

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 มีนาคม 2562	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์เคอเปอร์ส เอบีเอ เอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียด เงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทาง การเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2561 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2562 โดยถูกต้องตามที่ควรใน สาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 มีนาคม 2563	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์เคอเปอร์ส เอบีเอ เอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียด เงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทาง การเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 โดยถูกต้องตามที่ควรใน สาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 มีนาคม 2564	นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8435 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์เคอเปอร์ส เอบีเอ เอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียด เงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทาง การเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 โดยถูกต้องตามที่ควรใน สาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์
คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียดโดยสรุป
ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 มี.ค. 2564 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2563 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2562 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,568,000,000	2,537,000,000	2,498,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน	662,199	21,446,860	100,720,152
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	133,198,749	98,903,260	9,404,622
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	16,108,824	40,548,035	27,782,647
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	7,606,563	20,495,461
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	7,119,427	6,711,373	5,921,284
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	17,294,741	23,196,115	28,903,343
สินทรัพย์อื่น	4,283,436	4,105,599	3,856,534
รวมสินทรัพย์	2,746,667,376	2,739,517,805	2,695,084,043
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,403,697	43,436,016	35,281,666
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3,094,330	649,537	1,028,191
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	43,989,383	44,801,589	43,095,821
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	498,051,859	497,062,897	496,132,799
หนี้สินอื่น	3,091,044	654,610	445,139
รวมหนี้สิน	561,630,313	586,604,649	575,983,616
สินทรัพย์สุทธิ	2,185,037,063	2,152,913,156	2,119,100,427
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	1,922,777,401	1,930,857,401	1,942,876,400
กำไร (ขาดทุน) สะสม	262,259,662	222,055,755	176,224,027
สินทรัพย์สุทธิ	2,185,037,063	2,152,913,156	2,119,100,427
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.8170	10.6579	10.4906
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	1 เม.ย. 2563 – 31 มี.ค. 2564 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2562 – 31 มี.ค. 2563 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2561 – 31 มี.ค. 2562 (ตรวจสอบ)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	202,030,661	203,940,627	204,709,653
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	9,866,540	37,323,588	36,232,225
รายได้ดอกเบี้ย	441,219	48,165	263,682
รวมรายได้	212,338,420	241,312,380	241,205,560
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(26,552,161)	(51,840,664)	(60,072,652)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(6,474,224)	(6,432,851)	(6,394,877)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	(5,179,379)	(5,146,280)	(5,115,902)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(619,299)	(719,546)	(760,810)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(11,175,132)	(10,901,341)	(10,788,380)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(9,634,195)	(15,054,009)	(15,107,438)
รวมค่าใช้จ่าย	(59,634,390)	(90,094,691)	(98,240,059)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	152,704,030	151,217,689	142,965,501
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย	(17,351,123)	(21,239,762)	(21,530,148)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	135,352,907	129,977,927	121,435,353
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	2,388,053	148,262
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	31,000,000	33,756,748	55,645,310
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	31,000,000	36,144,801	55,793,572
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	166,352,907	166,122,728	177,228,925

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	1 เม.ย. 2563 – 31 มี.ค. 2564 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2562 – 31 มี.ค. 2563 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2561 – 31 มี.ค. 2562 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	166,352,907	166,122,728	177,228,925
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(3,900,000)	(1,996,923)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(199,500,000)	(140,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	20,784,661	279,818,093	40,070,343
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	24,439,211	(12,765,388)	(18,423,356)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(408,054)	(790,089)	(733,831)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	5,901,374	5,707,228	6,354,766
สินทรัพย์อื่น	(177,837)	(249,065)	(60,768)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2,444,793	(378,654)	230,383
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(812,206)	1,705,768	4,031,585
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(29,408,027)	8,854,588	19,690,670
หนี้สินอื่น	2,436,434	209,471	(328,769)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	7,606,563	12,888,898	12,853,682
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	(2,388,053)	(148,262)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุน	(31,000,000)	(33,756,748)	(55,645,310)
ดอกเบี้ยจ่าย	17,351,123	21,239,762	21,530,148
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	185,510,942	242,818,539	64,653,283
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(16,986,453)	(21,009,902)	(21,151,890)
เงินสดจ่ายคืนทุน	(8,080,000)	(12,018,999)	(19,392,000)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(126,149,000)	(120,291,000)	(107,059,973)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(151,215,453)	(153,319,901)	(147,603,863)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	34,295,489	89,498,638	(82,950,580)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	98,903,260	9,404,622	92,355,202
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	133,198,749	98,903,260	9,404,622

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายการ	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง (%)
อัตราเฉลี่ยการให้เช่าพื้นที่ (%)	84.44%	85.17%	(0.73%)
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	30,709.93	30,709.93	0%
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	202.03	203.94	(0.94%)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงาน ขั้นต่ำ (ล้านบาท)	9.87	37.32	(73.55%)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.44	0.05	780.00%
รายได้รวม (ล้านบาท)	212.34	241.31	(12.01%)
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(59.64)	(90.09)	(33.80%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	152.70	151.22	0.98%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อ รายได้รวม (%)	71.91%	62.67%	9.24%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ล้านบาท)	(17.35)	(21.24)	(18.31%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการ กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	135.35	129.98	4.13%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	63.74%	53.86%	9.88%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)	31.00	36.14	(14.22%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	166.35	166.12	0.14%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	78.34%	68.84%	9.50%

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 2,746.67 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 561.63 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,185.04 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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 รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำเท่ากับ 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

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

แม้ว่าเหตุการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 กองทรัสต์ WHABT คาดว่ายังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

อย่างไรก็ดี ในปี 2564 กองทรัสต์ WHABT คาดว่าจะมีรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) ไม่เกิน 3 ล้านบาท และการชำระหนี้เงินกู้ยืมบางส่วน ไม่เกิน 10 ล้านบาท

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและบริการ	202.03	203.94	-0.94%
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	9.87	37.32	-73.55%
รายได้ดอกเบี้ย	0.44	0.05	780.00%
รวมรายได้	212.34	241.31	-12.01%

1.1) รายได้จากค่าเช่าและบริการพื้นที่ เท่ากับ 203.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.14 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 1.91 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.94 จากปีก่อน

1.2) รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ เท่ากับ 9.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.65 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 27.45 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 73.55 จากปีก่อน

กองทรัสต์ได้รับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

1.3) รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 0.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.21 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.39 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 780.00 จากปีก่อน

รายได้ดอกเบี้ยมาจากการได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 0.125-0.400 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2. ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	26.55	51.84	-48.78%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6.47	6.43	0.62%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5.18	5.15	0.58%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.62	0.72	-13.89%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11.18	10.90	2.57%
ค่าใช้จ่ายอื่น	9.64	15.05	-35.95%
รวมค่าใช้จ่าย	59.64	90.09	-33.80%

2.1) ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ เท่ากับ 26.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.50 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 25.29 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 48.78 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินลดลง

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

2.2) ค่าธรรมเนียมการจัดการ เท่ากับ 6.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.05 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.30 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.04 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.62 จากปีก่อน

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

2.3) ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เท่ากับ 5.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.44 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.24 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.03 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.58 จากปีก่อน

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

2.4) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 0.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.29 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.10 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 13.89 จากปีก่อน ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

2.5) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 11.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.27 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.28 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.57 จากปีก่อน

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

2.6) ค่าใช้จ่ายอื่นรวม เท่ากับ 9.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.54 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 5.41 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 35.95 จากปีก่อน

ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย และ ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ (ค่าตรวจสอบบัญชี)

2.7) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
ดอกเบี้ยจ่าย	17.35	21.24	-18.31%

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 17.35 ล้านบาท ซึ่งลดลง 3.89 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 18.31 จากปีก่อน

กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 505.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR – 1.5% ต่อปี

2.8) รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	2.39	-100.00%
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	31.00	33.75	-8.15%
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	31.00	36.14	-14.22%

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 0 ล้านบาท ลดลง 2.39 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100.00 จากปีก่อน เนื่องจากในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน เท่ากับ 31.00 ล้านบาท ลดลง 2.75 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 8.15 จากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลดลง

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

1. สินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,568.00	2,537.00	1.22%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.66	21.45	-96.92%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	133.20	98.90	34.68%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	16.11	40.55	-60.27%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	0.00	7.60	-100.00%
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	7.12	6.71	6.11%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	17.30	23.20	-25.43%
สินทรัพย์อื่น	4.28	4.10	4.39%
รวมสินทรัพย์	2,746.67	2,739.51	0.26%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,746.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.16 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.26 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

1.1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 2,568.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.00 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.22 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

1.2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เท่ากับ 0.66 ล้านบาท ลดลง 20.79 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 96.92 จากปีก่อน เนื่องจากในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

1.3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 133.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.30 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 34.68 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

1.4) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 16.11 ล้านบาท ลดลง 24.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 60.27 จากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากลูกหนี้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำลดลง

1.5) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี เท่ากับ 0 ล้านบาท ลดลง 7.60 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100.00 จากปีก่อน เนื่องจากถูกทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี ครบแล้ว

2. หนี้สิน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13.40	43.44	-69.15%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3.10	0.65	376.92%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	43.99	44.80	-1.81%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	498.05	497.06	0.20%
หนี้สินอื่น	3.09	0.65	375.38%
รวมหนี้สิน	561.63	586.60	-4.26%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 561.63 ล้านบาท ลดลง 24.97 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.26 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

2.1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 498.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.99 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.20 จากปีก่อน

2.2) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เท่ากับ 13.40 ล้านบาท ลดลง 30.04 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 69.15 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน

2.3) เงินมัดจำรับจากลูกค้า เท่ากับ 43.99 ล้านบาท ลดลง 0.81 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.81 จากปีก่อน

3. สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,185.04	2,152.91	1.49%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.8170	10.6579	1.49%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	0.00%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 2,185.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.13 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.49 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8170 บาท

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	185.51	242.82	-23.60%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(151.21)	(153.32)	-1.38%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	34.30	89.50	-61.68%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	98.90	9.40	952.13%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันสิ้นปี	133.20	98.90	34.68%

จากงบการเงิน สำหรับปี ปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 133.20 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 185.51 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน 151.21 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 185.51 ล้านบาท มีสาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิระหว่างปี 166.35 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 31.00 ล้านบาท การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 20.78 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 24.44 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายต่างจ่ายลดลง 29.41 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน 151.21 ล้านบาท มีสาเหตุหลัก เกิดจากกองทรัสต์มีเงินสดจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 16.98 ล้านบาท เงินสดจ่ายลดทุน 8.08 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 126.15 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญ

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 มีนาคม 2564
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{a/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 เท่า	3.15
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	18.39
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน (Loan to Mortgaged Property Value Ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 45	19.67

หมายเหตุ :

a/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

2) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.8170	10.6579	10.4906
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.8235	0.8224	0.8774
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total assets ratio)	18.39%	18.43%	18.74%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets)	20.45%	21.41%	21.37%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.26	0.27	0.27
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	8.80	7.12	6.64

6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2563	27 สิงหาคม 2563	0.1365	0.0200	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2563	26 พฤศจิกายน 2563	0.1710	-	0.1710
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2563	4 มีนาคม 2564	0.1710	-	0.1710
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2564	17 มิถุนายน 2564	0.1660	-	0.1660
รวม			0.6445	0.0200	0.6645

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้การจ่ายเงินปันผล จำนวน 22 ครั้ง และลดทุน จำนวน 19 ครั้ง

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
3 พฤศจิกายน 2558 - 31 มีนาคม 2559	0.1097	0.1508	0.2605	22.16	30.46	52.62
1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560	0.5499	0.0770	0.6269	111.08	15.56	126.64
1 เมษายน 2560 - 31 มีนาคม 2561	0.5430	0.0820	0.6250	109.69	16.56	126.25
1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562	0.5445	0.0815	0.6260	109.98	16.47	126.45
1 เมษายน 2562 - 31 มีนาคม 2563	0.5945	0.0700	0.6645	120.09	14.14	134.23
1 เมษายน 2563 - 31 มีนาคม 2564	0.6445	0.0200	0.6645	130.19	4.04	134.23
รวม	2.9861	0.4813	3.4674	603.19	97.23	700.42

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด้าบลิวเอชเอ
บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

งบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 9 เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 10 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม</p> <p>ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,568 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.50 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ใช้ผู้ประเมินอิสระมาทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ประเมินอิสระ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตซึ่งการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าปฏิบัติงานดังต่อไปนี้เพื่อตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ • ประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายและกำไรสุทธิ

- อัตราการเติบโตของรายได้ โดยทำการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด
- อัตราการให้เข้าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับการให้เข้าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
- อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

2) ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสภาพตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี

3) ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล



ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

รจนาถ ปัญญานานาศาสตร์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8435
กรุงเทพมหานคร
20 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	11	662,199	21,446,860
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10	2,568,000,000	2,537,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	133,198,749	98,903,260
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	13	16,108,824	40,548,035
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	7,606,563
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		7,119,427	6,711,373
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		17,294,741	23,196,115
สินทรัพย์อื่น		4,283,436	4,105,599
รวมสินทรัพย์		2,746,667,376	2,739,517,805
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		13,403,697	43,436,016
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		3,094,330	649,537
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		43,989,383	44,801,589
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	14	498,051,859	497,062,897
หนี้สินอื่น		3,091,044	654,610
รวมหนี้สิน		561,630,313	586,604,649
สินทรัพย์สุทธิ		2,185,037,063	2,152,913,156
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	1,922,777,401	1,930,857,401
กำไรสะสม	15	262,259,662	222,055,755
สินทรัพย์สุทธิ		2,185,037,063	2,152,913,156
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.8170	10.6579
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	15	202,000,000	202,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564			
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน				
1. โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์				
ที่ตั้ง แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	3-1-38.5 ไร่	2,116,140,012		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		1,939,792		
รวม		2,118,079,804	2,237,000,000	87.09
2. โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7)				
ที่ตั้ง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	1-1-59.6 ไร่	279,895,980		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		9,401,680		
รวม		289,297,660	331,000,000	12.88
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		2,407,377,464	2,568,000,000	99.97
	วันที่ครบกำหนด			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 11)				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดทหารไทย ธนไพบุลย์	ไม่มี	1,363,218	662,199	0.03
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,363,218	662,199	0.03
รวมเงินลงทุน		2,408,740,682	2,568,662,199	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

	ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563			
ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน				
1. โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์				
ที่ตั้ง แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	3-1-38.5 ไร่	2,116,140,012		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		1,939,792		
รวม		2,118,079,804	2,198,000,000	85.91
2. โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7)				
ที่ตั้ง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	1-1-59.6 ไร่	279,895,980		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		9,401,680		
รวม		289,297,660	339,000,000	13.25
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		2,407,377,464	2,537,000,000	99.16
	วันที่ครบกำหนด			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 11)				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดทหารไทย ธนไพบูลย์	ไม่มี	22,147,879	21,446,860	0.84
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		22,147,879	21,446,860	0.84
รวมเงินลงทุน		2,429,525,343	2,558,446,860	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		202,030,661	203,940,627
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	19	9,866,540	37,323,588
รายได้ดอกเบี้ย		441,219	48,165
รวมรายได้		212,338,420	241,312,380
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		26,552,161	51,840,664
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19	6,474,224	6,432,851
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	19	5,179,379	5,146,280
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		619,299	719,546
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		11,175,132	10,901,341
ค่าใช้จ่ายอื่น		9,634,195	15,054,009
ต้นทุนทางการเงิน		17,351,123	21,239,762
รวมค่าใช้จ่าย		76,985,513	111,334,453
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		135,352,907	129,977,927
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	15	-	2,388,053
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	15	31,000,000	33,756,748
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		31,000,000	36,144,801
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		166,352,907	166,122,728

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		135,352,907	129,977,927
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	15	31,000,000	36,144,801
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		166,352,907	166,122,728
การคืนทุน	15	(8,080,000)	(12,018,999)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	15, 16	(126,149,000)	(120,291,000)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		32,123,907	33,812,729
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		2,152,913,156	2,119,100,427
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		2,185,037,063	2,152,913,156

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		166,352,907	166,122,728
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	15	(31,000,000)	(33,756,748)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		-	(2,388,053)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		-	(3,900,000)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	(199,500,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	11	20,784,661	279,818,093
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		24,439,211	(12,765,388)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		7,606,563	12,888,898
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(408,054)	(790,089)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		5,901,374	5,707,228
สินทรัพย์อื่น		(177,837)	(249,065)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(29,408,027)	8,854,588
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		2,444,793	(378,654)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		(812,206)	1,705,768
หนี้สินอื่น		2,436,434	209,471
ดอกเบี้ยจ่าย		17,351,123	21,239,762
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		185,510,942	242,818,539
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(16,986,453)	(21,009,902)
เงินสดจ่ายคืนทุน	15	(8,080,000)	(12,018,999)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	15, 16	(126,149,000)	(120,291,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(151,215,453)	(153,319,901)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		34,295,489	89,498,638
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	12	98,903,260	9,404,622
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี		133,198,749	98,903,260

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ระหว่างบริษัท ด๊ับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ในวันเดียวกัน

บริษัท ด๊ับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ด๊ับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และสำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามลำดับ

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีซึ่งกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 9

เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ได้นำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับรายการสินทรัพย์ทางการเงินและสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งกองทรัสต์ฯ เลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ยุติการนำมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 มาถือปฏิบัติ ซึ่งการยุติการใช้มาตรการผ่อนปรนดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่องบการเงิน

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวไว้ในเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน กองทรัสต์ฯ นำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 โดยกองทรัสต์ฯ เลือกการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงโดยรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงยอดยกมาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 และไม่ได้ทำการปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินที่แสดงเปรียบเทียบสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นแนวทางที่สามารถกระทำได้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้ทำการปรับปรุงรายการและจัดประเภทรายการใหม่ตามข้อกำหนดของแนวปฏิบัติทางบัญชีในยอดยกมา ณ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 ของงบแสดงฐานะการเงิน ทั้งนี้ผลกระทบของการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติไม่มีสาระสำคัญ ยกเว้นเรื่องดังต่อไปนี้

ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ไม่มีการแสดงข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญตามรูปแบบที่กำหนดไว้ในตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน เนื่องจากแนวปฏิบัติทางบัญชีไม่ได้กำหนดไว้

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงิน โดยกองทรัสต์ฯ ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

4.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน และอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

การด้อยค่า

ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน แสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ฯ จะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าภายหลังโดย

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด กองทรัสต์ฯ ต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่กองทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา การผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่อยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 1 ปี นับแต่วันที่ มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่า มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืน เมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ติดภาระ ค้ำประกัน

4.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการเช่าและบริการตามปกติธุรกิจ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์ฯ จะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

4.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง ที่เกิดก่อนวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดหลังวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

4.7 หนี้สินทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุน
ตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับหนี้สิน
ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ย
ที่แท้จริง

การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการ
ยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น
เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน
ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้
จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติ
ตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือ
ที่ได้โอนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมา
จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

4.8 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับและมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

4.9 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยังรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ

กองทรัสต์ฯ ได้รับการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิที วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ และสำหรับโครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์เป็นระยะเวลา 9 ปี และ 6 ปี ตามลำดับ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค่ารับของกองทรัสต์

4.10 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

4.11 การจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

5 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายเงินปันผล (ผลประโยชน์ตอบแทน) ดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นั้นแบ่งเป็นเงินปันผลสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) และเงินปันผลระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นหมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของ กองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้บริหารความเสี่ยงบางส่วนโดยการพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพิ่มเติมในอนาคตหากจำเป็น หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 14

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2564 ล้านบาท	พ.ศ. 2563 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(4)	(3)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	5	5
* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่		

7.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งได้ถูกประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่นตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญกับสถาบันการเงินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

เงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ฯ เป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีการพิจารณาการจัดอันดับด้านเครดิตของเงินลงทุนเหล่านั้นอย่างสม่ำเสมอว่ามีความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นหรือไม่

7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอต่อกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ กระแสเงินสดที่แสดงภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยนั้นเป็นกระแสเงินสดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยล่วงหน้าที่เกี่ยวข้อง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน						มูลค่าตาม
	ณ ปัจจุบัน	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	บัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	13,403,697	-	-	13,403,697	13,403,697
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	6,017,213	9,020,690	28,951,480	-	43,989,383	43,989,383
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	8,433,500	42,167,500	454,399,000	505,000,000	498,051,859
หนี้สินอื่น	-	3,091,044	-	-	3,091,044	3,091,044
รวมหนี้สินทางการเงิน	6,017,213	33,948,931	71,118,980	454,399,000	565,484,124	558,535,983

8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,568,000,000	2,568,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	662,199	-	662,199
รวมสินทรัพย์	-	662,199	2,568,000,000	2,568,662,199
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,537,000,000	2,537,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	21,446,860	-	21,446,860
รวมสินทรัพย์	-	21,446,860	2,537,000,000	2,558,446,860

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีซีเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

หนี้สินทางการเงิน

- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 : ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) ของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

8.1 การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

8.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่
ในงบแสดงฐานะการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

8.3 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในข้อมูลทางการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึง 10.00 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

10 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	2,537,000,000	2,498,000,000
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	-	3,900,000
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	31,000,000	35,100,000
ยอดสิ้นปี	2,568,000,000	2,537,000,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งจำนวนไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 14

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ประเภทของทรัพย์สิน

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 38.5 ตารางวา
- กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 21,790 ตารางเมตร
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ

ลักษณะอาคาร

- อาคารสำนักงานเกรด พรีเมียม ขนาดใหญ่รวมจำนวน 1 หลัง โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น พื้นที่เช่าประมาณ 21,790 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 42,905 ตารางเมตร

2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ประเภทของทรัพย์สิน

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

ลักษณะอาคาร

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

รายละเอียดการประเมินราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ซื้อ สินทรัพย์/ วันสอบทาน ครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ราคาสอบทาน ครั้งก่อน (บาท)	วันประเมิน/ สอบทาน ราคาล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทาน ล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	1 มีนาคม พ.ศ. 2563	2,198,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2564	2,237,000,000	39,000,000
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	1 มีนาคม พ.ศ. 2563	339,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2564	331,000,000	(8,000,000)
รวม		2,537,000,000		2,568,000,000	31,000,000

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2564 ล้านบาท	พ.ศ. 2563 ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(95)	(89)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	101	94
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(74)	(78)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	86	90

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	211,897,201	241,264,215
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปี	37,727,293	62,742,005

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าและบริการขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	133,849,711	158,560,957
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	181,492,357	161,812,558
รวม	315,342,068	320,373,515

11 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	21,446,860	100,720,152
ลงทุนเพิ่ม	-	199,500,000
จำหน่ายเงินลงทุน	(20,784,661)	(279,818,093)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	2,388,053
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	(1,343,252)
ยอดสิ้นปี	662,199	21,446,860

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2564		พ.ศ. 2563	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เงินสดในมือ	87,246	-	7,361	-
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	52,859,557	0.125	98,885,899	0.375
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	60,221,782	0.350	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	10,000	-	10,000	-
เงินฝากประเภทฝากประจำ				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	20,020,164	0.400	-	-
รวม	133,198,749		98,903,260	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

13 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	8,818,438	5,900,542
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 19)	273,871	28,837,199
รายได้ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 19)	7,016,515	5,810,294
รวม	16,108,824	40,548,035

ลูกหนี้การค้า สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ไม่เกิน 3 เดือน	8,608,004	5,631,184
3 - 6 เดือน	-	260,165
6 - 12 เดือน	53,838	9,193
เกินกว่า 12 เดือน	156,596	-
รวม	8,818,438	5,900,542

14 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	497,062,897	496,132,799
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	988,962	930,098
ยอดสิ้นปี	498,051,859	497,062,897

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 505 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 505 ล้านบาท) โดยกองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมหลังหักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจ่ายชำระเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 498 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 497 ล้านบาท)

อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่อัตราร้อยละ 3.38 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 3.97 ต่อปี)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	30,000,000	30,000,000

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรับรู้เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุ 10)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดิน (หมายเหตุ 10)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย
- 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์ฯ และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

15 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 202,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5187 บาท และวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 202,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5587 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2564		พ.ศ. 2563	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	202,000,000	1,922,777,401	202,000,000	1,930,857,401
ยอดต้นปี	202,000,000	1,930,857,401	202,000,000	1,942,876,400
การลดทุน	-	(8,080,000)	-	(12,018,999)
ยอดสิ้นปี	202,000,000	1,922,777,401	202,000,000	1,930,857,401

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลงทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0200 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,040,000 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2563

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0200 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,040,000 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2563

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	222,055,755	176,224,027
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	135,352,907	129,977,927
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (หมายเหตุ 11)	-	2,388,053
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (หมายเหตุ 10, 11)	31,000,000	33,756,748
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 16)	(126,149,000)	(120,291,000)
ยอดสิ้นปี	262,259,662	222,055,755

16 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

วันประกาศจ่ายปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ หน่วยทรัสต์ บาท	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
28 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2562	0.1470	-	29,694,000
25 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	1 เมษายน พ.ศ. 2562 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562	0.1365	-	27,573,000
29 ตุลาคม พ.ศ. 2562	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2562	0.1480	-	29,896,000
29 มกราคม พ.ศ. 2563	1 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	0.1640	-	33,128,000
25 พฤษภาคม พ.ศ. 2563	1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2563	0.1460	29,492,000	-
30 กรกฎาคม พ.ศ. 2563	1 เมษายน พ.ศ. 2563 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563	0.1365	27,573,000	-
30 ตุลาคม พ.ศ. 2563	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2563	0.1710	34,542,000	-
4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564	1 ตุลาคม พ.ศ. 2563 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	0.1710	34,542,000	-
			126,149,000	120,291,000

17 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายปีตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

18 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

19 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

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

รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	นโยบาย
	บาท	บาท	การกำหนดราคา
<u>รายได้</u>			
<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	989,437	500,065	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	9,866,540	37,323,588	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>			
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	99,692	48,165	ราคาตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	นโยบาย
	บาท	บาท	การกำหนดราคา
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	6,474,224	6,432,851	หมายเหตุ 17
ค่าธรรมเนียมทรัสต์			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด	5,179,379	5,146,280	หมายเหตุ 17
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,051,539	2,050,022	หมายเหตุ 17

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ปรับปรุงรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำลดลงซึ่งเป็นผลมาจากการปรับปรุงประมาณการค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งรับรู้เป็นต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการที่เคยรับรู้ในอดีตสูงไปให้เป็นไปตามต้นทุนที่จ่ายจริง

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	52,859,557	98,885,899
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	273,871	28,837,199
รายได้ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	7,016,515	5,810,294
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,096,314	1,084,715
บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	178,333	178,333
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	877,052	867,772

20 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 และวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 20.78 ล้านบาท และ 76.42 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.00 และร้อยละ 3.61 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี ตามลำดับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

21 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	14,488,443	12,562,835
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	217,023	4,679,930
รวม	14,705,466	17,242,765

22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 ในอัตราหน่วยละ 0.1660 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 33.53 ล้านบาทโดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2564

23 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2564



รายงานความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

25 พฤษภาคม 2564

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149 , 6151 , 6446

ส่วนที่ 4 หน้า 15

