ 6.7 ตามลำดับ เป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.9 และร้อยละ 5.0 ในสมมติฐานการประมาณการครั้งก่อน ซึ่งจะเป็ปัจจัยสนับสนุนให้ภาคการส่งออก และการผลิตภาคอุตสาหกรรมของไทยฟื้นตัวดีกว่าที่คาดการณ์
 - ประมาณการการขยายตัวของการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน เนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาด ภายในประเทศระลอกใหม่ที่ทวีความรุนแรงขึ้นตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 ส่งผลให้ภาครัฐดำเนินมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดในบาง พื้นที่นับตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2564 โดยมีระดับความเข้มงวดของการควบคุมการเดินทางและปิดสถานที่แตกต่างกันออกไปตาม สถานการณ์การแพร่ระบาดในแต่ละพื้นที่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อบริโภคและการลงทุนภายในประเทศโดยเฉพาะในช่วงไตรมาสแรก ของปี 2564 ให้ฟื้นตัวได้อย่างล่าช้ากว่าที่คาดในการประมาณการครั้งก่อน โดยคาดว่าในปี 2564 การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน จะขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 3.8

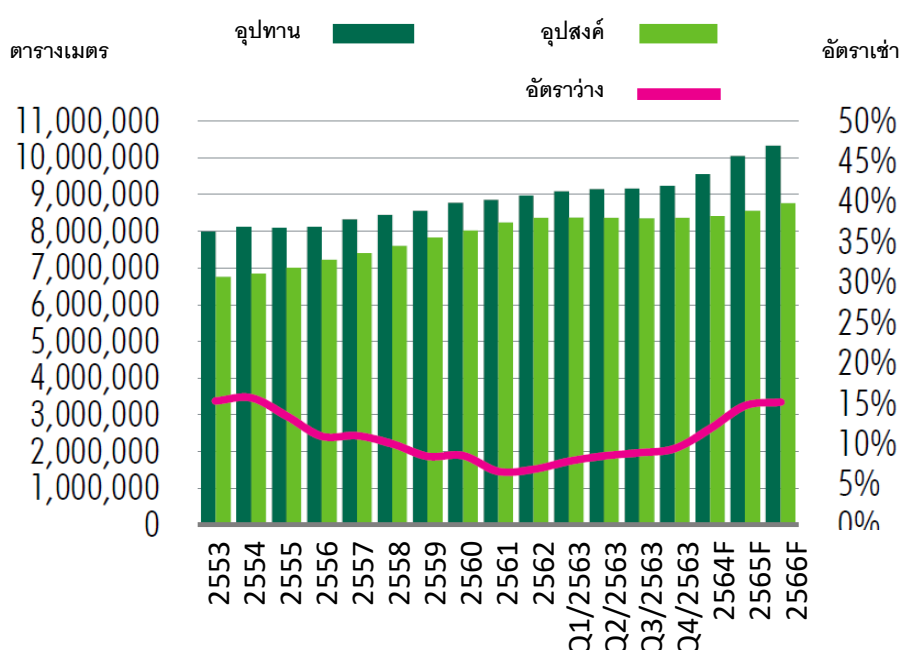
3.2 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 ในหลายบริษัทขนาดเล็กได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่สำนักงานให้มีความยืดหยุ่นในการใช้งานพื้นที่ และการใช้พื้นที่ลักษณะการทำงานร่วมกันโคเวิร์คกิ้งสเปซ เพื่อความคล่องตัวหรือลดภาระในส่วนค่าเช่า และระยะสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายจ่ายคงที่ของบริษัทที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ทางซีบีอาร์อี คาดว่าหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 คลี่คลายจะมีความต้องการพื้นที่ลักษณะนี้เพิ่มมากขึ้น และจะเห็นการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางดังกล่าว โดยเฉพาะธุรกิจขนาดเล็ก (SMEs) อย่างไรก็ตาม ภายรวมการขยายตัวของอาคารสำนักงานยังคงมีแนวโน้มที่ค่อนข้างดี เนื่องจากการที่อุปทานพื้นที่เช่าที่มีอยู่จำกัดและการที่มีอุปสงค์ของการเข้าใช้พื้นที่เข้ามาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในปีที่ผ่านมาการเติบโตอุปสงค์ของอัตราการเช่าพื้นที่โดยส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานเกรดเอที่อยู่นอกศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Non-CBD) มากขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของระบบขนส่งมวลชน (mass transit) ที่เข้าถึงมากขึ้น รวมถึงการที่อุปทานตลาดสำนักงานเกรดเอในทำเลศูนย์กลางย่านธุรกิจ (CBD) มีจำกัด

อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่ามีจำนวนประมาณ 9.23 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 2.9 สัดส่วนของอาคารในทำเลย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โดยโครงการขนาดใหญ่ที่สำคัญที่สร้างแล้วเสร็จและได้เปิดดำเนินการในปีที่ผ่านมา ได้แก่ อาคารสำนักงานใหญ่ บมจ.กรุงเทพประกันชีวิต อาคาร ไทยซง ทาวเวอร์และอาคารรัชดา วัน ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 59,600 ตารางเมตร และในปัจจุบันมีโครงการจำนวนมากที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในระหว่างปี 2564-2566 ทำให้มีพื้นที่เช่าใหม่เพิ่มเติมอีก 1.11 ล้านตารางเมตร

แผนภาพ 2: อุปสงค์ อุปทาน และอัตราว่างของอาคารสำนักงานให้เช่า ปี 2553 – 2566



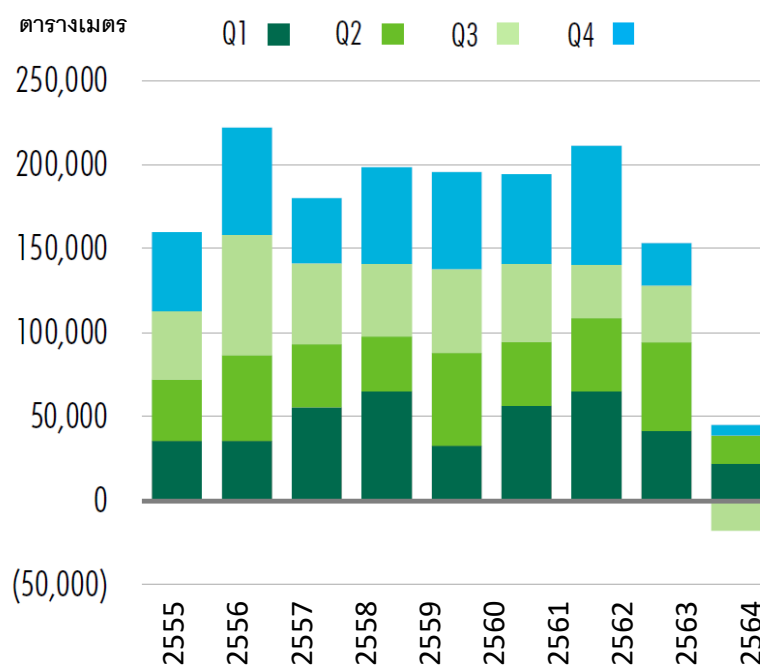
ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานที่ถูกเช่าโดยรวมในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 8.36 ล้านตารางเมตร และมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 90.6 ปรับตัวลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 91.1 เนื่องจากมีอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าใหม่เข้ามาตลาดเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดีระบบขนส่งมวลชน (mass transit) ได้มีการขยายตัวไปนอกทำเลศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Non-CBD) มากขึ้นในปีที่ผ่านมา กอปรกับพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านธุรกิจ (CBD) มีจำกัด ทำให้อุปสงค์ของการเช่าพื้นที่สำนักงานในทำเลนอกย่านศูนย์กลางย่านธุรกิจ โดยเฉพาะสำนักงานเกรดเอ มีการขยายตัวมากขึ้น เนื่องจากการเดินทางมีความสะดวกและราคาค่าเช่าเฉลี่ยต่ำกว่าทำเลพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ

แผนภาพ 3: อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่า (Net Take-Up) ในปี 2555 – Q4/2563

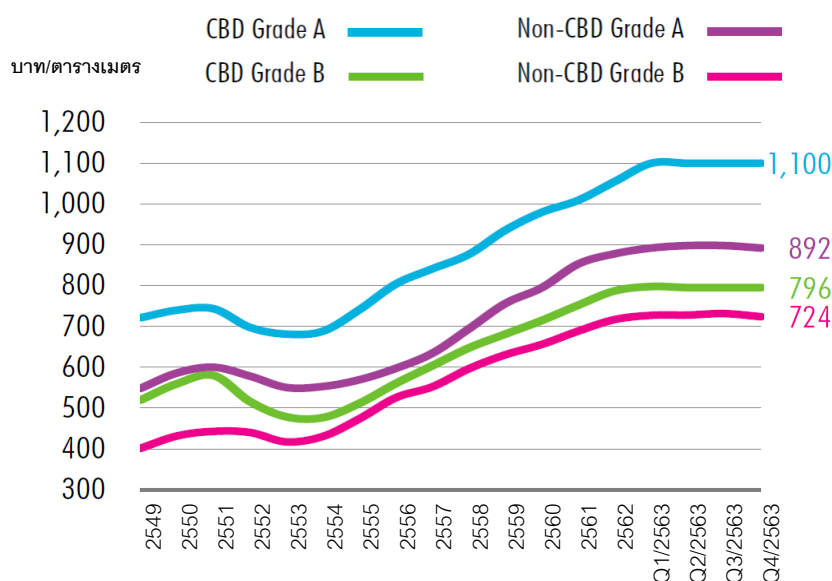


ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ทำเลย่านศูนย์กลางธุรกิจ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 1,100 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากราคาเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นปี 2562 ประมาณร้อยละ 2.5 ในส่วนของอาคารสำนักงานเกรด บี ทำเลเดียวกัน มีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 796 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน

ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ พื้นที่นอกศูนย์กลางย่านธุรกิจ อยู่ที่ประมาณ 892 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 ประมาณร้อยละ 1.8 และราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด บี ทำเลเดียวกันอยู่ที่ 724 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

แผนภาพ 4: อัตราค่าเช่าจำแนกโดยทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

แนวทางการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าในอนาคตจะครอบคลุมพื้นที่นอกเขต CBD มากขึ้นโดยจะอยู่ในทำเลที่สามารถเดินทางได้จากสถานีรถไฟฟ้า โดยซีบีอาร์อี มองว่าหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 พื้นที่สำนักงานจะยังคงมีความสำคัญ หรืออาจมีความสำคัญมากขึ้นกว่าเดิม ความต้องการทำงานร่วมกันและการมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างพนักงานบุคคลซึ่งเป็นโครงสร้างพื้นฐานของทุกสังคมนั้นเป็นส่วนสำคัญในการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ดี อย่างไรก็ตามสำหรับมุมมองของ Landlord ต่อ ธุรกิจ Co-working space ในปัจจุบันนั้นคาดว่าจะจะเป็นเพียงการจัด Space allocation เพื่อเป็นบริการเสริมให้กับผู้เช่าของโครงการ

4. ปัจจัยความเสี่ยง

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

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

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 ภายหลังภาระผูกพันในการรับประกันรายได้ของฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง
- 4.1.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- 4.1.8 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- 4.1.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของพื้นที่จอดรถยนต์
- 4.1.10 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกไม่ให้ความยินยอมเช่าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ หรือไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- 4.1.11 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 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 ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก
- 4.2.7 เงินเก็บสำรองในอนาคตเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- 4.3.1 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
- 4.3.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 4.3.3 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 4.3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

- 4.3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- 4.3.6. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย โรคระบาด และการก่อวินาศภัย

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 4.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
- 4.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ 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