

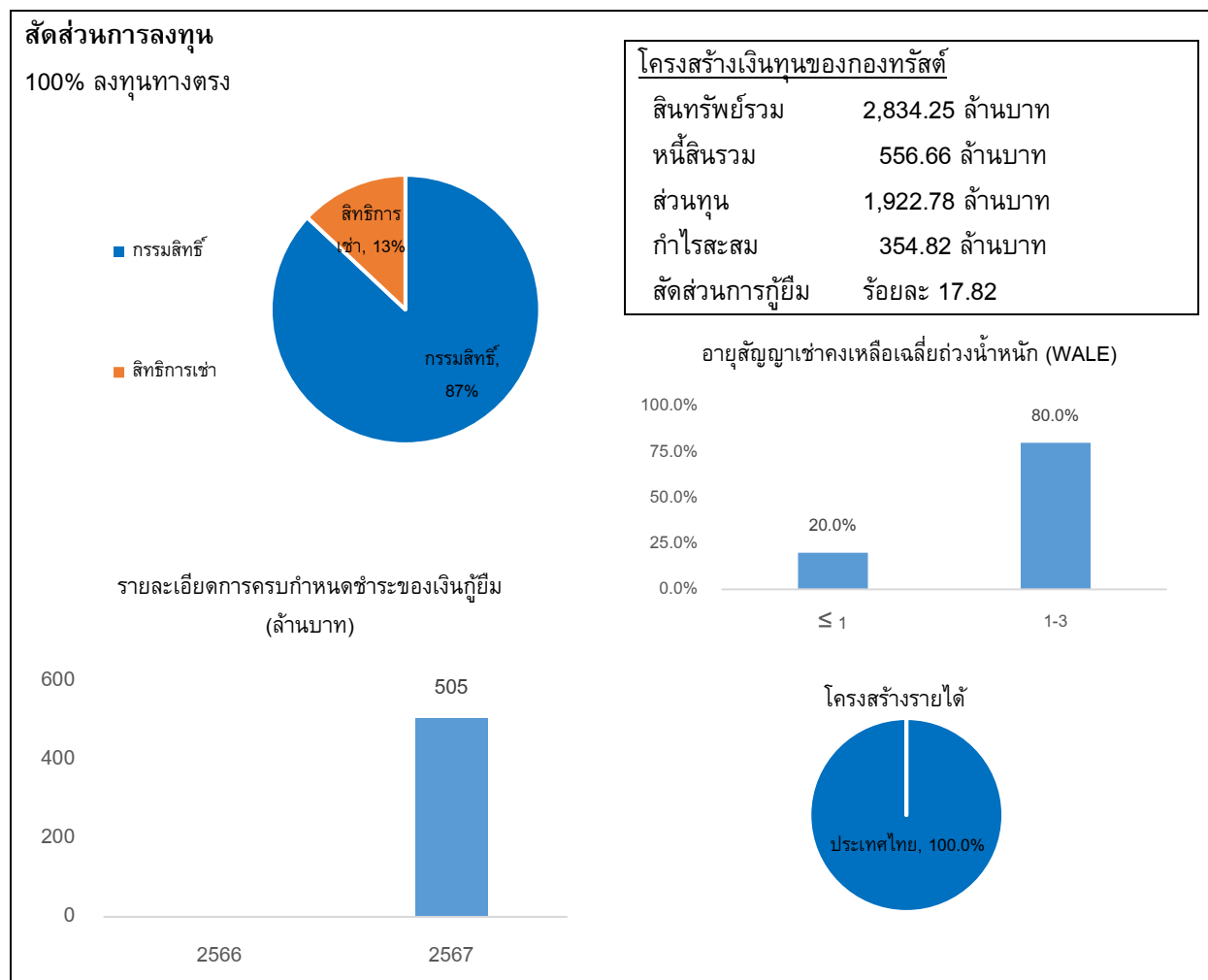
ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

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 (“บริษัทฯ”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	3 พฤศจิกายน 2558

Market Cap	1,807.90 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 31 มี.ค. 2566	8.95 บาท
จำนวนหน่วย	202.00 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	2,277.59 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	11.2752 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	1,922.78 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.5187 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	3 พฤศจิกายน 2558
Price/NAV	0.79 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถว้น้ำหนัก (WALE)	1.51 ปี



ทำเลของทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ด้วย วิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	ผู้ประเมิน
โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์	2,304.30	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่า	338.40	

*หมายเหตุ : ราคาประเมินที่แสดงข้างต้น เป็นการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) นักลงทุนสามารถดูรายละเอียดสรุปรายงานการประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ที่ <https://investor-th.whabt.com/misc/appraisal-report/whabt-appraisal-report-2023-th.pdf>

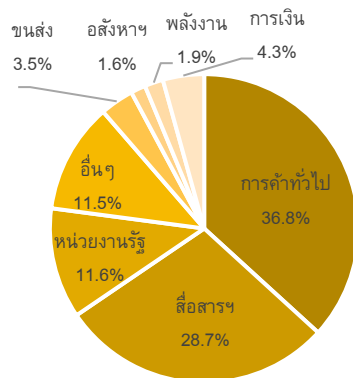
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		
ผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือหุ้น หน่วยทรัสต์
1. สำนักงานประกันสังคม	55,017,500	27.24%
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	30,300,000	15.00%
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,364,600	11.57%
4. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,499,900	4.70%
5. มหาวิทยาลัยขอนแก่น	5,000,000	2.48%

Foreign Limit : 49.00% Current Foreign holding : 1.90%

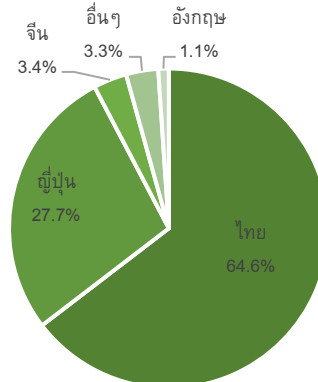
นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปี บัญชี ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้น แต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่าย ผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวดรอบ บัญชี	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
	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
	ปี 2564	0.6645	-	0.6645
	ปี 2565	0.6745	-	0.6745
	รวมผลตอบแทน	4.3251	0.4813	4.8064

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)

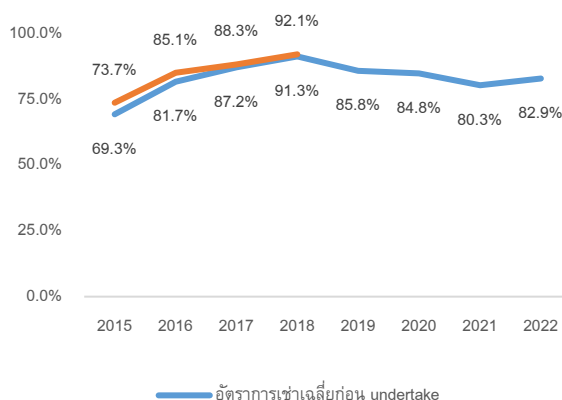


สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)

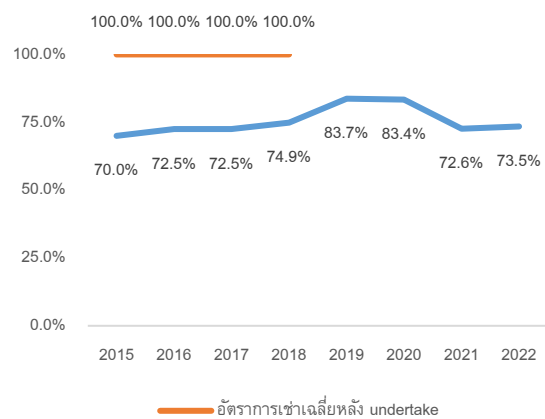


ผลการดำเนินงาน

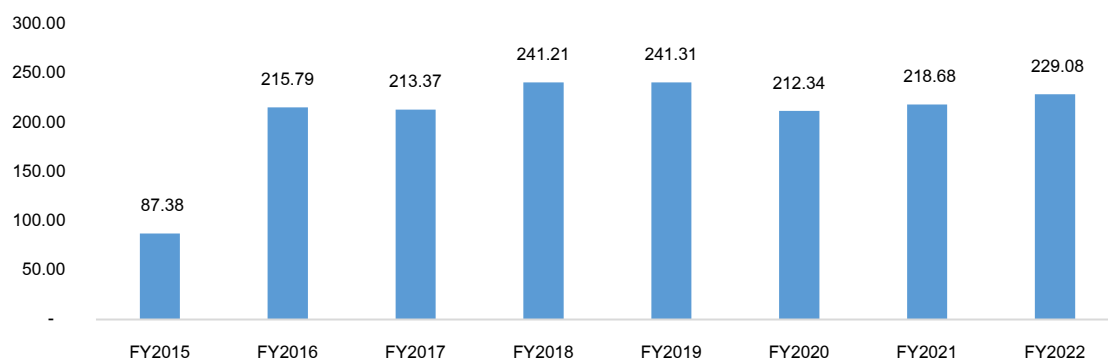
อัตราการเช่าเฉลี่ยโครงการ
เอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



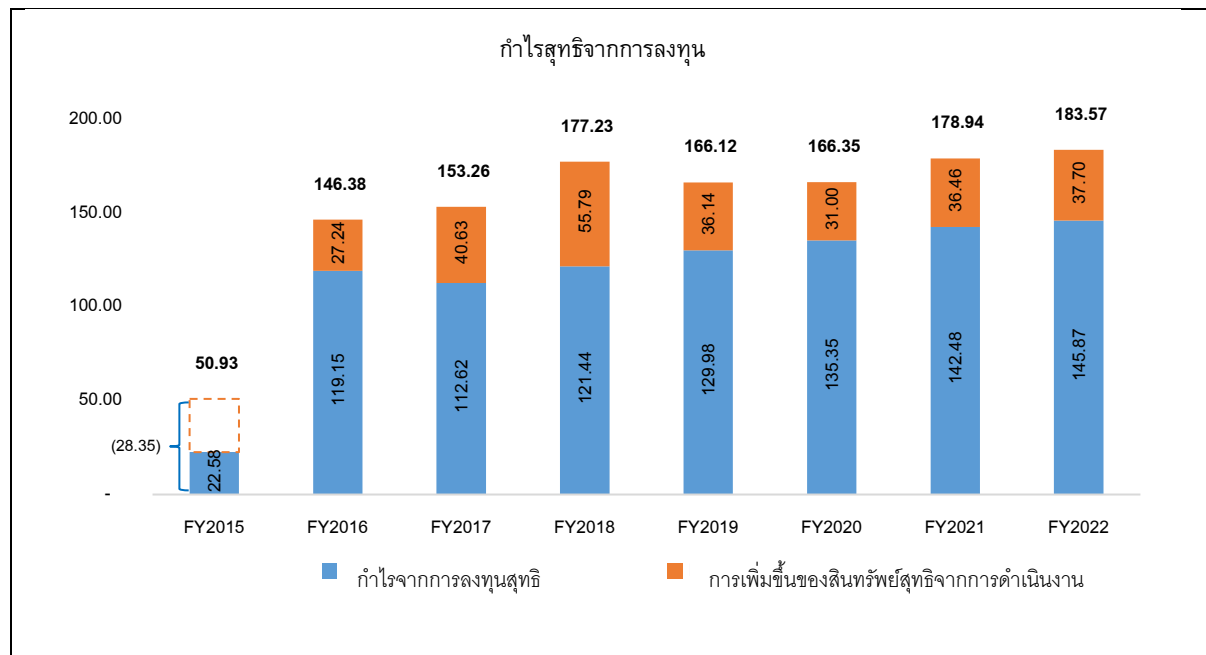
อัตราการเช่าเฉลี่ยโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



รายได้ (ล้านบาท)



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	1 เม.ย. 2565 – 31 มี.ค. 2566	1 เม.ย. 2564 – 31 มี.ค. 2565	1 เม.ย. 2563 – 31 มี.ค. 2564
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	197,195,129	178,992,995	202,030,661
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (บาท)	30,979,157	39,232,643	9,866,540
รายได้ดอกเบี้ย (บาท)	905,478	454,766	441,219
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	(67,675,332)	(60,356,501)	(59,634,390)
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	(15,539,176)	(15,843,492)	(17,351,123)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ(บาท)	145,865,256	142,480,411	135,352,907
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	183,565,256	178,940,100	166,352,907
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	11.2752	11.0384	10.8170
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.9087	0.8858	0.8235
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total assets ratio)	17.82%	18.12%	18.39%

* อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี จำนวนภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHABT สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ WHABT มีอัตราเช่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 80.1 โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 79.0 เนื่องจากการเช่า

พื้นที่เพิ่มเติมของทั้งโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์ WHABT สูงกว่ารอบเดียวกันของปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 10.17

กลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์ WHABT มีการกระจายตัวของธุรกิจที่ดี โดยกลุ่มผู้เช่าส่วนใหญ่อยู่ในธุรกิจการค้าทั่วไป การสื่อสาร และหน่วยงานภาครัฐ ซึ่งมีสัดส่วนที่ร้อยละ 36.8 ร้อยละ 28.7 และร้อยละ 11.6 ตามลำดับ

ภาพรวมกองทรัสต์ WHABT มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น สอดคล้องกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมในปีงบการเงิน 2565 ซึ่งจ่ายที่ 0.6745 บาทต่อหน่วย ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 ซึ่งเป็นอัตราที่สูงที่สุดตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 2,834.25 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 556.65 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,277.60 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,922.78 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 354.82 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.2752 บาท

กองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 197.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 18.21 ล้านบาท การเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการนั้นทำให้รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำลดลง 8.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.03 และส่งผลให้ปีงบการเงิน 2565 กองทรัสต์ WHABT มีรายได้รวมเท่ากับ 229.08 ล้านบาท

ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 83.21 ล้านบาท และกองทรัสต์ WHABT มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 37.70 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์ WHABT มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ที่ 183.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.63 ล้านบาทหรือร้อยละ 2.59 จากปีก่อนหน้า

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2565



ไม่มีเงื่อนไข



อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ WHABT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมเป็นจำนวน 505,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 17.82 โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง ในปีงบการเงิน 2565 (บาท)	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,564,690	0.75%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,251,752	0.75%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	600,698	0.50%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,265,100	3.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2,030,726	ตามที่จ่ายจริง

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
 - 1.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 1.2. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
 - 1.3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลงและการปรับค่าเช่าอาจไม่เป็นไปตามประมาณการ
 - 1.4. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
 - 1.5. ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า
 - 1.6. ความเสี่ยงที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
 - 1.7. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 2.1. ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
 - 2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
 - 2.3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
 - 2.5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 2.6. ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
 - 2.7. ความเสี่ยงจากเงินเก็บสำรองในอนาคตเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
 - 3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 3.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
 - 4.1. ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
 - 4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 4.3. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	777 อาคารด๊ับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) 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 ดัตช์วิลเฮซเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดัตช์วิลเฮซเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และบริษัท ดัตช์วิลเฮซเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,922,777,400 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

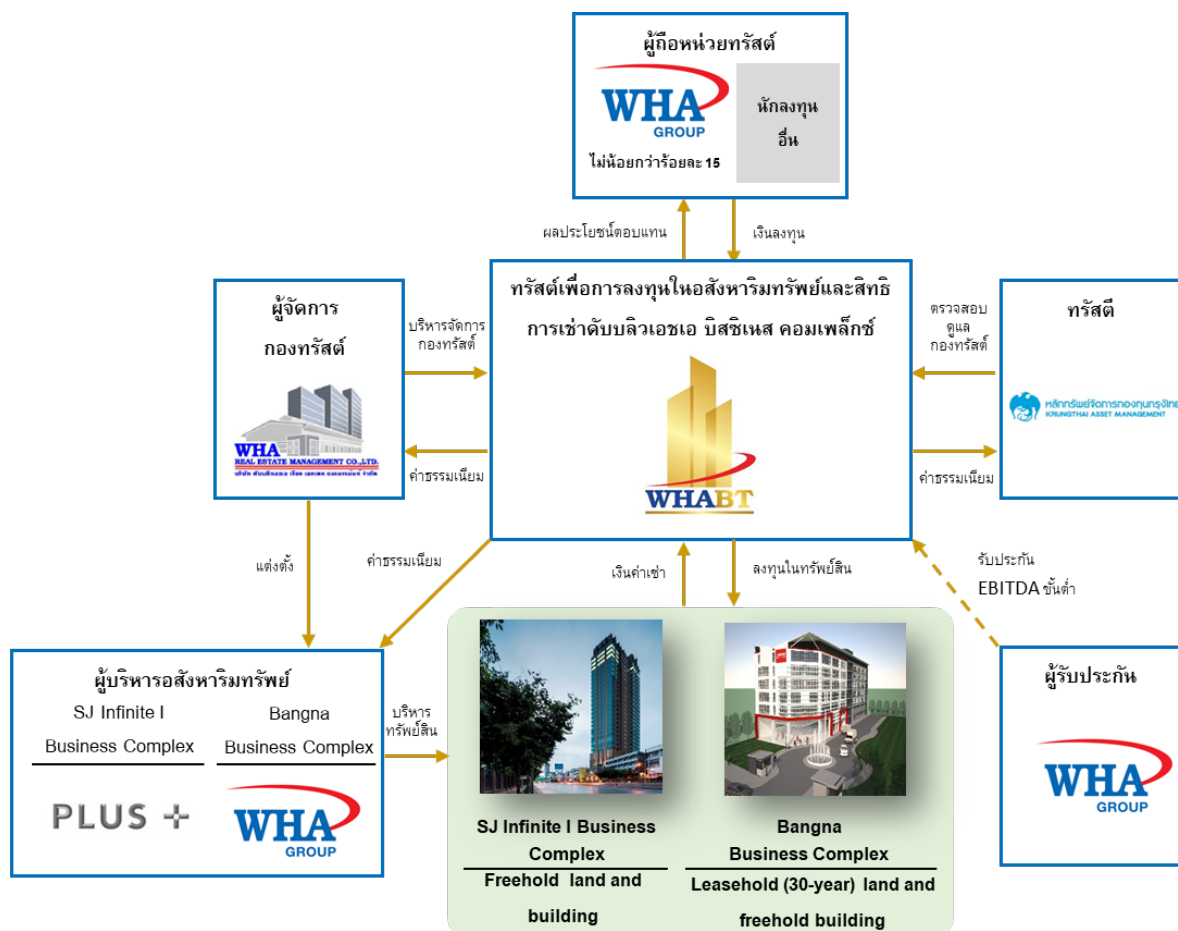
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

- ไม่มี -

2.3

โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์ WHABT มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือ KTAM ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ บริษัท ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ WHABT และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามลำดับ

WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHABT และผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงเป็นผู้รับประกันรายได้จากการดำเนินงานขั้นต่ำของกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ WHA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHA ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวและเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2

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 เปิดดำเนินการในเดือน มิถุนายน 2557

- ข้อมูลทั่วไปโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทรัพย์สิน	
ที่ดิน	กรรมสิทธิ์ที่ดิน รวม 8 โฉนด (โฉนดเลขที่ 13423 (เดิม 24370), 13422 (เดิม 24369), 5345, 5346, 5347, 5348, 5349 และ 9764) เนื้อที่รวม 3-1-38.5 ไร่ ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
พื้นที่อาคารและพื้นที่เช่า	พื้นที่อาคาร (Gross Floor Area) 42,905.00 ตร.ม. พื้นที่อาคารที่สามารถปล่อยเช่าได้ (Leasable Area) 21,726.93 ¹ ตร.ม.
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม ขนาดใหญ่ โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น โดยแบ่งเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ห้องประชุม 23 ชั้นและพื้นที่จอดรถยนต์ 7 ชั้น สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
จำนวนพื้นที่จอดรถรับรอง	330 คัน
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่ง ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยให้บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 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 ขนาดพื้นที่อาคารที่สามารถปล่อยเช่าได้ ประมาณ 21,726.93 ¹ ตร.ม.

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

รายละเอียดทรัพย์สิน		
(3) ลงทุนในกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง		
พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่อาคาร
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	19,708.93	45.94
พื้นที่ค้าปลีก	2,018.00	4.70
พื้นที่อาคารที่สามารถปล่อยเช่าได้	21,726.93	50.64
พื้นที่อาคาร	42,905.00	100.00

- 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
ระบบปรับอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบเครื่องปรับอากาศเป็นแบบระบบ VRF (Variable Refrigerant Flow System)

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
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"> • ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Television : CCTV) • ระบบจำกัดการเข้าออกอาคารแบบใช้บัตร และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ระบบโทรศัพท์	<ul style="list-style-type: none"> • โทรศัพท์ระบบ Digital Type
ระบบลิฟท์	<ul style="list-style-type: none"> • ลิฟท์จำนวน 11 เครื่อง ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 8 เครื่อง ลิฟท์บริการจำนวน 2 เครื่อง และลิฟท์กรณีฉุกเฉิน จำนวน 1 เครื่อง

• ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร

• ระยะทางโดยประมาณ:

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

• สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่ในปี 2565

สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยในปีงบประมาณ 2565	82.85

ข้อมูลผู้เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2566)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787.00	12.83%
บริษัท เอ็มเอฟซีอี จำกัด (มหาชน)	2,323.26	10.69%

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)	1,866.55	8.59%
บริษัท พีทีที ดิจิทัล โซลูชั่นส์ จำกัด	1,230.00	5.66%
บริษัท ฟิตเนส แอนด์ โลฟิสไต์ส กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (Jett Fitness)	923.00	4.25%
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	850.00	3.91%
บริษัท ไชนา แมชชีน (ประเทศไทย) จำกัด	846.00	3.89%
บริษัท กรุงเทพ ลุมพินี เซ็นเตอร์ จำกัด	606.00	2.79%
บริษัท เอเชีย แคปปิตอล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	342.00	1.57%
บริษัท บาฟส์ คลีน เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	342.00	1.57%

(2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บน ถนนบางนา-ตราด ซึ่งถือเป็นพื้นที่ศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ ศูนย์แสดงสินค้า และการคมนาคม โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น เปิดดำเนินการในเดือน พฤศจิกายน 2557

• ข้อมูลทั่วไปของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทรัพย์สิน	
ที่ดิน	สิทธิการเช่าในที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่าโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่ 1-1-59.60 ไร่ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 133775 ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 333, 333/1-8 หมู่ที่ 13 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่อาคารและพื้นที่เช่า	พื้นที่อาคาร (Gross Floor Area) 9,875 ตร.ม. (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบอ.1)) พื้นที่เช่า (Leasable Area) 8,920 ² ตร.ม.
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารสำนักงาน โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น (2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

² ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

รายละเอียดทรัพย์สิน		
จำนวนพื้นที่ที่จองถาวรรับ	89 คัน ³	
ลักษณะการเข้าลงทุนของ กองทรัสต์	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารในโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59.60 ตารางวา (โดยสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเป็นเพียงส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดประมาณ 6 ไร่ 32 ตารางวา)</p> <p>(2) ลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จำนวน 7 ชั้น ขนาดพื้นที่เช่ารวม ประมาณ 8,920² ตร.ม.</p> <p>(3) ลงทุนในกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง</p>	
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 8 ปี 4 เดือน (ข้อมูล ณ 31 มี.ค. 2566)	

- ตารางสรุปรายละเอียด ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่ดินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	133775	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	6-0-32	1-1-59.6 ลงทุนรูปแบบสิทธิการเช่าใน ที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการ เช่า 22 ปี 8 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)

³ ปัจจุบัน โครงการดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ด้านหลังโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งทางดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เข้าทำสัญญากดลงกระทำการกับกองทรัสต์ เพื่อบริการทำหน้าที่ในการจัดหาพื้นที่จอดรถยนต์ให้กับผู้เช่าของอาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามความเหมาะสมและเพียงพอ

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
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)
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
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลชิดี บางนา	7.0 กิโลเมตร
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค บางนา	10.7 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	17.1 กิโลเมตร

- สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2566

สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยในปีงบการเงิน 2565	73.49

2.4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

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

ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้างและงานระบบ ในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ ประเภท	ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	2,304.30
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดินและ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	338.40
รวม		2,642.70

ที่มา: ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 1 มีนาคม 2566

- วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

- สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	วันที่ 1 มีนาคม 2566
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)

สมมติฐาน	วันที่ 1 มีนาคม 2566
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3% ต่อปี
อัตราการเช่าพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน อัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 80 และในปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 85 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 90 พื้นที่ร้านค้า อัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 70 และในปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 75 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 80
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 16.0 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.0
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.0

(2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	วันที่ 1 มีนาคม 2566
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3% ต่อปี
อัตราการเช่าพื้นที่	อัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 – 2 เท่ากับร้อยละ 70 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 80
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 2 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน ในกรณีที่ต้องมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดออกจากที่ดิน	พิจารณาว่าไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เนื่องจากคาดการณ์ว่ามูลค่าซากอาคารจะคุ้มค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.0

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 ทรัสต์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ ได้มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าว ไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคลายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย 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 2566 โดยคิดเป็นสัดส่วนที่พื้นที่เช่าร้อยละ 79.9 เทียบจากพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดที่มีผู้เช่า

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
1	บริษัท อิตาซีเซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
2	สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
3	บริษัท เอ็มเอฟซีอี จำกัด (มหาชน)
4	บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)
5	บริษัท พีทีที ดิจิทัล โซลูชั่นส์ จำกัด
6	บริษัท ฟิตเนส แอนด์ ไลฟ์สไตล์ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (Jett Fitness)

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
7	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
8	บริษัท ไชนา แมชชีน (ประเทศไทย) จำกัด
9	บริษัท กรุงเทพ ลุมพินี เซ็นเตอร์ จำกัด
10	บริษัท เอเชีย แคปปิตอล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE) เท่ากับประมาณ 1.51 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือ ของสัญญาเช่า	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHABT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	4,815.00	20.00%
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	19,210.81	80.00%
รวม	24,025.81	100.00%

2.5.3 อัตราการเช่าในอดีตของทรัพย์สินหลัก

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน 5 ปีย้อนหลัง มีรายละเอียด ดังนี้

ปี พ.ศ.	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	1 เม.ย. 2564- 31 มี.ค. 2565	1 เม.ย. 2565- 31 มี.ค. 2566
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ตลอดปีของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอม เพล็กซ์	87.2%	91.3%	85.8%	84.8%	80.3%	82.9%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ตลอดปีของโครงการ บาง นา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	72.5%	74.9%	83.7%	83.4%	72.6%	73.5%

2.5.4 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ดังนี้
 - การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้

กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์

- การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม
 - การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
 - การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน
- 2) กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
- 3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอ และเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอ และเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัย และวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรก และประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

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 3 ล้านตารางเมตร

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานที่ได้มาตรฐานในระดับสากล และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี และทางบริษัทฯ มีพื้นที่คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ภายใต้การบริหารรวมมากกว่า 2.35 ล้านตารางเมตร

2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ WHABT ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปีไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHABT (NAV)

3) ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHABT

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ

2.5.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

1) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับจากสินทรัพย์แต่ละโครงการ โดยมีรายละเอียดกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นระยะเวลา 9 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	81.06
1 เมษายน พ.ศ. 2559 – 31 มีนาคม 2560	136.55
1 เมษายน พ.ศ. 2560 - 31 มีนาคม 2561	138.53
1 เมษายน พ.ศ. 2561 - 31 มีนาคม 2562	145.18

โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
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 นับแต่ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้า ลงทุนภายหลังจากวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะ เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน	64.14

ทั้งนี้ ในทุกๆ สิ้นงวดเวลาที่กำหนดในแต่ละปี หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงจากต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันไว้กับกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามวงจการจ่ายและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

โดยกำไรจากการดำเนินงานข้างต้น หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าที่จอดรถยนต์ ค่าบริการอื่นๆ เป็นต้น ตามบัญชีที่ปรากฏในงบรายได้รวมของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ไม่รวมดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยรับอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดนัด และ กำไรจากการนำเงินทุนไปลงทุน ปรับปรุงด้วยการหักจำนวนเงินรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่ผู้เช่าผิดนัดชำระ และการรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยด้วย จำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เพื่อจัดหาผู้เช่า (ค) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance Expense) (ง) ค่าภาษีโรงเรือน และภาษีป้าย (จ) ค่าใช้จ่ายประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ (ฉ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามปกติของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งไม่ใช่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้จะไม่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (1) ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงหน่วยทรัสต์

เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่จะต้องจ่ายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ค่าธรรมเนียมในการออกเช็คหรือโอนเงินประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่หากกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) (4) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่าย (5) การจ่ายชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินเรื่องดังกล่าว และ (7) ค่าเผื่อนี้จะสูญ

2) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 มีนาคม 2566 (ล้านบาท)	31 มีนาคม 2565 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	30.98	39.23	(21.03)

3) ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

- ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Stable

หมายเหตุ: ข้อมูลจาก Tris Rating ครั้งที่ 182/2565 ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2565

- ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2562 - 2565

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-63 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	82,264	82,621	82,769	86,302
หนี้สินรวม	49,163	50,454	48,740	50,690
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	29,478	28,805	30,594	32,050
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,623	3,362	3,436	3,562
รวมส่วนของผู้เจ้าของ	33,101	32,167	34,030	35,612
รวมหนี้สินและส่วนของผู้เจ้าของ	82,264	82,621	82,769	86,302

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-63 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,658	1,842	2,014	2,031
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,157	3,535	6,539	9,733
รายได้จากการขายสินค้า	1,648	1,537	1,864	1,965
รวมรายได้	10,463	6,914	10,417	13,729
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(802)	(841)	(951)	(1,056)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(4,655)	(2,055)	(3,605)	(5,362)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(944)	(945)	(1,107)	(1,174)
กำไรขั้นต้น	4,062	3,073	4,754	6,137
รายได้อื่น	977	1,284	1,222	1,253
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(326)	(145)	(122)	(407)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,405)	(1,159)	(1,482)	(1,575)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	9	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(986)	(1,112)	(1,146)	(1,126)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วม ค้า	1,946	1,209	325	585
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,268	3,158	3,551	4,867
ภาษีเงินได้	(305)	(293)	(679)	(546)
กำไรสำหรับปี	3,963	2,865	2,873	4,321
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,840	(1,643)	691	(312)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	5,803	1,221	3,564	4,010

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-63 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรม ดำเนินงาน	2,178	2,626	2,674	4,422
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรม ลงทุน	(4,532)	(1,528)	1,752	(39)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรม จัดหาเงิน	1,915	17	(4,660)	(818)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(439)	1,115	(235)	3,565
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	3,172	2,681	3,794	3,573
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	(52)	(1)	13	10

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-63 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	2,681	3,794	3,573	7,148

หมายเหตุ งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยคุณชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และคุณบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

- การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2565 มีดังนี้

ภาพรวมเศรษฐกิจและบริษัท

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 รายงานของคณะกรรมการการเงิน (กนง.) ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.2 3.7 และ 3.9 ในปี 2565 2566 และ 2567 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มฟื้นตัวเร็วขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติคาดว่าจะเพิ่มขึ้นปีละ 3.5 ล้านคน จากประมาณการ ณ เดือนพฤศจิกายน 2565 มาอยู่ที่ 25.5 และ 34 ล้านคน ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ และ (2) การบริโภคภาคเอกชนจะได้รับแรงส่งต่อเนื่องจากการจ้างงานและการกระจายรายได้ของลูกจ้างในภาคบริการและผู้ประกอบอาชีพอิสระที่มีจำนวนมาก (ประมาณ 18.4 ล้านคน หรือร้อยละ 67 ของแรงงานนอกภาคเกษตรทั้งหมดในปี 2565) อย่างไรก็ตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกจะทำให้ภาคการส่งออกขยายตัวลดลงส่งผลให้แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในภาพรวมยังใกล้เคียงเดิม อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่มีความไม่แน่นอนสูงและอาจชะลอตัวมากกว่าคาดการณ์ถึงความต่อเนื่องของการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวด้วยเช่นกัน

ในขณะที่รายงานล่าสุดของ SCB EIC ก็ได้มีการปรับประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2565 เป็น 3.2% (เดิม 3.0%) จากแรงส่งของการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง และการบริโภคภาคเอกชนที่ได้รับอานิสงส์จากภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายได้แรงงานที่ปรับดีขึ้น สำหรับปี 2566 นี้ SCB EIC ปรับลดคาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจไทยเป็น 3.4% (เดิม 3.7%) ตามแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่ชะลอลงมากภายใต้ความไม่แน่นอนที่สูงขึ้น บางประเทศหลักจะเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ส่งผลให้การส่งออกและการลงทุนของไทยชะลอลงตาม อย่างไรก็ตาม SCB EIC คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะยังมีแรงส่งจากการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวได้ดีจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น โดยได้ประเมินว่า จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 28.3 ล้านคนในปี 2566 จากความต้องการท่องเที่ยวที่ยังอยู่ในระดับสูงและจีนมีแนวโน้มทยอยผ่อนคลายนโยบาย Zero-Covid อีกทั้ง การท่องเที่ยวในประเทศเติบโตดีกลับไปใกล้เคียงระดับก่อน Covid-19 ส่งผลให้รายได้ภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการบริโภคขยายตัวต่อเนื่อง ทั้งนี้เศรษฐกิจไทยยังฟื้นตัวไม่ทั่วถึงในกลุ่มครัวเรือนและธุรกิจที่ยังเปราะบาง สำหรับเงินเฟ้อทั่วไป คาดว่าจะทยอยลดลงได้ช้าและยังสูงกว่ากรอบเป้าหมายอยู่ที่ 6.1% และ 3.2% ในปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ

เนื่องจากราคาล้างงานและอาหารที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง และส่งผลต่อเนื่องไปเงินเพื่อพื้นฐาน ซึ่งข้อมูลดังกล่าวก็สอดคล้องกับข้อมูลในรายงานของศูนย์วิจัยกสิกรไทยที่ได้ปรับประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2566 ขึ้นมาอยู่ที่ 3.7% จาก 3.2% อันเป็นผลมาจากผลบวกต่อภาคการท่องเที่ยวและการส่งออกไทย โดยในปีนี้อาจจะมีนักท่องเที่ยวชาวจีนเข้ามาราว 4.7 ล้านคน ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวรวมอยู่ที่ราว 25.5 ล้านคน (กรอบ 24-26 ล้านคน) ขณะที่ การส่งออกโดยรวมหดตัวลดลงมา 0.5% เนื่องจากการส่งออกสินค้าไปจีนโดยเฉพาะในหมวดสินค้าผู้บริโภคคาดว่าจะขยายตัวมากขึ้น แม้ว่าการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกในภาพรวมจะยังคงกดดันการส่งออกไทยอยู่

สำหรับประเทศเวียดนาม สำนักงานสถิติเวียดนาม (GSO) ก็ได้เปิดเผยตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ หรือ GDP ของเวียดนามว่ามีการขยายตัวถึง 8.02% ในปี 2565 นับเป็นการขยายตัวรวดเร็วที่สุดนับตั้งแต่ปี 2540 ซึ่งเป็นผลมาจากแรงหนุนจากยอดค้าปลีกภายในประเทศและการส่งออกที่แข็งแกร่ง โดยตัวเลข GDP นี้สูงกว่ากรอบเป้าหมายอย่างเป็นทางการของรัฐบาลซึ่งอยู่ที่ 6.0% - 6.5% และการขยายตัวเพียง 2.58% ในปี 2564 หากพิจารณาถึงมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ หรือ FDI ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศเวียดนามจะพบว่าในปี 2565 FDI ที่ไหลเข้าสู่ประเทศเวียดนามนั้นมีมูลค่าถึง 27,718 ล้านดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89 ของมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของปีก่อน แม้ว่าเศรษฐกิจในปี 2565 จะมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจเวียดนามเองก็ต้องเผชิญกับความท้าทายในอนาคตที่อุปสงค์ทั่วโลกอ่อนตัวลงและย่อมส่งผลกระทบต่อ การส่งออกสินค้า ทั้งนี้ ในปี 2566 รัฐบาลเวียดนามได้ตั้งเป้า GDP เติบโต 6.5% และอัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ 4.5%

ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

ในปี 2565 ที่ผ่านมา มีโครงการขอรับการส่งเสริมการลงทุนรวมทั้งสิ้น 2,119 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 41 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 และมีเงินลงทุน 664,630 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39 นับว่าเป็นมูลค่าที่สูงที่สุดนับตั้งแต่เกิดสถานการณ์โควิด ในขณะเดียวกัน การออกบัตรส่งเสริม ซึ่งเป็นขั้นที่ใกล้จะลงทุนจริงมากที่สุด ก็มีแนวโน้มที่ดีขึ้นในปี 2565 มีโครงการที่ออกบัตรส่งเสริมรวม 1,490 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 และมีมูลค่าเงินลงทุน 489,090 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เป็นสัญญาณที่ดีว่า ในระยะ 1-2 ปี ข้างหน้า จะมีการลงทุนจริงที่มากยิ่งขึ้น

สำหรับการขอรับการส่งเสริมการลงทุนใน 12 อุตสาหกรรมเป้าหมายในปี 2565 มีมูลค่าเงินลงทุนรวม 468,668 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71 ของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมทั้งหมด โดยเงินลงทุนส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน อุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร อุตสาหกรรมปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ และอุตสาหกรรมดิจิทัล นอกเหนือจากอุตสาหกรรมเป้าหมายแล้วยังมีธุรกิจที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูง ได้แก่ กิจการผลิตพลังงานไฟฟ้า โดยเฉพาะพลังงานหมุนเวียน กิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม กิจการขนส่งและโลจิสติกส์ โดยในปีที่ผ่านมา มีโครงการลงทุนขนาดใหญ่ในหลายกิจการ เช่น กิจการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าทั้งแบบ BEV, PHEV และ Hybrid มูลค่ารวมกว่า

53,000 ล้านบาท (ผู้ลงทุนรายสำคัญ เช่น บิวายดี และฮอริซอน พลัส) และกิจการ Data Center มูลค่ารวมกว่า 42,000 ล้านบาท (ผู้ลงทุนรายสำคัญ เช่น อะเมซอน เว็บ เซอร์วิส (AWS)) เป็นต้น

หากพิจารณาถึงการลงทุนจากต่างประเทศ หรือ FDI ในปี 2565 นั้นมีมูลค่าสูงถึง 433,971 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 36 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 โดยประเทศจีน มีมูลค่าการขอรับการส่งเสริมสูงสุด 77,381 ล้านบาท รองลงมาเป็นประเทศญี่ปุ่น มูลค่า 50,767 ล้านบาท และ ประเทศสหรัฐอเมริกา มูลค่า 50,296 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในพื้นที่เป้าหมาย EEC พบว่ามีการขอรับการส่งเสริมจำนวน 637 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุนรวม 358,833 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 84 โดยมูลค่าเงินลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอุตสาหกรรมเป้าหมาย เช่น อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมเทคโนโลยีชีวภาพ และอุตสาหกรรมอื่น ๆ เช่น กิจการผลิตพลังงานไฟฟ้า กิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม กิจการขนถ่ายสินค้าสำหรับเรือบรรทุกสินค้า เป็นต้น

สำหรับประเทศเวียดนาม การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ ณ 20 ธันวาคม 2565 มียอดรวมเงินทุนจดทะเบียน (Registered Capital) ทั้งสิ้น 27,718 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ลดลงร้อยละ 11.0) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยแบ่งเป็น (1) โครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 2,036 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 12,446 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ลดลงร้อยละ 18.4) (2) โครงการปรับเปลี่ยนเงินทุนรวมทั้งสิ้น 1,107 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 10,118 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2) และ (3) เงินทุนจดทะเบียนสำหรับการซื้อหุ้นจำนวน 3,566 รายการ (ลดลงร้อยละ 6.1) คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 5,154 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ลดลงร้อยละ 25.5) ทั้งนี้ โครงการลงทุนจากต่างชาติมีการเบิกจ่ายเงินทุน (Realized Capital) ในปี 2565 รวมทั้งสิ้น 22,396 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมของบริษัท ปี 2565

ธุรกิจโลจิสติกส์ ในปี 2565 มีผลการดำเนินงานเติบโตอย่างโดดเด่น จากอานิสงส์จากการเปิดประเทศที่ส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจมีการฟื้นตัว และสถานะการลงทุนกลับมาคึกคักอีกครั้ง โดย ณ สิ้นปี 2565 สามารถลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มเติม รวมทั้งสิ้น 136,332 ตารางเมตร และยังมีสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูงรวม 135,012 ตารางเมตร ส่งผลให้มีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 2,718,231 ตารางเมตร จากแนวโน้มการเช่าพื้นที่คลังสินค้าคุณภาพสูงที่มีเพิ่มเข้ามาอย่างต่อเนื่อง เห็นได้จากอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ของบริษัท โดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 92

นอกจากนี้ ในปีที่ผ่านมา บริษัท ประสบความสำเร็จจากการเปิดตัวโครงการดัตช์บลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 บนเนื้อที่รวมกว่า 400 ไร่ โดยปัจจุบันมีการลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ในเฟส 1 แล้ว ถึงร้อยละ 68 หรือคิดเป็นพื้นที่เช่ากว่า 130,000 ตารางเมตร กับลูกค้าที่ดำเนินธุรกิจอีคอมเมิร์ซรายใหญ่หลายราย ผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ (3PL) และผู้เช่าหลักรายอื่นๆ ในกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค

บริษัท มุ่งมั่นขยายธุรกิจโลจิสติกส์ เพื่อตอบสนองความต้องการใหม่ๆ ของลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศเวียดนาม ซึ่งถือเป็นประเทศที่มีศักยภาพการเติบโตที่สูง พร้อมทั้งยังมุ่งเน้นจัดหาบริการที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ลูกค้าด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมอัจฉริยะ อาทิ Quantum Computing, Internet of Things (IoT) และ Data Analytics เป็นต้น โดยขอบเขตที่อยู่ระหว่างการศึกษาค้นคว้า ได้แก่ คลังสินค้าอัจฉริยะ การประยุกต์ใช้เทคโนโลยี Quantum Computing เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการระบบขนส่งที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ภายใต้แนวคิด Green Logistics รวมถึงการพัฒนาความร่วมมือกับธุรกิจสตาร์ทอัพ ที่มีศักยภาพเพื่อส่งมอบบริการ และยกระดับประสบการณ์ของลูกค้าไปพร้อมๆ กัน

ในส่วนของบริษัท Office Solutions ขณะนี้บริษัท ได้เดินหน้าขยายโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าที่สมัยใหม่ในหลากหลายทำเลที่ตั้งบนใจกลางกรุงเทพฯ ล่าสุดเตรียมเปิดตัวโครงการ WHAKW S25 ที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนกรกฎาคมนี้ โดยปัจจุบันบริษัท มีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าอยู่แล้ว 6 แห่ง พื้นที่รวมกว่า 100,000 ตารางเมตร

สำหรับเป้าหมายธุรกิจโลจิสติกส์ ในปี 2566 นี้ บริษัท คาดว่าจะส่งมอบโครงการใหม่และสัญญาใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 200,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ในประเทศไทย 165,000 ตร.ม. และในเวียดนาม 35,000 ตร.ม. ให้แก่กลุ่มลูกค้าต่างๆ อาทิ ผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ (3PL) ภาคสินค้าอุปโภคบริโภค และภาคการค้าปลีก โดยคาดว่าจะสินทรัพย์รวมภายใต้กรรมสิทธิ์และการบริหารจะเพิ่มสูงถึง 2,900,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ บริษัท ยังมีแผนการขายทรัพย์สินสิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART รวมทั้งสิ้นประมาณ 142,000 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าประมาณ 3,250 ล้านบาท

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ณ สิ้นปี 2565 บริษัท มียอดขายที่ดินรวม 1,899 ไร่ แบ่งเป็นยอดขายที่ดินในประเทศไทย 1,793 ไร่ และเวียดนาม 106 ไร่ มียอด MOU ที่รอเซ็นสัญญาซื้อขายที่ดิน รวม 899 ไร่ (แบ่งเป็นในประเทศไทย 469 ไร่ และเวียดนาม 430 ไร่) และมียอด Backlog รอโอนรวม 468 ไร่ ซึ่งเป็นยอดในประเทศไทยทั้งหมด

ซึ่งสอดคล้องกับภาพรวมการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ และการลงทุนที่ปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น จากอานิสงส์การย้ายฐานการลงทุน เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากสงครามการค้าระหว่างจีน-สหรัฐฯ และปัญหาความไม่สงบระหว่างยูเครน-รัสเซีย รวมทั้งการปฏิรูปการเมืองของจีน ทำให้หลากหลายอุตสาหกรรมจัดระบบการผลิตครั้งใหญ่ ส่งผลให้ผู้ลงทุนในแต่ละประเทศ อาทิ จีน ญี่ปุ่น และสหรัฐฯ ย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่มีต่อศักยภาพของประเทศไทย โดยเฉพาะการเป็นฐานการผลิต และการลงทุนที่สำคัญของภูมิภาค จากการมีห่วงโซ่อุปทานที่มั่นคง และมีเสถียรภาพที่พร้อมจะรองรับการลงทุนในอุตสาหกรรมใหม่ๆ โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (S-Curve) เช่น ยานยนต์ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ และดิจิทัล เป็นต้น

WHA Group เป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ มีพื้นที่นิคมฯ ทั้งในและต่างประเทศ รวมทั้งหมด 71,000 ไร่ โดยมีพื้นที่พร้อมขายกว่า 4,000 ไร่ และอยู่ระหว่างการเจรจาขายที่ดินให้กับลูกค้าอีก

จำนวนมาก ซึ่งเป็นพื้นที่รวมกว่า 3,000-4,000 ไร่ โดยกลุ่มหลักๆ ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค และอิเล็กทรอนิกส์ ฯลฯ

ปัจจุบันบริษัท มีนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ระหว่างการดำเนินการในประเทศไทย จำนวน 12 แห่ง โดยมีนิคมอุตสาหกรรมดัตช์บิลิเอชเอ ระยะที่ 36 จำนวน 1,280 ไร่ ซึ่งดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2565 และยังมีนิคมฯ อีก 2 แห่งอยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาก่อสร้าง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดัตช์บิลิเอชเอ อินดัสเทรียล เอสเตท ระยะที่ 1 จำนวน 1,100 ไร่ และ เขตประกอบการอุตสาหกรรมดัตช์บิลิเอชเอ สระบุรี 2 จำนวน 2,400 ไร่ ที่คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2569 อีกทั้งยังมีแผนที่จะขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการขยายนิคมอุตสาหกรรมดัตช์บิลิเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 จำนวน 570 ไร่ และการขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมดัตช์บิลิเอชเอ ระยะที่ 36 จำนวน 400 ไร่

ด้านธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม บริษัทฯ เดินหน้าพัฒนาส่วนขยายนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินรวม 106 ไร่ และยอด MOU รวม 430 ไร่ ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของเศรษฐกิจเวียดนาม ที่มีศักยภาพด้านการดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติ โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีเขตอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง และจะขยายโครงการเขตอุตสาหกรรมใหม่ ในจังหวัดหลักๆ ของเวียดนาม อีก 2 โครงการ รวมพื้นที่ 20,950 ไร่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการลงทุนในระยะยาวอย่างต่อเนื่อง

จากความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่มีต่อบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายยอดขายที่ดิน ในปี 2566 ทั้งในประเทศไทยและเวียดนาม รวม 1,750 ไร่ ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2565 ที่ผ่านมา ซึ่งเพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัว เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่ผ่านมา

สำหรับโครงการในเขตอุตสาหกรรมดัตช์บิลิเอชเอ โซน 1 – เฮงฮาน เฟส 1 ขนาด 900 ไร่ นั้น มีการพัฒนาแล้วเสร็จ และมีกลุ่มลูกค้าเช่าพื้นที่ อาทิ กลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อุตสาหกรรมการแปรรูปอาหาร วัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ กว่าร้อยละ 77 ของพื้นที่เฟสที่ 1 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยขณะนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเร่งดำเนินการก่อสร้างเฟสที่ 2 ขนาดพื้นที่ 2,215 ไร่ อย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ที่คาดว่าจะมีความต้องการที่ดินอุตสาหกรรมสูงขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับทางการท้องถิ่นของประเทศเวียดนามเพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรม อีก 2 แห่ง ได้แก่ เขตอุตสาหกรรม WHA Smart Technology Industrial Zone - Thanh Hoa พื้นที่ 5,320 ไร่ ในจังหวัดทัญฮว่า โดยจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2567 หรือต้นปี 2568 และเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Eco Industrial Zone – Quang Nam พื้นที่ 2,500 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางของภาคกลาง ระหว่างจังหวัดดานังและจังหวัดกว๋างหงาย โดยคาดว่าจะได้รับการอนุมัติใบอนุญาตต่างๆ ในปี 2569 หรือ 2570 และหากทุกอย่างแล้วเสร็จสามารถดำเนินการก่อสร้างได้ทันที

ด้านบริษัท บีไอจี ดัตช์บิลิเอชเอ อินดัสเทรียลแก๊ส จำกัด หรือ “BIG WHA” ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน กับ บริษัท

บางกอกอินดัสเทรียลแก๊ส จำกัด “บีไอจี” นั้น บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นขยายผลิตภัณฑ์และบริการที่มีมูลค่าสูงขึ้น อาทิ

การจัดหาก๊าซไนโตรเจน โดยจะขยายให้บริการไปยังนิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ นอกเหนือจากปัจจุบันที่ให้บริการในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) รวมถึงก๊าซอุตสาหกรรมประเภทอื่นๆ อีกด้วย

ในปี 2566 บริษัทฯ ยังเปิดให้บริการไฟเบอร์ออฟติกใต้ดิน (FTTx) ให้แก่ผู้ให้บริการโทรคมนาคม ได้แก่ AWN, True และ Dtac ในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ทั้ง 11 แห่ง ในประเทศไทย และให้บริการเช่าเสาโทรคมนาคม เพื่อติดตั้งอุปกรณ์รับกระจายสัญญาณเครือข่าย 5G ในนิคมอุตสาหกรรม 3 แห่ง โดยคาดว่าจะขยายให้ครอบคลุมนิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ เพิ่มเติมในปีนี้

ธุรกิจสาธารณูปโภค (น้ำ) สำหรับปี 2565 ธุรกิจน้ำปรับตัวดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ มีปริมาณยอดขายและบริหารน้ำ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมสำหรับไตรมาส 4 และปี 2565 รวมเท่ากับ 33.6 ล้านลูกบาศก์เมตร และ 145.3 ล้านลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ

โดยมีปริมาณการจำหน่ายน้ำภายในประเทศ ในไตรมาส 4/2565 จำนวน 25.9 ล้านลูกบาศก์เมตร ชะลอตัวลงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากปริมาณยอดจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและปริมาณการบริหารจัดการน้ำเสียลดลง อย่างไรก็ตาม ปริมาณยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value Added Product) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) ของ WHAUP AIE ในช่วงเดือนตุลาคมของปีที่ผ่านมา รวมถึงได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความต้องการใช้น้ำเพิ่มเติมจากกลุ่มลูกค้าโรงไฟฟ้า ส่งผลให้ปริมาณยอดขายและบริหารน้ำในประเทศรวม ทั้งปี 2565 อยู่ที่ระดับ 116.8 ล้านลูกบาศก์เมตร เติบโตเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นการให้บริการ จำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม ผลิตภัณฑ์น้ำดิบ และปริมาณการบริหารจัดการน้ำเสียของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี

ส่วนยอดขายน้ำในเวียดนามในไตรมาส 4 และ ปี 2565 มียอดจำหน่ายน้ำรวมตามสัดส่วนการถือหุ้นเท่ากับ 7.7 ล้านลูกบาศก์เมตร และ 28.4 ล้านลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ ซึ่งปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากปริมาณการจำหน่ายน้ำของโครงการ Duong River เพิ่มขึ้นจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในเวียดนาม ภายหลังจากการเปิดประเทศ รวมถึงบริษัทฯ สามารถขยายฐานลูกค้า และเพิ่มพื้นที่การให้บริการน้ำประปาได้ครอบคลุมมากขึ้น

ขณะเดียวกันทางบริษัทฯ ยังได้มีการเปิดดำเนินการ โครงการโรงผลิตน้ำและโรงบำบัดน้ำเสียแห่งใหม่ เพื่อรองรับการขยายตัวของความต้องการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ประกอบด้วย โรงผลิตน้ำและโรงบำบัดน้ำเสียกำลังการผลิตรวม 3.3 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 รวมถึงเตรียมดำเนินการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียแห่งใหม่ ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล เอสเตท ระยอง ซึ่งมีกำลังการผลิตรวมกว่า 5.8 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี พร้อมกันนี้ยังได้เร่งดำเนินการโครงการจัดหาที่ดินทดแทน เพื่อสร้างความมั่นคงด้านการจัดหาทรัพยากรน้ำ อีกจำนวน 2 โครงการ คิดเป็นกำลังการผลิตน้ำรวม 10 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี โดยโครงการน้ำดิบแห่งแรก มีขึ้นเพื่อรองรับนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 และเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง ซึ่งขณะนี้ได้

เริ่มดำเนินการแล้ว ส่วนโครงการที่สองในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 จะเริ่มก่อสร้างในไตรมาสแรกของปี 2566

ส่งผลให้ในปี 2566 บริษัทฯ มีการตั้งเป้ายอดการจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำรวมที่ระดับ 168 ล้านลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นยอดจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำภายในประเทศ ซึ่งคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 135 ล้านลูกบาศก์เมตร และสัดส่วนยอดจำหน่ายน้ำจากธุรกิจสาธารณูปโภคในประเทศเวียดนาม ที่ปัจจุบันเปิดให้บริการ 3 โครงการ อีกจำนวน 33 ล้านลูกบาศก์เมตร

ในส่วนของธุรกิจไฟฟ้า บริษัทฯ เดินหน้าขยายพอร์ตการลงทุนในการพัฒนาโซลูชันด้านพลังงาน โดยเฉพาะพลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy) โดยปีที่ผ่านมาได้มีการเซ็นสัญญาโครงการโซลาร์ฟาร์มเพิ่ม 31 สัญญา แบ่งเป็นโครงการ Private PPA จำนวน 26 สัญญา มีขนาดการผลิตไฟฟ้ารวม 41 เมกะวัตต์ และโครงการ EPC service จำนวน 5 สัญญา มีขนาดกำลังการผลิตไฟฟ้ารวม 9 เมกะวัตต์ ทำให้ ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีจำนวนเซ็นสัญญาโครงการ Private PPA สะสมที่ 133 เมกะวัตต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ สามารถเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) เพื่อผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ให้กับลูกค้าเพิ่มเติม อีก 37 เมกะวัตต์ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำลังการผลิตโครงการโซลาร์ที่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์รวม 94 เมกะวัตต์

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้เซ็นสัญญากับบริษัท ฟอर्ट มอเตอร์ คัมปะนี (ประเทศไทย) เพื่อติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาที่จอดรถ ขนาดกำลังผลิตไฟฟ้า 7.7 เมกะวัตต์ บนพื้นที่รวม 32,200 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 นับเป็นการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ทำให้สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ตามสัดส่วนการถือหุ้นรวมอยู่ที่ 683 เมกะวัตต์

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการนำโซลูชันดิจิทัลที่เป็นนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาใช้ เพื่อเป็นการต่อยอดทางธุรกิจ โดยได้ร่วมมือกับ ปตท. และ Sertis ในการพัฒนาแพลตฟอร์มการซื้อขายพลังงานแบบ Peer-to-Peer Energy Trading ภายใต้ชื่อ Renewable Energy Exchange ("RENEX") โดยแพลตฟอร์มดังกล่าว ได้นำเทคโนโลยีบล็อกเชนมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพความปลอดภัยของการทำธุรกรรม และได้เริ่มนำไปใช้ในการซื้อขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในกลุ่มลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ โดยมีลูกค้าชั้นนำเข้าร่วมแล้วจำนวน 54 ราย ซึ่งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม 3 แห่งของดับบลิวเอชเอ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 และนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และบริษัทฯ มีแผนการศึกษาและพัฒนาให้สามารถเกิดการซื้อขายคาร์บอนเครดิต ในแพลตฟอร์มดังกล่าว โดยเบื้องต้นได้ลงทะเบียนโครงการพลังงานแสงอาทิตย์กับโครงการลดก๊าซเรือนกระจกภาคสมัครใจตามมาตรฐานของประเทศไทย (Thailand Voluntary Emission Reduction Program: T-VER) และ I-REC หรือใบรับรองสีเขียวที่สามารถซื้อขายได้ ซึ่งได้รับการตรวจสอบและรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน I-REC

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าขยายธุรกิจทั้งในประเทศไทย - เวียดนาม พร้อมมองหาและเปิดโอกาสการลงทุนใหม่ๆ ในประเทศอื่นๆ เพื่อแสวงหาโอกาสการลงทุนในธุรกิจ New S-Curve อาทิ ระบบกัก

เก็บพลังงานด้วยแบตเตอรี่ (BESS) ไฮโดรเจน การซื้อขายคาร์บอนและการใช้และกักเก็บคาร์บอน (CCUS) พร้อมตั้งเป้าหมายการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมสมัยใหม่ๆ มาประยุกต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 บริษัทฯ ตั้งเป้าสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ที่ลงนามแล้ว 847 เมกะวัตต์ เพิ่มขึ้นจาก 683 เมกะวัตต์ในปี 2565 ประกอบด้วยพลังงานฟอสซิล พลังงานสิ้นเปลือง (Conventional Power) 547 เมกะวัตต์ พลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Energy) 133 เมกะวัตต์ และพลังงานจากขยะอุตสาหกรรม (Waste to Energy) 3 เมกะวัตต์ พร้อมเร่งเดินหน้าพัฒนาโครงการพลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy) อย่างต่อเนื่อง เพื่อขับเคลื่อนเป้าหมายสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ให้ได้ตามแผนที่วางไว้ 300 เมกะวัตต์

ธุรกิจดิจิทัลบริษัทฯ มุ่งมั่นเดินหน้าการทรานสฟอร์มองค์กรสู่ดิจิทัล เพื่อก้าวสู่การเป็น Technology Company ตามเป้าหมายในปี 2567 โดยได้ปรับเปลี่ยนองค์กรตั้งแต่การวางกลยุทธ์ทางธุรกิจ ทรัพยากรบุคคล วัฒนธรรม ไปจนถึงขั้นตอนการทำงานของทุกฝ่าย เพื่อขับเคลื่อนองค์กรให้มีศักยภาพพร้อมรับมือกับยุคดิจิทัล รวมถึงการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยเพิ่มความสามารถในการเข้าถึงลูกค้า และสร้างผลิตภัณฑ์และมูลค่าเพิ่มใหม่ๆ เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังผลักดันโครงการทรานสฟอร์มธุรกิจสู่ดิจิทัลภายในองค์กร เพื่อเสริมสร้างศักยภาพการดำเนินงานทั้งการเพิ่มผลผลิตภาพ (Productivity) ประสิทธิภาพ (Efficiency) การเข้าถึง (Accessibility) และความปลอดภัยด้านดิจิทัล (Cyber Security) พร้อมทั้งส่งเสริมการทำงานร่วมกันระหว่างกลุ่มธุรกิจต่างๆ อาทิ การพัฒนาแพลตฟอร์มภายในองค์กร เพื่อตรวจสอบแผนพลังงานแสงอาทิตย์และอุปกรณ์ตรวจจับประสิทธิภาพ เครื่องมือวิเคราะห์ ระบบอัตโนมัติ และอุปกรณ์อัจฉริยะต่างๆ เป็นต้น

โดยในปีที่ผ่านมาได้มีการเปิดตัวแอปพลิเคชัน WHAbit หรือ โซลูชัน สำหรับดิจิทัลเฮลท์แคร์ที่ได้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และกำหนดเปิดตัวเวอร์ชันที่สอง ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ด้วยฟีเจอร์การแสดงผลข้อมูลด้วยภาพ (Data Visualization) และคำแนะนำส่วนบุคคล พร้อมทั้งเตรียมแผนเปิดตัว Meta W ซึ่งเป็นเมตาเวิร์ส ด้านอุตสาหกรรมรายแรก ที่จะเป็นการเสริมความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ในยุคดิจิทัล ทั้งนี้ Meta W จะนำเสนอ Digital Twin โดยลูกค้าสามารถเข้าไปสัมผัส และมีประสบการณ์เสมือนจริงทั้งในรูปแบบของกิจกรรม การดำเนินงาน โมเดลธุรกิจรูปแบบใหม่ และในอนาคต ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล มีแผนที่จะขยายผลิตภัณฑ์และบริการเพื่อนำเสนอแก่ลูกค้าทั้งภายในและภายนอกระบบนิเวศของกลุ่มบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ประกาศเดินหน้าขับเคลื่อนธุรกิจสู่เป้าหมายการสร้างผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ๆ เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนทุกมิติ ผ่านการลงทุนจำนวน 6.85 หมื่นล้านบาท ใน 4 กลุ่มธุรกิจของดับบลิวเอชเอ กรุ๊ป ภายใน 5 ปี

(ปี 2566-2570) ได้แก่ ธุรกิจโลจิสติกส์ จำนวน 1.7 หมื่นล้านบาท ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม (ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์) จำนวน 2.9 หมื่นล้านบาท ธุรกิจสาธารณูปโภคน้ำ-ไฟฟ้า (WHAUP) จำนวน 1.85 หมื่นล้านบาท และธุรกิจดิจิทัล (ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล) จำนวน 4,000 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ ตั้งเป้ารายได้และส่วนแบ่งกำไรปกติรวม 5 ปี ไว้ที่ระดับ 100,000 ล้านบาท

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร 15,567.6 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 4,045.9 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรปกติ 15,566.4 ล้านบาท และกำไรสุทธิปกติ 4,064.5 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565

งบการเงินรวม	ปี 2564	ปี 2565	YoY
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร			
ต้นทุนรวม	11,963.9	15,567.6	30.1%
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไร	5,663.0	7,592.4	34.1%
กำไรสุทธิ	5,079.2	6,721.9	32.3%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ ¹ (Normalized Total Revenue)	2,590.1	4,045.9	56.2%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ ² (Normalized Net Profit)	12,077.9	15,566.4	28.9%

¹ รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวม ไม่รวม ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าไร/ขาดทุน) จาก
รายการพิเศษและ Deferred Revenue Items

ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิสำหรับปี 2565 เท่ากับ 15,567.6 ล้านบาท และ 4,045.9 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2565 เท่ากับ 15,566.4 ล้านบาท และ 4,064.5 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 1,044.1 ล้านบาท ลดลง 10.1% เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากพื้นที่ให้เช่าลดลงจากการขายสินทรัพย์เข้ากอง REITs
- รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2565 เท่ากับ 2,985.1 ล้านบาท ลดลง 39.5% จากมูลค่าสินทรัพย์ที่ขายเข้ากอง REITs และสัดส่วนสินทรัพย์ที่เป็นของบริษัทฯ ลดลงจากในปี 2564 อย่างไรก็ตาม ปี 2565 มีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรสำหรับสินทรัพย์ที่เป็นของบริษัทฯ ร่วมทุนในการขายสินทรัพย์เข้ากอง REITs จำนวน 356.9 ล้านบาท (ซึ่งบริษัทร่วมทุนบันทึกรายได้จากการขายสินทรัพย์เป็นจำนวน 2,078.9 ล้านบาท)
- รายได้จากธุรกิจที่ดินสำหรับปี 2565 เท่ากับ 6,787.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 292.4% เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจากการโอนที่ดินในประเทศที่เพิ่มขึ้น

- รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภคสำหรับปี 2565 เท่ากับ 2,548.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.3% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากความต้องการน้ำที่เพิ่มขึ้นในประเทศ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (Excessive Charge)
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Revenue and Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับปี 2565 เท่ากับ 804.7 ล้านบาท ลดลง 32.6% เนื่องจากผลประกอบการของกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ที่ลดลงจากต้นทุนก๊าซธรรมชาติที่สูงขึ้นและผลประกอบการที่ลดลงของ Gheco-One อันเนื่องมาจากการปิดซ่อมบำรุงนอกแผนงานและต้นทุนถ่านหินที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม รายได้ธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มขึ้นจากรายได้จากการให้บริการติดตั้งแผงเซลล์ (EPC) และการเพิ่มกำลังการผลิต (MW) จากการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD)
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2565 เท่ากับ 1,126.2 ล้านบาท ลดลง 1.7% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงของจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยโดยเฉลี่ย อย่างไรก็ตาม บริษัท มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้น 0.14% ต่อปี จาก 2.77% ต่อปี ณ สิ้นปี 2564 เป็น 2.91% ต่อปี ณ สิ้นปี 2565 จากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย
- บริษัท มีกำไรสุทธิและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Income) สำหรับปี 2565 เท่ากับ 4,045.9 ล้านบาท และ 4,064.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.2% และ 50.0% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจที่ดินและธุรกิจสาธารณูปโภค รวมถึงการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center)

ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

งบการเงินรวม	ปี 2564	ปี 2565	YoY
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,161.1	1,044.1	(10.1%)
กำไรขั้นต้น	813.0	618.3	(23.9%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	70.0%	59.2%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	70.1%	59.3%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,934.5	2,985.1	(39.5%)
กำไรขั้นต้น	2,148.5	1,299.4	(39.5%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	43.5%	43.5%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี/1 (%)	43.5%	42.8%	
ส่วนแบ่งกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	356.9	

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

1. การให้เช่าและการให้บริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง สำหรับปี 2565 เท่ากับ 1,044.1 ล้านบาท ลดลง 10.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากพื้นที่ให้เช่าลดลงจากการขายสินทรัพย์เข้ากอง REITs

อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง สำหรับปี 2565 เท่ากับ 59.2% ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2565

2. การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2565 เท่ากับ 2,985.1 ล้านบาท ลดลง 39.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์ที่ขายเข้ากอง REITs และสัดส่วนสินทรัพย์ที่เป็นของบริษัทฯ ลดลงจากในปี 2564 อย่างไรก็ตาม ปี 2565 มีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรสำหรับสินทรัพย์ที่เป็นของบริษัทฯ ร่วมทุนในการขายสินทรัพย์เข้ากอง REITs จำนวน 356.9 ล้านบาท (ซึ่งบริษัทฯ ร่วมทุนบันทึกรายได้จากการขายสินทรัพย์เป็นจำนวน 2,078.9 ล้านบาท)

รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business)

	ปี 2564	ปี 2565	YoY
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายที่ดิน	1,729.7	6,787.4	292.4%
กำไรขั้นต้น	911.0	3,110.9	241.5%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	52.7%	45.8%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹⁾ (%)	59.2%	48.1%	

¹⁾ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2565 เท่ากับ 6,787.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 292.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจากการโอนที่ดินในประเทศที่เพิ่มขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2565 เท่ากับ 45.8% ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

1. ธุรกิจสาธารณูปโภค (Utilities Business)

	ปี 2564	ปี 2565	YoY
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	2,352.3	2,548.5	8.3%
กำไรขั้นต้น	911.3	1,002.2	10.0%

	ปี 2564	ปี 2565	YoY
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	38.8%	39.3%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	41.7%	42.0%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค	(204.1)	(210.6)	3.2%

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค สำหรับปี 2565 เท่ากับ 2,548.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.3% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากความต้องการน้ำที่เพิ่มขึ้นในประเทศ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (Excessive Charge)

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับปี 2565 เท่ากับ 39.3% โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้รับจากการให้บริการสาธารณูปโภคอยู่ที่ 42.0% เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (Excessive Charge)

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค สำหรับปี 2565 เท่ากับ (210.6) ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจาก SDWTP

2. ธุรกิจไฟฟ้า (Power Business)

	ปี 2564	ปี 2565	YoY
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์	251.8	331.6	31.7%
กำไรขั้นต้น	67.4	102.6	52.3%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	26.5%	31.0%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า (รวม)	505.4	353.8	(30.0%)
-ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน ¹ (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates)	941.3	473.1	(49.7%)
- กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(434.9)	(119.3)	(72.6%)

¹ ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไร/(ขาดทุน)จากรายการพิเศษ

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Revenue and Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับปี 2565 เท่ากับ 804.7 ล้านบาท ลดลง 32.6% จากปีก่อนหน้า เนื่องจากผลประกอบการของกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ที่ลดลงจากต้นทุนก๊าซธรรมชาติที่สูงขึ้นและผลประกอบการที่ลดลงของ Gheco-One อันเนื่องมาจากการปิดซ่อมบำรุงนอกแผนงานและต้นทุนถ่านหินที่สูงขึ้น

รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับปี 2565 เท่ากับ 331.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.7% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการติดตั้งแผงเซลล์ (EPC) และการเพิ่มกำลังการผลิต (MW) จากการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD)

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับปี 2565 เท่ากับ 31.0% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากการรับรายได้ไฟฟ้าในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มขึ้น

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับปี 2565 เท่ากับ 473.1 ลดลง 49.7% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หากรวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าสำหรับปี 2565 เท่ากับ 353.8 ล้านบาท ลดลง 30.0% เนื่องจากกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) โดยมีสาเหตุหลักจากกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ได้รับผลกระทบจากการปรับตัวสูงขึ้นของต้นทุนก๊าซธรรมชาติรวมถึงการปิดซ่อมบำรุงนอกแผนงานของโรงไฟฟ้าถ่านหินเกิดโคโวัน

รายได้อื่น

	ปี 2564	ปี 2565	YoY
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ	630.1	659.8	4.7%
รายได้อื่นๆ	466.6	553.5	18.6%
รวมรายได้อื่น	1,096.8	1,213.3	10.6%
รายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน ¹	145.8	433.1	197.1%
รวมรายได้อื่นจากการดำเนินงาน ¹	775.9	1,092.9	40.9%

¹ ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้อื่นจากการดำเนินงาน สำหรับปี 2565 เท่ากับ 1,092.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.9% จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

- รายได้เงินปันผลและค่าบริการจัดการ สำหรับปี 2565 เท่ากับ 659.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.7% จากปีก่อนหน้า เนื่องจากการรับรู้รายได้เงินปันผลที่เพิ่มขึ้นตามขนาดกองทรัสต์

- รายได้อื่นจากการดำเนินงาน ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการประเมินค่าเงินลงทุนระยะยาว กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่นๆ รวมทั้งหมดสำหรับปี 2565 เท่ากับ 433.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 197.1% จากช่วงปีก่อนหน้า เนื่องจากการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center)

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

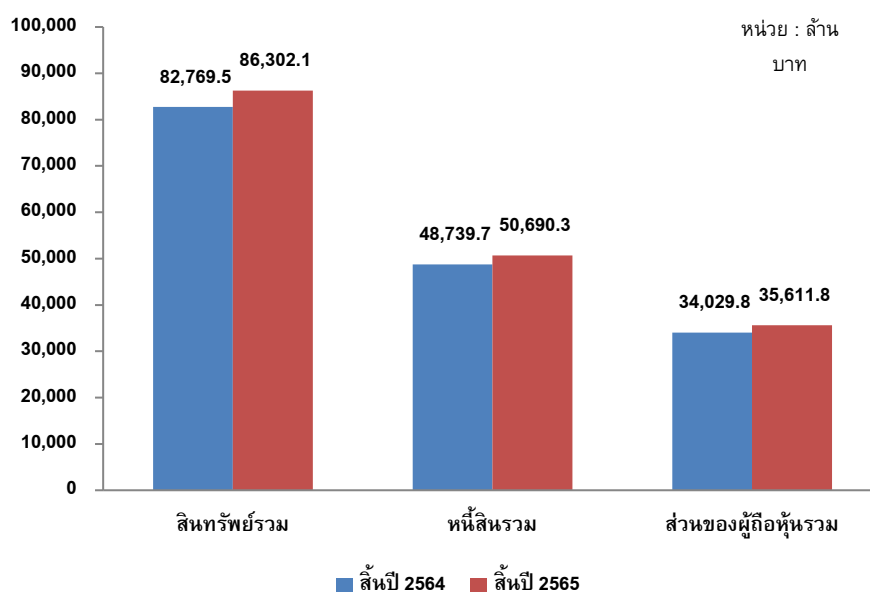
	ปี 2564	ปี 2565	YoY
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	122.1	406.6	233.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,481.8	1,575.3	6.3%
ต้นทุนทางการเงิน	1,145.5	1,126.2	(1.7%)
รวมค่าใช้จ่าย	2,749.5	3,108.1	13.0%

ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2565 เท่ากับ 406.6 ล้านบาท 233.1% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการโอนที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในประเทศที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2565 เท่ากับ 1,575.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.3% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2565 เท่ากับ 1,126.2 ล้านบาท 1.7% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการลดลงของจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยโดยเฉลี่ย อย่างไรก็ตามบริษัท มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้น 0.14% ต่อปี จาก 2.77% ต่อปี ณ สิ้นปี 2564 เป็น 2.91% ต่อปี ณ สิ้นปี 2565

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2565 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 86,302.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,532.6 ล้านบาท จาก 82,769.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,575.3 ล้านบาท เนื่องจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแก๊งกองทรัสต์ รวมถึงจากธุรกิจเงินคมอุตสาหกรรมที่มีการโอนจำนวนมากในช่วงปลายปี
2. การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 1,169.1 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์
3. การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) จำนวน 505.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีลงทุนสร้างอาคารคลังสินค้าเพิ่มเติม
4. การลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) จำนวน 1,945.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการโอนที่ดินจำนวนมากตามที่กล่าวข้างต้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 50,690.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,950.6 ล้านบาท จาก 48,739.7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินมาจากการที่บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต หากพิจารณาเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว(สุทธิ) ลดลง 3,767.5 ล้านบาท และมีหุ้นกู้(สุทธิ) เพิ่มขึ้น 5,544.1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1,776.5 ล้านบาท เป็นจำนวน 40,191.5 ล้านบาท จาก 38,415.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น 0.14% ต่อปี จาก 2.77% ต่อปี ณ สิ้นปี 2564 เป็น 2.91% ต่อปี ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 35,611.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,582.0 ล้านบาท จาก 34,029.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการที่เพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าในระหว่างปีบริษัทฯ จะมีการจ่ายเงินปันผลประจำปี

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

		ปี 2564	ปี 2565
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)		45.6%	44.7%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)		21.6%	26.0%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)		1.4	1.4

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)		1.1	1.1
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)		14.1	12.1
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)		164.8	126.9
อัตราภาษีจริง (%)		19.1%	11.2%

เครดิตเทอม

สำหรับปี 2565 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 12.1 วัน ลดลงจาก 14.1 วัน จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยตัวเลขดังกล่าวยังคงอยู่ในช่วงเครดิตเทอมที่ทางบริษัทฯ ให้กับลูกค้า ซึ่งอยู่ระหว่าง 0-45 วัน ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจ โดยการลดลงของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเป็นผลมาจากความมีประสิทธิภาพของกลุ่มบริษัทฯ ในการบริหารจัดการและติดตามการชำระเงินของลูกค้า

สำหรับระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยปี 2565 บริษัทฯ มีระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 126.9 วัน ซึ่งลดลงจาก 164.8 วัน ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระเงินให้กับคู่ค้าแต่ละรายจะถูกกำหนดโดยการให้เครดิตเทอมตามประเภทสินค้าหรือบริการ ซึ่งโดยปกติจะอยู่ในช่วงเวลาประมาณ 30-60 วัน โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการชำระเงินให้แก่คู่ค้าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามเครดิตเทอมและไม่ให้เกิดการจ่ายชำระล่าช้า ซึ่งในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้มีปัญหาในการจ่ายชำระหนี้ให้แก่คู่ค้าแต่อย่างใด ทั้งนี้การคำนวณระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยข้างต้นที่สูงกว่าตามแนวทางปกติที่กำหนดเกิดจากการบันทึกบัญชีของรายการเจ้าหนี้การค้า ซึ่งมีรายการทางบัญชีบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้การค้าแต่ถูกรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทฯ เช่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย เป็นต้น

ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้อยู่ที่ 4,867.2 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้อยู่ที่ 545.7 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราภาษีจริง (Effective Tax Rate) อยู่ที่ 11.2%

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ในปี 2566 บริษัทฯ มีการวางแผนเป้าหมายและแผนดำเนินงานสำหรับธุรกิจทั้ง 4 กลุ่ม ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics)

จากการเปิดประเทศภายหลังจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 ส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงธุรกิจคอมเมอร์ซ (E-Commerce) ที่ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วงเวลาที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ จึงยังคงคาดการณ์การเติบโตในธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics) ยังคงสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อสอดคล้องกับการปัจจัยเชิงบวกที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาศักยภาพในการดำเนินธุรกิจด้านโลจิสติกส์ทั้งด้านคุณภาพและการนำนวัตกรรมมาประยุกต์ใช้ในธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นเทคโนโลยี

ระบบ Quantum Computing, Internet of Things (IoT) และ Data Analytics เป็นต้น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโลจิสติกส์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ภายใต้แนวคิด Green Logistics รวมถึงการพัฒนาความร่วมมือกับธุรกิจสตาร์ทอัพ ที่มีศักยภาพเพื่อส่งมอบบริการ และยกระดับประสบการณ์ของลูกค้าไปพร้อมๆ กัน อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับความร่วมมือเชิงกลยุทธ์ในระยะยาวกับพันธมิตรทั้งในระดับภูมิภาคและระดับโลก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเล็งเห็นโอกาสการเติบโตทางธุรกิจในประเทศ โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศอาเซียน อาทิเช่นประเทศเวียดนามที่มีการเติบโตของเศรษฐกิจอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทฯ มีแผนทยอยพัฒนาโครงการศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่เพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง และมุ่งเน้นการพัฒนาคลังสินค้าอัจฉริยะ (Smart Warehouse) โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าที่จะมีจำนวนพื้นที่จากการทำสัญญาใหม่และ/หรือ การพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 200,000 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นโครงการในประเทศไทยจำนวน 165,000 ตารางเมตร และโครงการในประเทศไทยเวียดนาม 35,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ คาดว่าสินทรัพย์รวมภายใต้กรรมสิทธิ์และการบริหารจะเพิ่มขึ้นเป็นกว่า 2,900,000 ตารางเมตร ภายในปี 2566 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนการขายทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายในการขายทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ ในปี 2566 เพิ่มเติม จำนวนประมาณ 142,000 ตารางเมตร โดยกระบวนการขายคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 4 ของปี 2566 นี้

นอกจากนี้ บริษัทฯ เดินหน้าขยายธุรกิจ Office Solution ของบริษัทฯ โดยปัจจุบันประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 6 แห่งในทำเลศักยภาพ พื้นที่รวมกว่า 100,000 ตารางเมตร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันและการออกแบบชั้นเยี่ยมในกรุงเทพฯ และสมุทรปราการ รองรับความต้องการกลุ่มผู้เช่าเป้าหมาย ตั้งแต่กลุ่มสตาร์ทอัพที่กำลังเริ่มก่อตั้งธุรกิจ ไปจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ที่มั่นคง ซึ่งในปี 2566 นี้ บริษัทฯ พร้อมเปิดตัวโครงการ WHA KW S25 โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนกรกฎาคม 2566

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Industrial Development)

สัญญาณการฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรมเริ่มมีความชัดเจนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นภาคการผลิตและภาคการลงทุนจากต่างประเทศจากการทยอยเปิดประเทศทั่วโลกเริ่มมีมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งเหตุการณ์ความขัดแย้งของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีนก็ยังคงดำเนินอยู่ และปัญหาความไม่สงบระหว่างยูเครน-รัสเซีย รวมทั้งการปฏิรูปการเมืองของจีน ทำให้ภาคอุตสาหกรรมจำนวนมากมีการจัดระบบการผลิตครั้งใหญ่ ซึ่งถือเป็นปัจจัยที่กระตุ้นให้การย้ายฐานการผลิตจากสาธารณรัฐประชาชนจีนออกมายังภูมิภาคอาเซียนโดยเฉพาะประเทศไทยมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ในเขตส่งเสริมเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ EEC ที่มีศักยภาพในการพัฒนาด้วยความพร้อมด้านการคมนาคม การขนส่ง โครงสร้างพื้นฐาน ความต้องการของผู้ประกอบการ การจัดหาทรัพยากรต่างๆ และความเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเศรษฐกิจอื่นในประเทศ ถือเป็นโอกาสสำคัญของการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากความพร้อมของประเทศตามที่กล่าวมาข้างต้น กอปรกับศักยภาพของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่มีความพร้อมและมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างหลากหลาย ส่งผลให้บริษัทฯ ยังคงยืนหยัดความเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ทั้งนี้บริษัทยังคาดการณ์ว่าการย้ายฐานการผลิตของสาธารณรัฐประชาชนจีนยังคงมีอย่างต่อเนื่อง จากเรื่องของความขัดแย้งทางการค้า ประกอบกับค่าแรงและ

ต้นทุนการผลิตของสาธารณรัฐประชาชนจีนที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้มีการเตรียมพร้อมเพื่อรองรับโอกาสในอนาคต โดยในปี 2566 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาก่อสร้าง คือนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง เฟสแรก พื้นที่ประมาณ 1,100 ไร่ อีกทั้งบริษัทฯ มีแผนในการพัฒนาเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี 2 จำนวน 2,400 ไร่ ที่คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2569 อีกทั้งยังมีแผนที่จะขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรม เพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการขยายนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 จำนวน 570 ไร่ และการขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำนวน 400 ไร่

จากความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่มีต่อบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ ตั้งเป้ายอดขายที่ดิน ในปี 2566 ทั้งในประเทศไทยและเวียดนาม รวม 1,750 ไร่ ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2565 ที่ผ่านมา ซึ่งเพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัว เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่ผ่านมา

นอกจากนี้ บริษัทฯ ต่อยอดการนำเสนอผลิตภัณฑ์เพื่อเพิ่มรายได้ประจำ เช่น การจัดส่งก๊าซในโตรเจน โดยบริษัท บีไอจี ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียลแก๊ส จำกัด (BIG WHA) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับ บริษัท บางกอกอินดัสเทรียลแก๊ส จำกัด ซึ่งเปิดให้บริการแล้วที่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และจะนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้ครอบคลุมก๊าซชนิดอื่นๆ เพิ่มเติม รวมถึงมีแผนการจะขยายพื้นที่การให้บริการให้ครอบคลุมนิคมอุตสาหกรรมอื่น ๆ ของบริษัทฯ ด้วย ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ ใช้ประสบการณ์ที่มีของบริษัทฯ ในการพัฒนาที่พัก รีสอร์ท ดับบลิวเอชเอ ศูนย์สร้างนวัตกรรมและบ่มเพาะสำหรับธุรกิจสตาร์ทอัพ ที่เปิดให้บริการใกล้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อก้าวไปสู่นิคมอุตสาหกรรมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงขึ้น บริษัทฯ ยังมีความตั้งใจที่จะสำรวจโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ที่สอดคล้องไปกับแนวโน้มด้านความยั่งยืนและการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero)

ในส่วนของการพัฒนาเพื่อก้าวสู่การเป็นผู้นำของภูมิภาค บริษัทฯ มีแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ ต่อยอดความสำเร็จของโครงการเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล โซน เหงะอาน เฟส 1(WHA Industrial Zone Nghe An)ซึ่งในเฟส 1 พื้นที่ 900 ไร่ ที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการดูแลสิ่งแวดล้อมคุณภาพสูงสุด โดยในปี 2565 ที่ผ่านมามีกลุ่มลูกค้าเช่าพื้นที่ อาทิ กลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร วัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ กว่าร้อยละ 77 ของพื้นที่เฟสที่ 1 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยขณะนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาเฟสที่ 2 พื้นที่ 2,215 ไร่ เพื่อรองรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ที่คาดว่าจะมีความต้องการที่ดินอุตสาหกรรมสูงขึ้น

นอกจากนี้ หลังจากมีการลงนามในบันทึกข้อตกลงในเดือนธันวาคม 2563 กับคณะกรรมการประชาชนจังหวัดทัญฮว่า บริษัทฯ มุ่งมั่นเดินหน้าพัฒนาเขตอุตสาหกรรมใหม่อีก 2 แห่ง ได้แก่ โครงการ “WHA Smart Technology Industrial Zone - Thanh Hoa” พื้นที่ 5,320 ไร่ ในจังหวัดทัญฮว่า โดยจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างช่วงประมาณในปี 2567 มุ่งตอบโจทย์ความต้องการจากนักลงทุนด้านเทคโนโลยีมูลค่าสูง และเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Eco Industrial Zone – Quang Nam พื้นที่ 2,500 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางของภาคกลาง ระหว่าง

จังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัดกำแพงเพชร โดยคาดว่าจะได้รับการอนุมัติใบอนุญาตต่างๆ ในปี 2569 หรือ 2570 และจะดำเนินการก่อสร้างต่อไป

บริษัทฯ ยังเปิดให้บริการไฟเบอร์ออฟติกใต้ดิน (FTTx) ให้แก่ผู้ให้บริการโทรคมนาคม ได้แก่ AUN, True และ Dtac ในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ทั้ง 11 แห่ง ในประเทศไทย และให้บริการเช่าเสาโทรคมนาคม เพื่อติดตั้งอุปกรณ์กระจายสัญญาณเครือข่าย 5G ในนิคมอุตสาหกรรม 3 แห่ง โดยคาดว่าจะขยายให้ครอบคลุมนิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ เพิ่มเติมในปี 2566

3. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power)

3.1 ธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภค (Utilities)

บริษัทฯ ยังคงวางเป้าหมายการเติบโตในการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งภายในและภายนอกนิคมอุตสาหกรรม โดยภายในนิคมอุตสาหกรรมบริษัทฯ ได้วางแผนจะเพิ่มปริมาณการจำหน่ายน้ำให้กับลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ที่มีอยู่ปัจจุบัน และนิคมอุตสาหกรรมใหม่ที่จะเกิดขึ้น สอดคล้องกับแผนขยายนิคมอุตสาหกรรมในประเทศของกลุ่มบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีการพัฒนากระบวนการผลิตน้ำเพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โดยการนำเทคโนโลยีการบำบัดน้ำเสียและปรับปรุงคุณภาพน้ำ (Wastewater Reclamation) มาใช้ในกระบวนการผลิต ผลิตน้ำ Reverse Osmosis (R.O.) รวมถึงการต่อยอดในการนำเทคโนโลยีการผลิตน้ำที่ปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) มาใช้ อีกทั้งบริษัทฯ ยังคงสำรวจหาแหล่งน้ำดิบทางเลือกต่างๆ เพื่อความมั่นคงและลดต้นทุนในการซื้อน้ำดิบ และยังได้นำเทคโนโลยีแพลตฟอร์ม “Smart Utilities Services” และ “Innovative Solution” มาให้บริการแก่ลูกค้า มาเสริมประสิทธิภาพในการให้บริการ และเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับผลิตภัณฑ์น้ำที่จำหน่าย

นอกจากนี้ จากการที่บริษัทฯ ได้มีการขยายการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคไปยังประเทศเวียดนาม โดยได้มีแผนในการขยายการจำหน่ายน้ำในเขตนิคมอุตสาหกรรม ตามแผนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ในประเทศเวียดนาม รวมถึงได้มีแผนขยายพื้นที่ให้บริการไปยังพื้นที่นอกนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจุบันมีการลงทุนในบริษัทผู้ให้บริการสาธารณูปโภคในประเทศเวียดนาม 2 บริษัท โดยบริษัทฯ ยังมองหาโอกาสการลงทุนในโครงการสาธารณูปโภคในประเทศเวียดนามเพิ่มเติม

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการจำหน่ายน้ำ ทั้งน้ำดิบ น้ำประปา น้ำเพื่อการอุตสาหกรรม รวมไปถึงระบบจัดการน้ำเสีย ในจำนวน 168 ล้านลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นยอดจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำภายในประเทศ ซึ่งคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 135 ล้านลูกบาศก์เมตร และสัดส่วนยอดจำหน่ายน้ำจากธุรกิจสาธารณูปโภคในประเทศเวียดนาม ที่ปัจจุบันเปิดให้บริการ 3 โครงการ อีกจำนวน 33 ล้านลูกบาศก์เมตร

3.2 ธุรกิจพลังงาน (Power)

สำหรับธุรกิจพลังงานไฟฟ้า ในปี 2566 บริษัทฯ ได้วางเป้าหมายที่เพิ่มจำนวนเมกะวัตต์ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยเพิ่มขึ้น เป็น 847 เมกะวัตต์ เพิ่มขึ้นจาก 683 เมกะวัตต์ ในปีก่อน ประกอบด้วยพลังงานฟอสซิล พลังงานสันเปลิอง (Conventional Power) 547 เมกะวัตต์ พลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Energy) 133 เมกะวัตต์ และพลังงานจากขยะอุตสาหกรรม (Waste to Energy) 3 เมกะวัตต์ โดยบริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการลงทุนเพิ่มเติมในพลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy) ตามการเพิ่มขึ้นของการให้บริการพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาในนิคมอุตสาหกรรมและอาคารศูนย์กระจายสินค้าและโลจิสติกส์ของบริษัทฯ รวมถึงการขยายการใช้พื้นที่บน

หลังคาโรงงานของกลุ่มลูกค้าที่อยู่ทั้งในและนอกพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ที่เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เพื่อขับเคลื่อนเป้าหมายสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ให้ได้ตามแผนที่วางไว้ 300 เมกะวัตต์

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการนำโซลูชันดิจิทัลที่เป็นนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาใช้ เพื่อเป็นการต่อยอดทางธุรกิจ โดยได้ร่วมมือกับ ปตท. และ Sertis ในการพัฒนาแพลตฟอร์มการซื้อขายพลังงานแบบ Peer-to-Peer Energy Trading ภายใต้ชื่อ Renewable Energy Exchange ("RENEX") โดยแพลตฟอร์มดังกล่าว ได้นำเทคโนโลยีบล็อกเชนมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพความปลอดภัยของการทำธุรกรรม และได้เริ่มนำไปใช้ในการซื้อขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในกลุ่มลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ โดยมีลูกค้าชั้นนำเข้าร่วมแล้วจำนวน 54 ราย ซึ่งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม 3 แห่งของดับบลิวเอชเอ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 และนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และบริษัทฯ มีแผนการศึกษาและพัฒนาให้สามารถเกิดการซื้อขายคาร์บอนเครดิต โดยเบื้องต้นได้ลงทะเบียนโครงการพลังงานแสงอาทิตย์กับโครงการลดก๊าซเรือนกระจกภาคสมัครใจตามมาตรฐานของประเทศไทย (Thailand Voluntary Emission Reduction Program: T-VER) และ I-REC หรือใบรับรองสีเขียวที่สามารถซื้อขายได้ ซึ่งได้รับการตรวจสอบและรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน I-REC

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าขยายธุรกิจทั้งในประเทศไทย - เวียดนาม พร้อมมองหาและเปิดโอกาสการเข้าลงทุนใหม่ๆ ในประเทศอื่นๆ เพื่อแสวงหาโอกาสการลงทุนในธุรกิจ New S-Curve อาทิ ระบบกักเก็บพลังงานด้วยแบตเตอรี่ (BESS) ไฮโดรเจน การซื้อขายคาร์บอนและการใช้และกักเก็บคาร์บอน (CCUS) พร้อมทั้งเป้าหมายการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมสมัยใหม่ๆ มาประยุกต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

4. ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital)

บริษัทฯ มุ่งมั่นเดินหน้าการทรานสฟอร์มองค์กรสู่ดิจิทัล เพื่อก้าวสู่การเป็น Technology Company ตามเป้าหมายในปี 2567 โดยได้ปรับเปลี่ยนองค์กรตั้งแต่การวางกลยุทธ์ทางธุรกิจ ทรัพยากรบุคคล วัฒนธรรม ไปจนถึงขั้นตอนการทำงานของทุกฝ่าย เพื่อขับเคลื่อนองค์กรให้มีศักยภาพพร้อมรับมือกับยุคดิจิทัล รวมถึงการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยเพิ่มความสามารถในการเข้าถึงลูกค้า และสร้างผลิตภัณฑ์ และมูลค่าเพิ่มใหม่ๆ เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังผลักดันโครงการทรานสฟอร์มธุรกิจสู่ดิจิทัลภายในองค์กร เพื่อเสริมสร้างศักยภาพการดำเนินงานทั้งการเพิ่มผลผลิตภาพ (Productivity) ประสิทธิภาพ (Efficiency) การเข้าถึง (Accessibility) และความปลอดภัยด้านดิจิทัล (Cyber Security) พร้อมทั้งส่งเสริมการทำงานร่วมกันระหว่างกลุ่มธุรกิจต่างๆ อาทิ การพัฒนาแดชบอร์ดภายในองค์กร เพื่อตรวจสอบแผนพลังงานแสงอาทิตย์และอุปกรณ์ตรวจจับประสิทธิภาพเครื่องมือวิเคราะห์ ระบบอัตโนมัติ และอุปกรณ์อัจฉริยะต่างๆ เป็นต้น

โดยในปีที่ผ่านมาได้มีการเปิดตัวแอปพลิเคชัน WHAbit หรือ โซลูชัน สำหรับดิจิทัลเฮลท์แคร์ที่ได้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และกำหนดเปิดตัวเวอร์ชันที่สอง ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ด้วยฟีเจอร์การแสดงผลข้อมูลด้วยภาพ (Data Visualization) และคำแนะนำส่วนบุคคล พร้อมทั้งเตรียมแผนเปิดตัว Meta W ซึ่งเป็นเมตาเวิร์ส ด้านอุตสาหกรรมรายแรก ที่จะเป็นการเสริมความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ในยุคดิจิทัล ทั้งนี้ Meta W จะนำเสนอ Digital Twin โดยลูกค้าสามารถเข้าไปสัมผัส และมีประสบการณ์เสมือนจริงทั้งในรูปแบบของกิจกรรมการดำเนินงาน โมเดลธุรกิจรูปแบบใหม่ และในอนาคต ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล มีแผนที่จะขยายผลิตภัณฑ์และบริการเพื่อนำเสนอแก่ลูกค้าทั้งภายในและภายนอกระบบนิเวศของกลุ่มบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการตั้งเป้าหมายการดำเนินงานประจำปี ซึ่งสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่ได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และพิจารณากลั่นกรองโดยคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการดำเนินงานอย่างละเอียดรอบคอบแล้ว อย่างไรก็ตาม ปัจจัยภายนอกต่างๆ อาทิ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง นโยบายภาครัฐ ภาพรวมภาวะตลาดเงินและตลาดทุน อาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทฯ ได้

4) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อความสามารถในการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์

หากพิจารณาความสามารถของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่จะรับภาระในการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น โดยจ่ายจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย และภาษี (EBIT) สำหรับงวดระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลังของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565) มีจำนวน 5,993 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566 ของ WHABT เท่ากับ 31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.52 ของ EBIT สำหรับงวดระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลัง ดังนั้นจะเห็นว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมี EBIT เพียงพอในการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้นจึงอนุมานได้ว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่ดี และคาดว่าจะมีความสามารถในการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำที่ได้อ้างไว้แก่กองทรัสต์ WHABT

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ WHABT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 505,000,000.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 17.82

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินในประเทศไทยซึ่งอาจเป็นหรือไม่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำการในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	- ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR – ร้อยละ 1.5 “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายอดนิยม ประเภทยืมเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง (Minimum Loan Rate, “MLR”) อันได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

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

2.6.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

กองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้นโดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่ทรัสต์ได้รับการเสนอในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขการกู้ยืมของลูกค้านิติของธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ในประเทศ ซึ่งจะต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของทุนอย่างมีนัยสำคัญ

2.6.3 การปฏิบัติตามข้อตกลงหลักของผู้กู้

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วน ของกองทรัสต์ 31 มีนาคม 2566
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ¹ (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 เท่า	3.13
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (Debt to net assets value ratio)	เท่า	ไม่เกิน 0.54 เท่า	0.22
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์รวม (Loan to value ratio / Loan to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	17.82
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน (Loan to Mortgaged Property Value Ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 45	19.11

หมายเหตุ : ¹ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

2.6.4 แผนในการกันสำรองเงินเพื่อการชำระหนี้

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564 กองทรัสต์ได้ทำการแก้ไขสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย และวิธีการกำหนดการชำระคืนเงิน โดยมีกำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีนับตั้งแต่วันที่มียผลบังคับใช้

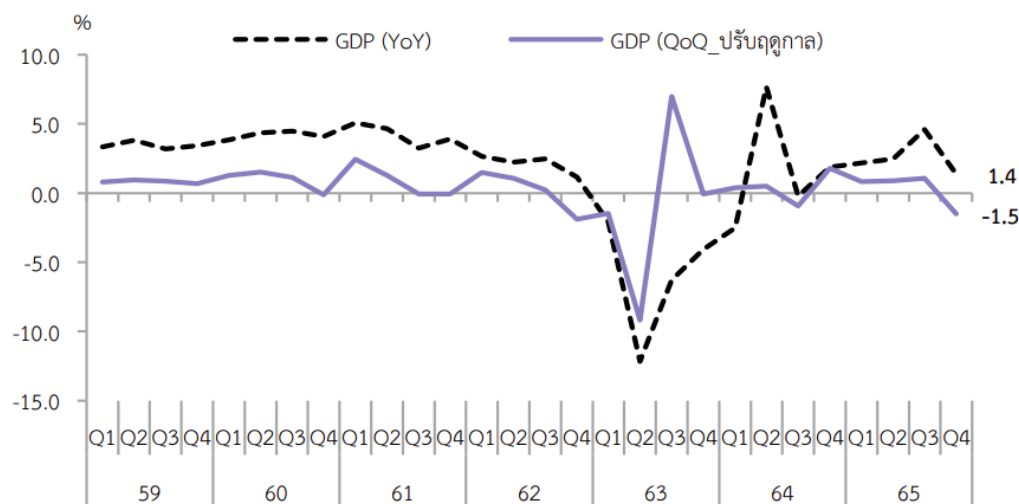
เมื่อใกล้ถึงระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ ทางกองทรัสต์จะพิจารณาแผนการในการหาแหล่งเงินทุนหรือวิธีการในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ที่เหมาะสม

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ปี 2559 – 2565

แผนภาพ 1: อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.4 (%YoY) ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสที่สามของปี 2565 แต่ลดลง 4.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ขณะที่การส่งออกสินค้าและ การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมและสาขาก่อสร้างกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการ ด้านอาหาร สาขาการขนส่งขายปลีกและการซ่อมยานยนต์และจักรยานยนต์ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดีตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ขณะที่สาขา การผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2565 ร้อยละ 1.5 (%QoQ saar) รวมทั้งปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564

- การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 5.7 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 9.1 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการใช้จ่าย ในหมวดสินค้าคงทน ในขณะที่การใช้จ่ายในหมวดบริการและการใช้จ่ายในหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัวดี โดยการใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนลดลง ร้อยละ 0.8 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 17.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะร้อยละ 2.6 ภายหลังจากเร่งใช้จ่ายและ ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 33.2 ในไตรมาสที่สาม ปี 2565 ส่วนหมวดสินค้าคงทนขยายตัวร้อยละ 1.6 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 3.6 ในไตรมาสที่สาม ปี 2565 ตามการชะลอตัวของการใช้จ่ายหมวดเครื่องเรือนและเครื่องตกแต่ง และหมวดเสื้อผ้าและรองเท้า ขณะที่การใช้จ่ายหมวดบริการยังขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ

10.5 ต่อเนื่อง จากการขยายตัวร้อยละ 16.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของบริการในหมวดที่พักแรม และภัตตาคาร และหมวดสินค้า ไม่คงทนขยายตัวร้อยละ 3.7 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.2 ในไตรมาสที่สาม ปี 2565 ตามการขยายตัวเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาสที่สี่ 2565 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 42.0 จากระดับ 37.6 ในไตรมาสก่อนหน้า สูงสุดในรอบ 7 ไตรมาส

- การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ลดลงร้อยละ 8.0 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 1.5 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายจ่ายการโอนเพื่อสวัสดิการทางสังคมที่ไม่ เป็นตัวเงินสำหรับสินค้าและบริการในระบบตลาดลดลงร้อยละ 37.6 ส่วนรายจ่ายค่าซื้อสินค้าและบริการลดลงร้อยละ 0.5 ตามการลดลงของค่าใช้จ่ายสำหรับ การรักษาโรคโควิด-19 และค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้าง เงินเดือน) ลดลงร้อยละ 1.4 สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีในไตรมาสนี้อยู่ที่ ร้อยละ 34.1 (สูงกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 21.4 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 35.0 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน) รวมทั้งปี 2565 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 6.3 และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลลดลงร้อยละ 0.04
- สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ลดลงร้อยละ 4.9 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 6.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออก (สัดส่วน ส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) และกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศ (สัดส่วนส่งออกน้อยกว่าร้อยละ 30) สอดคล้องกับการลดลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ร้อยละ 5.8 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 8.0 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) ลดลงร้อยละ 13.5 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.1 ในไตรมาสก่อนหน้า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศ (สัดส่วนส่งออก น้อยกว่าร้อยละ 30) ลดลงร้อยละ 5.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 30 -60 ขยายตัวร้อยละ 1.0 สะท้อนตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 22.9 ในไตรมาสก่อนหน้า อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 60.20 ต่ำกว่า ร้อยละ 62.61 ในไตรมาสก่อนหน้า และต่ำกว่าร้อยละ 64.51 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่ลดลงเช่น การผลิตคอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ต่อพ่วง (ลดลงร้อยละ 42.5) การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม (ลดลงร้อยละ 8.7) การผลิตพลาสติกและยางสังเคราะห์ขั้นต้น (ลดลงร้อยละ 19.6) การผลิตเฟอร์นิเจอร์ (ลดลงร้อยละ 38.5) และการผลิตเหล็กและเหล็กกล้าขั้นมูลฐาน (ลดลงร้อยละ 10.5) เป็นต้น ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่เพิ่มขึ้น เช่น การผลิตยานยนต์ (ร้อยละ 8.5) การผลิตน้ำมันปาล์ม (ร้อยละ 30.6) การผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต ปูนซีเมนต์ และปูนปลาสเตอร์ (ร้อยละ 6.1) การผลิตชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (ร้อยละ 3.4) และการผลิตผลิตภัณฑ์ยาสูบ (ร้อยละ 36.5) เป็นต้น รวมทั้งปี 2565 การผลิตสาขาการผลิตอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 0.4 สะท้อนตัวลงจากร้อยละ 4.7 ในปี 2564 และอัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ย อยู่ที่ร้อยละ 62.61
- การลงทุนรวม ขยายตัวร้อยละ 3.9 สะท้อนตัวลงจากร้อยละ 5.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวลงของการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 4.5 เทียบกับการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.2 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือขยายตัวร้อยละ 5.1 เทียบกับการขยายตัว ร้อยละ 14.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุนในหมวดก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 1.9 ใกล้เคียงกับร้อยละ 2.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่การลงทุนภาครัฐกลับมา ขยายตัวครั้งแรกในรอบ 4 ไตรมาสร้อยละ 1.5 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.8 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการขยายตัวของการลงทุนของรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 10.3 ขณะที่การลงทุนรัฐบาลลดลงร้อยละ 2.2 สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 18.6 (ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่าย ร้อยละ 21.2 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่สูงกว่าร้อยละ 17.2 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน) รวมทั้งปี

2565การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.3 โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 5.1 ขณะที่การลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.9

3.2 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

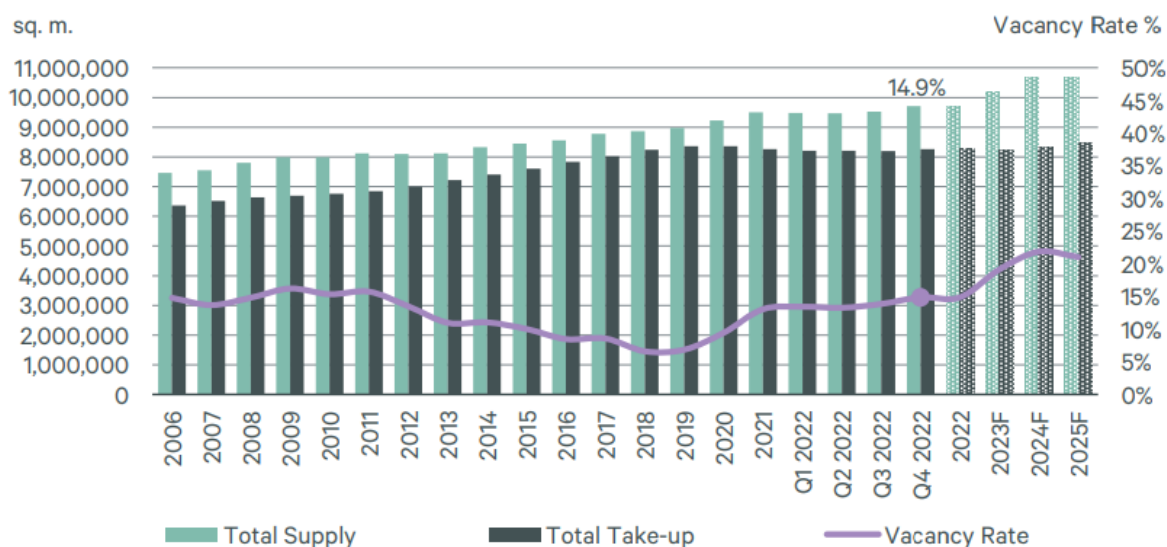
อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ณ ไตรมาส 4 ปี 2565 อาคารสำนักงานให้เช่ามีอุปทานรวม 9,709,288 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยอุปทานที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานแห่งใหม่ 4 แห่ง ได้แก่ อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ พื้นที่ 59,000 ตารางเมตร อาคารเอไอเอ อีสต์เกตเวย์ พื้นที่ 57,000 ตารางเมตร อาคารกรุงศรี พระราม 3 เฟส 2 พื้นที่ 40,000 ตารางเมตร และอาคารวานิช เฟลช อาร์บี พื้นที่ 34,900 ตารางเมตร โดยมีอาคารที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2568 จำนวน 983,919 ตารางเมตร

ในช่วงปี 2565 - 2568 คาดว่าจะมีอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง สร้างแล้วเสร็จจำนวน 27 ตึก โดยในจำนวนนี้แบ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าในทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดเอ (CBD - Grade A) จำนวน 15 ตึก คิดเป็นพื้นที่ 784,436 ตารางเมตร

นอกจากนี้ จากรายงานพบว่าอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวนประมาณ 700,000 ตารางเมตรมีแผนในการก่อสร้างเพิ่มเติม โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวส่วนใหญ่มีแผนในการก่อสร้างใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม แผนการก่อสร้างดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะเกิดความล่าช้า

แผนภาพ 2: อุปสงค์ อุปทาน และอัตราว่างของอาคารสำนักงานให้เช่า ปี 2549 – 2568



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ณ ไตรมาส 4 ปี 2565 พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีผู้เช่ามีจำนวน 8,265,608 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 85.1 ลดลงร้อยละ 1.0 จากไตรมาสก่อน และร้อยละ 1.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

สำหรับอาคารสำนักงานให้เช่าในทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดเอ (CBD - Grade A) นั้นมีผู้เช่าเพิ่มขึ้นคิดเป็นพื้นที่ 13,542 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่มาจากการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของอาคารวานิสสา และอาคารสปริงทาวเวอร์ อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานให้เช่านอกทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดเอ (Non-CBD – Grade A) นั้นมีพื้นที่เช่าลดลงคิดเป็นพื้นที่ 33,865 ตารางเมตร ทำให้ภาพรวมอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอมีพื้นที่เช่าลดลง 20,341 ตารางเมตร

สำหรับอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดบีนั้น มีผู้เช่าลดลงจำนวน 2,855 ตารางเมตร แม้ว่าอาคารสำนักงานให้เช่าในทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดบี (CBD – Grade B) จะมีผู้เช่าพื้นที่เพิ่มจำนวน 4,433 ตารางเมตร แต่อาคารสำนักงานให้เช่านอกทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดบี (Non-CBD – Grade B) มีผู้เช่าลดลงจำนวน 7,288 ตารางเมตร จึงทำให้ภาพรวมอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดบีนั้น มีผู้เช่าลดลง

ภาพรวมอาคารสำนักงานที่มีผู้เช่าในปี 2565 มีพื้นที่เช่าลดลงจำนวน 23,196 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่มีผู้เช่าเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในอาคารสำนักงานในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (CBD Area) และมีผู้เช่าพื้นที่ลดลงในอาคารสำนักงานนอกทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD Area)

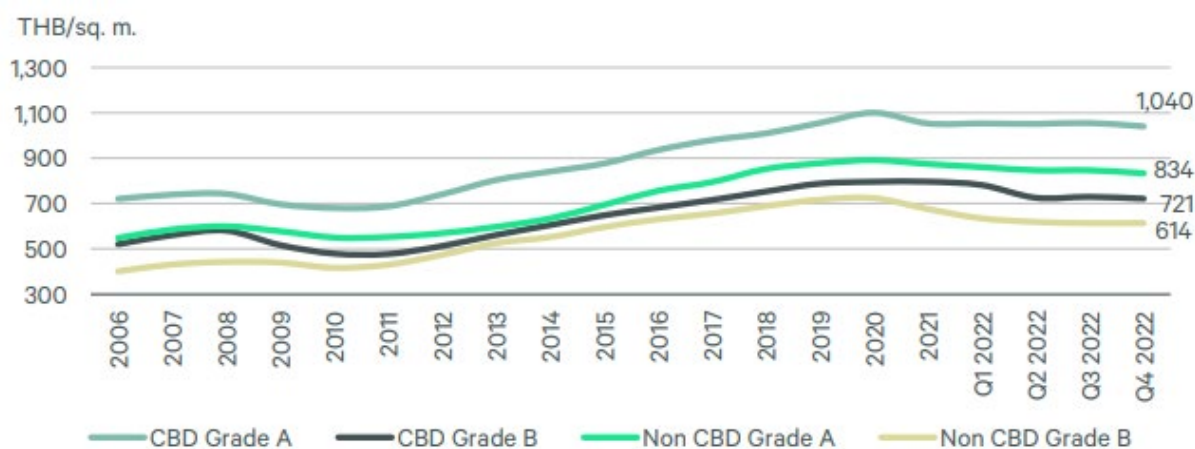
แผนภาพ 3: อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่า (Net Take-Up) ในปี 2565

	Total Market (sq. m.)	Total CBD (sq. m.)	CBD Grade A (sq. m.)	Non-CBD Grade A (sq. m.)
Total Stock	9.71 million	4.72 million	1.77 million	0.92 million
Total Take-up	8.26 million	4.23 million	1.43 million	0.66 million
Total Vacancy	1.44 million	0.69 million	0.34 million	0.25 million
% Vacant	14.9%	14.5%	19.4%	27.6%

ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย โดยค่าเช่าของอาคารสำนักงานให้เช่าในทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดเอ (CBD - Grade A) มีค่าเช่าเฉลี่ยลดลงประมาณร้อยละ 1.42 หรือมีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,040 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งการลดลงดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับค่าเช่าของอาคารสำนักงานให้เช่าในทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดบี (CBD - Grade B) ซึ่งลดลงประมาณร้อยละ 1.10 หรือมีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 721 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานให้เช่านอกทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดเอ (Non-CBD - Grade A) นั้นมีการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าประมาณร้อยละ 1.53 ทำให้มีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 834 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานให้เช่านอกทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดบี (Non-CBD - Grade B) ยังคงมีราคาเช่าเฉลี่ยเท่าเดิมที่ 614 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

แผนภาพ 4: อัตราค่าเช่าจำแนกโดยทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

ภาพรวมการเช่าทำสัญญาในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 บ่งชี้ว่าจะมีการเช่าอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2566 โดยแนวโน้มการต่อสัญญายังคงมีตามปกติ แต่อาจมีแนวโน้มลดลงกว่าปีก่อน เนื่องจากการเช่าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่เพิ่มขึ้น สำหรับอุปสงค์คาดว่าจะมาจากความต้องการเช่าของอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่กำลังสร้างเสร็จอย่างรวดเร็ว คาดว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยจะได้รับผลกระทบจากอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จทำให้พื้นที่อาคารเช่าโดยรวมมากกว่า 900,000 ตารางเมตร

นอกจากนี้ ซีบีอาร์อี คาดว่า ความนิยมในการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่ยืดหยุ่นจะเพิ่มมากขึ้น จากความต้องการกลับมาทำงานในรูปแบบเดิม และเนื่องจากค่าใช้จ่ายในการตกแต่งที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้บริษัทเล็กๆ สนใจที่จะเช่าสำนักงานในรูปแบบ service office หรือ co-working space แทน โดยจากการสังเกตพบว่า ประมาณครึ่งหนึ่งของสัญญาเช่าเกิดจากการเช่าสำนักงานแบบ co-working space ในอาคารสำนักงานเกรดเอ เช่น อาคารรีจิส อาคารจัสโก้ และอาคารทรูดิจิทัลพาร์ค ซึ่งซีบีอาร์อี คาดว่าการเช่าสำนักงานในรูปแบบนี้จะดำเนินต่อไปในปี 2566

4. ปัจจัยความเสี่ยง

กองทรัสต์ได้ประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งจากการพิจารณาความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

4.1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้น จะไม่มีความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอก รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจไม่ได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งบริษัทระดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้ไว้แก่กองทรัสต์ มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

4.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7) ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม อายุสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะมีอายุประมาณ 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์
เข้าลงทุนในครั้งแรก โดยปัจจุบันมีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี ซึ่งถือว่ามียาวนานพอสมควร
ในการจัดหาประโยชน์ได้จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

4.1.3 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลงและการปรับค่าเช่าอาจไม่
เป็นไปตามประมาณการ

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้
เช่าพื้นที่ อาคารสำนักงาน หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดย
ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาจ
ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวน
เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ต่อการประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะ
ทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม โดย
ในส่วนของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อาคารจัดตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งเป็นทำเล
ที่สามารถเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่างๆ ที่สำคัญ อาทิเช่น ถนนพหลโยธิน ดอนเมืองโทลล์เวย์ ทางด่วน
เฉลิมมหานคร เป็นต้น อีกทั้งยังอยู่ใกล้เคียงกับสถานีขนส่งสาธารณะที่สำคัญ อาทิเช่น สถานีขนส่งหมอชิต
รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีจตุจักร และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิต รวมถึง
โครงการส่วนต่อขยายของระบบขนส่งมวลชนสาธารณะต่างๆ อาทิเช่น MRT สายสีแดง และ BTS สายสีเขียว
เข้ม เป็นต้น นอกจากนี้ ในบริเวณดังกล่าว ยังมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นมากมาย เช่น โครงการ
คอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัย เป็นต้น ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่ที่
สำนักงานภายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี ประกอบกับการที่บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็น
ผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ให้กับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ก็นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของ
ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ สำหรับในส่วนของโครงการบางนา บิส
ซิเนส คอมเพล็กซ์นั้น อาคารจัดตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นบนถนนบางนา-ตราด โดยตั้งอยู่ใกล้เคียงกับศูนย์การค้า
เมกะบางนา ซึ่งเป็นเส้นทางที่สำคัญและสะดวกในการเดินทางสู่ภาคตะวันออกของประเทศ และสามารถสัญจร
ได้สะดวกผ่านทางเส้นทางวงแหวนกาญจนาภิเษกและถนนบางนา-ตราด นอกจากนี้ บริเวณดังกล่าวยังนับเป็นจุด
กระจายสินค้าที่สำคัญ เนื่องจากรายล้อมไปด้วยพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า ศูนย์นิทรรศการและ
การประชุมไบเทค ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ จึงเป็นผลให้โครงการได้รับความสนใจจากบริษัทข้ามชาติต่างๆ ที่
มีความต้องการพื้นที่สำนักงานที่สามารถเดินทางได้สะดวก

4.1.4 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

ผู้เช่าหลัก 10 รายแรกของกองทรัสต์นั้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74 ของพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมด ดังนั้น
หากผู้เช่า 10 รายแรกยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
พื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทน
ผู้ประกอบการดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน
และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในการเช่าพื้นที่สำนักงานนั้น ผู้เช่าแต่ละรายมีมูลค่าการลงทุนตกแต่งพื้นที่ค่อนข้างสูง ดังนั้น ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเพื่อย้ายสถานที่เพื่อประกอบการไปยังสถานที่แห่งใหม่จึงอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ หากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ยังสามารถอาศัยความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง คุณภาพงานก่อสร้างและงานระบบ เพื่อจัดหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนรายเดิมได้

4.1.5 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า

ผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หรือการที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กล่าวคือ รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าพื้นที่ และ/หรือให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือสัญญาให้บริการ หากผู้เช่าต่าง ๆ ลดความต้องการในการใช้บริการอาคารสำนักงาน หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือค่าบริการของผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า และกองทรัสต์ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้หรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

4.1.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และวิธีการคำนวณค่าเช่าและค่าบริการ ทำให้กองทรัสต์มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่าง ออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดิม อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าทำกับกองทรัสต์นั้น ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามีระยะเวลาโดยเฉลี่ย 3 ปี โดยหากผู้เช่าประสงค์ที่จะไม่ต่อสัญญาตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าส่วนใหญ่ระบุให้ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนวันสิ้นสุดการเช่า ซึ่งช่วยให้กองทรัสต์มีระยะเวลาในการวางแผนหาผู้เช่ารายใหม่พอสมควร โดยในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่นั้นคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้ไม่ลำบาก เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคม และรายล้อมด้วยกลุ่มบริษัทในหลากหลายอุตสาหกรรม ซึ่งมีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวอยู่เสมอ

4.1.7 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

สำหรับธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุง ทรัพย์สินให้ดูทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ให้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามาใช้บริการในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปี หรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แต่หากมีซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น จะส่งผลที่ดีในการประกอบกิจการของทรัพย์สินหลักในระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญ ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์และลูกค้า

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท พลัสพรีฟเพอร์ติส จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคาร มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้ง บริษัท

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน จัดทำบัญชีรายรับจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการ และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้ หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ดีเทียบเท่ากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้ อาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นลงทุนว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการ อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารโครงการก่อนการแต่งตั้ง

4.2.2. กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัทฯ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชดเชย จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

4.2.3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

เนื่องจาก โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นส่วนหนึ่งโครงการอาคารสำนักงาน (Office Farm) โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการนี้ เป็นผู้ถือครองอาคารสำนักงานบนพื้นที่ด้านหลังโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (อาคาร WHA Tower) ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2564 ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าระหว่าง อาคารสำนักงานที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและอาคาร WHA Tower ได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากปัจจุบัน อาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ สามารถรองรับผู้เช่าได้จำนวนจำกัด ดังนั้น อาคาร WHA Tower จะช่วยรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า อาคาร WHA Tower จะช่วยสนับสนุนและส่งเสริมกิจการของกองทรัสต์ เนื่องจากจะทำให้เป็นจุดศูนย์รวมพื้นที่สำนักงานบนถนนบางนา-ตราด สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าต่างชาติ มาใช้บริการเพิ่มเติมได้

นอกจากนี้ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และอาคาร WHA Tower นั้น มีตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) ที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของระดับทางการตลาดและอัตราค่าเช่า โดยโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ขนาดพื้นที่เช่า 8,578 ตารางเมตร มีอัตราค่าเช่าอยู่ในช่วงของราคาดลาดกล่าวคือ ประมาณ 300 - 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่โครงการอาคาร WHA Tower จะเน้นระดับทางการตลาดที่พรีเมียมกว่า ขนาดพื้นที่รวมโดยประมาณ 52,000 ตารางเมตร และมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่า ซึ่งความแตกต่างกันของตำแหน่งทางการตลาดดังกล่าว จะลดโอกาสการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของตึกทั้งสองที่มีลักษณะแตกต่างกันตามรูปแบบทางการตลาดของอาคารสำนักงานที่แตกต่างกัน

อย่างไรก็ตาม เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนในการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดนโยบายที่จะดำเนินการศึกษาความต้องการของตลาดและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และรูปแบบของโครงการในเชิงลึกเพิ่มเติม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการ WHA Tower จะไม่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ในเชิงลบต่อกองทรัสต์ และยังคงลงในสัญญาตกลงกระทำการว่าจะไม่ติดต่อ ชักจูง หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เลิกสัญญาเช่าเพื่อมาเช่าพื้นที่ในโครงการ WHA Tower แทน และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะไม่เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้เช่าเอง แต่จะว่าจ้างตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เพื่อเป็นผู้จัดหาผู้เช่าแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าในส่วนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันเป็นผู้เช่าเอง นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับนักลงทุน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ ว่าหากทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการ WHA Tower ให้แก่บุคคลอื่น ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์เพื่อให้พิจารณาในการเข้าลงทุนในโครงการขยายก่อนเสนอให้กับบุคคลอื่น

4.2.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนเงินทั้งสิ้น 505 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเท่ากับร้อยละ 17.82 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียด เงื่อนไขในการชำระคืน ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว แต่อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ย อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง ดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์

การรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาตกลงกระทำการ จะไม่นับรวมค่าใช้จ่ายที่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อันได้แก่ (1) ค่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์สินจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่จะต้องจ่ายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ค่าธรรมเนียมในการออกเช็คหรือโอนเงินประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่หากกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) (4) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์รวมทั้งดอกเบี้ยจ่าย (5) การจ่ายชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ (6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งการตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน ในกรณีที่การรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์หมดลง และผลการดำเนินงานจริงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ถึงกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้รับประกันไว้

4.2.6. ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

แม้ว่ากองทรัสต์จะได้รับการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้รับประกันมิได้จัดให้มีหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันได้รับประกันไว้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถให้การสนับสนุนทางการเงินตามที่ได้รับประกันไว้ให้แก่กองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้วิเคราะห์ฐานะการเงินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2564 – 2565 และไตรมาส 1 ปี 2566 โดยมีความเห็นว่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง โดยสิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีสินทรัพย์รวม 88,914 ล้านบาท และมีส่วนของผู้อื้อหุ้นรวม 32,775 ล้านบาท ส่วนผลการดำเนินงานพบว่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีรายได้รวม 10,417 ล้านบาท และ 13,729 ล้านบาท สำหรับปี 2564 และ 2565 ตามลำดับ โดยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี 4,697 ล้านบาท และ 4,867 ล้านบาท สำหรับปี 2564 และ 2565 ตามลำดับ จากผลการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีความเห็นว่า ความสามารถของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ อย่างไรก็ตาม ความเห็นดังกล่าวอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ ความผันผวนทางเศรษฐกิจและการเมือง และการแข่งขัน ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ และ ผลการประกอบการและผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มิได้เป็นสิ่งที่รับประกันถึงผลการดำเนินงานหรือความมั่นคงทางการเงินในอนาคต

4.2.7. เงินเก็บสำรองในอนาคตเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

ปัจจุบันโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ มีสภาพทรัพย์สินที่ดี แม้จะเปิดดำเนินการตั้งแต่ ปี 2557 ประกอบกับจากการประมาณการทางการเงิน บริษัทฯ มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงภาพลักษณ์เป็นระยะๆ แต่อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขัน หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม เช่น กู้ยืมเงิน เพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

4.3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบัน สภาวะทางการเมืองในประเทศประสบกับสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองและหากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินการและการเติบโตของกองทรัสต์

4.3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทที่ชดเชยและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัท ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัท ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

4.3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้

ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ

- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล โรคระบาด และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

4.3.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้

ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เช่น การปรับปรุงอาคารใหม่ (Major Renovation) ที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

4.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่ผู้ประเมินอิสระกำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์หรือไม่

4.4.3 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการซื้อและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี