

รายงานการประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 - วันที่ 31 ธันวาคม 2570

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570

รายงานที่ให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อการรวบรวมกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

เสนอ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจमेंท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานที่ให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลเพื่อรายงานต่อการรวบรวมข้อมูลในการจัดทำกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570 (ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (กองทรัสต์ฯ)

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงข้อสมมติที่แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ (หมายเหตุฯ) ข้อ 2 และนโยบายการบัญชีที่แสดงไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 5 ที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินดังกล่าว และรับผิดชอบในการออกแบบ นำไปปฏิบัติ และดำเนินการระบบการควบคุมภายใน ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ความเป็นอิสระและการบริหารคุณภาพของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณเกี่ยวกับความเป็นอิสระและข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นตามประมวลจรรยาบรรณสำหรับผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีซึ่งใช้เป็นหลักเกณฑ์พื้นฐานสำหรับความซื่อสัตย์สุจริต ความเที่ยงธรรม ความรู้ความสามารถทางวิชาชีพและความระมัดระวังรอบคอบ การรักษาความลับ และพฤติกรรมทางวิชาชีพ

สำนักงานของข้าพเจ้าได้นำมาตรฐานการบริหารคุณภาพ ฉบับที่ 1 มาปฏิบัติ ซึ่งมาตรฐานกำหนดให้สำนักงานต้องออกแบบนำไปปฏิบัติ และดำเนินการให้มีระบบการบริหารคุณภาพ ซึ่งรวมถึงนโยบายและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ มาตรฐานวิชาชีพ และข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการรวบรวมข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำขึ้นตามข้อสมมติที่แสดงไว้ในหมายเหตุ ข้อ 2 และนโยบายการบัญชีที่แสดงไว้ในหมายเหตุ ข้อ 5 ตามที่กำหนดโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.49/2555

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3000 (ปรับปรุง) “งานที่ให้ความเชื่อมั่นนอกเหนือจากการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลทางการเงินในอดีต” ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าผู้จัดการกองทรัสต์ ได้รวบรวมข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติอย่างเหมาะสมในสาระสำคัญตามข้อสมมติที่แสดงไว้ในหมายเหตุ ข้อ 2 และนโยบายการบัญชีที่แสดงไว้ในหมายเหตุ ข้อ 5

การปฏิบัติงานตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3000 (ปรับปรุง) เพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลนี้ เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานเพื่อแสดงว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งถูกรวบรวมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อสมมติที่แสดงไว้ในหมายเหตุ ข้อ 2 และนโยบายการบัญชีที่แสดงไว้ในหมายเหตุ ข้อ 5 เป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ โดยลักษณะ ระยะเวลาและขอบเขต ของการปฏิบัติงานตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3000 (ปรับปรุง) ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี รวมถึงการประเมินความเสี่ยงที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติถูกรวบรวมอย่างไม่เหมาะสม ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ข้าพเจ้าพิจารณาประสิทธิผลของการควบคุมภายในซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึงการประเมินว่านโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ใช้เป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ และข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำตามนโยบายการบัญชีและข้อสมมติของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือไม่ และข้าพเจ้าได้พิจารณาถึงการนำเสนอข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อสมมติที่ใช้

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานที่ข้าพเจ้าได้รับมีความเพียงพอและเหมาะสมสำหรับใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อจำกัดสืบเนื่อง

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาและอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวจัดทำขึ้นตามข้อสมมติที่รวมถึงสถานการณ์สมมติเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่สามารถยืนยันและตรวจสอบได้ในลักษณะเดียวกับผลการดำเนินงานในอดีต และสถานการณ์สมมติเหล่านั้นไม่จำเป็นต้องเป็นเหตุการณ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของข้อมูลสมมติ และผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว

ถึงแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ภายใต้ข้อสมมติเกิดขึ้นจริง ผลการดำเนินงานจริงก็อาจจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากเหตุการณ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ และความแตกต่างดังกล่าวอาจมีสาระสำคัญ นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอเน้นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงและเปิดเผยข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์ที่สมมติได้ถูกรวบรวมขึ้นอย่างเหมาะสม ตามข้อสมมติที่ระบุไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 2 ในสาระสำคัญ และวิธีการบัญชีที่ใช้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ฯ

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์โฮลดิ้งส์ เอบีเอเอส จำกัด

บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552
กรุงเทพมหานคร
11 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570

	หมายเหตุ	ทรัสต์สิน	
		ทรัสต์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 6 ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2.1	981.70	1,080.61
รายได้อื่น	2.2	0.25	0.27
รวมรายได้		981.95	1,080.88
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.3	116.68	123.86
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		865.27	957.02
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนทรัสต์	2.4	50.58	54.19
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์			
สำหรับการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6	2.5	-	8.16
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2.6	120.07	122.72
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน		694.62	771.95
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		(0.79)	(0.79)
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า		8.36	8.55
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน		702.19	779.71
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย			
หน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6		-	8.16
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		-	1.10
<u>หักออก</u> การสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม		(85.00)	(85.00)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		617.19	703.97
ประมาณอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ)	2.7	98.50	98.50
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่าย			
ผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		607.93	693.41

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
 งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 6 ล้านบาท
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		
- ผลประโยชน์ตอบแทน	607.93	693.41
- เงินลดทุน	-	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	<u>607.93</u>	<u>693.41</u>
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹	1,058.81	1,201.43
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและ เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		
- ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.574	0.577
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	<u>0.574</u>	<u>0.577</u>

¹ จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขาย
 สุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (กองทรัสต์ฯ) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 โดยกองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงหรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570 ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยเป็นส่วนหนึ่งของการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 จำนวน 6 โครงการ จากบริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 (รวมเรียกว่า “เจ้าของทรัพย์สิน”) ดังนั้น จึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่น นอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย สิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 10 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 468,990 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร ประมาณ 179,648 ตารางเมตร สำหรับติดตั้งผลิต และจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ประกอบด้วย สิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 6 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 45,329 ตารางเมตร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570

รายละเอียดโดยสรุปของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ฯ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 แสดงดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่อาคาร (ตรม.)	คิดเป็น ร้อยละ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ		
1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	169,412	32.94
2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	68,472	13.31
3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	24,576	4.78
4) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA RY 36)	5,000	0.97
5) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	37,714	7.33
6) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	37,924	7.37
7) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	68,743	13.37
8) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	8,088	1.57
9) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	47,909	9.32
10) โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (KABIN)	1,152	0.22
รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ	468,990	91.19
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6		
1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	7,019	1.36
2) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA ESIE 3)	6,598	1.28
3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	4,152	0.81
4) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA RY 36)	4,680	0.91
5) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	9,212	1.79
6) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	13,668	2.66
รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6	45,329	8.81
รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด	514,319	100.00

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติตามที่ระบุไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และเจ้าของทรัพย์สิน พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้ออกงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติดังกล่าวและงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ฯ นี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลเวซเอ อินดัสเตรียล
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570 ได้แสดงผลการดำเนินงานในโอกาสของกองทรัสต์ฯ ภายใต้ข้อสมมติดังต่อไปนี้

ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์ฯ จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2569 และการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570

ทรัสต์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

กองทรัสต์ฯ จะลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ซึ่งประกอบด้วย สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6 โครงการ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 150,000,000 หน่วย และการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 350,000,000 บาท และ/หรือเงินสดภายในของกองทรัสต์ฯ และ/หรือเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนของกองทรัสต์ฯ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เห็นสมควร

โดยงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ และทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

ที่ดินและอาคาร

สำหรับทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ และทรัสต์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 รายได้อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2569 รวมถึงข้อสมมติอัตราค่าเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัสต์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สินอิสระตามประเภทของทรัสต์สิน เป็นต้น

ในกรณีที่สัญญาครบกำหนดในระหว่างปี พ.ศ. 2570 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยใช้ข้อสมมติอัตราค่าเช่าตลาดและอัตราค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ระดับความต้องการพื้นที่ในแต่ละโซน ขนาดและลักษณะของพื้นที่ รวมถึงปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ ที่อาจส่งผลต่อศักยภาพในการปล่อยเช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดื่บลิวเอชเอ อินดัสตรีล
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570

ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม

บริษัท ดื่บลิวเอชเอ อินดัสตรีล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือ (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัสต์สิน) ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว กองทรัสต์ฯ จะสามารถจัดหาผู้เช่าได้เป็นระยะเวลาอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการในระยะเวลาที่เหลือดังกล่าวไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด โดยในกรณีที่มิใช่เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด เจ้าของทรัสต์สินตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ฯ ต่อไปจนครบระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เจ้าของทรัสต์สินตกลงจะชำระให้แก่กองทรัสต์ฯ ที่ยังมีผลในระหว่างปี พ.ศ. 2570 มีดังนี้

ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

การชดเชยรายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	
- อาคารโรงงานแบบ Attached Building	173
- อาคารโรงงานแบบ Detached Building	200
- อาคารคลังสินค้า	137
วันที่สิ้นสุดการชดเชย	1 ธันวาคม พ.ศ. 2570

ทรัสต์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

สำหรับทรัสต์สินที่พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนดภายในปี พ.ศ. 2570 ขนาดพื้นที่รวม 14,340 ตารางเมตร รายได้อ้างอิงจากข้อตกลงการชดเชยรายได้โดยเจ้าของทรัสต์สิน สำหรับทรัสต์สินที่ไม่มีผู้เช่า หรือมีผู้เช่าแต่อัตราค่าเช่าและค่าบริการต่ำกว่าอัตราที่ตกลงกัน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน ดังนี้

ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

การชดเชยรายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	
- อาคารโรงงานแบบ Attached Building	171
- อาคารโรงงานแบบ Detached Building	200
- อาคารคลังสินค้า	145

ข้อสมมติในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการกำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งในสัญญาเช่าและสัญญาบริการส่วนใหญ่ระบุว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมจ่ายชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวจนครบทั้งจำนวน หรือผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการทั้งจำนวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570

หลังคาของอาคาร

ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม

รายได้ค่าเช่าหลังคาซึ่งกองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรก และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อ้างอิงจากสัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทรัสต์ฯ กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) โดยมีอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงพื้นที่หลังคาอย่างน้อยประมาณร้อยละ 85 ของพื้นที่หลังคาเป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง หากกองทรัสต์ฯ มีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงพื้นที่หลังคาต่อไป ผู้เช่าช่วงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ฯ ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคาไปอีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 15 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง

รายได้ค่าเช่าหลังคาซึ่งกองทรัสต์ฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เจ้าของทรัสต์สินตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลารับประกัน 15 ปี

2.2 รายได้อื่น

กองทรัสต์ฯ จะมีดอกเบี่ยรับจากการบริหารเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับในระหว่างปี และเงินมัดจำรับซึ่งจะนำไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยรายได้ดอกเบี่ยจะรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี่ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ ซึ่งคำนวณโดยใช้ข้อสมมติในอัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี

2.3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี่ยประกันภัย ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่านายหน้าและค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีอยู่เดิม และเอกสารสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยจะเรียกเก็บในปีที่ 1 - 5 อัตราร้อยละ 1.75 ต่อปีและในปีที่ 6 - 10 อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากการชดเชยรายได้ รายได้ค่าเช่าหลังคา และภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570

2.4 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ และเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 12.50 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ทรัสต์ของกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ และเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 8.00 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในปัจจุบัน รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

2.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้ หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

2.6 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาว รับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยใช้ข้อสมมติอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกินอัตรา MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะบุนในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้อัตรา MLR ที่ใช้ในข้อสมมติสำหรับการคำนวณค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราเฉลี่ยล่าสุด ณ วันที่จัดทำ ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง

2.7 ประมาณอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนคำนวณจากข้อสมมติจากอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ ในอัตราประมาณร้อยละ 98.50 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน และการสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ อัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนที่จะเกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้ตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

2.8 ข้อสมมติอื่น ๆ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีประมาณการ
- 2) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีประมาณการ
- 3) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ
- 4) ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนในระหว่างปีประมาณการ
- 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือแนวปฏิบัติทางบัญชีอื่นที่เกี่ยวข้องหรือคาดว่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 6) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือคาดว่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 7) สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- 8) ไม่มีประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จากการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
- 9) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 10) ไม่มีค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องเนื่องกับทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ในระหว่างปีประมาณการ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน

3 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มีราคาค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีการสอบทานอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570 ถือตามมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินครั้งล่าสุดของแต่ละสินทรัพย์ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568 โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้ กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ ในประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570 เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน อย่างไรก็ตาม ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะมีผลกระทบต่อจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

4 การวิเคราะห์ความผันผวน

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามข้อสมมติที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ การทำการวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงและผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามข้อสมมติ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570

อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติอัตราค่าเช่าและค่าบริการของการให้เช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามประเภทของทรัพย์สิน เป็นต้น โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวมีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570 แสดงได้ดังนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน (ล้านบาท)			
- ผลประโยชน์ตอบแทน	603.71	607.93	612.14
- เงินลงทุน	-	-	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	603.71	607.93	612.14
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.570	0.574	0.578
- เงินลงทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.570	0.574	0.578

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ผลประโยชน์ตอบแทน	689.18	693.41	697.66
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	689.18	693.41	697.66
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.573	0.577	0.581
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.573	0.577	0.581

ทั้งนี้ ประมาณการจำนวนเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนมิได้คำนึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน อัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ มีดังนี้

5.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการและกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ แต่ไม่ได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องตามมาตราฐานการรายงานทางการเงินของไทย ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

5.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

กองทรัสต์ฯ ได้รับชดเชยค่าเช่าและบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีจากรายได้ในระหว่างปีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

5.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

5.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป รวมถึงต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ณ วันที่วัดมูลค่า

5.5 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ เป็นกองทรัสต์สินทรัพย์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้

6 ฉบับภาษาอังกฤษ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นตามงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาไทยเป็นหลัก