

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 มีนาคม 2564	นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8435 บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เห้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 และ ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 มีนาคม 2565	นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เห้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2565 และ ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2565 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 มีนาคม 2566	นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เห้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566 และ ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2565 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHABT

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHABT ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์
คูเปอร์ส เอ็มพีเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียดโดยสรุป
ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย :บาท)	31 มี.ค. 2566 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2565 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2564 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,642,700,000	2,605,000,000	2,568,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	662,199
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	164,031,084	148,157,903	133,198,749
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12,712,789	12,266,212	16,108,824
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	-
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	4,063,064	5,582,260	7,119,427
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	6,254,979	12,066,933	17,294,741
สินทรัพย์อื่น	4,488,200	4,059,849	4,283,436
รวมสินทรัพย์	2,834,250,116	2,787,133,157	2,746,667,376
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,607,856	10,920,627	13,403,697
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2,837,392	3,390,271	3,094,330
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	40,162,422	42,294,916	43,989,383
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	500,860,124	498,370,004	498,051,859
หนี้สินอื่น	2,188,125	2,391,118	3,091,044
รวมหนี้สิน	556,655,919	557,366,936	561,630,313
สินทรัพย์สุทธิ	2,277,594,197	2,229,766,221	2,185,037,063
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,922,777,401	1,922,777,401	1,922,777,401
กำไรสะสม	354,816,796	306,988,820	262,259,662
สินทรัพย์สุทธิ	2,277,594,197	2,229,766,221	2,185,037,063
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.2752	11.0384	10.8170
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	1 เม.ย. 2565 – 31 มี.ค. 2566 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2564 – 31 มี.ค. 2565 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2563 – 31 มี.ค. 2564 (ตรวจสอบ)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	197,195,129	178,992,995	202,030,661
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	30,979,157	39,232,643	9,866,540
รายได้ดอกเบี้ย	905,478	454,766	441,219
รวมรายได้	229,079,764	218,680,404	212,338,420
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(41,962,366)	(34,414,615)	(26,552,161)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(6,564,690)	(6,511,312)	(6,474,224)
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	(5,251,752)	(5,209,049)	(5,179,379)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(600,698)	(538,041)	(619,299)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(11,265,100)	(11,264,389)	(11,175,132)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(2,030,726)	(2,419,095)	(9,634,195)
รวมค่าใช้จ่าย	(67,675,332)	(60,356,501)	(59,634,390)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	161,404,432	158,323,903	152,704,030
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย	(15,539,176)	(15,843,492)	(17,351,123)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	145,865,256	142,480,411	135,352,907
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	-	(480,078)	-
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	37,700,000	36,939,767	31,000,000
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	37,700,000	36,459,689	31,000,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	183,565,256	178,940,100	166,352,907

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	1 เม.ย. 2565 – 31 มี.ค. 2566 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2564 – 31 มี.ค. 2565 (ตรวจสอบ)	1 เม.ย. 2563 – 31 มี.ค. 2564 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	183,565,256	178,940,100	166,352,907
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(761,252)	-
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	883,140	20,784,661
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(446,577)	3,842,612	24,439,211
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	1,519,196	1,537,167	(408,054)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	5,811,954	5,227,808	5,901,374
สินทรัพย์อื่น	(428,351)	223,587	(177,837)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(552,879)	295,941	2,444,793
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(2,132,494)	(1,694,467)	(812,206)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	942,990	(1,537,465)	(29,408,027)
หนี้สินอื่น	(202,993)	(699,926)	2,436,434
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	7,606,563
รายการขาดทุน(กำไร)สุทธิจากเงินลงทุน	-	480,078	-
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(37,700,000)	(36,939,767)	(31,000,000)
ดอกเบี้ยจ่าย	15,539,176	15,843,492	17,351,123
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	165,915,278	165,641,048	185,510,942
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	-	(1,295,702)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(14,304,817)	(15,175,250)	(16,986,453)
เงินสดจ่ายคืนทุน	-	-	(8,080,000)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(135,737,280)	(134,210,942)	(126,149,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(150,042,097)	(150,681,894)	(151,215,453)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	15,873,181	14,959,154	34,295,489
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	148,157,903	133,198,749	98,903,260
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	164,031,084	148,157,903	133,198,749

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

รายการ	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (%)
อัตราเฉลี่ยการให้เช่าพื้นที่ในรอบปี (%)	80.30%	79.00%	1.30%
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	30,646.93	30,646.93	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	197.20	178.99	(10.17%)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงาน ขั้นต่ำ (ล้านบาท)	30.98	39.23	(21.03%)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.90	0.46	95.65%
รายได้รวม (ล้านบาท)	229.08	218.68	4.76%
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(67.67)	(60.36)	12.11%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	161.41	158.32	1.95%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อ รายได้รวม (%)	70.46%	72.40%	(1.94%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ล้านบาท)	(15.54)	(15.84)	(1.89%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการ กำไรสุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	145.87	142.48	2.38%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	63.68%	65.15%	(1.48%)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)	37.70	36.46	3.40%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	183.57	178.94	2.59%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	80.13%	81.83%	(1.69%)

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHABT สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ WHABT มีอัตราเช่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 80.1 โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีอัตราเช่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 79.0 เนื่องจากการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของทั้งโครงการเอสเจ 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

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ภายหลังจากสถานการณ์คลี่คลายจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 หลายบริษัทเริ่มกลับมามีนโยบายทำงานจากสำนักงานมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บางบริษัทได้พิจารณาการเช่าอาคารสำนักงานแบบยืดหยุ่นแทนการเช่าสำนักงานในรูปแบบเดิม เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการตกแต่งที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้บริษัทเล็กๆ สนใจที่จะเช่าสำนักงานในรูปแบบ service office หรือ co-working space แทน นอกจากนี้ การเช่าอาคารสำนักงานที่ใกล้เคียงระบบขนส่งสาธารณะ ยังมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้น เนื่องจากสะดวกต่อการเดินทาง

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและบริการ	197.20	178.99	10.17%
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	30.98	39.23	(21.03%)
รายได้ดอกเบี้ย	0.90	0.46	95.65%
รวมรายได้	229.08	218.68	4.76%

1.1) รายได้จากค่าเช่าและบริการพื้นที่ เท่ากับ 197.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.08 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 18.21 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 10.17 จากปีก่อน

1.2) รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ เท่ากับ 30.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.52 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 8.25 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 21.03 จากปีก่อน

กองทรัสต์ได้รับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

1.3) รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 0.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.39 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 95.65 จากปีก่อน

รายได้ดอกเบี้ยมาจากการได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 0.375 - 1.000 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2. ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	41.96	34.41	21.94%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6.56	6.51	0.77%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5.25	5.21	0.77%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.60	0.54	11.11%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11.27	11.26	0.09%
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.03	2.43	(16.46%)
รวมค่าใช้จ่าย	67.67	60.36	12.11%

2.1) ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ เท่ากับ 41.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.32 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 7.55 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 21.94 จากปีก่อน

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

2.2) ค่าธรรมเนียมการจัดการ เท่ากับ 6.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.86 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.29 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.05 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.77 จากปีก่อน

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

2.3) ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เท่ากับ 5.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.29 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.23 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.04 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.77 จากปีก่อน

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

2.4) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 0.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.26 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.06 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 11.11 จากปีก่อน ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

2.5) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 11.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.92 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.01 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.09 จากปีก่อน

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

2.6) ค่าใช้จ่ายอื่นรวม เท่ากับ 2.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.89 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.40 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 16.46 จากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของค่าที่ปรึกษากฎหมาย

2.7) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
ดอกเบี้ยจ่าย	15.54	15.84	(1.89%)

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 15.54 ล้านบาท ซึ่งลดลง 0.30 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.89 จากปีก่อน

กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 505.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

2.8) รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	-	(0.48)	100.00%
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	37.70	36.94	2.06%
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	37.70	36.46	3.40%

รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน เท่ากับ 37.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.76 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.06 จากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

1. สินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,642.70	2,605.00	1.45%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	164.03	148.16	10.71%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12.71	12.27	3.59%
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	4.06	5.58	(27.24%)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	6.25	12.07	(48.22%)
สินทรัพย์อื่น	4.50	4.05	11.11%
รวมสินทรัพย์	2,834.25	2,787.13	1.69%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,834.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.12 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.69 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

1.1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 2,642.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.70 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.45 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 164.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.87 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 10.71 จากปีก่อน

1.3) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 12.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.59 จากปีก่อน

2. หนี้สิน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10.61	10.92	(2.84%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2.84	3.39	(16.22%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	40.16	42.29	(5.04%)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	500.86	498.37	0.50%
หนี้สินอื่น	2.18	2.39	(8.79%)
รวมหนี้สิน	556.65	557.36	(0.13%)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 556.65 ล้านบาท ลดลง 0.71 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.13 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

2.1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เท่ากับ 10.61 ล้านบาท ลดลง 0.31 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.84 จากปีก่อน

2.2) เงินมัดจำรับจากลูกค้า เท่ากับ 40.16 ล้านบาท ลดลง 2.13 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 5.04 จากปีก่อน

2.3) หนี้สินอื่น เท่ากับ 2.18 ล้านบาท ลดลง 0.21 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 8.79 จากปีก่อน

3. สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,277.60	2,229.77	2.15%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.2752	11.0384	2.15%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	0.00%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 2,277.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.83 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.15 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.2752 บาท

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	165.91	165.64	(0.16%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(150.04)	(150.68)	(0.42%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	15.87	14.96	(6.08%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	148.16	133.20	11.23%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันสิ้นปี	164.03	148.16	10.71%

จากงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 164.03 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 165.91 ล้านบาทหักลบกับเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 150.04 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 165.91 ล้านบาท มีสาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิระหว่างปี 183.57 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 37.70 ล้านบาท ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืนลดลง 5.81 ล้านบาท และเงินมัดจำรับจากลูกค้าลดลง 2.13 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 150.04 ล้านบาท มีสาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีเงินสดจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 14.30 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 135.74 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญ

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 มีนาคม 2566
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{a/} (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 :

a/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

2) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	31 มีนาคม 2564
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.2752	11.0384	10.8170
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปีต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.9087	0.8858	0.8235
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total assets ratio)	17.82%	18.12%	18.39%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets)	19.64%	20.00%	20.45%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.24	0.25	0.26
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	10.39	9.99	8.80

6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2565	2 กันยายน 2565	0.1600	-	0.1600
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2565	13 ธันวาคม 2565	0.1730	-	0.1730
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2565	8 มีนาคม 2566	0.1730	-	0.1730
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2566	22 มิถุนายน 2566	0.1685	-	0.1685
รวม			0.6745	-	0.6745

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้การจ่ายเงินปันผล จำนวน 30 ครั้ง และลดทุนจำนวน 19 ครั้ง

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
3 พฤศจิกายน 2558 - 31 มีนาคม 2559	0.1097	0.1508	0.2605	22.16	30.46	52.62
1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560	0.5499	0.0770	0.6269	111.08	15.56	126.64
1 เมษายน 2560 - 31 มีนาคม 2561	0.5430	0.0820	0.6250	109.69	16.56	126.25
1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562	0.5445	0.0815	0.6260	109.98	16.47	126.45
1 เมษายน 2562 - 31 มีนาคม 2563	0.5945	0.0700	0.6645	120.09	14.14	134.23
1 เมษายน 2563 - 31 มีนาคม 2564	0.6445	0.0200	0.6645	130.19	4.04	134.23
1 เมษายน 2564 - 31 มีนาคม 2565	0.6645	-	0.6645	134.23	-	134.23
1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566	0.6745	-	0.6745	136.25	-	136.25
รวม	4.3251	0.4813	4.8064	873.67	97.23	970.90

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

- ไม่มี -



รายงานความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิกะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

08 พฤษภาคม 2566

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149 , 6151 , 6449 , 6446

