



WHA : WE SHAPE THE FUTURE

The Ultimate Solution For Sustainable Growth

INDUSTRIAL DEVELOPMENT

สารบัญ

2

วิสัยทัศน์ และพันธกิจ

8

สารจากคณะกรรมการบริษัท

12

คณะกรรมการบริษัท

14

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

18

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

32

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

33

โครงสร้างการจัดการ

36

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

37

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

38

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
และงบการเงิน



126

VISION & MISSION

132

MESSAGE FROM THE BOARD
OF DIRECTORS

136

BOARD OF DIRECTORS

138

COMPANY'S SHAREHOLDING
STRUCTURE

142

NATURE OF BUSINESS
OPERATION

156

SECURITIES AND
SHAREHOLDERS INFORMATION

157

MANAGEMENT STRUCTURE

160

GENERAL AND OTHER
SIGNIFICANT INFORMATION

161

AUDIT FEE

162

INDEPENDENT AUDITOR'S
REPORT AND FINANCIAL
STATEMENTS



วิสัยทัศน์ และพันธกิจ

วิสัยทัศน์

“เป็นผู้นำในเอเชีย ด้านการพัฒนานวัตกรรม
และอสังหาริมทรัพย์ ด้วยคุณภาพมาตรฐานระดับโลก
ควบคู่ไปกับการดูแล และรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม
และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน”



พันธกิจ

- นำเสนอผลิตภัณฑ์และให้บริการด้านนิคมอุตสาหกรรมแบบครบวงจรด้วยมาตรฐานสากล และพัฒนาคลัสเตอร์อุตสาหกรรม เพื่อให้ลูกค้าได้รับประโยชน์สูงสุด
- ใช้ความเชี่ยวชาญในการบริหารงานกับพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อก่อให้เกิดการขยายโอกาสทางธุรกิจ ทั้งในดานนิคมอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์
- สร้างมูลค่าสูงสุดทางธุรกิจ ทั้งระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาวแก่นักลงทุน
- ส่งเสริมสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี เพื่อความก้าวหน้าในอาชีพและสุขภาวะของพนักงาน
- มุ่งมั่นบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง เพื่อการอยู่ร่วมกับชุมชนท้องถิ่นอย่างยั่งยืน





ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ กลุ่มบริษัท WHAID ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมและ/หรือ เขตประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามาลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนด โดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และ/หรือ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้า ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ ระบบโทรศัพท์ ระบบอินเทอร์เน็ต รวมถึง การขออนุญาตการจัดการสิ่งแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อย่างครบครัน



ส่วนแบ่งการตลาด

อันดับ **1**



ยอดขายที่ดิน

2,767 ไร่¹

โดยมียอดขายที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ให้กับลูกค้ากว่า

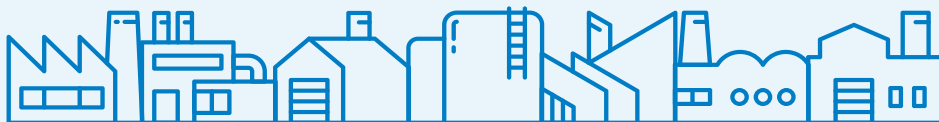
1,038 ไร่

และดึงดูลูกค้าชั้นนำได้หลายราย²

¹ ยอดขายที่ดินในประเทศไทยและเวียดนาม (ไม่รวม MOU และ LOI จำนวน 524 ไร่)

² อาทิ วางอาน ออโต้ เซ้าท์อีส เอเชีย กลุ่มยานยนต์ชั้นนำของจีน, ฟู่ วจิง อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี (هنگ-อาาน) ในเครือ ฟ็อกซ์คอนน์ อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี ผู้ผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์รายใหญ่ที่สุดของโลก และ Sunny Optical Technology ผู้ผลิตเลนส์กล้อง และชิ้นส่วนที่เกี่ยวข้องให้แบรนด์มือถือรายใหญ่

13 นิคมอุตสาหกรรม และเขตประกอบการอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินงานแล้ว พร้อมแผนเปิดนิคมฯ เพิ่มเติมในอนาคต (12 แห่งในประเทศไทย และ 1 แห่งในประเทศเวียดนาม)





“ ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม
อันดับ 1 โดยมีบริการมาตรฐานระดับโลก
เพื่อตอบสนองความต้องการ แบบ
ครบวงจรของลูกค้าภาคอุตสาหกรรม ”

พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งประเทศไทย
และเวียดนามทั้งหมด

77,600 ^{/2} ไร่

^{/2} รวมพื้นที่โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว และพื้นที่
ที่กำลังพัฒนา ทั้งในประเทศและต่างประเทศ
(ข้อมูล ณ วันที่ 31 มกราคม 2567)

พัฒนา

นิคมอุตสาหกรรม

เชิงนิเวศน์อัจฉริยะ

(Smart ECO Industrial Estate)



เร่งพัฒนา

ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

โซน 1 - หงะอาน เฟส 2

หลังจากได้รับการตอบรับจากนักลงทุนใน เฟส 1 อย่างดีเยี่ยม

พร้อมแผนขยายเขตอุตสาหกรรม

3

โครงการ ในเวียดนาม





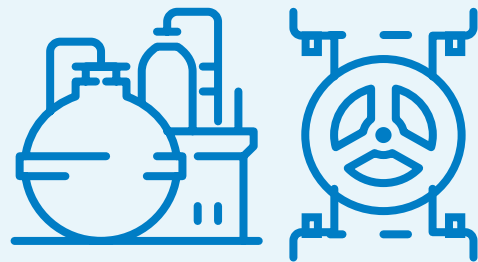
ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน

ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ กลุ่มบริษัท WHAUP ในการให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบริหารจัดการน้ำเสีย ให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม เป็นหลัก นอกจากนี้กลุ่มบริษัท WHAUP ยังดำเนินธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power) ผ่านการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศกับผู้ประกอบการที่มีความรู้ความชำนาญในธุรกิจ ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าประเภทต่างๆ ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Energy)



จำหน่ายและให้บริการ สาธารณูปโภค

กว่า **155** ล้าน ลบ.ม.



มุ่งเน้นธุรกิจผลิตภัณฑ์

น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-added water)

พร้อมเดินหน้าพัฒนา

Smart Water Platform



“ ผู้ให้บริการสาธารณูปโภค
และพลังงาน อย่างครบวงจร
ที่มีการเติบโตแบบยั่งยืน ”

กำลังการผลิตไฟฟ้า

733

เมกะวัตต์

ตามสัดส่วนการถือหุ้น



ได้รับสิทธิ์พัฒนา

โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

ในรูปแบบ Feed-in Tariff (FiT)

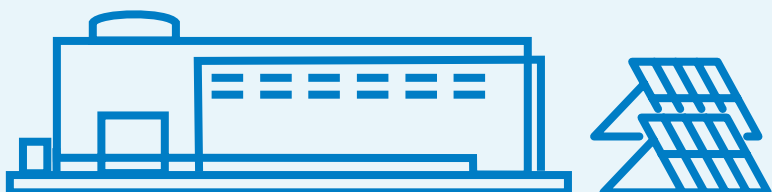
เฟส 1 จำนวน **5** โครงการ

โดยมีกำลังผลิตไฟฟ้า

125

เมกะวัตต์

ตามสัดส่วนการถือหุ้น



สารจากคณะกรรมการบริษัท



“ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) สร้างกำไรสุทธิสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ซึ่งเป็นการยืนยันถึงความสำเร็จเชิงกลยุทธ์ และผลการดำเนินงานทางการเงินที่โดดเด่น ”

บริษัทรายงานผลการดำเนินงานและผลประกอบการรวมสำหรับปี 2566 โดยสรุปดังนี้

สำหรับปี 2566 บริษัทมีผลประกอบการรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรอยู่ที่ 13,540 ล้านบาท เปรียบเทียบกับผลประกอบการของปี 2565 ในช่วงเวลาเดียวกันเป็นจำนวน 12,285 ล้านบาท บริษัทมียอดจองซื้อที่ดินสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 2,767 ไร่ และยอดโอนที่ดิน 2,197 ไร่ รวมทั้งในประเทศไทยและประเทศเวียดนาม บริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ที่ 5,091 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ในช่วงเวลาเดียวกันเป็นจำนวน 3,807 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 50,088 ล้านบาท

ประเทศไทยและประเทศเวียดนามยังคงเป็นผู้ได้รับประโยชน์หลักจากการเคลื่อนย้ายห่วงโซ่การผลิตโลกอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ข้อพิพาททางการค้า และเทคโนโลยี และการกระจายความเสี่ยงในการผลิต ทำให้การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศไหลเข้ามาทั้งในประเทศไทย และประเทศเวียดนามเพิ่มขึ้น เป็นผลให้ความต้องการในที่ดินอุตสาหกรรมมีจำนวนมากขึ้น ทำให้ยอดจองซื้อที่ดินของบริษัท ในประเทศไทยสูงถึง 1,986 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับปี 2565 นอกจากนี้ โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปของบริษัท และที่อยู่ในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“WHAIR”) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าเหมาราชอินดัสตรีเอส (“HPF”) มียอดเช่าใหม่ทั้งหมด 179,484 ตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 84 ณ สิ้นปี 2566

สำหรับประเทศเวียดนาม มียอดจองเช่าที่ดิน 781 ไร่ โดยเพิ่มขึ้นถึง 7 เท่าเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565

บริษัทมีลูกค้าใหม่จำนวน 89 ราย และมีสัญญาใหม่จำนวน 138 สัญญา ซึ่งมาจากการขายที่ดินและจากการเช่าอาคารในนิคมอุตสาหกรรม

ผลงานและความสำเร็จที่โดดเด่นในประเทศไทยของบริษัท ได้แก่

- การลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินที่โดดเด่น
 - การลงนามสัญญาซื้อขายที่ดินจำนวน 250 ไร่ กับ ฉางอัน ออโตโมบิล ประเทศไทย ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 โดยใช้จุดแข็งของบริษัทในการเป็นฐานการผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ และเสริมสร้างให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางภูมิภาคสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า (EV) ต่อไป
 - การลงนามในสัญญาเช่าที่ดินขนาด 300 ไร่ ให้กับบริษัท ฟูวิง อินเทอร์เน็ตคอนเนค เทคโนโลยี (เหงะฮาน) จำกัด ในเครือบริษัทฟ็อกซ์คอนน์ ในเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ โซน 1 - เหงะฮาน เพื่อรองรับการลงทุนในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่เติบโตในภาคกลางตอนบนของประเทศเวียดนาม
- ความสำเร็จในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าที่เพิ่มขึ้น
 - ในประเทศไทย บริษัทได้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมแห่งที่ 12 ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ เอสเตท ระยอง (“WHA IER”) โดยเฟส 1 มีพื้นที่ครอบคลุม 1,200 ไร่ และพัฒนาแล้วเสร็จกว่าร้อยละ 80 นอกจากนี้ บริษัทยังได้ยื่นขออนุมัติการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) สำหรับนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (“WHA Rayong 36”) เฟส 2 ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 480 ไร่ และนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (“WHA ESIE4”) เฟส 3 ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 330 ไร่
 - ในประเทศเวียดนาม บริษัทเร่งการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ โซน 1 - เหงะฮาน เฟส 2 ครอบคลุมพื้นที่ 2,200 ไร่ โดยแล้วเสร็จจำนวน 1,190 ไร่ และเนื่องจากความต้องการที่ดินจากลูกค้ามีปริมาณมาก บริษัทจึงได้ยื่นคำขอใบอนุญาตลงทุน (Investment Registration Certificate) สำหรับส่วนต่อขยายในเฟส 3 ครอบคลุมพื้นที่ 1,562 ไร่

- เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการลงทุนในระยะยาวอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้ยื่นคำขอใบอนุญาตลงทุน (Investment Registration Certificate) สำหรับเฟส 1 ของโครงการที่ 2 ในจังหวัดถ้ำฮัว (Thanh Hoa) ประเทศเวียดนาม ได้แก่ WHA Smart Technology 1 - Thanh Hoa พื้นที่ทั้งหมด 1,125 ไร่

สำหรับบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“WHAUP”) ในปี 2566 ที่ผ่านมา มีการเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) กับลูกค้าอุตสาหกรรม (Private PPA) เพิ่ม 42 สัญญา หรือเท่ากับ 50 เมกะวัตต์ นอกจากนี้ ยังได้รับการคัดเลือกจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ได้สิทธิ์เป็นผู้พัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในรูปแบบ Feed-in Tariff (FIT) เฟส 1 จำนวน 5 โครงการ โดยมีกำลังผลิตไฟฟ้าตามสัดส่วนการถือหุ้น 125.4 เมกะวัตต์ ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีสัญญาซื้อขายไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นจากโรงไฟฟ้าทุกประเภทอยู่ที่ 858 เมกะวัตต์

เมื่อมองไปข้างหน้า บริษัทคาดว่าความต้องการในการใช้ที่ดินอุตสาหกรรม อาคาร สาธารณูปโภคและพลังงานในทั้งประเทศไทยและประเทศเวียดนามจะยังคงสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในประเทศไทย บริษัทได้วางกลยุทธ์ที่จะใช้พื้นที่นิคมอุตสาหกรรม และโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป รวมทั้งสิทธิพิเศษจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนของประเทศไทยสำหรับรถยนต์ไฟฟ้าเพื่อตอบสนองต่อภาคธุรกิจที่เคลื่อนย้ายฐานการผลิตนอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินรอการพัฒนาและจำหน่าย ณ สิ้นปี 2566 อีกจำนวนประมาณ 6,600 ไร่ โดยรวมถึงการขายของโครงการที่มีอยู่ เช่น นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 ส่วนต่อขยาย นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 เฟส 3 นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 เฟส 3 นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส เอสเตท ระยอง เฟส 2 โดยบริษัทจะใช้มาตรฐานการให้บริการที่มีคุณภาพตามระดับมาตรฐานสากลและการนำเสนอบริการแบบครบวงจร (WHA total solutions) เพื่อดึงดูดนักลงทุนจากการเคลื่อนย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน ประเทศไต้หวัน และยุโรป รวมทั้งวางกลยุทธ์เพื่อเพิ่มที่ดินที่จะพัฒนาในท่าเลยุทธศาสตร์ ในประเทศไทย

ในประเทศเวียดนาม บริษัทได้ใช้ประสบการณ์จากความสำเร็จในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดเหงะอาน โดยเริ่มจากการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมดับลิเวเฮเอ โซน 1 - เหงะอาน เฟส 2 ครอบคลุมพื้นที่ 2,200 ไร่ เพื่อรองรับความต้องการที่สูงในภาคอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และภาคอุตสาหกรรมอื่น ๆ และเพื่อเป็นการขยายการเติบโตในจังหวัดเหงะอาน บริษัทได้เร่งขออนุมัติใบอนุญาตเพื่อขยายโครงการในทำเลยุทธศาสตร์ที่ใกล้เมืองวิญ นอกจากนี้ บริษัทมีแผนที่จะเริ่มก่อสร้างโครงการที่ 2 ในจังหวัดถัญฮว่า (Thanh Hoa) ซึ่งเป็นไปตามแผนที่ได้รับอนุมัติและจัดสรรที่ดิน ได้แก่ WHA Smart Technology Industrial Zone – Thanh Hoa โดยมีเป้าหมายเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของบริษัทเทคโนโลยีที่มีมูลค่าสูง ซึ่งโครงการที่ 2 นี้จะอยู่ใกล้กับตัวเมืองจังหวัดถัญฮว่า เป็นจังหวัดที่มีการเชื่อมต่อการขนส่งที่ดีและมีแรงงานจำนวนมาก เนื่องจากเป็นจังหวัดที่มีประชากรมากที่สุดในเวียดนามเป็นลำดับที่ 3

ส่วน WHAUP ยังคงขยายขอบเขตการบริการด้านสาธารณูปโภคและขยายธุรกิจด้านพลังงานโดยเน้นพัฒนาโซลูชันด้านพลังงานหมุนเวียนและมุ่งเน้นนวัตกรรมใหม่ ๆ โดยเดินทางแสวงหาโอกาสในการลงทุนธุรกิจสาธารณูปโภคและพลังงานในรูปแบบต่าง ๆ ทั้งใน และต่างประเทศ เพื่อต่อยอดการเติบโตและสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจ

ในนามของคณะกรรมการและคณะผู้บริหารของบริษัทดับลิเวเฮเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอขอบพระคุณทุก ๆ ฝ่ายที่ให้การสนับสนุนธุรกิจของบริษัทมาโดยตลอด ทั้งท่านผู้ถือหุ้นที่ได้ให้ความไว้วางใจให้ดูแลลูกค้าทุกท่านที่เลือกใช้บริการ รวมถึงพันธมิตรทางธุรกิจทุกฝ่ายและกลุ่มสถาบันการเงินที่สนับสนุนการเติบโตทางธุรกิจ รวมทั้งขอขอบคุณพนักงานทุกคน ที่ได้ให้ความไว้วางใจและให้ความร่วมมือในการผลักดันธุรกิจของบริษัทให้เดินทางและเติบโตอย่างยั่งยืน

นางสาวจรีพร จารุกรสกุล

ประธานคณะกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัท



นางสาวจรีพร จารุกรสกุล

- ประธานคณะกรรมการบริษัท
- ประธานคณะกรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



นายเควิต ริชาร์ด นาร์โดิน

- รองประธานคณะกรรมการบริษัท



นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร



นายอภิชัย บุญธีรธร

- กรรมการ



นางกฤษณา สุนบุญญสทิษฐ์

- กรรมการ



นายจักรกฤตย์ พาราพันธกุล
• กรรมการ



นางอัญชลี ชวนิชย์
• กรรมการ



พลเอก ปรีชญา เวลิมวัฒน์
• กรรมการ



นายอนุชิต อนุชิตานุกุล
• กรรมการ

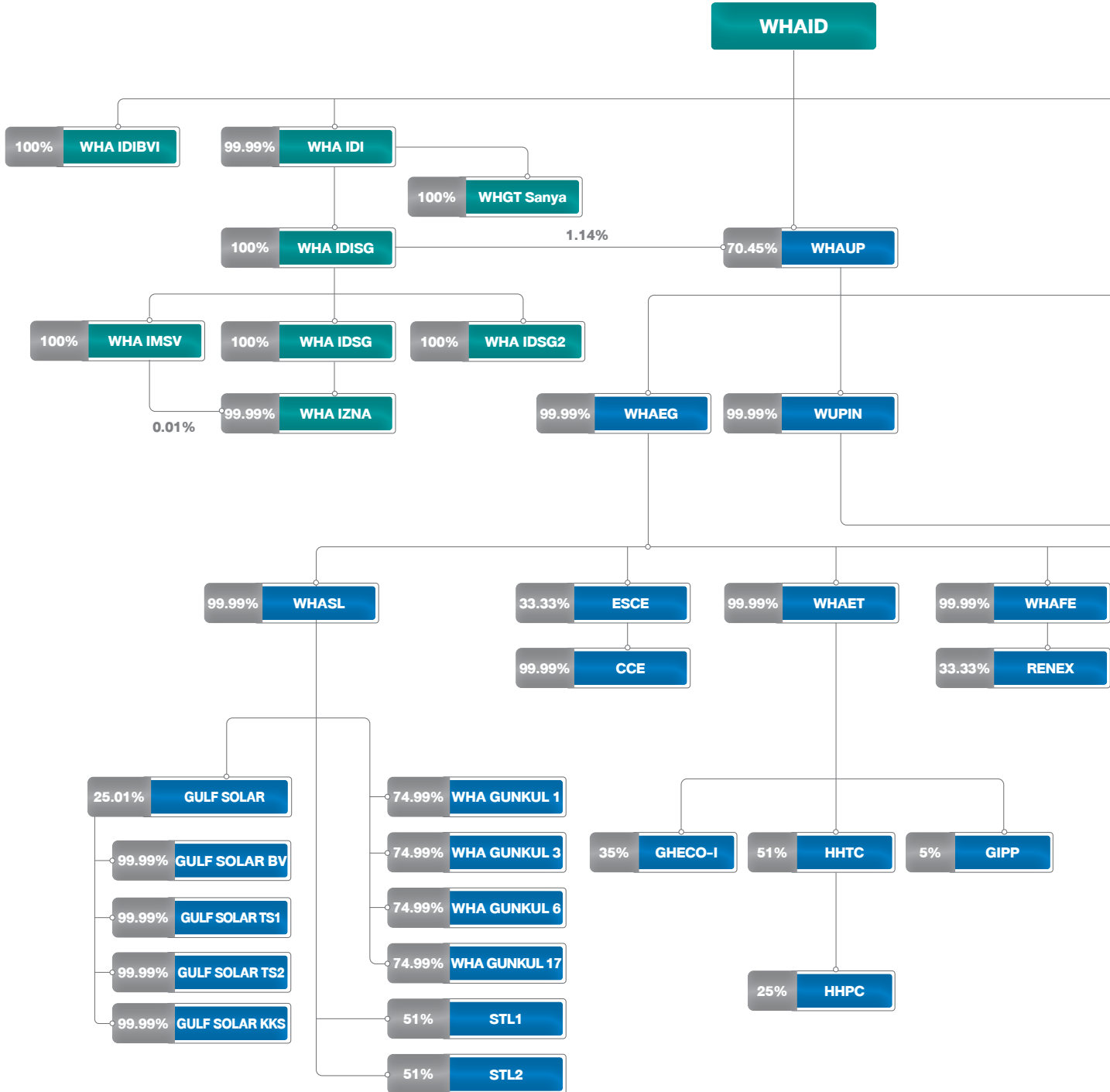


นายอัครพล พิเชษฐวนิชย์โชค
• กรรมการ

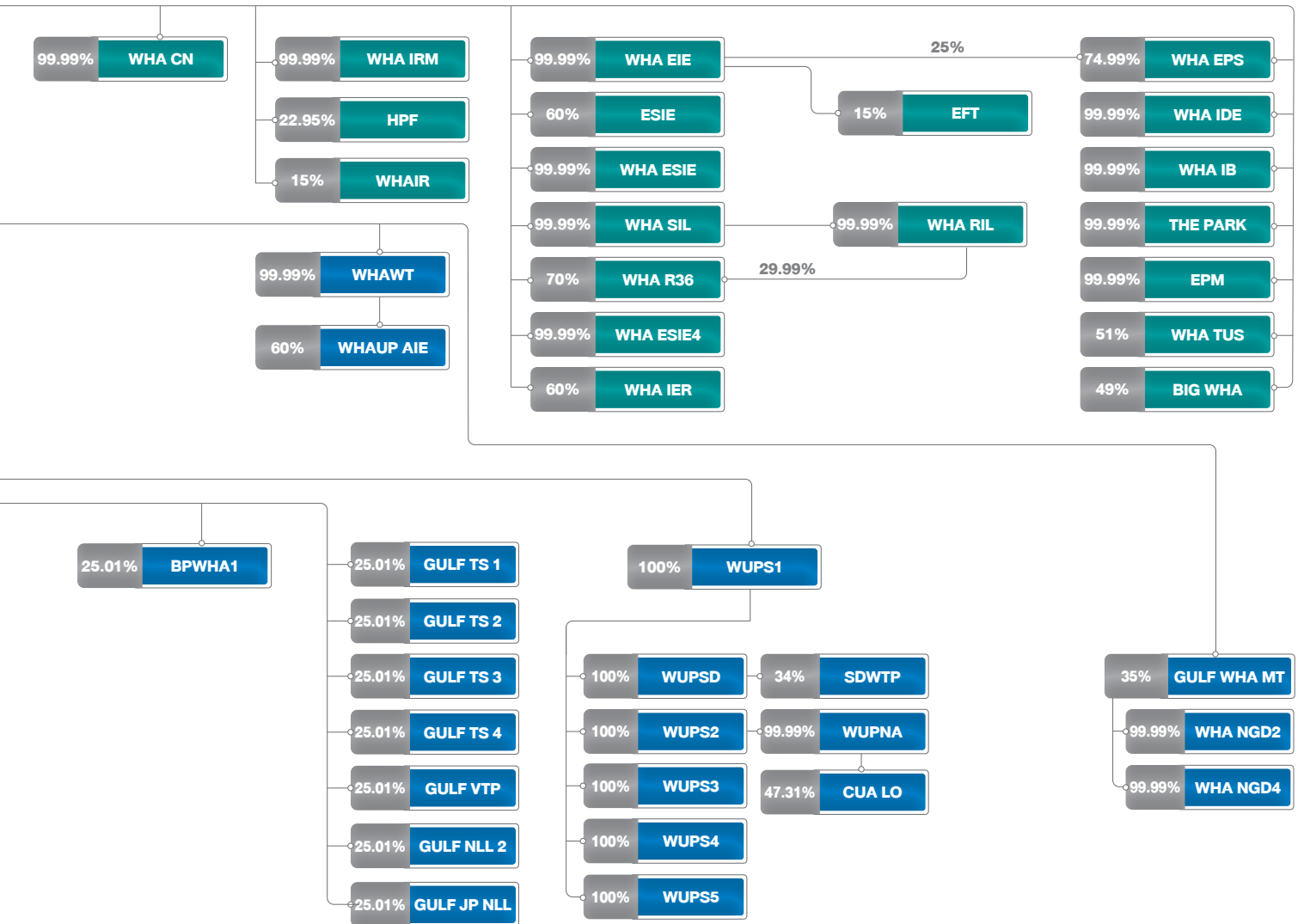


นางสาวอัจฉรินทร์ พัฒนพันธ์ชัย
• กรรมการ

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567



รายชื่อกลุ่มบริษัท WHAID

● WHAID	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
● WHA EIE	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสตรีลเอสเตท จำกัด
● ESIE	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสตรีล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
● WHA ESIE	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสตรีลเอสเตท จำกัด
● WHA SIL	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
● WHA RIL	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
● WHA R36	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
● WHA ESIE4	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสตรีลเอสเตท 4 จำกัด
● WHA EPS	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไฟฟ์ไลน์ เซอร์วิสเอส จำกัด
● WHA IDE	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
● WHA IB	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีล บิวคิง จำกัด
● THE PARK	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
● EPM	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มาร์ริน่า เซอร์วิสเอส จำกัด
● WHA IDIBVI	WHA Industrial Development International (BVI) Co., Ltd.
● WHA IDI	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
● WHA IDISG	WHA Industrial Development International (SG) Pte. Ltd.
● WHA IDSG	WHA Industrial Development (SG) Pte. Ltd.
● WHA IDSG2	WHA Industrial Development 2 (SG) Pte. Ltd.
● WHA IZNA	WHA Industrial Zone Nghe An Joint Stock Company
● WHA IMSV	WHA Industrial Management Services Vietnam Co., Ltd.
● WHA IRM	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
● HPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสตรีล
● WHAIR	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีล
● WHA IER	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีล เอสเตท ระยอง จำกัด
● WHA TUS	บริษัท ดับบลิวเอช ทัส จำกัด
● BIG WHA	บริษัท บีไอจี ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีลแก๊ส จำกัด
● WHGT SANYA	Wei Hua Guo Tai (Sanya) Business Consulting Co., Ltd.
● WHA CN	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอนเนค จำกัด
● EFT	บริษัท อีสเทิร์น ฟลูอิด ทรานสปอร์ต จำกัด

รายชื่อกลุ่มบริษัท WHAUP

● WHAUP	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
● WHAWT	บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด
● WHAUP AIE	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูที เอเซีย รีเคลมเมชั่น วอเตอร์ จำกัด
● WUPIN	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูที อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
● WUPS1	WHAUP (SG) 1 Pte. Ltd.
● WUPS2	WHAUP (SG) 2 Pte. Ltd.
● WUPS3	WHAUP (SG) 3 Pte. Ltd.
● WUPS4	WHAUP (SG) 4 Pte. Ltd.
● WUPS5	WHAUP (SG) 5 Pte. Ltd.
● WUPSD	WHAUP (SG) 2 DR Pte. Ltd.

รายชื่อกลุ่มบริษัท WHAUP

• SDWTP	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company
• CUA LO	Cua Lo Water Supply Joint Stock Company
• WUPNA	WHAUP Nghe An Joint Stock Company
• WHAEG	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
• WHASL	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด
• WHAET	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ 2 จำกัด
• BPWHA1	บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 จำกัด
• ESCE	บริษัท อีสเทิร์น ซิบอร์ด คลีน เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
• CCE	บริษัท ชลบุรี คลีน เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
• Gheco-I	บริษัท เก็คโค-วัน จำกัด
• GIPP	บริษัท โกลด์ ไอพีพี จำกัด
• HHTC	บริษัท หัวยเหาะไทย จำกัด
• HHPC	Houay Ho Power Company Limited
• Gulf WHA MT	บริษัท กัลฟ์ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำกัด
• WHA NGD2	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซิบอร์ด เอ็นจีดี 2 จำกัด
• WHA NGD4	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซิบอร์ด เอ็นจีดี 4 จำกัด
• Gulf Solar	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ จำกัด
• Gulf Solar BV	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ บีวี จำกัด
• Gulf Solar TS 1	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 1 จำกัด
• Gulf Solar TS 2	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 2 จำกัด
• Gulf Solar KKS	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ เคเคเอส จำกัด
• Gulf TS1	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 1 จำกัด
• Gulf TS2	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 2 จำกัด
• Gulf TS3	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 3 จำกัด
• Gulf TS4	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 4 จำกัด
• Gulf VTP	บริษัท กัลฟ์ วีทีพี จำกัด
• Gulf NLL 2	บริษัท กัลฟ์ เอ็นแอลแอล 2 จำกัด
• Gulf JP NLL	บริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล จำกัด
• WHA Gunkul 1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด
• WHA Gunkul 3	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด
• WHA Gunkul 6	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด
• WHA Gunkul 17	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด
• STL1	บริษัท สเตลล่า พาวเวอร์ วัน จำกัด
• STL2	บริษัท สเตลล่า พาวเวอร์ ทู จำกัด
• WHAFE	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฟิวเจอร์ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
• RENEX	บริษัท รีเน็กซ์ เทคโนโลยี จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ



1) ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business)

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนาอุตสาหกรรมธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ดำเนินการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือ เขตประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามาลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนดโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และ/หรือ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้า ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ ระบบโทรศัพท์ ระบบอินเทอร์เน็ต รวมถึงการขออนุญาตการจัดการสิ่งแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อย่างครบครัน

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมทั้งภายในประเทศไทย และประเทศเวียดนาม พร้อมให้บริการรวม 13 แห่ง ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม และเขตประกอบการอุตสาหกรรม		ที่ตั้ง	ขนาด โครงการ (ไร่)	จุดเด่นโครงการ
1) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	WHA CIE 1	อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	3,482	ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตอุตสาหกรรม เพื่อการส่งออก โดยเป็นนิคมอุตสาหกรรม ที่มีลูกค้า ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าที่อยู่ในอุตสาหกรรมเหล็กขนาดใหญ่ พลังงาน ชิ้นส่วนยานยนต์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ วัสดุ ก่อสร้าง
2) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 2	WHA CIE 2	อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	632	สามารถเข้าออกได้ทั้งจากทางหลวงหมายเลข 331 ใหม่ และทางหลวงหมายเลข 3241 เชื่อมสู่ท่าเรือน้ำ ลึกแหลมฉบัง ส่งผลดีต่อการขนส่งสินค้า และสามารถ เดินทางไปด้วยอำเภอศรีราชาได้สะดวก เพียง 25 กิโลเมตร
3) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ตะวันออก (มาบตาพุด)	WHA EIE	อ.มาบตาพุด จ.ระยอง ติดกับเขต อุตสาหกรรม ปิโตรเคมี (National Petrochemical Complex)	3,747	เป็นนิคมที่ตั้งขึ้นเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมหนัก เช่น เหล็ก ปิโตรเคมีและเคมี โดยมีระบบสาธารณูปโภค ขนาดใหญ่ ซึ่งสามารถจ่ายน้ำดิบ น้ำ Clarified และน้ำ ประปา ใน เฟส 1 และเฟส 2 จ่ายน้ำ Clarified ใน เฟส 3 บำบัดน้ำเสีย และจ่ายไฟฟ้าได้ในปริมาณที่สูงมาก นอกจากนี้ ภายในนิคมอุตสาหกรรมยังมีบริการอื่น ๆ เช่นการจัดหาไฟฟ้า ไอ้ น้ำปราศจากแร่ธาตุเพื่อ การอุตสาหกรรม และระบบฐานการวางท่อเพื่อขนส่ง ของเหลวและก๊าซ
4) นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง)	ESIE	อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	9,688	เป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท และบริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วน 60 : 40 ซึ่งได้เริ่มการพัฒนา ตั้งแต่ปี 2538 เป็นศูนย์รวมอุตสาหกรรมครบวงจร และ คลัสเตอร์ยานยนต์ที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในโลก โดยมี บริษัทผู้ผลิตรถยนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่องรวม ทั้งสิ้นกว่า 100 ราย ซึ่งในจำนวนนี้ ประกอบไปด้วยบริษัท ผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ 9 ใน 10 บริษัทยักษ์ใหญ่ ของโลก จึงเป็นผลทำให้นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) มีการพัฒนาอย่างมั่นคงด้วยการเป็น ศูนย์รวมการผลิตด้านยานยนต์ โดยมีกำลังการผลิต คิดเป็น 1 ใน 3 ของกำลังการผลิตยานยนต์ทั้งหมดของ ประเทศไทย
5) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	WHA ESIE 1	อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	8,003	มีพื้นที่บางส่วนติดต่อกับนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) และมีเส้นทางรถยนต์ติดต่อกัน โดยตรงระหว่าง 2 นิคม และห่างจากนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ประมาณ 12 กิโลเมตร โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นบริษัทผู้ผลิตรถยนต์และ อุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่น ๆ
6) เขตประกอบการ อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี	WHA SIL	อ.หนองแค จ.สระบุรี	3,619	เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อรองรับ อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง เซรามิค กระดาษและบรรจุภัณฑ์ โลหะและไฟฟ้า

นิคมอุตสาหกรรม และเขตประกอบการอุตสาหกรรม		ที่ตั้ง	ขนาด โครงการ (ไร่)	จุดเด่นโครงการ
7) เขตประกอบการ อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง	WHA RIL	อ.บ้านค่าย จ.ระยอง	3,439	เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมจักรกล อุปกรณ์ยานยนต์ โลหะ ไฟฟ้า และอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่น ๆ ปัจจุบัน มีผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรมเครื่องจักรกลเข้ามาตั้งฐานการผลิตเครื่องจักรกลสำหรับใช้ในอุตสาหกรรมเหมืองแร่ และอุตสาหกรรมก่อสร้าง เพื่อส่งขายให้ประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก
8) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2	WHA ESIE 2	อ.ศรีราชา และ อ.บ้านบึง จ.ชลบุรี	3,650	ตั้งอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและศรีราชา ประมาณ 25 กิโลเมตร และยังใกล้กับกลุ่มธุรกิจยานยนต์ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ อาทิ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ 2 นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นบริษัทผู้ผลิตรถยนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่น ๆ
9) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4	WHA ESIE 4	อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	2,443	ได้รับการอนุมัติให้เป็นเขตส่งเสริมการลงทุน และเขตเศรษฐกิจพิเศษแห่งระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เพื่อรองรับอุตสาหกรรมยานยนต์แห่งอนาคต อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ และ อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ ตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม 2561 เป็นต้นไป
10) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3	WHA ESIE 3	อ.หนองใหญ่ จ.ชลบุรี	2,198	ได้รับการอนุมัติให้เป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษแห่งระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก สำหรับอุตสาหกรรมยานยนต์แห่งอนาคต อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ และ อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์
11) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36	WHA Rayong 36	อ.นิคมพัฒนา จ.ระยอง	1,281	ตั้งอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกมาตาพุดประมาณ 19 กิโลเมตร และ ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังประมาณ 31 กิโลเมตร โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นอุตสาหกรรมยานยนต์แห่งอนาคต อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ วัสดุก่อสร้าง พลาสติกและพอลิเมอร์ การขึ้นรูปโลหะ และอื่นๆ
12) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง	WHA IER	อ.บ้านค่าย จ.ระยอง	2,152	ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) พร้อมรองรับนักลงทุนในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566
13) เขตอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ จังหวัดหนองคาย	WHA IZ Nghe An	หนองคาย ประเทศ เวียดนาม	3,100	ตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ต้องนม ที่เป็นจุดเชื่อมต่อด้านโลจิสติกส์ มีความพร้อมด้านแรงงานจำนวนมาก และยังมีสิทธิประโยชน์ทางภาษีและไม่เกี่ยวกับภาษีเพื่อดึงดูดนักลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทที่มีดินอุตสาหกรรมที่พัฒนาภายในประเทศและพร้อมให้บริการทั้งหมด 10 นิคมอุตสาหกรรมซึ่งทุกนิคมอุตสาหกรรมได้รับการอนุมัติเป็นเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษตามนโยบาย EEC และ 2 เขตประกอบการอุตสาหกรรม รวมถึงที่ดินที่จะพัฒนาในอนาคต ประมาณ 52,500 ไร่

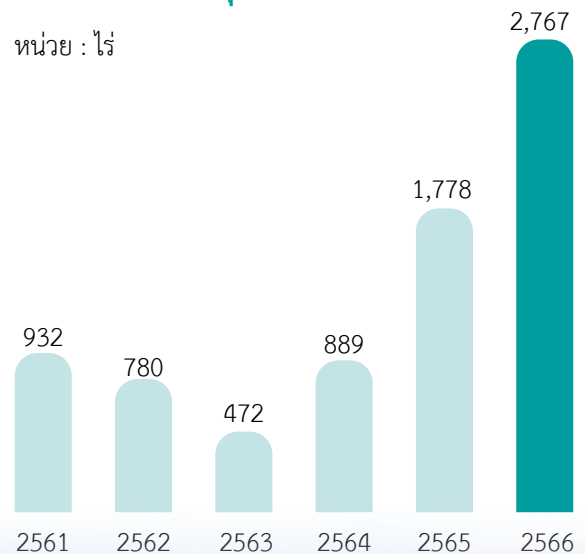
นอกจากนี้ บริษัทได้มีการขยายการลงทุนไปยังจังหวัด หงเฮอาน ประเทศเวียดนาม โดยจัดตั้งบริษัทย่อย ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล โซน หงเฮอาน จอยท์ สต็อก เพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรม “ดับบลิวเอชเอ จังหวัดหงเฮอาน (Nghe An)” ซึ่งได้รับอนุมัติใบรับรองการจดทะเบียนการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ เฟส 1 และ 2 แล้ว สำหรับพื้นที่ 500 เฮกตาร์ (3,100 ไร่) โดยโครงการเฟส 1 ได้พัฒนาแล้วเสร็จ ครอบคลุมพื้นที่ จำนวน 145 เฮกตาร์ (900 ไร่) มียอดจองเช่าที่ดินกว่าร้อยละ 77 ของพื้นที่เช่าสุทธิ และโครงการเฟส 2 กำลังพัฒนา ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ 355 เฮกตาร์ (ประมาณ 2,200 ไร่) มียอดจองเช่าที่ดินกว่าร้อยละ 47 ของพื้นที่เช่าสุทธิ

จากการที่บริษัทมีการให้บริการอย่างครบวงจรสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการเข้ามาลงทุนสร้างโรงงาน ทำให้มียอดการจองเช่าที่ดินเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 และในปี 2566 มียอดจองซื้อที่ดินในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้งในประเทศไทย และประเทศเวียดนามทั้งหมด 1,778 ไร่ (ไม่รวมยอดจากหนังสือแจ้งความจำนงและหนังสือบันทึกข้อตกลงในการขายที่ดินทั้งในประเทศไทยและเขตอุตสาหกรรมที่ประเทศเวียดนามอีก 899 ไร่) และ 2,767 ไร่ (ไม่รวมยอดจากหนังสือแจ้งความจำนงและหนังสือบันทึกข้อตกลงในการขายที่ดินทั้งในประเทศไทยและเขตอุตสาหกรรมที่ประเทศเวียดนามอีก 524 ไร่) ตามลำดับ มีรายได้จากการโอนที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม ประมาณ 6,147 ล้านบาท และประมาณ 7,659 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีลูกค้ำรวมกันทั้งสิ้น 1,013 ราย และมีเงินลงทุนของลูกค้ำภายในนิคมอุตสาหกรรมทั้งสิ้นกว่า 44.6 พันล้านเหรียญสหรัฐ โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นกลุ่มลูกค้ำที่มีความต้องการระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ สูง และมักจะตั้งโรงงานเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเพื่อการผลิตอย่างต่อเนื่องและการคมนาคมขนส่งที่สะดวก เช่น อุตสาหกรรมรถยนต์ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี อุตสาหกรรมเหล็ก และอุตสาหกรรมพลังงาน เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังมีที่ดินรอการพัฒนาและจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อีกจำนวนประมาณ 6,600 ไร่ ในประเทศไทย และอีกประมาณ 500 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ จังหวัดหงเฮอาน (Nghe An) ซึ่งนับว่าบริษัทเป็นผู้ให้บริการด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมรายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มียอดจองซื้อที่ดินตั้งแต่ปี 2561 – 2566 รวม 7,618 ไร่ และมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณมากกว่าร้อยละ 40

ยอดจองซื้อที่ดินในเขตนิคม / เขตประกอบการอุตสาหกรรมของบริษัท



รายละเอียดการแบ่งพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และเขตประกอบการอุตสาหกรรม โดยจัดพื้นที่ตามลักษณะการใช้งาน แบ่งออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่

การแบ่งพื้นที่ตามลักษณะใช้งาน	นิยามของเขตพื้นที่ประเภทต่าง ๆ
เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone)	• เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม และกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม
เขตปลอดอากร (Free Zone) / เขตอุตสาหกรรมส่งออก (Export Processing Zone-EPZ)	• เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ โดยของที่นำเข้าไปในเขตดังกล่าวจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามที่กฎหมายบัญญัติ
เขตพาณิชยกรรม (Commercial Zone)	• เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการพาณิชยกรรม เช่น ธนาคาร ไปรษณีย์ โรงพยาบาล สถานบริการน้ำมัน และสถานศึกษา เป็นต้น
เขตที่อยู่อาศัย (Residential Zone)	• เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการก่อสร้างเป็นที่อยู่อาศัย เช่น แฟลต คอนโดมิเนียม และบ้านอยู่อาศัย เป็นต้น
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (Logistics Zone)	• เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับก่อสร้างคลังสินค้า / อาคารโรงงานเพื่อให้เช่าสำหรับอุตสาหกรรมโลจิสติกส์
พื้นที่ส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภค	• เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภครวมทั้งเขตที่ว่างสาธารณะ เช่น ถนน โรงผลิตน้ำประปา โรงบำบัดน้ำเสีย โรงกำจัดขยะ อ่างเก็บน้ำ สวนหย่อม ฯลฯ

กลยุทธ์ทางธุรกิจ

1) เป็นผู้นำอันดับหนึ่งด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยอย่างยั่งยืน

ก) กำหนดกลยุทธ์ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่ดิน จากภาคธุรกิจ ซึ่งได้รับอานิสงค์จากกระแสการเคลื่อนย้ายฐานการผลิต ซึ่งเป็นผลจากสถานการณ์ความตึงเครียดทางด้านการเมือง และความขัดแย้งแบบภูมิรัฐศาสตร์ทั่วโลก อันได้แก่

- การใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่จากการเป็นผู้นำในตลาดนิคมอุตสาหกรรม ที่มีแบรนด์พรีเมียม และโครงสร้างพื้นฐานในนิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานระดับสากล รวมถึงมีการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมตามแนวคิดเชิงนิเวศอัจฉริยะ (SMART ECO Industrial Estate)
- เน้นลูกค้าที่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ได้รับการสนับสนุน และอยู่ใน 10 กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (S-curve and High Value Industries) โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มอุตสาหกรรมใหม่ที่ได้รับประโยชน์จากกระแสความยั่งยืน (Sustainability) และสิทธิประโยชน์ที่ทางภาครัฐและ BOI สนับสนุน อย่างอุตสาหกรรมรถยนต์ไฟฟ้า (EV Car) รวมถึง Supply Chain ของอุตสาหกรรมรถยนต์ไฟฟ้า รวมไปถึงกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่เลือกประเทศไทยเป็นฐานการผลิต อาทิ กลุ่ม

อุปโภคบริโภค กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มอาหาร และกลุ่มเทคโนโลยี อย่าง Data Center

- มุ่งเน้นลูกค้าที่เคลื่อนย้ายฐานการผลิตมาจากประเทศจีน ประเทศไต้หวัน รวมถึงประเทศในยุโรป ซึ่งได้รับผลกระทบจากสงครามการค้า (US-China Trade War) ค่าแรงงานที่สูง หรือวิกฤตการณ์ขาดแคลนพลังงานทั้งในประเทศจีนและประเทศในยุโรป
- ให้ความสำคัญกับการตอบสนองความต้องการในการขยายธุรกิจของลูกค้าปัจจุบันในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID ซึ่งในปี 2566 พบว่ามีลูกค้าเก่าที่ซื้อที่ดินเพิ่มกับกลุ่ม WHAID มากถึง 19 ราย

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีที่ดินที่รอการพัฒนา และที่ดินพร้อมขาย (Land available for sale and for development) ในประเทศไทยจำนวน 6,600 ไร่ ครอบคลุมทั้งพื้นที่ที่อยู่ในและนอกโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

ข) พัฒนานิคมอุตสาหกรรมใหม่และนิคมอุตสาหกรรมส่วนต่อขยายให้แล้วเสร็จตามกำหนดการ โดยให้ความสำคัญกับกระบวนการขออนุมัติใบอนุญาตต่าง ๆ และการก่อสร้างให้เสร็จตามกำหนดการ โดยโครงการนิคมอุตสาหกรรมใหม่หรือนิคมอุตสาหกรรมส่วนต่อขยายที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ได้แก่

- นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง (WHA IER) ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับบริษัท ไออาร์พีซี จำกัด(มหาชน) เฟส 1 ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 1,100 ไร่ จะพัฒนาครบทั้งเฟสในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 สำหรับ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง เฟส 2 ซึ่งมีพื้นที่รวม 950 ไร่ ได้เริ่มก่อสร้างไปแล้วและคาดว่าจะระบบสาธารณูปโภคจะพัฒนาแล้วเสร็จ พร้อมสามารถส่งมอบพื้นที่แปลงแรกได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567
 - นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) เฟส 2 ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 490 ไร่ ได้รับอนุมัติ EIA เรียบร้อยแล้ว และจะเริ่มพัฒนาในไตรมาสที่ 1 ปี 2567
 - นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA ESIE3) เฟส 3 ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 640 ไร่ คาดว่า จะได้รับอนุมัติ EIA ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 และเริ่มพัฒนาในไตรมาสที่ 2 ปี 2567
 - นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (WHA ESIE4) เฟส 3 ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 330 ไร่ คาดว่าจะได้รับอนุมัติ EIA และเริ่มพัฒนาในไตรมาสที่ 4 ปี 2567
 - นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (WHA ESIE2) เฟส 2 ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 600 ไร่ คาดว่า จะได้รับอนุมัติ EIA ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 และเริ่มพัฒนาในไตรมาสที่ 1 ปี 2568
 - นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 5 (WHA ESIE5) ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 3,400 ไร่ จะเริ่มพัฒนา ในปี 2568 และอาจมีการซื้อที่ดินเพิ่มเติมอีกในปี 2567
 - เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี 2 (WHA SIL2) ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 2,400 ไร่ จะเริ่มพัฒนา ในปี 2568
- ค) ซ้ำที่ดินเปล่าในประเทศเพิ่ม โดยมุ่งเน้นพื้นที่ที่มีโอกาสเติบโต มีขนาดใหญ่ และคำนึงถึงแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการวางผังเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ สีอุตสาหกรรม (พื้นที่สีม่วง) ที่อยู่ภายใต้โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

2) ขยายผลิตภัณฑ์และบริการ

- ก) นำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ของกลุ่มบริษัท ให้ครอบคลุมและครบวงจรยิ่งขึ้น เพื่อเพิ่มรายได้ประจำและลดความเสี่ยงในการพึ่งพารายได้จากการขายที่ดิน อาทิ โครงการข่ายสายไฟเบอร์ออฟติก (Fiber Optic หรือ FTTx), 5G Tower, ก๊าซอุตสาหกรรมและ ก๊าซธรรมชาติเหลว (Industrial Gas and Liquefied Natural Gas Stations) เป็นต้น และขยายการให้บริการผลิตภัณฑ์เหล่านี้ไปยังเขตอุตสาหกรรม

ของดับบลิวเอชเอในประเทศเวียดนาม

- ข) สร้างรายได้จากที่ดินนอกนิคมอุตสาหกรรมโดยการขาย หรือพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ
- ค) ขยายโครงการน้ำธรรมชาติบนที่ดินนอกนิคมอุตสาหกรรม เพื่อเพิ่มปริมาณการใช้น้ำธรรมชาติ
- ง) พัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์เรื่องความเป็นกลางของ คาร์บอน (Carbon Neutrality) และเป้าหมายการปล่อย ก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) อาทิ โครงการ ประหยัดพลังงาน โครงการไฟถนนจากโซลาร์เซลล์ โครงการ โซลาร์เซลล์ลอยน้ำบนอ่างเก็บน้ำ เป็นต้น

3) ขยายการลงทุนในต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในประเทศเวียดนาม เนื่องจากประเทศเวียดนามเป็น ประเทศที่มีจุดแข็งเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นใน อาเซียน อันได้แก่

- มีจำนวนแรงงานมากกว่า 100 ล้านคน และมีคุณลักษณะ ที่ดีด้านประชากรศาสตร์
- ทำเลยุทธศาสตร์ที่อยู่ใกล้กับตลาดสำคัญอย่าง ประเทศจีน
- มีการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง อย่างต่อเนื่อง
- มีเขตการค้าเสรี หรือข้อตกลงทางการค้า (FTA) กับ ประเทศคู่ค้าที่สำคัญ ๆ

นอกจากนี้ ประเทศเวียดนามยังเป็นผู้ได้รับประโยชน์หลักจาก การเปลี่ยนแปลงของห่วงโซ่อุปทาน ซึ่งได้รับแรงหนุนหลักจาก ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์และสงครามการค้า เป็นผลให้ ประเทศเวียดนามได้รับอานิสงค์จากการไหลเข้าของ FDI ใน ระดับสูงอย่างต่อเนื่อง การเติบโตของ GDP และการส่งออก สินค้า

เวียดนามจึงเป็นประเทศยุทธศาสตร์ในการขยายธุรกิจ ใน ต่างประเทศของบริษัทโดยได้ขยายไปยังเวียดนามในปี 2560 ในจังหวัดเหงะอาน เพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ 1 - เหงะอาน

- ก) ด้วยความสำเร็จของการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) เฟส 1 ซึ่งมี ครอบคลุมพื้นที่ 143.5 เฮกตาร์ (ประมาณ 900 ไร่) ด้วยโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการดูแล สิ่งแวดล้อมที่มีคุณภาพสูงสุด ทำให้มียอดเช่าที่ดิน กว่าร้อยละ 77 ของพื้นที่เช่าสุทธิ โดยนักลงทุนจาก ประเทศฮ่องกง ประเทศญี่ปุ่น ประเทศไทย ประเทศจีน ประเทศเวียดนาม และอื่น ๆ จากหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น วัสดุก่อสร้าง อุตสาหกรรมอาหาร แผงโซลาร์เซลล์ และ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์

- ข) กลุ่มบริษัท เล็งเห็นถึงความต้องการที่ดินในเขตอุตสาหกรรมของลูกค้า จึงเร่งพัฒนาเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) ในเฟสอื่น ๆ
- เขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) เฟส 2 ครอบคลุมพื้นที่ 355 เฮกตาร์ (ประมาณ 2,200 ไร่) โดยเริ่มก่อสร้างตั้งแต่ปี 2565 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2567 ได้รับการตอบรับจากลูกค้าอย่างดี โดยเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) เฟส 2 สามารถดึงดูดผู้ผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์รายใหญ่ที่สุดในโลกได้
 - เขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) เฟส 3 ครอบคลุมพื้นที่ 250 เฮกตาร์ (ประมาณ 1,600 ไร่) ซึ่งจากการที่เฟส 2 สามารถปล่อยเช่าให้แก่ลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว กลุ่มบริษัทจึงได้ยื่นคำขอใบอนุญาตลงทุน (Investment Registration Certificate) IRC สำหรับเฟสย่อยที่ 1 (189 เฮกตาร์) เรียบร้อยแล้ว และคาดว่าจะได้รับอนุมัติในปี 2567 และจะเริ่มก่อสร้างในต้นปี 2568 เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
- ค) การขยายการลงทุนไปยังจังหวัดอื่นในประเทศเวียดนาม โดยกลุ่มบริษัท ได้ลงนามบันทึกข้อตกลง (MoU) กับรัฐบาลท้องถิ่นประจำจังหวัดถัญฮว่า (Thanh Hoa) และองค์การบริหารเขตเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมจังหวัดกว๋างนาม (Quang Nam) เพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรม 2 แห่ง ดังนี้
- WHA Smart Technology Industrial Zone - Thanh Hoa ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับตัวเมืองถัญฮว่า บนพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 500 เฮกตาร์ (ประมาณ 3,100 ไร่) และโอกาสในการเพิ่มเติมส่วนต่อขยายอีกประมาณ 300 – 350 เฮกตาร์ (ประมาณ 1,900 – 2,200 ไร่) จังหวัดถัญฮว่ามีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับเมืองฮานอยและเมืองไฮฟอง และสามารถเดินทางสู่สนามบินนานาชาติฮานอยและท่าเรือน้ำลึก Lach Huyen ได้อย่างสะดวกสบาย โดยมีเป้าหมายดึงดูดการลงทุนจากบริษัทเทคโนโลยีที่มีมูลค่าสูง ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างโครงการ WHA Smart Technology Industrial Zone – Thanh Hoa ได้ภายในปี 2567
 - WHA Smart Eco Industrial Zone – Quang Nam ทำเลที่ตั้งอยู่ระหว่างจังหวัดดานัง (ทางเหนือ) และจังหวัดกว๋างหงาย (ทางใต้) บนพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 400 เฮกตาร์ (ประมาณ 2,500 ไร่) ซึ่งจังหวัดกว๋างนามมีโครงสร้างพื้นฐานทางอากาศ ทางทะเล และถนนที่ดีเยี่ยม สามารถเชื่อมต่อกับสนามบินนานาชาติดานัง และมีเที่ยวบินตรงมากมายไปยังประเทศเกาหลีใต้ ประเทศ

ญี่ปุ่น ประเทศจีน ประเทศสิงคโปร์ หรือประเทศไทย ทำเรือ่น้ำลึกดานัง และมอเตอร์เวย์อันทันสมัยซึ่งเชื่อมต่อพื้นที่โครงการไปยังจังหวัดดานังได้ภายในเวลาไม่ถึงหนึ่งชั่วโมง นอกจากนี้ จังหวัดกว๋างนามมีแรงงานเป็นจำนวนมาก มีประชากรจำนวน 1.5 ล้านคน และมีกลุ่มยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์เป็นอุตสาหกรรมพื้นฐานที่มีอยู่เดิม โดยตั้งเป้าหมายดึงดูดอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีระดับสูงและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กลุ่มยานยนต์ เครื่องกล ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ โทรคมนาคม การแพทย์ และโลจิสติกส์ โดยคาดว่าจะการก่อสร้างจะเริ่มต้นในปี 2569 หรือ 2570

4) สร้างกลุ่มบริษัท ให้เป็นองค์กรสมรรถนะสูงและองค์กรที่มีความเป็นเลิศด้านการดำเนินงาน (High Performance and Operational Excellence Organization)

- ก) วางแผนและปรับโครงสร้างและการดำเนินงานของธุรกิจ โดยมีเทคโนโลยีดิจิทัล และนวัตกรรมใหม่ เพื่อเปลี่ยนผ่านเข้าสู่โลกดิจิทัล และเพิ่มขีดความสามารถกลุ่มบริษัทในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำ
- ข) นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ มาประยุกต์ใช้เพื่อเพิ่มผลผลิตภาพ ประสิทธิภาพ และลดการซ้ำซ้อนในการดำเนินงานและให้บริการในนิคมอุตสาหกรรม โดยมุ่งมั่นพัฒนานิคมอุตสาหกรรมตามแนวคิดเชิงนิเวศอัจฉริยะ (SMART ECO Industrial Estate) อย่างต่อเนื่อง อาทิ พัฒนาระบบศูนย์ควบคุมส่วนกลาง (Unified Operation Center: UOC) ให้สามารถรวบรวม แสดงผลข้อมูลและเป็นเครื่องมือในการช่วยผู้บริหารในการตัดสินใจได้ พัฒนาระบบลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Application Platform) เพื่อใช้ในการติดต่อสื่อสารและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าย รวมถึงแสวงหาโอกาสในการสร้างรายได้จากข้อมูลที่ได้จากระบบควบคุมส่วนกลาง
- ค) เพิ่มประโยชน์จากการพัฒนาความร่วมมือและการทำงานร่วมกันในกลุ่มให้สูงสุด (Group Synergy)
- ง) จัดทำแผนความต้องการบุคลากร 5 ปี (5-year Manpower Plan) และแผนการจัดหาบุคลากรที่มีความสามารถพิเศษ (Talent Acquisition Plan)
- จ) ขยายโครงการความเป็นเลิศด้านการดำเนินงาน (Operational Excellence Program) ให้ครอบคลุมประเทศเวียดนาม เพื่อยกระดับมาตรฐานความปลอดภัยในการดำเนินงานและการซ่อมบำรุงต่าง ๆ จัดตั้งทีมซ่อมบำรุงและดำเนินการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance Program)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ กลุ่มลูกค้าที่ต้องการขยายฐานการผลิตหรือย้ายฐานการผลิต จากต่างประเทศมายังประเทศไทย ซึ่งประกอบด้วยผู้ประกอบการจากหลากหลายอุตสาหกรรม ไม่ว่าจะเป็นอุตสาหกรรมรถยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ ทั้งรถยนต์สันดาปและรถยนต์ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ ดาต้าเซ็นเตอร์ อุปกรณ์ก่อสร้าง ขึ้นรูปโลหะ สินค้าอุปโภคบริโภค ยาง ปีโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ อาหาร และอื่น ๆ

สำหรับสัญชาติของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ ประเทศจีน ประเทศญี่ปุ่น ประเทศไต้หวัน ประเทศไทย ประเทศเกาหลีใต้ ประเทศฮ่องกง รวมถึงลูกค้าจากประเทศในทวีปยุโรป ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความตึงเครียดทางด้านการเมือง และความขัดแย้งแบบภูมิรัฐศาสตร์ทั่วโลก

นอกจากนี้ การที่นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทได้รับการพัฒนาตามแนวคิดเชิงนิเวศอัจฉริยะ (SMART ECO Industrial Estate) ทำให้สามารถเจาะกลุ่มลูกค้าที่ให้ความสำคัญกับเรื่องสิ่งแวดล้อมและการปฏิบัติตามหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainability) หรือมีความต้องการใช้น้ำหรือไฟฟ้าเป็นพิเศษได้

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ที่ดินเป็นต้นทุนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม โดยกลุ่มบริษัท มีนโยบายในการจัดหาที่ดินดังนี้

• การจัดหาที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม จะจัดซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินในท้องถิ่นโดยตรงหรือจัดซื้อจากพันธมิตรของบริษัท โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้งของโครงการจะต้องมีความเหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกอยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบหรือท่าเรือและอยู่ในเขตที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โดยราคาที่ดินต้องไม่สูงเกินไปเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้ ทำให้ราคาจำหน่ายต่อหน่วยไม่สูง และทำให้มีความได้เปรียบในการแข่งขันทางด้านราคา ตลอดจนขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมได้และต้องเป็นผืนใหญ่ติดต่อกัน

นอกจากนี้ จะต้องมีทางระบายน้ำ ลำรางหรือคลองสาธารณะในบริเวณใกล้เคียงที่สามารถรองรับการระบายน้ำฝนและน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจนสามารถระบายทิ้งได้อย่างเพียงพอ และลักษณะดินภายในพื้นที่โครงการจะต้องมีความแข็งแรงที่เหมาะสม ไม่อ่อนจนเกินไปสำหรับงานฐานรากอาคารหรือโรงงาน

• ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

นิคมอุตสาหกรรมของบริษัท จะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ และระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานเป็นไปตามแบบที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กำหนด โดยจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งที่ผ่านมานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมทุกประการ

2) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค และพลังงาน (Utilities & Power Business)

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนาวัตกรรมธุรกิจ

(โปรดศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในแบบ 56-1 One Report ประจำปี 2566 ของ WHAUP ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท)

ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงานดำเนินการผ่านบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“WHAUP”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งเป็นผู้ให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม รวมถึงน้ำประปาอื่น ๆ เช่น น้ำปราศจากแร่ธาตุ และการบริหารจัดการน้ำเสียให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมเป็นหลัก นอกจากนี้ กลุ่ม WHAUP ยังดำเนินธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power) ทั้งในรูปแบบการดำเนินการเองในธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และในรูปแบบการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศกับผู้ประกอบการที่มีความรู้ความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าประเภทต่าง ๆ ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานสิ้นเปลือง (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Fuel)

ก) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) สามารถแบ่งลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการได้เป็น

ประเภทผลิตภัณฑ์และบริการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ
1) การจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบ (Raw Water)	ให้บริการจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในพื้นที่อุตสาหกรรมของบริษัท โดยนำเสนอขายน้ำดิบเพื่อเป็นทางเลือกในการใช้น้ำของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักที่ใช้บริการจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบของบริษัทได้แก่ กลุ่มปิโตรเคมี กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็ก กลุ่มอุตสาหกรรมโรงไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ (IPP) โรงไฟฟ้าเอกชนรายเล็ก (SPP) เป็นต้น
2) การผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม (Industrial Water)	<p>ให้บริการผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมแก่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะ โดยน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายในปัจจุบัน สามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภทหลัก ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) น้ำเพื่อกระบวนการผลิต (Process Water) มีลักษณะเป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ซึ่งทำให้สะอาดโดยผ่านกระบวนการตกตะกอนและการกรอง กระบวนการเติมคลอรีนเพื่อฆ่าเชื้อ เพื่อให้สามารถนำไปใช้ในกระบวนการผลิตทั่วไป กลุ่มลูกค้าสำหรับน้ำประเภทนี้ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ เช่น โรงงานประกอบรถยนต์ และโรงงานผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ กลุ่มอุตสาหกรรมอาหาร และกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น (2) น้ำเพื่อกระบวนการผลิตปราศจากคลอรีน (Clarified Water) เป็นน้ำที่ผ่านกระบวนการตกตะกอนการกรองและการเติมคลอรีนเพื่อฆ่าเชื้อ (ในปริมาณและความเข้มข้นที่ต่ำกว่าน้ำเพื่อกระบวนการผลิต) โดยปริมาณคลอรีนดังกล่าวจะแทบหมดไปเมื่อทำการจ่ายน้ำ Clarified Water ไปสู่ลูกค้า โดยผลิตภัณฑ์นี้สามารถสนองต่อความต้องการของลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหนัก ได้แก่ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี เนื่องจากสารคลอรีนอาจเข้าไปกัดกร่อนเครื่องจักรของลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมเหล่านี้ได้ (3) น้ำเพื่ออุตสาหกรรมคุณภาพสูง (Premium Clarified Water) เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่มีคุณลักษณะสูงกว่าน้ำอุตสาหกรรมปกติ โดยผลิตผ่านเทคโนโลยีเมมเบรนคุณภาพสูง ส่งจำหน่ายแก่ลูกค้าในกลุ่มโรงไฟฟ้าเป็นหลัก โดยในปี 2563 ถือเป็นปีแรกที่บริษัทได้เปิดให้บริการน้ำประเภทรุ่นนี้ที่นิคมอุตสาหกรรม ESIE (4) น้ำเพื่ออุตสาหกรรมปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่มีความบริสุทธิ์สูงมาก โดยดึงแร่ธาตุต่าง ๆ ออกจากน้ำ ใช้ในกระบวนการผลิตของอุตสาหกรรมบางประเภท เช่น โรงไฟฟ้า ปิโตรเคมี อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น
3) การบริหารจัดการน้ำเสีย (Wastewater Treatment)	ให้บริการบริหารจัดการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของนิคมอุตสาหกรรมซึ่งโรงงานอุตสาหกรรมปล่อยน้ำเสียมารวมกัน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรม ก่อนปล่อยน้ำที่บำบัดแล้วดังกล่าวสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ หรือนำไปใช้ใหม่ในกระบวนการผลิตต่อไป
4) การพัฒนาแหล่งน้ำดิบ (Vertical integration to the raw water resources development)	กลุ่ม WHAUP ได้เริ่มดำเนินการโครงการพัฒนาแหล่งน้ำเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินการและเสริมสร้างความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจสาธารณูปโภค โดยเฉพาะ ในปี 2564 ได้มีการพัฒนาแหล่งน้ำขนาดกลางในพื้นที่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

กลุ่ม WHAUP มีนโยบายในการให้บริการสาธารณูปโภคประเภทอื่น ๆ ให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมในอนาคตอีกด้วย โดยในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด (WHAWT) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่กลุ่ม WHAUP ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุน “ดับบลิวเอชเอยูที เอเชีย รีเคิลเมชั่น วอเตอร์” (WHAUP AIE) ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด เพื่อให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (มาตาพุด) มีกำลังการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) ประมาณ 1 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ซึ่งได้เริ่มให้บริการจำหน่ายน้ำในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 อนึ่ง กลุ่มบริษัทได้รับการรับรองมาตรฐานระบบคุณภาพ ISO 9001:2015 และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม ISO14001:2015

นอกจากนี้ กลุ่ม WHAUP ได้ขยายการดำเนินธุรกิจไปยังประเทศเวียดนามโดยเข้าร่วมลงทุนในโครงการสาธารณูปโภคจำหน่ายน้ำประปาในประเทศเวียดนาม เพื่อให้บริการน้ำประปาในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท และการลงทุนซื้อหุ้นบางส่วนในกิจการน้ำประปาในประเทศเวียดนามจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เกอ หล่อ วอเตอร์ ซัพพลาย (Cua Lo Water Supply) ซึ่งเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายน้ำประปาในเมืองเหงะ อาน และบริษัท ดวง ริเวอร์ เซอร์เฟส วอเตอร์แพลนท์ (SDWTP) หนึ่งในผู้ให้บริการน้ำประปาชั้นนำของเมืองฮานอย ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 47 และร้อยละ 34 ตามลำดับ

v) ธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power)

กลุ่ม WHAUP ได้ลงทุนในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ร่วมกับผู้ประกอบการในธุรกิจไฟฟ้าที่มีชื่อเสียงและมีความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานสิ้นเปลือง (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Energy) และดำเนินการเองในโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ รวมถึงการลงทุนในธุรกิจจัดจำหน่ายและค้าปลีกก๊าซธรรมชาติ (Natural Gas Distribution)

การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

กลุ่ม WHAUP ได้เริ่มการพัฒนานวัตกรรมและนำเสนอโครงการในหลายมิติ ซึ่งแต่ละโครงการต่างมีพัฒนาการที่มีนัยสำคัญในช่วงระหว่างปีที่ผ่านมา อาทิ การพัฒนาประสิทธิภาพของการดำเนินการ (Operational Excellence) และริเริ่มโครงการ Digital Transformation โดยมีการพัฒนาระบบ Smart Utilities เช่น ระบบ SCADA สำหรับควบคุมการทำงานระยะไกล และระบบ GIS Model สำหรับการบริหารจัดการการส่งน้ำ รวมถึงการพัฒนาบุคลากรให้สามารถเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานและมีความเข้าใจในเทคโนโลยีส่วนด้านการพัฒนาผลิตภัณฑ์ กลุ่ม WHAUP ได้ดำเนินการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง โดยตั้งแต่ปี 2563 - 2564 ได้นำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ เช่น Demineralized Water ซึ่งเป็นน้ำเกรดสูงซึ่งถือเป็นสาธารณูปโภคที่ตอบโจทย์ความต้องการผู้ใช้น้ำ และมีแนวโน้มเติบโตได้ในอนาคต ส่วนด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน กลุ่ม WHAUP ได้พัฒนาโครงการนวัตกรรมที่สามารถตอบโจทย์ Sustainability และ Circular Economy ซึ่งโครงการ Demineralized Reclaimed Water เป็นโครงการที่ได้รับรางวัล Outstanding Innovative Company Awards จาก SET Awards ประจำปี 2564 และในปี 2565 กลุ่ม WHAUP ได้รับรางวัล Best Innovative Company Awards จาก SET Awards จากการพัฒนานวัตกรรมด้านพลังงาน Peer-to-Peer Energy Trading ซึ่งแพลตฟอร์มโครงข่ายซื้อขายไฟฟ้าในพื้นที่อุตสาหกรรมดังกล่าวได้นำเทคโนโลยี Blockchain มาใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการพลังงาน นอกจากนี้ได้เปิดตัวแพลตฟอร์ม Renewable Energy Exchange (RENEX) ซึ่งช่วยสร้างโอกาสในการจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โดยการจับคู่ผู้ซื้อและผู้ขายให้ได้แลกเปลี่ยนพลังงานแสงอาทิตย์ในราคาที่ตกลงกันผ่านแพลตฟอร์มที่มีความปลอดภัย



กลยุทธ์ทางธุรกิจ

ด้านสาธารณูปโภค

- 1) การขยายธุรกิจน้ำอย่างต่อเนื่องควบคู่ไปกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมใหม่ของกลุ่ม WHAID
กลุ่ม WHAUP จะดำเนินการขยายระบบสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรมใหม่ของกลุ่ม WHAID ทั้งในประเทศและในต่างประเทศ เพื่อให้บริการจัดจำหน่ายน้ำอุตสาหกรรมและบริหารจัดการบ่อบำบัดน้ำเสียของนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID โดยมุ่งเน้นการให้บริการแบบครบวงจรเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
- 2) กลยุทธ์เชิงรุกในการขยายธุรกิจน้ำในพื้นที่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID
กลุ่ม WHAUP มุ่งมั่นที่จะแสวงหาโอกาสทางธุรกิจจากการเติบโตของความต้องการใช้น้ำ ทั้งน้ำดิบ น้ำเพื่ออุตสาหกรรม และการบริหารจัดการน้ำเสีย ทั้งในพื้นที่อุตสาหกรรม และพื้นที่อื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) กลุ่ม WHAUP จึงอยู่ระหว่างการพัฒนาพันธมิตรทางธุรกิจกับผู้พัฒนา นิคมอุตสาหกรรมอื่น ๆ โดยมุ่งเน้นการใช้จุดเด่นในเรื่องความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการทำธุรกิจสาธารณูปโภค ความสามารถในการบริหารต้นทุน และความเข้าใจความต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในการขยายธุรกิจในพื้นที่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID นอกจากนี้ สำหรับแผนการขยายพื้นที่ให้บริการไปยังพื้นที่อื่น ๆ ที่ไม่ใช่พื้นที่อุตสาหกรรม กลุ่ม WHAUP มีแผนจะพัฒนาความสัมพันธ์กับหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่นและชุมชนในบริเวณนั้น ๆ เพื่อพัฒนาความร่วมมือในการให้บริการจัดการและจัดจำหน่ายน้ำ เพื่อรองรับการเติบโตของความต้องการใช้น้ำ โดยบริษัทมุ่งเน้นการลงทุนในผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value Added Product) อาทิ น้ำปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) น้ำอุตสาหกรรมคุณภาพสูง (Premium Clarified Water) และการนำน้ำเสียมาบำบัดและใช้ใหม่ (Wastewater Reclamation)
- 3) การนำเสนอผลิตภัณฑ์สาธารณูปโภคครบวงจรใหม่ ๆ และเพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์เพื่อตอบสนองความต้องการสำหรับฐานลูกค้าปัจจุบันและสร้างฐานลูกค้าใหม่เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอุตสาหกรรม

ที่มีความซับซ้อนและหลากหลายมากขึ้น กลุ่ม WHAUP จึงตั้งเป้าที่จะเพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์ที่จะนำเสนอให้แก่ลูกค้า โดยการวางกลยุทธ์ขยายการดำเนินธุรกิจสาธารณูปโภคคนนอกเหนือจากการจำหน่ายน้ำและให้บริการบำบัดน้ำเสีย ซึ่งนวัตกรรมหรือผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ เหล่านี้ไม่เพียงแต่ตอบสนองความต้องการลูกค้าของกลุ่มบริษัท ปัจจุบันแต่ยังช่วยสร้างฐานลูกค้าใหม่ให้กับกลุ่มธุรกิจอีกด้วย

- 4) การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ (Digitalization) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานให้ดียิ่งขึ้น

กลุ่ม WHAUP มีแนวคิดในการพัฒนาการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เพื่อช่วยเพิ่มขีดความสามารถรวมถึงมุ่งเน้นการพัฒนาประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจของลูกค้าให้ดีขึ้น โดยบริษัทได้ริเริ่มพัฒนาระบบ Smart Metering ซึ่งระบบดังกล่าวสามารถลดค่าใช้จ่ายในการเก็บรวบรวมข้อมูล และยังสามารถป้องกันความผิดพลาดต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างการลำเลียงน้ำ จากการสังเกตพฤติกรรมการใช้น้ำและความผิดปกติที่เกิดขึ้น นอกจากนี้ การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคด้วยระบบดิจิทัล ยังส่งเสริมการดำเนินการภายใต้ยุทธศาสตร์และแผนธุรกิจของบริษัทที่คำนึงถึงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่ครบวงจรอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องในโลกยุคดิจิทัล

- 5) การขยายธุรกิจไป CLMV โดยเฉพาะประเทศเวียดนาม เนื่องจากเป็นตลาดที่มีศักยภาพสูงสุด
กลุ่ม WHAUP มีแผนงานในการขยายธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภคไปยังตลาดต่างประเทศในภูมิภาค โดยเฉพาะในประเทศที่มีความต้องการสาธารณูปโภคจำนวนมาก โดยมุ่งเป้าไปที่ประเทศในกลุ่ม CLMV โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศเวียดนาม เนื่องจากเป็นประเทศที่มีศักยภาพในด้านปริมาณการใช้น้ำที่เติบโตจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น รวมถึงเศรษฐกิจมีอัตราการเติบโตสูงนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของกิจกรรมการผลิตต่าง ๆ ซึ่งปัจจุบันกลุ่ม WHAUP ได้เริ่มดำเนินธุรกิจด้านน้ำในประเทศเวียดนาม โดยจัดตั้งบริษัทย่อยเข้าไปดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2561 และได้เข้าไปลงทุนในบริษัทน้ำประปาในเวียดนามจำนวน 2 บริษัทในปี 2562 นอกจากนี้กลุ่ม WHAUP ยังได้พันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีศักยภาพในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในธุรกิจน้ำ

ด้านพลังงาน

1) กลยุทธ์การจัดจำหน่ายพลังงานสะอาด

กลุ่ม WHAUP คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม มุ่งเน้นการขยายและพัฒนาโครงการพลังงานสะอาด ด้วยความรู้ความเข้าใจในเทคโนโลยีพลังงาน ความเข้าใจในความต้องการของลูกค้า การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ทั้งทางด้าน การดำเนินการและด้านต้นทุนทางการเงิน ซึ่งนำไปสู่การเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสมตอบโจทย์ต่อความต้องการของลูกค้า ซึ่งช่วยลดต้นทุนการผลิตให้กับลูกค้าอุตสาหกรรม

2) กลยุทธ์ในการนำนวัตกรรมและ Smart Solutions ต่าง ๆ มาใช้ในการจัดการพลังงานในพื้นที่อุตสาหกรรมให้ดียิ่งขึ้น กลุ่ม WHAUP อยู่ระหว่างการศึกษาและพัฒนานวัตกรรมด้านพลังงานด้านต่าง ๆ ได้แก่ โครงสร้างตลาดไฟฟ้ารูปแบบใหม่ เช่น Peer-to-Peer Energy Trading ศึกษาโครงสร้างอัตราค่าบริการรูปแบบใหม่ เช่น Net Metering, Net Billing ศึกษาเทคโนโลยีใหม่ เช่น ระบบกักเก็บพลังงาน (Energy Storage) ศึกษาการจัดการและการปฏิบัติการระบบไฟฟ้ารูปแบบใหม่ เช่น ระบบไมโครกริด (Microgrid) ฯลฯ ในบริเวณพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID โดยมีเป้าหมายเพื่อรองรับกระแสความเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรมพลังงานสู่การผลิตไฟฟ้าแบบกระจายตัวและการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานสะอาด ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มเสถียรภาพด้านพลังงานให้แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม และเพิ่มโอกาสการลงทุนให้กับกลุ่ม WHAUP

3) กลยุทธ์ในการมุ่งเน้นการขยายธุรกิจทั้งภายในประเทศและประเทศในกลุ่ม CLMV โดยเฉพาะประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพสูงสุด

กลุ่ม WHAUP มีแผนในการขยายธุรกิจพลังงานดังที่กล่าวมาข้างต้นไปยังตลาดทั้งภายในประเทศ และต่างประเทศ โดยเฉพาะในประเทศที่มีอัตราการเติบโตของจำนวนประชากรและทางเศรษฐกิจสูง และมีความต้องการพลังงานจำนวนมาก เช่น ประเทศในกลุ่ม CLMV โดยเฉพาะประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นประเทศที่มีศักยภาพ และนำลงทุน ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาคือเพื่อเข้าลงทุนโครงการพลังงานแสงอาทิตย์

4) กลยุทธ์ในการมุ่งเน้นสู่อุตสาหกรรมแห่งอนาคต (New S-Curve)

กลุ่ม WHAUP ตระหนักถึงความสำคัญของพลวัตด้านเทคโนโลยี เนื่องจากเป็นปัจจัยที่สามารถส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมภาคต่าง ๆ ทั่วโลก จากความมุ่งมั่นในการพัฒนาศักยภาพเพื่อเป็นผู้นำในด้านสาธารณสุขและพลังงานครบวงจรในนิคมอุตสาหกรรม บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาคือความเป็นไปได้ในการนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ มาพัฒนาและต่อยอดเป็นธุรกิจใหม่ อาทิ ระบบกักเก็บพลังงาน หรือ Battery Energy Storage System (BESS) รวมถึงศึกษาความเป็นไปได้ของตลาดคาร์บอนเครดิตและตลาดไฟฟ้าเสรี (Merchant Power Market) เพื่อพัฒนาต่อยอดด้านนวัตกรรม ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจรวมถึงผู้เกี่ยวข้องในทุกมิติ



กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค และพลังงานเป็นธุรกิจที่สนับสนุนซึ่งกันและกัน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป็นผู้ประกอบการภายในนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมเช่นเดียวกัน กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจในส่วนนี้จึงมุ่งเน้นไปยังกลุ่มลูกค้าที่ต้องการขยายฐานการผลิตจากต่างประเทศมายังประเทศไทย โดยกลุ่มลูกค้าประกอบด้วยผู้ประกอบการจากหลากหลายอุตสาหกรรม ไม่ว่าจะเป็นอุตสาหกรรมรถยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์ก่อสร้าง ขึ้นรูปโลหะ สินค้าอุปโภคบริโภค โลจิสติกส์ และอื่น ๆ โดยพฤติกรรมการใช้น้ำของลูกค้าในแต่ละอุตสาหกรรมมีความแตกต่างกันไปตามแต่กระบวนการผลิต และลักษณะของผลิตภัณฑ์ โดยธุรกิจที่มีการใช้น้ำสูงกว่าธุรกิจอื่น ๆ คือ ธุรกิจโรงไฟฟ้า และธุรกิจปิโตรเคมี

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ด้านสาธารณูปโภค

ประเทศไทยถือว่าเป็นหนึ่งในประเทศผู้บริโภคที่ใช้น้ำมากที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยแบ่งวัตถุประสงค์การใช้น้ำออกเป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ (1) การบริโภคภาคครัวเรือน ได้แก่ การใช้น้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยว และ (2) การบริโภคภาคอุตสาหกรรม ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ จากข้อมูลอ้างอิงตามแผนแม่บทการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ 20 ปี (ปี 2561-2580) ซึ่งจัดทำโดยคณะกรรมการกำหนดนโยบายและการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ กรมทรัพยากรน้ำ ประเทศไทยมีปริมาณการใช้น้ำในปริมาณมาก โดยเฉพาะพื้นที่เกษตรชลประทาน ทำให้มีปริมาณการใช้น้ำเพื่อการเกษตรอยู่ในระดับสูง อีกทั้งการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมือง ส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรมและพื้นที่เศรษฐกิจ ทำให้ปริมาณความต้องการบริโภคน้ำในประเทศมีแนวโน้มโดยรวมเพิ่มขึ้น โดยแนวทางการประเมินการใช้น้ำภาคอุตสาหกรรมสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2561 จากสถาบันน้ำและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืน สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พบว่าประเทศไทยมีการใช้น้ำเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ รวมทั้งสิ้น 147,747 ล้านลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นการใช้น้ำเพื่อการเกษตร 113,961 ล้านลูกบาศก์เมตร การใช้น้ำเพื่อการอุตสาหกรรม 1,913 ลูกบาศก์เมตร และการใช้น้ำเพื่อรักษาระบบนิเวศ 27,090 ล้านลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้ จากการคาดการณ์การใช้น้ำภาคอุตสาหกรรมในอนาคต ประเทศไทยจะมีการใช้น้ำภาคอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเป็น 2,793 ล้านลูกบาศก์เมตรในปี 2580 และมีแนวโน้มการใช้น้ำอุตสาหกรรมของประเทศไทยในอนาคตเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.09 ต่อปี

ด้านพลังงาน

อุตสาหกรรมไฟฟ้าในประเทศไทย เป็นระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ถูกกำกับดูแลการดำเนินงานโดย กระทรวงพลังงาน (กน.) คณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) และคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ (กพช.) เพื่อพัฒนาและจัดหาพลังงานไฟฟ้าของประเทศให้มีความมั่นคงและยั่งยืน แต่เดิมการผลิตไฟฟ้าของประเทศไทยมีการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) เป็นผู้ผลิตไฟฟ้าแต่เพียงผู้เดียว ต่อมาเนื่องจากแนวโน้มความต้องการใช้ไฟฟ้ามีเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร รัฐบาลจึงได้มีการส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการผลิตไฟฟ้ามากขึ้นเพื่อลดภาระของ กฟผ. ในการลงทุนก่อสร้างโรงไฟฟ้าเพื่อรองรับความต้องการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น โดยตั้งแต่ปี 2535 รัฐบาลได้มีนโยบายเพิ่มบทบาทของภาคเอกชนในการผลิตไฟฟ้าและเปิดโอกาสให้เข้าร่วมประมูลการสร้างโรงไฟฟ้าได้ ทำให้ตั้งแต่ปี 2537 ได้มีผู้ผลิตไฟฟ้าอิสระ (Independent Power Producer: IPP) และผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก (Small Power Producer: SPP) เข้ามามีบทบาทในการผลิตไฟฟ้าในระบบของประเทศ และต่อมาในปัจจุบันเนื่องจากการสนับสนุนให้มีการใช้พลังงานหมุนเวียนในการผลิตไฟฟ้าจึงได้มีผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็กมาก (Very Small Power Producer: VSPP) เข้ามามีบทบาทเพิ่มในอุตสาหกรรมไฟฟ้าของประเทศ และในช่วงที่ผ่านมาต้นทุนอุปกรณ์ผลิตพลังงานแสงอาทิตย์ได้ตกลงอย่างรวดเร็ว ทำให้มีผู้ประกอบการจำนวนมากลงทุนติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์เพื่อใช้เองหรือจำหน่ายให้แก่ผู้ใช้ไฟในโรงงานอุตสาหกรรมหรือสถานประกอบการขนาดใหญ่อื่น ๆ เนื่องจากสามารถผลิตพลังงานได้ในราคาต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วยที่ต่ำกว่าการซื้อไฟจาก การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) หรือ การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.)

ความต้องการใช้ไฟฟ้าในประเทศนั้นผันแปรตามภาวะเศรษฐกิจ โดยอัตราการเติบโตเฉลี่ยของความต้องการใช้ไฟฟ้าอยู่ที่ประมาณ 0.9-1.1 เท่าของอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรมในปี 2564-2566 ธุรกิจไฟฟ้าภาคเอกชนมีแนวโน้มเติบโตดีขึ้นตามความต้องการใช้ที่มีทิศทางเติบโตตามสภาวะเศรษฐกิจ จากปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าภายในประเทศที่คาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ย 2.8 - 3.8% ต่อปี รวมถึงการสนับสนุนด้วยนโยบายการลงทุนภาครัฐตามแผนพัฒนา กำลังการผลิตไฟฟ้าและแผนพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก

(*แหล่งข้อมูลจาก แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2564-2566: ธุรกิจผลิตไฟฟ้า ธนาคารกรุงศรีอยุธยา)

การจัดการผลิตภัณฑหรือบริการ

น้ำดิบและเชื้อเพลิงสำหรับผลิตพลังงานไฟฟ้าเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการประกอบธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน โดยมีนโยบายในการจัดหาวัตถุดิบประเภทต่าง ๆ ดังนี้

การหาน้ำดิบ

ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค (ดำเนินการโดยกลุ่ม WHAUP) เป็นธุรกิจที่จำเป็นต้องมีแหล่งน้ำดิบที่เพียงพอไว้สำหรับให้บริการแก่ลูกค้าผู้ประกอบการ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรม และสำหรับใช้ในการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมเพื่อจำหน่ายให้กับลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม โดยกลุ่ม WHAUP จะจัดหาหน้าดิบจาก 3 แหล่ง เพื่อให้บริการ ได้แก่

- 1) บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่ได้รับสัมปทานรายใหญ่ในเขตพื้นที่ภาคตะวันออก ซึ่งให้บริการครอบคลุมพื้นที่จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา
- 2) กรมชลประทาน โดยเป็นการรับซื้อน้ำดิบจากกรมชลประทานผ่าน บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม WHAID
- 3) กลุ่ม WHAID ได้แก่ น้ำจากบ่อน้ำธรรมชาติในพื้นที่ของกลุ่ม WHAID ซึ่งได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการป้องกันปัญหาการขาดแคลนน้ำของผู้ประกอบการภายในเขตพื้นที่ และมีวัตถุประสงค์เพื่อการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมภายในนิคมอุตสาหกรรม

การหาเชื้อเพลิง

ธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (ดำเนินการโดยกลุ่ม WHAUP) โดยมีบริการพลังงานที่ผลิตจากเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Power Plant) และพลังงานทางเลือก (Renewable Power Plant) โดยเชื้อเพลิงที่ใช้ในการผลิตกระแสไฟฟ้า แบ่งได้เป็น 2 ประเภทดังนี้

- 1) เชื้อเพลิงที่มีต้นทุนจากการซื้อขายหรือจัดหา
 - ถ่านหิน
ลงนามสัญญาเพื่อจัดหาและขนส่งถ่านหิน (Coal Supply and Transport Agreements) กับบริษัทคู่สัญญาขนาดใหญ่ของประเทศอินโดนีเซียเพื่อทำการจัดหาและขนส่งถ่านหินชนิดบิทูมินัสจากประเทศอินโดนีเซียให้กับโรงไฟฟ้าแก๊สโค-วัน เพื่อเป็นเชื้อเพลิงในการผลิตไฟฟ้าตามกระบวนการที่กำหนดในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า
 - ก๊าซธรรมชาติ
มีการเข้าทำสัญญาซื้อขายกับ ปตท. เป็นระยะเวลา 25 ปี สำหรับโรงไฟฟ้า โกลว์ โอพีพี, โรงไฟฟ้ากัลป์ เจพี เอ็นแอล, โรงไฟฟ้าบี. กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1, โรงไฟฟ้า กัลป์ วีทีพี, โรงไฟฟ้า กัลป์ ทีเอส 1, โรงไฟฟ้า กัลป์ ทีเอส 2, โรงไฟฟ้า กัลป์ ทีเอส 3,

โรงไฟฟ้า กัลป์ ทีเอส 4 และโรงไฟฟ้ากัลป์ เจพี เอ็นแอล 2

- 2) เชื้อเพลิงที่ไม่มีต้นทุนจากการซื้อขายหรือจัดหา

- น้ำ

เป็นวัตถุดิบสำคัญในการผลิตไฟฟ้าของโรงไฟฟ้าพลังน้ำ โดยน้ำที่ได้มานั้นมาจากแหล่งธรรมชาติและไม่มีต้นทุนจากการซื้อขายหรือจัดหา อย่างไรก็ตามปริมาณน้ำในแต่ละช่วงของปีอาจมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับสภาพอากาศและปริมาณน้ำฝนตามฤดูกาล

- แสงอาทิตย์

แสงอาทิตย์เป็นวัตถุดิบสำคัญในการผลิตไฟฟ้าของโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ โดยแสงอาทิตย์ที่ได้มานั้นมาจากแหล่งธรรมชาติและไม่มีต้นทุน อย่างไรก็ตามปริมาณและความเข้มของแสงอาทิตย์ในแต่ละช่วงอาจมีความไม่แน่นอนและไม่สามารถคาดการณ์ด้วยความแม่นยำได้ เพราะขึ้นกับฤดูกาลและสภาพอากาศในแต่ละช่วงเวลา

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในการผลิตและจัดจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและบริหารจัดการน้ำเสียนั้น กลุ่ม WHAUP ให้ความสำคัญกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการ เช่น ตะกอน และน้ำที่ผ่านกระบวนการบำบัด ซึ่งได้ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และขั้นตอนการปฏิบัติงานอย่างเคร่งครัด โดยมีการดำเนินการเพื่อควบคุมและจัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- (1) ตะกอน มีการว่าจ้างผู้ประกอบการที่มีความเชี่ยวชาญในการกำจัดและได้รับอนุญาตตามกฎหมายให้เป็นผู้นำตะกอนไปฝังกลบ
- (2) น้ำที่ผ่านกระบวนการบำบัด จะมีการตรวจสอบคุณภาพน้ำก่อนปล่อยลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ ซึ่งน้ำจะต้องมีคุณภาพเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้กลุ่ม WHAID ยังมีการลงทุนติดตั้งอุปกรณ์ที่ทันสมัย เพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ ระบบ Online Monitoring (ระบบ EMC2) เพื่อให้วิศวกรสามารถตรวจสอบคุณภาพ และประสิทธิภาพของระบบบริหารจัดการน้ำเสียได้อย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ยังได้มีการบริหารจัดการน้ำแบบครบวงจร โดยการทำน้ำกลับมาใช้ใหม่ให้มีประโยชน์สูงสุด

นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่ม WHAUP ได้รับการรับรองจาก ISO 14000:2015 ซึ่งเกี่ยวข้องกับมาตรฐานสิ่งแวดล้อม โดยได้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานอย่างเคร่งครัด และที่ผ่านมากลุ่ม WHAUP ไม่เคยมีข้อพิพาทหรือการฟ้องร้องเกี่ยวกับการสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่เคยได้รับการตักเตือนหรือปรับจากหน่วยงานของรัฐภายใต้กฎหมายที่กลุ่ม WHAUP ต้องปฏิบัติตามแต่อย่างใด

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 6,000,000,000 บาท และทุนชำระแล้วจำนวน 3,882,074,476.40 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 9,705,186,191 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.40 บาท



ผู้ถือหุ้น

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทจากข้อมูลวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (Book Closing Date) ณ วันที่ 17 พฤศจิกายน 2566 มีดังนี้

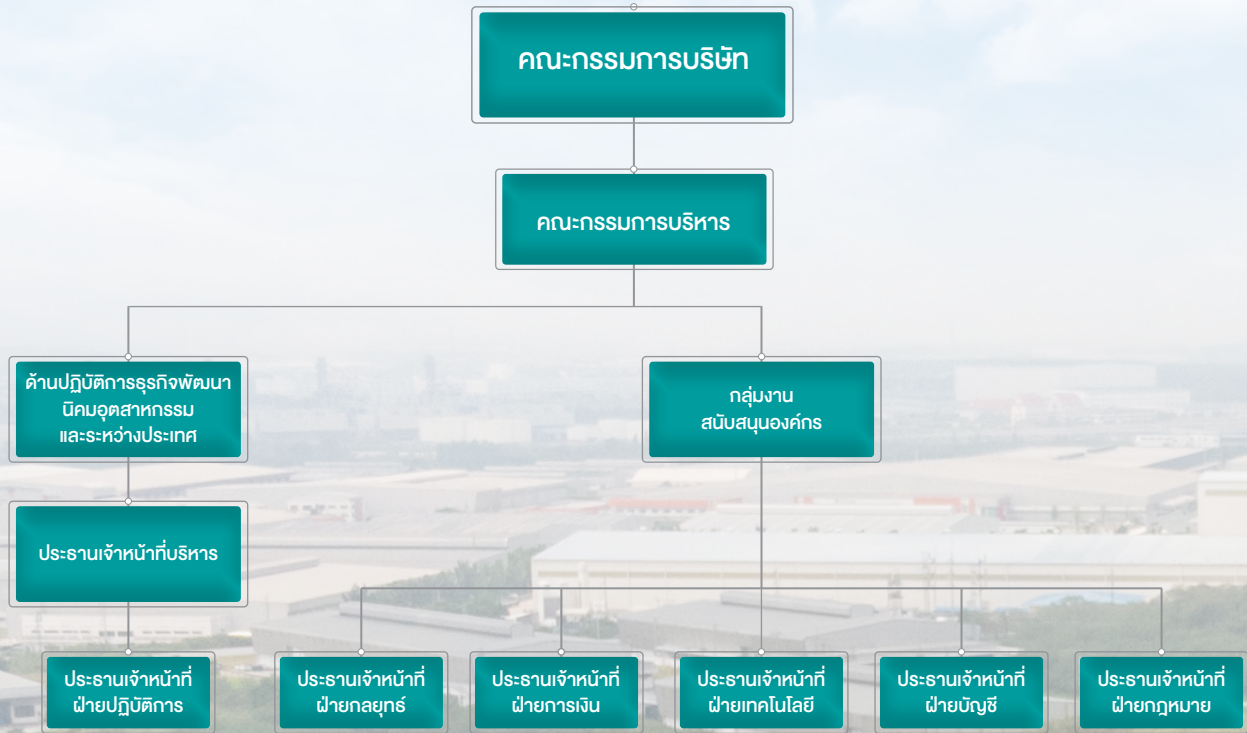
ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	9,563,839,406	98.54
2. นายสวัสดิ์ หอรุ่งเรือง	64,803,500	0.67
รวม	9,628,642,906	99.21

การออกหลักทรัพย์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทไม่มีหุ้นกู้ซึ่งออกโดยบริษัท ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน

โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 11 ท่าน ได้แก่

1. นางสาวจริพร จารุกรสกุล
ประธานคณะกรรมการบริษัท
2. นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน
รองประธานคณะกรรมการบริษัท¹
3. นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล
กรรมการ
4. นายอภิชัย บุญธีรพร
กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร)
5. นางอัญชลี ชวนิชย์
กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร)
6. พลเอก ปรีชญา เฉลิมวัฒน์
กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร)
7. นายจักรกฤษณ์ พาราพันธกุล
กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร)
8. นางกฤษณา สุขบุญญสถิตย์
กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร)
9. นายอนุชิต อนุชิตานุกุล
กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร)
10. นางสาวอัจฉรินทร์ พัฒนพันธ์ชัย
กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร)
11. นายอัศวิน พิเชษฐวุฒิชัยโชค
กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร)

หมายเหตุ ¹ ได้รับการแต่งตั้งเป็นรองประธานคณะกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่หลักในการกำหนดวิสัยทัศน์ นโยบาย ตลอดจนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ด้วยความสามารถและความสุจริตรอบคอบเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้น รวมถึงการกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการของบริษัท ดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ และถูกต้องตามกฎหมาย ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ตลอดจนมติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงข้อกำหนดขององค์กรกำกับดูแลต่าง ๆ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้กรรมการบริษัทคนใดคนหนึ่ง หรือหลายคน หรือบุคคลอื่นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่าง แทนคณะกรรมการบริษัท โดยที่คณะกรรมการบริษัทสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขการแต่งตั้ง หรือการมอบหมายนั้น ๆ ได้เสมอตามที่เห็นสมควร

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี กรรมการบริษัทต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด ในกรณีที่ไม่สามารถแบ่งออกเป็นสามส่วนได้ ให้กรรมการบริษัทออกจากตำแหน่งในจำนวนที่ใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด โดยกรรมการบริษัทที่ต้องออกจากตำแหน่ง อาจได้รับเลือกตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งต่อไปอีกวาระหนึ่งได้

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 7 ท่าน ได้แก่

1. นางสาวจริพร จารุกรสกุล ประธานคณะกรรมการบริหาร
2. นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล กรรมการบริหาร
3. นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ กรรมการบริหาร
4. นายปจวิช พงษ์ศิวาภัย กรรมการบริหาร
5. นายณัฐพรธศ ต้นบุญเอก กรรมการบริหาร
6. นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย กรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นผู้ช่วยในงานด้านวิสัยทัศน์ นโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงเป็นผู้ช่วยในการกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการของบริษัท นำวิสัยทัศน์ นโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ไปดำเนินการด้วยความรับผิดชอบ รับผิดชอบ และความซื่อสัตย์สุจริต มีประสิทธิภาพ และถูกต้องตามกฎหมาย ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของบริษัท ตลอดจนมติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงข้อกำหนดขององค์กรกำกับดูแลต่าง ๆ

ผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัทจำนวน 5 ท่าน ได้แก่

1. นางสาวจริพร จารุกรสกุล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร¹
และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเทคโนโลยี
2. นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์
3. นายปจวิช พงษ์ศิวาภัย
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ²
4. นายณัฐพรธศ ต้นบุญเอก
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน
5. นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี

หมายเหตุ ¹นางสาวจริพร จารุกรสกุล ได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป

²นายปจวิช พงษ์ศิวาภัย ได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป

คำตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2566

คำตอบแทนประจำปี 2566 สำหรับกรรมการบริษัทจำนวน 11 ท่าน เป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ซึ่งได้อนุมัติไว้เป็นเงินจำนวนไม่เกิน 20,000,000 บาท โดยในปี 2566 ได้จ่ายคำตอบแทนกรรมการบริษัทเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 14,540,000 บาท ประกอบด้วย เงินประจำตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท และค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร โดยไม่มีสิทธิประโยชน์อื่นที่ให้แก่กรรมการ แต่อย่างใด

หน่วย : บาท

กรรมการ	คำตอบแทนกรรมการ สำหรับปี 2566			
	เงินประจำตำแหน่ง	เบี้ยประชุมที่ได้รับในตำแหน่ง		รวม
		กรรมการบริษัท	กรรมการบริหาร	
1. นางสาวจรีพร จารุกรสกุล	1,500,000	240,000	300,000	2,040,000
2. นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โตน ¹	1,000,000	200,000	250,000	1,450,000
3. นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	1,000,000	200,000	250,000	1,450,000
4. นายอภิชัย บุญธีรवार	1,000,000	200,000	-	1,200,000
5. นางอัญชลี ชวนิชย์	1,000,000	200,000	-	1,200,000
6. พลเอก ปรีชญา เฉลิมวัฒน์	1,000,000	200,000	-	1,200,000
7. นายจักรกฤษฏ์ พาราพันธกุล	1,000,000	200,000	-	1,200,000
8. นางกฤษณา สุขบุญญสถิตย์	1,000,000	200,000	-	1,200,000
9. นายอนุชิต อนุชิตานุกุล	1,000,000	200,000	-	1,200,000
10. นางสาวอัจฉรินทร์ พัฒนพันธ์ชัย	1,000,000	200,000	-	1,200,000
11. นายอัครพล พิเชษฐวณิชย์โชค	1,000,000	200,000	-	1,200,000
รวม	11,500,000	2,240,000	800,000	14,540,000

หมายเหตุ ¹นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โตน ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 เป็นต้นไป



ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: <ol style="list-style-type: none"> พัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม ให้บริการเชื่อมต่อสื่อสารโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง (FTTx) ดำเนินธุรกิจหรือจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคภายในเขตพัฒนาอุตสาหกรรม <ol style="list-style-type: none"> ให้บริการบริหารจัดการน้ำในนิคมอุตสาหกรรม ให้บริการดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ ลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าด้วยการเข้าถือหุ้นในบริษัทที่ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าด้านพลังงาน ด้านอสังหาริมทรัพย์ <ol style="list-style-type: none"> โรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) สำหรับให้เช่า คลังสินค้าโลจิสติกส์พาร์ค (Logistics Park) สำหรับให้เช่า ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 23 – 25 หมู่ที่ 13 ถนนเพชรตัด (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536000676
โทรศัพท์	: +66 2719 9555
โทรสาร	: +66 2719 9546
เว็บไซต์	: http://www.wha-industrialestate.com
ทุนจดทะเบียน	: 6,000,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 3,882,074,476.40 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 9,705,186,191 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.40 บาท
บุคคลอ้างอิง	: นายทะเบียนหลักทรัพย์ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ +66 2009 9999 ผู้สอบบัญชี นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ +66 2844 1000 ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด เลขที่ 62/15 ถนนรณิยะ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ +66 2235 3339 ที่ปรึกษาทางการเงิน พิจารณาเป็นรายโครงการ

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

ในปี 2566 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม 1,830,000 บาท

คำตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับกรรมการ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

กรรมการมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

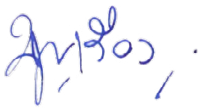
ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจ ภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับกรรมการในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด



บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

กรุงเทพมหานคร

23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 10	5,318,209,228	4,841,356,716	2,645,945,505	2,873,366,781
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกถอน	8, 10	71,584,862	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	634,701,255	587,435,436	197,573,656	302,759,244
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10, 29	7,526,166,537	10,046,300,000	7,598,908,123	10,689,074,880
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	10	8,696,918	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	10	26,143,136	851,865	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11	10,178,916,025	9,318,415,549	2,528,716,444	1,279,186,040
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		307,043,711	325,520,203	1,627,585	2,713,448
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย		-	902,850	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		24,071,461,672	25,120,782,619	12,972,771,313	15,147,100,393
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	10	343,064,492	437,188,909	-	-
เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10, 29	238,855,385	247,050,552	20,253,333	522,714,800
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	10	783,755,784	1,061,565,363	783,755,784	1,061,565,363
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	11,912,174,712	11,400,955,776	984,993,796	990,019,757
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	8,412,143,828	8,412,143,828
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	12	1,509,693,297	1,388,251,272	507,241,607	478,449,980
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	3,168,460,324	2,884,018,894	303,006,974	309,306,498
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	15	7,217,116,990	6,162,905,540	54,772,750	63,991,117
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	216,564,165	180,196,572	47,992,907	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		627,145,665	1,348,939,226	69,755,036	80,007,763
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		26,016,830,814	25,111,072,104	11,183,916,015	11,918,199,106
รวมสินทรัพย์		50,088,292,486	50,231,854,723	24,156,687,328	27,065,299,499

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ระยะสั้น	10, 17	1,649,931,616	1,599,904,548	-	-
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10, 17, 29	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	10	-	8,242,323	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	2,589,599,929	1,856,824,929	734,523,880	710,901,074
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10, 17	599,839,554	1,678,653,011	599,839,554	1,678,653,011
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10, 19	2,049,173,455	2,789,187,762	-	-
รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	92,162,687	101,731,914	13,615,817	13,615,817
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		263,892,491	89,749,636	19,706,103	522,128
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	16,100,117	20,629,456	5,626,966	5,945,478
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		98,544,225	103,497,112	34,446,923	51,953,150
รวมหนี้สินหมุนเวียน		7,359,244,074	8,248,420,691	9,695,438,611	10,615,313,483
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ระยะยาว	10, 17	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
หุ้นกู้	10, 19	10,561,286,856	9,110,728,368	-	-
รายได้รอการตัดบัญชี	20	2,098,547,291	2,115,243,089	575,994,253	589,610,070
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	66,139,112	72,616,252	26,255,363	30,254,838
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	1,144,513,755	1,203,793,824	-	8,932,098
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	132,442,333	129,324,373	45,965,399	45,730,309
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		220,835,546	200,589,047	20,671,237	25,807,579
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		16,340,972,078	14,451,884,030	2,388,088,477	2,319,923,971
รวมหนี้สิน		23,700,216,152	22,700,304,721	12,083,527,088	12,935,237,454

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 15,000,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 0.40 บาท	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 9,705,186,191 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้ว หุ้นละ 0.40 บาท	3,882,074,476	3,882,074,476	3,882,074,476	3,882,074,476
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	438,704,620	438,704,620	438,704,620	438,704,620
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	31 600,000,000	600,000,000	600,000,000	600,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร	15,431,368,063	16,539,260,628	7,467,666,167	9,302,320,308
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	3,027,875,128	3,357,118,060	(315,285,023)	(93,037,359)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	23,380,022,287	24,817,157,784	12,073,160,240	14,130,062,045
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,008,054,047	2,714,392,218	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	26,388,076,334	27,531,550,002	12,073,160,240	14,130,062,045
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	50,088,292,486	50,231,854,723	24,156,687,328	27,065,299,499

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,658,631,131	7,274,184,946	636,799,688	876,500,523
รายได้จากการขายสินค้า	2,203,864,490	1,960,025,392	10,805,498	14,250,140
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,844,182,502	1,806,276,644	142,543,260	119,499,985
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	26 (3,204,882,184)	(3,531,116,410)	(312,525,676)	(529,350,239)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,237,860,879)	(1,105,871,695)	(1,024,948)	(912,139)
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(926,561,642)	(889,846,792)	(63,250,373)	(62,216,214)
กำไรขั้นต้น	6,337,373,418	5,513,652,085	413,347,449	417,772,056
รายได้อื่น	24 471,790,972	1,095,516,858	4,833,052,368	2,228,203,386
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(465,012,055)	(406,598,992)	(115,337,523)	(100,770,207)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,123,471,576)	(1,104,299,061)	(512,032,532)	(578,962,951)
ต้นทุนทางการเงิน	25 (467,094,885)	(390,219,548)	(173,500,862)	(157,891,887)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,360,925,389	148,893,593	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6,114,511,263	4,856,944,935	4,445,528,900	1,808,350,397
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27 (474,116,186)	(477,251,031)	(81,481,413)	(57,855,702)
กำไรสำหรับปี	5,640,395,077	4,379,693,904	4,364,047,487	1,750,494,695
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้				
ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	10 (277,809,580)	(197,587,011)	(277,809,580)	(197,587,011)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21 -	(1,576,442)	-	(18,055,259)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่				
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	27 55,561,916	39,832,690	55,561,916	43,128,454
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่				
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(222,247,664)	(159,330,763)	(222,247,664)	(172,513,816)
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้				
ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(51,291,646)	(9,089,917)	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นของ				
บริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	(73,763,116)	625,914,277	-	-
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่				
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(125,054,762)	616,824,360	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(347,302,426)	457,493,597	(222,247,664)	(172,513,816)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	5,293,092,651	4,837,187,501	4,141,799,823	1,577,980,879

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	5,090,809,063	3,807,125,563	4,364,047,487	1,750,494,695
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	549,586,014	572,568,341	-	-
	<u>5,640,395,077</u>	<u>4,379,693,904</u>	<u>4,364,047,487</u>	<u>1,750,494,695</u>
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	4,761,566,131	4,085,688,501	4,141,799,823	1,577,980,879
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	531,526,520	751,499,000	-	-
	<u>5,293,092,651</u>	<u>4,837,187,501</u>	<u>4,141,799,823</u>	<u>1,577,980,879</u>
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	28	0.52	0.39	0.45
				0.18

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม														
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่						ส่วนของผู้ถือหุ้นของเจ้าของ								
	กำไรสะสม			กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			ส่วนแบ่งกำไร			ส่วนเกิน					
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี พ.ศ. 2565	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	14,531,476,355	77,575,926	30,497,661	66,375,393	(551,495,707)	3,602,774,862	-	22,522,831,734	2,494,935,313	25,017,767,047		
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของ บริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	(16)	(16)		
การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	4,065,796	-	-	-	3,913,042	7,978,838	(228,978,538)	(221,000,000)		
เงินปันผลจ่ายจากรัฐย่อยแก่ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(1,799,341,290)	-	-	-	-	-	-	(1,799,341,290)	-	(1,799,341,290)		
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	3,807,125,563	(5,793,780)	(5,671,445)	(158,069,609)	448,097,772	-	-	-	751,499,000	4,837,187,501		
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2565	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	16,539,260,628	(83,369,706)	28,892,012	(91,694,216)	(103,397,935)	3,602,774,863	3,913,042	24,817,157,764	2,714,392,218	27,531,550,002		
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของ บริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,198,701,628)	(6,198,701,628)	
เงินปันผลจ่ายจากรัฐย่อยแก่ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	(222,247,664)	(52,807,692)	-	-	-	-	(237,864,711)	(237,864,711)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	5,090,609,063	(54,187,576)	-	(222,247,664)	(52,807,692)	-	-	-	4,761,566,131	531,526,520	5,283,092,651	
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	15,431,368,063	(137,557,282)	28,892,012	(313,941,880)	(156,205,627)	3,602,774,863	3,913,042	23,380,022,287	3,008,054,047	26,388,076,334		

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ										
	กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี พ.ศ. 2565	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	9,351,166,903	13,101,064	66,375,393	14,351,422,456				
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(1,799,341,290)	-	-	(1,799,341,290)				
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	1,750,494,695	(14,444,207)	(158,069,609)	1,577,980,879				
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2565	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	9,302,320,308	(1,343,143)	(91,694,216)	14,130,062,045				
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(6,198,701,628)	-	-	(6,198,701,628)				
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	4,364,047,487	-	(222,247,664)	4,141,799,823				
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	7,467,666,167	(1,343,143)	(313,941,880)	12,073,160,240				

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6,114,511,263	4,856,944,935	4,445,528,900	1,808,350,397
รายการปรับปรุง				
(กลับรายการ) ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,074,716)	(5,388,423)	(137,036)	126,089
ค่าเสื่อมราคา	14, 15, 26	492,692,989	425,001,489	21,287,906
ค่าตัดจำหน่าย	26	6,272,167	4,849,618	2,798,071
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	94,124,417	(23,519,749)	-	-
กำไรจากการขายส่วนได้เสียในการร่วมค้า	24	-	(105,779,729)	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	24	-	(15,000,000)	-
รับโอนหุ้นโดยไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทน		(10)	(10)	-
การตัดจ่ายของเงินลงทุนในส่วนได้เสียในการร่วมค้า	24	-	30,308,383	-
(กลับรายการ) การตัดจ่ายของเงินลงทุนในบริษัทร่วม		-	(26,153,411)	4,102,757
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		50	(820,153,840)	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย		706,588	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		2,250,646	(239,297,825)	39,110
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน		28,996,707	(113,723,749)	(10,351,966)
(กำไร) ขาดทุนจากวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง		(16,939,241)	8,242,323	-
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	13,330,857	13,236,284	4,343,517
รายได้ดอกเบี้ย	24	(229,002,510)	(176,081,468)	(220,552,781)
รายได้เงินปันผล	24	(154,148,604)	(126,342,551)	(4,225,086,796)
ต้นทุนทางการเงิน	25	467,094,885	390,219,548	173,500,862
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า		(1,360,925,389)	(148,893,593)	-
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกถอน	8	(71,584,862)	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(108,126,750)	(123,433,552)	40,020,715
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		(419,745,093)	1,651,849,303	(1,249,530,404)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		26,474,338	24,564,199	1,085,863
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(138,788,220)	(756,108,221)	(11,023,870)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		604,652,179	(61,838,755)	(66,739,574)
รายได้รอการตัดบัญชี		(26,265,025)	(102,327,415)	(13,615,817)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		(4,952,887)	35,636,149	(17,506,227)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	21	(10,212,897)	(5,070,000)	(4,108,427)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		20,301,797	2,919,810	(5,136,342)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	5,327,642,679	4,590,504,788	(1,129,583,207)	474,244,642
ดอกเบี้ยรับ	286,555,536	189,190,338	285,546,528	236,875,481
ดอกเบี้ยจ่าย	(485,261,428)	(492,052,558)	(108,101,355)	(113,962,413)
เงินปันผลรับ	907,670,547	509,638,958	4,225,086,796	1,726,346,482
ภาษีเงินได้รับคืน	80,026,767	20,565,960	-	-
ภาษีเงินได้จ่าย	(406,089,846)	(340,973,950)	(45,812,986)	(9,674,312)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการดำเนินงาน	5,710,544,255	4,476,873,536	3,227,135,776	2,313,829,880

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	(25,345,510)	(26,036)	-	-
เงินสดจ่ายให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 (1,353,257,848)	(1,034,800,000)	(1,542,363,904)	(2,134,570,000)
เงินสดรับคืนจากการให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 3,872,800,000	708,327,207	4,632,646,291	2,531,914,000
เงินสดจ่ายให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 (43,111,500)	(28,960,000)	(172,510,000)	(492,488,000)
เงินสดรับคืนจากการให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 51,306,667	50,000,000	692,839,067	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนเมื่อขาย	-	(118,240,560)	-	(118,240,560)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าเพื่อลงทุนในหุ้นได้เสียในการร่วมค้า	-	-	-	(5,100,000)
เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทร่วม	31,179,372	11,004,484	31,179,372	11,004,484
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(448,824,000)
เงินสดจ่ายเพื่อส่วนได้เสียในการร่วมค้า	12 (130,199,994)	(123,172,200)	(59,100,000)	(18,000,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหุ้นได้เสียในการร่วมค้า	-	125,937,999	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	315,000,000	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หมุนเวียนถือไว้เพื่อขาย	196,262	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(432,812,541)	-	(90,413,212)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,474,075,647	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,368,845,811)	(1,522,273,974)	(3,862,000)	(8,224,625)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,641,273	341,572,129	-	287,841
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	-	(66,701,654)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,040,362,911	(301,069,499)	3,578,828,826	(772,654,072)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้น	17 5,150,000,000	2,500,000,000	2,200,000,000	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ระยะสั้น	17 (1,040,000)	(1,340,000)	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้น	17 (5,100,000,000)	(1,900,000,000)	(2,200,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17 -	83,400,000	4,258,019,680	3,228,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17 -	(631,200,000)	(4,116,955,258)	(658,042,215)
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาว	17 1,100,000,000	2,400,000,000	700,000,000	2,400,000,000
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ระยะยาว	17 (2,700,000)	(2,550,000)	(700,000)	(2,550,000)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาว	17 (1,680,000,000)	(4,580,000,000)	(1,680,000,000)	(2,580,000,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	19 3,500,000,000	4,300,000,000	-	-
เงินสดจ่ายในการออกหุ้นกู้	19 (4,040,000)	(5,864,000)	-	-
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	19 (2,790,000,000)	(1,500,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(21,016,269)	(147,335,608)	(6,332,292)	(7,151,506)
เงินปันผลจ่าย	22 (6,172,630,555)	(1,795,114,928)	(6,172,678,865)	(1,795,122,223)
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยแก่ส่วนได้เสีย				
ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(237,864,711)	(303,063,241)	-	-
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	20 -	-	-	-
เงินสดจ่ายแก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(221,000,015)	-	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(6,259,291,515)	(1,804,067,792)	(7,018,646,735)	585,134,056

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	491,615,651	2,371,736,245	(212,682,133)	2,126,309,864
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	4,841,356,716	2,457,723,361	2,873,366,781	747,056,917
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและ รายการเทียบเท่าเงินสด	(14,763,139)	11,897,110	(14,739,143)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	5,318,209,228	4,841,356,716	2,645,945,505	2,873,366,781
รายการที่มีใช้เงินสด				
เจ้าหนี้จากการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	252,020,585	237,856,149	2,483,299	2,043,494
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	10,009,791	19,740,819	2,014,305	-
ยกเลิกหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	668,078
เงินปันผลค้างจ่าย	18	47,951,412	21,880,338	47,725,824
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11	548,138,627	-	-
โอนจากต้นทุนการพัฒนาไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	67,759,508	134,012,999	-
โอนจากต้นทุนการพัฒนาไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11	5,207,033	37,459,578	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 บริษัทได้รับอนุมัติการเพิกถอนจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2559 บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้

เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 23-25 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนาตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

การประกอบธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มกิจการ”) คือ การให้เช่าและขายที่ดิน อาคาร โรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรม การบริการสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อยู่ภายใต้การบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 โดยการปฏิบัติตามดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงนี้ไม่ได้บังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบันและกลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ได้แก้ไขข้อกำหนดของการเปิดเผยจาก “การเปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีนัยสำคัญ” เป็น “การเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมได้มีการให้แนวทางการพิจารณาว่านโยบายบัญชีเป็นนโยบายบัญชีที่มีสาระสำคัญ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่ไม่มีสาระสำคัญ หากกลุ่มกิจการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะต้องไม่บดบังข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด ได้แก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชีเพื่อช่วยให้กลุ่มกิจการจำแนกความแตกต่างของ “การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี” จาก “การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี” การจำแนกความแตกต่างนั้นมีความสำคัญ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป ซึ่งถือปฏิบัติกับรายการ เหตุการณ์อื่นและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติย้อนหลังไปที่รายการและเหตุการณ์ในอดีตรวมถึงปัจจุบัน โดยถือเสมือนว่าได้มีการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติโดยตลอด

ค) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ได้กำหนดให้กิจการรับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากรายการเดียว ซึ่ง ณ การรับรู้เมื่อเริ่มแรกก่อให้เกิดของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่มูลค่าเท่ากัน ตัวอย่างของรายการ เช่น สัญญาเช่า และภาระผูกพันจากการรื้อถอน

การปรับปรุงดังกล่าวถือปฏิบัติกับรายการที่เกิดขึ้นในหรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอ นอกจากนี้กลุ่มกิจการควรรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (โดยรับรู้เท่ากับจำนวนที่เป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่จะได้ใช้ประโยชน์) และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอสำหรับผลต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและที่ต้องเสียภาษีทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

- สิทธิประโยชน์การใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า และ
- หนี้สินจากการรื้อถอน หนี้สินจากการบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และจำนวนเงินที่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ผลกระทบสะสมของการปรับปรุงนี้ให้รับรู้ในกำไรสะสมยกมาหรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ตามความเหมาะสม

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

4 นโยบายการบัญชี

4.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วม เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทร่วมบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในการแสดงในงบการเงินรวม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม, การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการตัดค่าของสินทรัพย์ที่โอน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

4.2 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนอ งบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ เกิดรายการหรือวันที่ตีราคาหากรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่า สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบ ของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้าม การรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมด ของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อ รุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงิน ที่นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน
- รายได้และค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืน เมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้านำมาชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการขายสินค้าที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

4.5 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร โรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูป ต้นทุนในการก่อสร้างอาคารชุด ต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคารโรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูป และก่อสร้างอาคารชุด เงินมัดจำค่าที่ดิน และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง และจะโอนเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการขายหรือมีรายได้จากโครงการดังกล่าว

4.6 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็น SPPI หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม และ (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน)
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็น SPPI หรือไม่

ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นพร้อมกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- FVOCI - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร (ขาดทุน) อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

- FVPL - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย หรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร (ขาดทุน) อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มกิจการเลือกรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรม ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยัง กำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสาร ทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่น เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้ในรายการกำไรหรือ ขาดทุนอื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ขาดทุนหรือกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะแสดงรวมอยู่ในการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการแสดงเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย ซึ่งมีการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบระยะเวลา รายงาน เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ตามคำชี้แจง ของสภาวิชาชีพบัญชี ณ วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2563 เรื่อง การตีความเงินลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หน่วยลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จดทะเบียนและจัดตั้ง ในประเทศไทย กลุ่มกิจการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวด้วย FVOCI

อนุพันธ์ทางการเงินและกิจกรรมป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มกิจการรับรู้อนุพันธ์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นสัญญาอนุพันธ์ที่ใช้การบัญชี ป้องกันความเสี่ยง ซึ่งรับรู้กำไรหรือขาดทุนส่วนที่มีประสิทธิผลของอนุพันธ์ทางการเงินเข้าในองค์ประกอบอื่นของส่วน ของเจ้าของ และรับรู้กำไรหรือขาดทุนส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลของอนุพันธ์ทางการเงินเข้ากำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าว ตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

4.7 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) จะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย และการขายนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) นั้นจะวัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

นอกจากนี้กลุ่มกิจการจะจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่า รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอกการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ๆ ไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และเงินกู้ระยะยาว ดอกเบี้ยค้างจ่าย เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว และค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่าดำเนินงานรอกการตัดบัญชี ไปเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่จัดประเภทที่ถือไว้เพื่อขาย เนื่องจากรายการดังกล่าวจะต้องจำหน่ายออกไปเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวมีการขายออกไป

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการคืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงชั้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่บันทึบส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

	<u>จำนวนปี</u>
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 30 ปี
สิทธิการใช้ที่ดิน	50 ปี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชั้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดรายการออกไป

บริษัทจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

	จำนวนปี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภค	5 - 30 ปี
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์สำนักงานและเครื่องมือ	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่ารายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อได้ว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

4.11 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

กลุ่มกิจการบางส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินจูงใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

กลุ่มกิจการมีสัญญาเช่าซึ่งกำหนดค่าเช่าจ่ายผันแปรตามดัชนีหรืออัตรา ซึ่งยังไม่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าจนกระทั่งดัชนีหรืออัตรานั้นมีผลต่อการจ่ายชำระ กลุ่มกิจการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องเมื่อการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินจูงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ยกเว้นสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจะแสดงรวมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่อยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

4.12 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเอง ด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนที่จำหน่าย

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

4.13 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.14 รายได้รอการตัดบัญชี

เงินรับจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ยังไม่รับรู้รายได้เนื่องจากกลุ่มกิจการได้ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปี โดยจะรับรู้รายได้ตามมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดที่ต้องชำระให้แก่ทรัสต์ดังกล่าว

เงินรับจากการให้สิทธิการเช่าที่ดินแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปีและสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปีรวมเป็น 60 ปี โดยจะรับรู้รายได้ตามมูลค่าปัจจุบันตามงวดของการรับรู้รายได้เป็นรายเดือน

4.15 ภาษีเงินได้ปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความถี่ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่กลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันกันต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

4.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี รับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

4.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

4.18 ทุนเรือเหิน

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

4.19 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบแยกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบแยกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

การให้เช่าและบริการ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

การขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าโดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การขายสินค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการขายสินค้าเมื่อกกลุ่มกิจการขายสินค้าให้กับลูกค้า

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญาก่อนที่กลุ่มกิจการ จะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

กลุ่มกิจการจะแสดงยอดสุทธิหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักลบกับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นๆ ในแต่ละสัญญา ที่ทำกับลูกค้า

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้า

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้าหรือจ่ายในนามของลูกค้าแก่บุคคลหรือกิจการอื่น รวมถึงส่วนลดหรือเงินคืนในอนาคต จะรับรู้เป็นรายการหักจากรายได้ เว้นแต่การจ่ายสิ่งตอบแทนนั้นเป็นการจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการแยกต่างหาก

องค์ประกอบของการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการคาดว่าจะไม่มีการทำสัญญาซึ่งระยะเวลาระหว่างการโอนสินค้าหรือบริการตามสัญญาไปยังลูกค้าและการชำระเงินของลูกค้าจะไม่เกินหนึ่งปี ดังนั้นกลุ่มกิจการไม่ได้ปรับปรุงราคาของรายการด้วยมูลค่าของเงิน (Time value of money)

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

4.20 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ กลุ่มกิจการจึงใช้อนุพันธ์เพื่อป้องกันความเสี่ยงบางประการที่จะเกิดขึ้น

กลุ่มกิจการมีส่วนงานบริหารการเงินในการจัดการความเสี่ยง โดยนโยบายของกลุ่มกิจการรวมถึงนโยบายความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงจากราคา ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ทั้งนี้ หลักการในการป้องกันความเสี่ยงจะเป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการกลุ่มกิจการอนุมัติ เพื่อสื่อสารและใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมส่วนงานบริหารการเงินในทุกกิจการของกลุ่มกิจการ

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากบริษัทร่วมประกอบธุรกิจหลักในการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าซึ่งมีแหล่งเงินกู้ยืมบางส่วนอยู่ในสกุลเงินต่างประเทศ กลุ่มกิจการจึงมีความเสี่ยงในรายการส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอันเกี่ยวเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว บริษัทร่วมมีแนวทางบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาการเข้าทำสัญญาอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามความเหมาะสม

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ความเสี่ยงด้านราคา

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากราคาของหลักทรัพย์ของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคาร สถาบันการเงิน และผู้ออกตราสาร กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินหรือผู้ออกตราสารที่กลุ่มกิจการประเมินว่ามีความน่าเชื่อถือ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะยึดการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระในกรณีที่ไม่มีการจัดอันดับไว้ กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละรายหรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย
- เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีนัยสำคัญ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือ การมีเงินสด หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้ กลุ่มกิจการยังได้ทำการประมาณการกระแสเงินสดในสกุลเงินหลักต่าง ๆ พิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่าง ๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
หมดอายุภายในหนึ่งปี				
เงินเบิกเกินบัญชี	35	35	35	35
ตัวเงินสินเชื่อ	4,440	4,440	2,240	2,240
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	1,000	1,000	-	-
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี				
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	4,000	700	4,000	700
รวม	9,475	6,175	6,275	2,975

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม					
	เมื่อเรียก	ภายใน		มากกว่า		มูลค่าตาม
	ชำระ	1 ปี	1-5 ปี	5 ปี	รวม	บัญชี
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,054	-	-	-	1,054	1,054
เงินกู้ระยะสั้น	-	1,663	-	-	1,663	1,650
เงินกู้ระยะยาว	-	696	2,258	-	2,954	2,717
หุ้นกู้	-	2,449	9,735	1,573	13,757	12,610
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	21	43	50	114	82
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	51	72	8	131	131
รวม	1,054	4,880	12,108	1,631	19,673	18,244

	งบการเงินรวม					
	เมื่อเรียก	ภายใน		มากกว่า		มูลค่าตาม
	ชำระ	1 ปี	1-5 ปี	5 ปี	รวม	บัญชี
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	790	-	-	-	790	790
เงินกู้ระยะสั้น	-	1,610	-	-	1,610	1,600
เงินกู้ระยะยาว	-	1,766	1,696	-	3,462	3,298
หุ้นกู้	-	3,122	8,311	1,622	13,055	11,900
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	27	54	49	130	93
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	22	63	7	92	92
รวม	790	6,547	10,124	1,678	19,139	17,773

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					มูลค่าตามบัญชี ล้านบาท
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	501	-	-	-	501	501
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,288	-	-	-	8,288	8,288
เงินกู้ระยะยาว	-	681	1,799	-	2,480	2,319
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8	22	16	46	32
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	9	8	-	7	17
รวม	8,789	698	1,829	16	11,332	11,157
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	419	-	-	-	419	419
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,154	-	-	-	8,154	8,154
เงินกู้ระยะยาว	-	1,766	1,696	-	3,462	3,298
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	10	27	19	56	36
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	4	13	-	17	17
รวม	8,573	1,780	1,736	19	12,108	11,924

5.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

5.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- การรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ และ
- การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อลดต้นทุนเงินทุน

การที่จะรักษาหรือปรับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ออกหุ้นใหม่ หรือขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน กลยุทธ์ของกลุ่มกิจการคือการรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest bearing debt to equity : IBD/E ratio) ที่ไม่เกิน 2.5 : 1 รวมทั้ง การคงไว้ซึ่งอันดับเครดิตที่ระดับ A- ทั้งนี้ อันดับเครดิตของกลุ่มกิจการยังคงเดิม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ดังนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.90 : 1	0.82 : 1	1 : 1	0.92 : 1

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้ยืมหลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังนี้

- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt to equity Ratio) ที่ไม่เกิน 2.5 : 1
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest bearing debt to equity: IBD/E ratio) ที่ไม่เกิน 2.5 : 1

กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตลอดระยะเวลารายงาน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt to equity Ratio) เท่ากับ 0.90 : 1 (พ.ศ. 2565 : 0.82 : 1)
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest bearing debt to equity: IBD/E ratio) เท่ากับ 0.64 : 1 (พ.ศ. 2565 : 0.61 : 1)

6 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประเมินการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและตราสารอนุพันธ์

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ากลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

กลุ่มกิจการทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณด้วยวิธีคำนวณมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตประมาณการกระแสเงินสด รวมถึงการใช้อัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคิดลดกระแสเงินสด

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย ประกอบด้วย ประมาณการราคาขายน้ำต่อลูกบาศก์เมตร ประมาณการปริมาณการจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โครงสร้างเงินทุน อัตราการเติบโต และอัตราคิดลดที่สะท้อนความเสี่ยงของธุรกิจน้ำและประเทศที่ลงทุน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การระงับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของการระงับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือระยะเวลาสัญญาเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและยานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกระเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลในการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า ประเทศ สกุลเงิน และหลักประกัน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	1,307,699	4,499,186	585,330	587,062
เงินฝากธนาคารระยะสั้น	5,316,901,529	4,836,857,530	2,645,360,175	2,872,779,719
รวม	5,318,209,228	4,841,356,716	2,645,945,505	2,873,366,781

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินฝากธนาคารระยะสั้น	0.18 - 0.55	0.05 - 0.45	0.18 - 0.55	0.05 - 0.45

8 เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกถอน

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน		
บัญชีดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา	71,584,862	-
	71,584,862	-

ในระหว่างปี พ.ศ. 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเข้าทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ซึ่งเป็นสัญญา 3 ฝ่ายระหว่างบริษัทย่อย กลุ่มสัญญาและผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบริษัทจะไม่สามารถถอนเงินจำนวน 72 ล้านบาท (เทียบเท่า 50,950 ล้านเวียดนามดอง) ได้หากยังไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ภายในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	286,927,973	229,527,142	11,434,881	9,939,335
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 29)	59,896,274	28,560,125	116,731,245	197,744,697
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(4,285,204)	(7,359,920)	(163,119)	(300,155)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	342,539,043	250,727,347	128,003,007	207,383,877
ลูกหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 29)	48,450,884	81,920,304	52,773,359	84,587,124
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	51,029,431	47,339,966	15,026,290	10,788,243
รายได้ค้างรับ	175,640,676	187,953,593	-	-
อื่นๆ	17,041,221	19,494,226	1,771,000	-
รวม	634,701,255	587,435,436	197,573,656	302,759,244

ลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้า

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม			
	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน บาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน ด้านเครดิต บาท	ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน บาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน ด้านเครดิต บาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	252,436,877	(153,604)	222,445,398	(491,555)
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	90,580,418	(889,379)	28,609,198	(1,070,427)
3 - 6 เดือน	862,035	(297,304)	2,547,693	(1,421,885)
6 - 12 เดือน	202,079	(202,079)	895,193	(830,138)
เกินกว่า 12 เดือน	2,742,838	(2,742,838)	3,589,785	(3,545,915)
รวม	346,824,247	(4,285,204)	258,087,267	(7,359,920)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน ด้านเครดิต	ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน ด้านเครดิต
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	118,618,864	(11,102)	191,091,275	(168,281)
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	9,398,692	(40,860)	16,485,757	(24,874)
3 - 6 เดือน	41,570	(4,157)	-	-
6 - 12 เดือน	-	-	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	107,000	(107,000)	107,000	(107,000)
รวม	128,166,126	(163,119)	207,684,032	(300,155)

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	7,359,920	12,748,343	300,155	174,066
กลับรายการ (รับรู้) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตในกำไร	(3,074,716)	(5,388,423)	(137,036)	126,089
ยอดสิ้นปี	4,285,204	7,359,920	163,119	300,155

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

10 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ บริษัทย่อยกลุ่มกิจการและบริษัทมีเครื่องมือทางการเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า				
ด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,318,209,228	4,841,356,716	2,645,945,505	2,873,366,781
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกถอน	71,584,862	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	583,671,824	540,095,470	182,539,055	291,590,244
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,526,166,537	10,046,300,000	7,598,908,123	10,689,074,880
เงินฝากประจำ	26,143,136	851,865	-	-
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน				
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศ	8,696,918	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุทธธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความ				
ต้องการของตลาด	343,064,492	437,188,909	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุทธธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน				
อสังหาริมทรัพย์	783,755,784	1,061,565,363	783,755,784	1,061,565,363
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
ราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	238,855,385	247,050,552	20,253,333	522,714,800
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	73,568,092	67,185,472	3,551,978	3,243,815
เงินมัดจำจ่าย	25,572,546	52,277,685	2,389,526	2,389,526
เงินค้ำประกัน	6,411,394	6,749,428	1,552,364	1,652,364

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สิน				
หนี้สินหมุนเวียน				
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน				
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศ	-	8,242,323	-	-
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน				
ตัดจำหน่าย				
เงินกู้ระยะสั้น	1,649,931,616	1,599,904,548	-	-
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,053,920,330	790,007,923	500,788,733	419,022,913
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน				
หนึ่งปี	599,839,554	1,678,653,011	599,839,554	1,678,653,011
หุนกู่ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,049,173,455	2,789,187,762	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	16,100,117	20,629,456	5,626,966	5,945,478
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน				
ตัดจำหน่าย				
เงินกู้ระยะยาว	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
หุนกู่	10,561,286,856	9,110,728,368	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	66,139,112	72,616,252	26,255,363	30,254,838
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	130,696,709	92,150,455	17,446,050	16,614,550

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายส่วนที่หมุนเวียนมีระยะเวลาที่สั้น มูลค่าตามบัญชีจึงมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม สำหรับหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือมูลค่าสุทธิทางบัญชี (NAV) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 1 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

มูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าคำนวณโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้าที่กำหนดไว้ในตลาดที่มีการซื้อขายคล่อง มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถูกจัดอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ผู้บริหารและคณะทำงานประเมินมูลค่ายุติธรรมจะหารือเกี่ยวกับกระบวนการประเมินมูลค่ารายไตรมาส

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดคำนวณโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าดังนี้

- 1) วิธีวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนราคาตลาด โดยอ้างอิงจากมูลค่าสุทธิของกิจการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกลุ่มกิจการพิจารณาว่ามีสถานะทางการเงินที่เทียบเคียงได้กับคู่สัญญาที่เป็นผู้ออก
- 2) วิธีกระแสเงินสดคิดลดซึ่งอ้างอิงจากงบประมาณทางการเงินครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี ซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้บริหาร

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเชิงปริมาณเกี่ยวกับข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญซึ่งใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม			
	ช่วงของข้อมูล	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	
ข้อมูลเพิ่มขึ้น			ข้อมูลลดลง	
กำไรจากการดำเนินงานที่ปรับปรุงแล้ว	13 - 59 ล้านบาท	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3	ลดลงร้อยละ 0.3
อัตราส่วนลดการขาดสภาพคล่อง	ร้อยละ 15	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 0.4	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4
อัตราส่วนลดที่ปรับค่าความเสี่ยง	ร้อยละ 5	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1.8	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9

กลุ่มกิจการไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรม	16,939,241	(8,242,323)	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของส่วนได้เสีย				
ในการร่วมค้า	-	-	(30,308,383)	-
กลับรายการ (รับรู้) ค่าเผื่อการด้อยค่าของ				
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	26,153,411	(4,102,757)
กำไร (ขาดทุน) จากมูลค่ายุติธรรมของ				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	(94,124,417)	23,519,749	-	-
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่				
วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรายได้อื่น	75,850,849	84,988,299	75,850,849	84,988,299
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่า				
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จอื่น	(277,809,580)	(197,587,011)	(277,809,580)	(197,587,011)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

11 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	9,318,415,549	11,055,750,132	1,279,186,040	1,824,609,793
เพิ่มขึ้น	3,646,893,468	1,554,766,468	1,562,056,080	-
รับโอนจากเงินจ่ายล่วงหน้า(รวมอยู่ในสินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนอื่น)	548,138,627	-	-	-
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 14)	(67,759,508)	(134,012,999)	-	(14,874,522)
โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุ 15)	(5,207,033)	(37,459,578)	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า งบการเงิน	(56,682,894)	2,762,014	-	-
รับรู้เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(3,204,882,184)	(3,117,309,794)	(312,525,676)	(530,549,231)
โอนไปต้นทุนบริการ	-	(6,080,694)	-	-
ยอดสิ้นปี	10,178,916,025	9,318,415,549	2,528,716,444	1,279,186,040

กลุ่มกิจการได้โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการนำไปวางเป็นหลักประกันวงเงินกู้ (พ.ศ. 2565 : ไม่มี)

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไต่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปีและอยู่ในรายการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	22,266,190	83,225,283	-	-
อัตราการจัดขึ้นเป็นทุน	ร้อยละ 2.97	ร้อยละ 2.30	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

12 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและส่วนได้เสียในการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			ส่วนได้เสียทางอ้อม		เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน		
			พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	
			ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	
บริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ:									
บริษัท เกิดไค-วัน จำกัด	ไทย	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	25	25	5,565	5,084	-	-	
Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company	เวียดนาม	ธุรกิจผลิตและจำหน่ายน้ำประปา	24	24	2,079	2,174	-	-	
บริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญ						4,268	4,143	985	990
รวม						11,912	11,401	985	990
การร่วมค้า:									
การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ						1,510	1,388	507	478
รวม						1,510	1,388	507	478

กลุ่มกิจการมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในการค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทร่วม โดยใช้หุ้นสามัญของบริษัทร่วมนั้น ๆ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน รวมถึงการค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันจากธนาคารของบริษัทร่วมและการร่วมค้า โดยบริษัทย่อยที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น ๆ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

12.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับบริษัทร่วม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วม ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและบริษัทร่วม

	บริษัท เกิดโค-วัน จำกัด		Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลการดำเนินงานโดยสรุป				
รายได้	6,464,762,304	15,870,843,327	1,138,890,344	482,073,058
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	1,652,516,882	(65,956,428)	(30,115,156)	(594,593,177)
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(261,862,342)	88,064,175	5,761,967	5,913,624
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	1,390,654,540	22,107,747	(24,353,189)	(588,679,553)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	(8,953,699)	614,114,966	(256,824,113)	(21,252,829)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	1,381,700,841	636,222,713	(281,177,302)	(609,932,382)
	บริษัท เกิดโค-วัน จำกัด		Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป				
สินทรัพย์หมุนเวียน	9,640,944,891	10,002,633,421	454,877,747	242,236,511
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	30,785,077,977	30,492,978,030	9,920,265,165	10,718,501,147
หนี้สินหมุนเวียน	(1,492,367,279)	(5,113,461,866)	(248,743,443)	(804,368,374)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(23,031,928,144)	(20,856,461,299)	(6,305,465,708)	(6,150,565,665)
สินทรัพย์สุทธิ	15,901,727,445	14,525,688,286	3,820,933,761	4,005,803,619
สัดส่วนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม	ร้อยละ 35	ร้อยละ 35	ร้อยละ 34	ร้อยละ 34
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม	5,565,604,578	5,083,990,875	1,299,117,479	1,361,973,230
ค่าความนิยม	-	-	779,763,824	812,508,355
มูลค่าตามบัญชีของบริษัทร่วม	5,565,604,578	5,083,990,875	2,078,881,303	2,174,481,585

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

12.2 บริษัทร่วมและการร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้จะแสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของบริษัทร่วมแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	4,267,993,763	4,142,788,248
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม:		
กำไรสำหรับปี	849,952,475	319,746,530
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	18,764,051	503,615,664
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	868,716,526	823,362,194
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของการร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	1,509,693,297	1,388,251,272
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า:		
กำไรสำหรับปี	34,505,500	21,560,399
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	(2,884,752)	7,458,793
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	31,620,748	29,019,192

12.3 การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ผู้บริหารประเมินว่ามีข้อบ่งชี้การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง เนื่องจากบริษัทร่วมดังกล่าวมีผลขาดทุนสะสมจากการดำเนินงาน และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่บันทึกด้วยวิธีราคาทุน ในงบการเงินของบริษัทฯ ย่อยสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิตามสัดส่วนการลงลงทุนของกลุ่มกิจการซึ่งรวมถึงค่าความนิยม ดังนั้นผู้บริหารจึงทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมโดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย ซึ่งวัดมูลค่าโดยการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงานต่อเนื่อง ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการกำหนดข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณ คือ อัตราการเติบโตที่ร้อยละ 5.63 ต่อปี และอัตราคิดลดที่สะท้อนความเสี่ยงของธุรกิจน้ำและประเทศที่ลงทุนร้อยละ 6.28 ต่อปี หากมีการเพิ่มของอัตราคิดลดอีกร้อยละ 1 ต่อปีก็ยังคงไม่ทำให้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่าราคาตามบัญชี

จากการประเมินการด้อยค่าโดยฝ่ายบริหาร พบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ดังนั้นจึงไม่มีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

12.4 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทร่วมสำหรับปี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม บาท	เฉพาะกิจการ บาท
ยอดต้นปี	11,400,955,776	990,019,757
การลดทุน	(31,179,372)	(31,179,372)
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	26,153,411
ส่วนแบ่งกำไร	1,326,419,889	-
เงินปันผล	(712,331,639)	-
ส่วนแบ่งกำไรเบ็ดเสร็จอื่น	15,630,257	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(87,320,199)	-
ยอดสิ้นปี	11,912,174,712	984,993,796

บริษัทร่วมที่บริษัทถือหุ้นทางตรง

ในระหว่างปี พ.ศ. 2566 บริษัทร่วมแห่งหนึ่งของบริษัทได้ลดทุนจดทะเบียนทั้งหมด 3 ครั้ง จาก 9.306 บาทต่อหุ้น เป็น 9.017 บาทต่อหุ้น โดยลดทุนทั้งหมดรวม 31.18 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวจำนวน 26.15 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม บาท	เฉพาะกิจการ บาท
ยอดต้นปี	1,388,251,272	478,449,980
เพิ่มขึ้น	130,199,994	59,100,000
รับโอนหุ้นโดยไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทน	10	10
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(30,308,383)
ส่วนแบ่งกำไร	35,505,500	-
เงินปันผล	(41,190,305)	-
ส่วนแบ่งกำไรเบ็ดเสร็จอื่น	(2,073,174)	-
ยอดสิ้นปี	1,509,693,297	507,241,607

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นทางตรง

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด

เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้จ่ายชำระเงินลงทุนเพิ่มในบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด เป็นจำนวนเงิน 54.00 ล้านบาท ทั้งนี้การชำระเงินลงทุนเพิ่มดังกล่าวไม่กระทบกับสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด

เมื่อวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้จ่ายชำระเงินลงทุนเพิ่มในบริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด เป็นจำนวนเงิน 5.10 ล้านบาท ทั้งนี้การชำระเงินลงทุนเพิ่มดังกล่าวไม่กระทบกับสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

ในระหว่างงวดเนื่องจากมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า ผู้บริหารจึงทดสอบการด้อยค่าของส่วนได้เสียในการร่วมค้าและรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของส่วนได้เสียในการร่วมค้าจำนวน 30.31 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม

บริษัท รีเนกซ์ เทคโนโลยี จำกัด

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 บริษัท ดับบลิวเอชเอ พิวเจอร์ เอ็นเนอร์ยี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ ได้ทำสัญญาร่วมทุนเพื่อจัดตั้ง บริษัท รีเนกซ์ เทคโนโลยี จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการแพลตฟอร์มสำหรับการซื้อขายพลังงานไฟฟ้าโดยตรงระหว่างผู้ผลิตและผู้ใช้ไฟฟ้า ในระหว่างปีกลุ่มกิจการได้จ่ายชำระเงินลงทุน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 63 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 33.33 ของทุนจดทะเบียน

บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี เอเชีย รีเคลมเมชั่น วอเตอร์ จำกัด

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการได้จ่ายชำระเงินลงทุนเพิ่มในบริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี เอเชีย รีเคลมเมชั่น วอเตอร์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 8.09 ล้านบาท ทั้งนี้การชำระเงินลงทุนเพิ่มดังกล่าวไม่กระทบกับสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในการค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทร่วมโดยใช้หุ้นสามัญของบริษัทร่วมนั้นๆ และการค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันจากธนาคารของบริษัทร่วมและการร่วมค้าโดยบริษัทย่อยที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมและการร่วมค้า

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

ชื่อ	สถานที่หลักในการประกอบธุรกิจประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ลักษณะของธุรกิจ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยบริษัท		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		เงินลงทุนในวิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	จำหน่ายและบริการสาธารณูปโภค	71	71	1	1	28	28	2,933	2,933

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม

WHAUP (SG) 4 PTE.LTD.

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2566 บริษัท WHAUP (SG) 4 PTE.LTD. ได้ถูกจัดตั้งขึ้นที่ประเทศสิงคโปร์เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมในต่างประเทศในอนาคต โดยจดทะเบียนหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เป็นจำนวนเงิน 100,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา กลุ่มกิจการถือหุ้นสามัญดังกล่าวจำนวน 100,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

WHAUP (SG) 5 PTE.LTD.

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2566 บริษัท WHAUP (SG) 5 PTE.LTD. ได้ถูกจัดตั้งขึ้นที่ประเทศสิงคโปร์เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมในต่างประเทศในอนาคต โดยจดทะเบียนหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เป็นจำนวนเงิน 100,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา กลุ่มกิจการถือหุ้นสามัญดังกล่าวจำนวน 100,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ จำนวนที่เปิดเผยสำหรับบริษัทย่อยแต่ละราย แสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,039,890,015	1,324,538,017
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	27,777,215,640	26,320,854,986
หนี้สินหมุนเวียน	(4,342,791,366)	(4,981,956,054)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(11,907,591,167)	(10,042,012,316)
สินทรัพย์สุทธิ	13,566,723,122	12,621,424,633
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,883,542,184	2,612,040,283
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป		
รายได้	2,781,647,269	2,442,968,953
กำไรสำหรับปี	1,631,256,402	454,142,756
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(73,957,921)	624,855,808
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	1,557,298,481	1,078,998,564
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	463,424,976	129,017,784
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	445,365,481	305,060,688
เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(173,863,600)	(239,062,446)
งบกระแสเงินสดโดยสรุป		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,394,362,936	780,545,960
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(1,353,155,799)	(1,515,877,522)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	530,385,563	540,296,825
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	571,592,700	(195,034,737)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม			
	อาคารและ		งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง อาคาร		
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565				
ราคาทุน	1,112,494,387	2,084,405,366	139,264,369	3,336,164,122
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(534,202,400)	-	(534,202,400)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,112,494,387	1,550,202,966	139,264,369	2,801,961,722
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,112,494,387	1,550,202,966	139,264,369	2,801,961,722
เพิ่มขึ้น	96,300	-	432,716,241	432,812,541
ค่าเสื่อมราคา	-	(67,312,125)	-	(67,312,125)
โอนบิตางานระหว่างก่อสร้าง	12,444,078	439,400,037	(451,844,115)	-
โอนไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(417,455,036)	-	(417,455,036)
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)	46,692,002	87,320,997	-	134,012,999
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงิน	-	(1,207)	-	(1,207)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	1,171,726,767	1,592,155,632	120,136,495	2,884,018,894
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				
ราคาทุน	1,171,726,767	2,146,985,394	120,136,495	3,438,848,656
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(554,829,762)	-	(554,829,762)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,171,726,767	1,592,155,632	120,136,495	2,884,018,894
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,171,726,767	1,592,155,632	120,136,495	2,884,018,894
ค่าเสื่อมราคา	-	(71,568,297)	-	(71,568,297)
จำหน่ายระหว่างงวด - สุทธิ	-	(50)	-	(50)
รับโอนจากเงินจ่ายล่วงหน้า (รวมอยู่ในสินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนอื่น)	288,531,095	-	-	288,531,095
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)	67,759,508	-	-	67,759,508
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงิน	-	(280,826)	-	(280,826)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	1,528,017,370	1,520,306,459	120,136,495	3,168,460,324
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ราคาทุน	1,528,017,370	2,138,171,520	120,136,495	3,786,325,385
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(617,865,061)	-	(617,865,061)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,528,017,370	1,520,306,459	120,136,495	3,168,460,324

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน บาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม บาท
		อาคาร บาท	งานระหว่าง	
			ก่อสร้าง	
บาท	บาท	บาท	บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565				
ราคาทุน	131,925,062	82,920,266	-	214,845,328
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,931,041)	-	(5,931,041)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	131,925,062	76,989,225	-	208,914,287
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	131,925,062	76,989,225	-	208,914,287
เพิ่มขึ้น	96,300	-	90,316,912	90,413,212
โอนปิดงานระหว่างก่อสร้าง	-	90,316,912	(90,316,912)	-
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)	13,123,488	1,751,034	-	14,874,522
ค่าเสื่อมราคา	-	(4,895,523)	-	(4,895,523)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	145,144,850	164,161,648	-	309,306,498
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				
ราคาทุน	145,144,850	174,988,212	-	320,133,062
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(10,826,564)	-	(10,826,564)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	145,144,850	164,161,648	-	309,306,498
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	145,144,850	164,161,648	-	309,306,498
ค่าเสื่อมราคา	-	(6,299,524)	-	(6,299,524)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	145,144,850	157,862,124	-	303,006,974
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ราคาทุน	145,144,850	174,988,212	-	320,133,062
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(17,126,088)	-	(17,126,088)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	145,144,850	157,862,124	-	303,006,974

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งาน และใช้งานแล้ว	6,756,633,225	6,598,397,378	550,603,543	511,484,343
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	120,136,495	120,136,495	-	-
รวม	6,876,769,720	6,718,533,873	550,603,543	511,484,343

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้ว ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ โดยใช้ราคาคิดลดมูลค่ากระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตเป็นมูลค่าปัจจุบัน และวิธีเปรียบเทียบราคาขาย โดยผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน และอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับการประเมินมูลค่าดังกล่าว การใช้งานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัททุกสินทรัพย์เป็นการใช้ประโยชน์ในลักษณะที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มกิจการ

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะทำงานในฝ่ายการเงินของบริษัทจะทำการสอบทานมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยคณะทำงานดังกล่าวจะรายงานไปยังผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทโดยตรง และผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบ คณะทำงานด้านการประเมินมูลค่า และผู้ประเมินอิสระจะมีการประชุมหารือเกี่ยวกับขั้นตอนการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทุกรอบปีเป็นอย่างน้อย ซึ่งรอบการประชุมหารือดังกล่าวจะสอดคล้องกับรอบระยะเวลารายงานประจำปีของกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่นำไปวางเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	997,227,540	997,227,540	29,444,992	29,444,992

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับข้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	243,642,272	287,929,269	20,513,166	5,147,832
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	107,227,378	103,647,416	8,609,643	7,167,802
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	26,633,115	27,188,930	1,622,682	2,717,731

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	232,173,938	104,526,829	18,639,240	11,546,550
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	300,118,663	95,944,538	52,792,650	37,084,800
เกินกว่า 5 ปี	258,822,796	40,673,744	-	-
รวม	791,115,397	241,145,111	71,431,890	48,631,350

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

15 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

		งบการเงินรวม					
		ส่วนปรับปรุง ที่ดิน อาคารและ ระบบสาธารณูปโภค	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน และ เครื่องมือ	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565							
ราคาทุน		95,363,120	1,135,125,887	175,459,964	469,620,200	7,848,602,731	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม		-	(707,390,199)	(118,120,732)	-	(2,909,058,561)	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า		-	-	-	(9,442,329)	(9,442,329)	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ		95,363,120	427,735,688	57,339,232	460,177,871	4,930,101,841	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ		95,363,120	427,735,688	57,339,232	460,177,871	4,930,101,841	
เพิ่มขึ้น		-	15,158,142	-	1,524,169,306	1,564,479,273	
โอนย้าย		-	1,036,033,153	-	(1,059,042,152)	-	
จำหน่าย - สุทธิ		-	(259,127)	(2,452,819)	-	(8,581,299)	
ค่าเสื่อมราคา		-	(272,167,368)	(20,603,647)	-	(357,689,364)	
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)		37,459,578	-	-	-	37,459,578	
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินจากการแปลงค่างบการเงิน		-	(2,911,660)	18,160	-	(2,864,489)	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ		132,822,698	4,665,339,070	34,300,926	925,305,025	6,162,905,540	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565							
ราคาทุน		132,822,698	7,014,342,257	160,977,463	934,747,354	9,385,450,459	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม		-	(2,349,003,187)	(126,676,537)	-	(3,213,102,590)	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า		-	-	-	(9,442,329)	(9,442,329)	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ		132,822,698	4,665,339,070	34,300,926	925,305,025	6,162,905,540	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

งบการเงินรวม										
		ส่วนปรับปรุง		เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์		ยานพาหนะ		งานระหว่างก่อสร้าง		รวม
		ที่ดิน อาคารและ	เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์	สำหรับงาน และ	เครื่องมือ	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	บาท	บาท	บาท
ที่ตี	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
	132,822,698	4,665,339,070	405,137,821		34,300,926	925,305,025		6,162,905,540		
	132,097,395	21,182,919	39,519,815		14,637,608	1,276,525,866		1,483,963,603		
	-	791,297,616	52,377,146		1,152,500	(844,827,262)		-		
	-	(731,894)	(252,380)		(25)	(5,025,385)		(6,009,684)		
	5,207,033	(335,057,483)	(67,822,352)		(18,244,857)	-		(421,124,692)		
	-	-	-		-	-		5,207,033		
	-	(7,112,820)	(508,986)		(177,908)	(25,096)		(7,824,810)		
	270,127,126	5,134,917,408	428,451,064		31,668,244	1,351,953,148		7,217,116,990		
	270,127,126	7,780,199,739	1,175,452,840		159,056,455	1,361,395,477		10,746,231,637		
	-	(2,645,282,331)	(747,001,776)		(127,388,211)	-		(3,519,672,318)		
	-	-	-		-	(9,442,329)		(9,442,329)		
	270,127,126	5,134,917,408	428,451,064		31,668,244	1,351,953,148		7,217,116,990		

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

เพิ่มขึ้น

โอนย้าย

จำหน่าย - สุทธิ

ค่าเสื่อมราคา

โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน อาคาร และระบบ สาธารณูปโภค บาท	เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์ สำนักงาน และเครื่องมือ บาท	ยานพาหนะ บาท	งานระหว่าง ก่อสร้าง บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565					
ราคาทุน	51,497,029	68,611,395	54,934,758	-	175,043,182
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(14,201,287)	(58,305,233)	(30,916,445)	-	(103,422,965)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	37,295,742	10,306,162	24,018,313	-	71,620,217
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	37,295,742	10,306,162	24,018,313	-	71,620,217
เพิ่มขึ้น	2,178,495	3,487,051	-	3,783,314	9,448,860
โอนย้าย	1,736,634	2,046,680	-	(3,783,314)	-
จำหน่าย - สุทธิ	-	(36,502)	(649,075)	-	(685,577)
ค่าเสื่อมราคา	(4,098,031)	(4,088,543)	(8,205,809)	-	(16,392,383)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	37,112,840	11,714,848	15,163,429	-	63,991,117
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565					
ราคาทุน	55,412,158	68,016,030	49,737,104	-	173,165,292
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(18,299,318)	(56,301,182)	(34,573,675)	-	(109,174,175)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	37,112,840	11,714,848	15,163,429	-	63,991,117
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	37,112,840	11,714,848	15,163,429	-	63,991,117
เพิ่มขึ้น	162,993	2,986,308	2,014,305	1,152,500	6,316,106
โอนย้าย	-	-	1,152,500	(1,152,500)	-
จำหน่าย	-	(39,105)	(5)	-	(39,110)
ค่าเสื่อมราคา	(3,851,148)	(4,245,008)	(7,399,207)	-	(15,495,363)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	33,424,685	10,417,043	10,931,022	-	54,772,750
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
ราคาทุน	55,575,151	60,848,228	48,527,245	-	164,950,624
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(22,150,466)	(50,431,185)	(37,596,223)	-	(110,177,874)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	33,424,685	10,417,043	10,931,022	-	54,772,750

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

กลุ่มกิจการและบริษัทที่มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งจัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	65,811,697	68,133,603	23,398,293	24,767,950
ยานพาหนะ	14,371,435	23,217,778	7,986,151	10,864,228
รวม	80,183,132	91,351,381	31,384,444	35,632,178

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงรวมในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในงบการเงินรวมเป็นจำนวน 10,009,791 บาท (พ.ศ. 2565 : 19,740,818 บาท) และงบการเงินเฉพาะกิจการไม่มีการเพิ่มขึ้นระหว่างปี (พ.ศ. 2565 : ไม่มี)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า ซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	16,563,153	10,851,816	4,612,260	3,447,151

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

16 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงรายการสุทธิตามหน่วยภาษี ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	216,564,165	180,196,572	47,992,907	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,144,513,755)	(1,203,793,824)	-	(8,932,098)
รวม	(927,949,590)	(1,023,597,252)	47,992,907	(8,932,098)

สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	319,651,778	280,596,024	95,574,945	40,691,085
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,247,601,368)	(1,304,193,276)	(47,582,038)	(49,623,183)
รวม	(927,949,590)	(1,023,597,252)	47,992,907	(8,932,098)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม					
	ยอดต้นปี พ.ศ. 2565	รายการที่รับรู้ ใหม่กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รายการที่รับรู้ ใหม่กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	รายการที่รับรู้ ใหม่กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
ปรับมูลค่ายุติธรรมจากรวมธุรกิจ	(4,607,959)	53,586	-	(4,554,373)	-	(4,554,373)
สินทรัพย์ย้อนพื้นที่ทางการเงิน	-	-	-	-	(1,739,384)	(1,739,384)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	(53,877,230)	(4,703,950)	-	(58,581,180)	18,824,884	(39,756,296)
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	(16,583,712)	-	16,583,712	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	(1,424,084)	-	-	(1,424,084)	-	(1,424,084)
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(1,849,910)	(221,250)	-	(2,071,160)	114,431	(1,956,729)
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินการตัดบัญชี	(6,925,609)	4,961,401	-	(1,964,208)	1,964,208	-
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี	(1,107,205,520)	(128,392,751)	-	(1,235,598,271)	37,427,769	(1,198,170,502)
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(1,192,474,024)	(128,302,964)	16,583,712	(1,304,193,276)	56,591,908	(1,247,601,368)
รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี	(924,626,301)	(138,803,641)	39,832,690	(1,023,597,252)	40,085,746	(927,949,590)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ					55,561,916	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
ยอดต้นปี พ.ศ. 2565	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน บาท	ยอดต้นปี พ.ศ. 2565	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน บาท	ยอดต้นปี พ.ศ. 2565	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน บาท	ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท
	บาท		บาท		บาท		บาท
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับเงินได้จากการตัดบัญชี	34,813	25,218	-	60,031	(27,407)	32,624	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	4,919,365	(3,213,219)	-	1,706,146	(1,946,057)	(239,911)	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	3,513,046	-	22,933,690	22,933,690	-	78,495,606	55,561,916
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	347,227	75,737	-	3,513,046	-	3,513,046	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	100,406	13,222	-	422,964	431,446	854,410	-
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	5,605,319	(70,310)	3,611,052	113,628	(14,051)	99,577	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,974,968	820,551	-	9,146,061	47,018	9,193,079	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	24,100,871	(24,100,871)	-	2,795,519	830,995	3,626,514	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	40,596,015	(26,449,672)	26,544,742	40,691,085	(678,056)	95,574,945	55,561,916
ผลขาดทุนทางภาษี	(16,583,712)	-	16,583,712	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี	(160,532)	-	-	(160,532)	-	(160,532)	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	(51,440,437)	1,977,786	-	(49,462,651)	2,041,145	(47,421,506)	-
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(68,184,681)	1,977,786	16,583,712	(49,623,183)	2,041,145	(47,582,038)	-
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินการอรรถการตัดบัญชี	(27,588,666)	(24,471,886)	43,128,454	(8,932,098)	1,363,089	47,992,907	55,561,916
รายได้ค่าเช่าอรรถการตัดบัญชี							
ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี - สุทธิ							

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไปจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้
ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้
ที่เกิดจากรายการขาดทุนที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
รายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	359,440,662	639,425,276
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ ปีที่หมดอายุ	71,888,133	127,885,055
	พ.ศ. 2567 - 2571	พ.ศ. 2566 - 2570

17 เงินกู้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ระยะสั้น	1,649,931,616	1,599,904,548	-	-
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 29)	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	599,839,554	1,678,653,011	599,839,554	1,678,653,011
	2,249,771,170	3,278,557,559	8,887,518,922	9,832,375,836
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ระยะยาว	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
รวม	4,366,978,355	4,898,146,636	10,606,721,147	11,451,964,913

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	เงินกู้ระยะสั้น			รวม
	จากกิจการ			
	เงินกู้ระยะสั้น	ที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ระยะยาว	
บาท	บาท	บาท	บาท	
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	1,599,904,548	-	3,298,242,088	4,898,146,636
กระแสเงินสดรับ	5,150,000,000	-	1,100,000,000	6,250,000,000
กระแสเงินสดจ่ายคืนเงินต้น	(5,100,000,000)	-	(1,680,000,000)	(6,780,000,000)
กระแสเงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	(1,040,000)	-	(2,700,000)	(3,740,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	1,067,068	-	1,504,651	2,571,719
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	1,649,931,616	-	2,717,046,739	4,366,978,355
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินกู้ระยะสั้น			รวม
	จากกิจการที่			
	เงินกู้ระยะสั้น	เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ระยะยาว	
บาท	บาท	บาท	บาท	
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	-	8,153,722,825	3,298,242,088	11,451,964,913
กระแสเงินสดรับ	2,200,000,000	4,258,019,680	700,000,000	7,158,019,680
กระแสเงินสดจ่ายคืนเงินต้น	(2,200,000,000)	(4,116,955,258)	(1,680,000,000)	(7,996,955,258)
กระแสเงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	-	-	(700,000)	(700,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	-	-	1,499,691	1,499,691
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(7,107,879)	-	(7,107,879)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	-	8,287,679,368	2,319,041,779	10,606,721,147

เงินกู้ระยะสั้น

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้เบิกถอนเงินกู้ระยะสั้นกับสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 1,950 ล้านบาท โดยเงินกู้ระยะสั้นนี้มีการกำหนดจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถามและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.64 - 2.80 ต่อปี และบริษัทได้เบิกถอนเงินกู้ระยะสั้นกับสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 2,200 ล้านบาท โดยเงินกู้ระยะสั้นนี้มีการกำหนดจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถามและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.70 - 3.45 ต่อปี

เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันในสกุลเงินบาทจำนวน 1,000 ล้านบาท โดยมีการกำหนดไถ่ถอนเมื่อครบกำหนดในวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2567 หุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.14 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ หกเดือน หุ้นกู้ดังกล่าวแสดงรายการไว้ในเงินกู้ระยะสั้น

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

เงินกู้ระยะยาว

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้เบิกถอนเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 เงินกู้ระยะยาวนี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.60 ต่อปีและมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 3.79 ต่อปีจนถึงวันครบกำหนด และบริษัทได้เบิกถอนเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 700 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน พ.ศ. 2566 เงินกู้ระยะยาวนี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว BIBOR 3 เดือน + ร้อยละ 1.5 ต่อปีและมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 4.18 ต่อปีและ จนถึงวันครบกำหนด

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี	2,717,046,739	3,298,242,088	2,319,041,779	3,298,242,088
มูลค่ายุติธรรม	2,717,046,739	3,298,242,088	2,319,041,779	3,298,242,088

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อัตราร้อยละ 3.79 ถึงร้อยละ 4.19 (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 2.69 ถึงร้อยละ 3.47) และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

สัดส่วนเงินกู้ของกลุ่มกิจการและบริษัทที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ คือ ร้อยละ 37.76 และร้อยละ 77.08 (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 32.65 และร้อยละ 70.74) ของเงินกู้ทั้งหมด ตามลำดับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินกู้ระยะสั้น	2.14 - 2.80	1.48 - 2.21	-	-
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1.05 - 2.30	0.55 - 1.80
เงินกู้ระยะยาว	3.79 - 4.19	2.69 - 3.47	3.90 - 4.19	2.69 - 3.47

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	599,839,554	1,678,653,011	599,839,554	1,678,653,011
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
รวม	2,717,046,739	3,298,242,088	2,319,041,779	3,298,242,088

18 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า	716,686,831	408,066,366	9,579,342	9,877,787
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 29)	11,089,142	2,850,768	384,342,958	326,422,575
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	433,924,525	341,627,172	16,293,199	16,953,075
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	69,785,772	72,842,025	2,867,175	1,667,639
เงินปันผลค้างจ่าย	47,951,412	21,880,340	47,725,824	21,703,063
รายได้รับล่วงหน้า	1,101,755,074	725,189,834	217,441,948	274,925,085
อื่นๆ	208,407,173	284,368,424	56,273,434	59,351,850
รวม	2,589,599,929	1,856,824,929	734,523,880	710,901,074

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

19 หนี้กู้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
หนี้กู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,049,173,455	2,789,187,762
หนี้กู้	10,561,286,856	9,110,728,368
รวม	12,610,460,311	11,899,916,130

การเปลี่ยนแปลงในหนี้กู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	11,899,916,130	9,101,653,855
กระแสเงินสด	3,500,000,000	4,300,000,000
กระแสเงินสดจ่ายคืนเงินต้น	(2,790,000,000)	(1,500,000,000)
กระแสเงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	(4,040,000)	(5,864,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหนี้กู้	4,584,181	4,126,275
ยอดสิ้นปี	12,610,460,311	11,899,916,130

หนี้กู้

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการได้ออกหนี้กู้ประเภทไม่มีหลักค้ำประกันในสกุลเงินบาทจำนวน 2 ชุด รายละเอียด ดังต่อไปนี้

ชุดที่ 1 หนี้กู้มูลค่า 3,000 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนเมื่อครบกำหนดวันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2569 หนี้กู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.26 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ หกเดือน

ชุดที่ 2 หนี้กู้มูลค่า 500 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนเมื่อครบกำหนดวันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2571 หนี้กู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.55 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ หกเดือน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี	12,610,460,311	11,899,916,130
มูลค่ายุติธรรม	12,537,969,888	11,857,734,572

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ อ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	ร้อยละ	ร้อยละ
หุ้นกู้	2.13 - 3.70	1.48 - 3.70

ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	2,049,173,455	2,789,187,762
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	9,062,542,724	7,612,165,872
เกินกว่า 5 ปี	1,498,744,132	1,498,562,496
รวม	12,610,460,311	11,899,916,130

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

20 รายได้รอการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของรายได้รอการตัดบัญชี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	2,216,975,003	2,082,835,645	603,225,887	617,761,950
เพิ่มขึ้น	75,000,000	236,466,773	-	-
รับรู้รายได้	(101,265,025)	(102,327,415)	(13,615,817)	(14,536,063)
ยอดสิ้นปี	2,190,709,978	2,216,975,003	589,610,070	603,225,887

21 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวของภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	129,324,373	119,581,647	45,730,309	28,026,598
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	11,084,188	11,038,513	3,655,350	3,985,604
ต้นทุนดอกเบี้ย	2,246,669	2,197,771	688,167	732,848
	142,655,230	132,817,931	50,073,826	32,745,050
การวัดมูลค่าใหม่				
(ผลกำไร) ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	2,554,177	-	(148,527)
ผลขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	-	2,956,735	-	1,323,576
(ผลกำไร) ขาดทุนที่เกิดจากประสบการณ์	-	(3,934,470)	-	16,880,210
	-	1,576,442	-	18,055,259
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(10,212,897)	(5,070,000)	(4,108,427)	(5,070,000)
ยอดสิ้นปี	132,442,333	129,324,373	45,965,399	45,730,309

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	0.84 - 2.89	0.84 - 2.89	1.67	1.67
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00 - 6.00	5.00 - 6.00	6.00	6.00
อัตราการลาออก	1.91 - 22.92	1.91 - 22.92	2.87 - 22.92	2.87 - 22.92
อายุเกษียณ	55 หรือ 60 ปี	55 หรือ 60 ปี	55 หรือ 60 ปี	55 หรือ 60 ปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

		งบการเงินรวม			
		ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ		ข้อสมมติเพิ่มขึ้น	
		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ
		3.17 - 14.67	4.12 - 14.67	3.35 - 17.97	4.38 - 17.97
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ
		5.11 - 18.12	5.11 - 18.12	4.87 - 15.04	4.87 - 15.04
อัตราการลาออก	ร้อยละ 20	ลดลง ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ
		2.47 - 13.62	2.46 - 13.17	2.53 - 16.21	2.53 - 15.53

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ		ข้อสมมติเพิ่มขึ้น	
		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ
		4.19	4.79	4.63	5.29
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ
		6.27	5.91	5.77	5.46
อัตราการลาออก	ร้อยละ 20	ลดลง ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ
		5.17	4.82	5.76	5.35

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

22 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2566 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.1751 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,700 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตรา 0.4636 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 4,500 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2565 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.1030 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2565

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตรา 0.0824 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 800 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2565

23 องค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุน	(392,437,486)	(114,627,906)	(392,437,486)	(114,627,906)
การแปลงค่างบการเงิน	(137,557,282)	(83,369,706)	-	-
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน ผลประโยชน์พนักงาน	36,105,292	36,105,292	(1,678,929)	(1,678,929)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของ บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(156,205,627)	(103,397,935)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม	(650,095,103)	(265,290,255)	(394,116,415)	(116,306,835)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบของ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	71,282,326	15,720,410	78,831,392	23,269,476
รวม	(578,812,777)	(249,569,845)	(315,285,023)	(93,037,359)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

24 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินปันผลรับ	154,148,604	126,342,551	4,225,086,796	1,726,346,482
ดอกเบี้ยรับ	229,002,510	176,081,468	220,552,781	184,348,844
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	16,939,241	-	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของส่วนได้เสียในการร่วมค้า	-	-	(30,308,383)	-
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของ เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	26,153,411	-
กำไร (ขาดทุน) จากมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	(94,124,417)	23,519,749	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(53,500,691)	120,855,931	(2,444,880)	-
รายได้ค่านายหน้าและการบริหารงาน	105,655,988	60,598,059	372,286,675	314,329,785
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	120,779,729	-	-
อื่นๆ	113,669,737	467,339,371	21,725,968	3,178,275
รวม	471,790,972	1,095,516,858	4,833,052,368	2,228,203,386

25 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	88,713,752	113,807,870	80,298,935	100,867,463
หุ้นกู้	363,613,624	249,156,097	-	-
เงินกู้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,430,248	91,645,521	55,287,933
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	5,399,296	4,473,021	-	-
อื่นๆ	9,368,213	17,352,312	1,556,406	1,736,491
รวม	467,094,885	390,219,548	173,500,862	157,891,887

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

26 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	662,570,062	495,097,793	150,662,399	103,057,428
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	498,965,156	429,851,107	25,532,104	24,085,977
ค่าที่ปรึกษา	39,531,938	68,287,890	11,986,977	10,372,798
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,204,882,184	3,531,116,410	312,525,676	529,350,239
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	309,863,368	298,611,742	33,209,965	42,496,961

27 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน	514,201,932	338,447,390	82,844,502	33,383,816
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 16)	(40,085,746)	138,803,641	(1,363,089)	24,471,886
รวม	474,116,186	477,251,031	81,481,413	57,855,702

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการและบริษัทที่มียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคุณ
กับอัตราภาษี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6,114,511,263	4,856,944,935	4,445,528,900	1,808,350,397
<u>หัก</u> (กำไร) ขาดทุนของกิจการที่ได้รับ				
ยกเว้นภาษีเงินได้	(2,835,374,121)	(2,497,340,791)	-	(397,774)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม				
และการร่วมค้า	(1,360,925,389)	(148,893,593)	-	-
	1,918,211,753	2,210,710,551	4,445,528,900	1,807,952,623
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20	383,642,351	442,142,110	889,105,780	361,590,525
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(11,229,326)	(44,272,361)	(828,228,883)	(324,678,996)
รายได้ที่ต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษี	1,201,322	-	-	-
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	76,163,368	69,886,537	2,275,024	39,411
ผลต่างจากอัตราภาษีของกิจการในต่างประเทศ	2,354,496	45,732,081	-	-
การใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษี				
ที่ผ่านมาซึ่งยังไม่รับรู้	(11,236,778)	(85,811,339)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	39,725,556	28,195,010	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	(6,504,803)	21,378,993	18,329,492	20,904,762
ภาษีเงินได้	474,116,186	477,251,031	81,481,413	57,855,702

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า						
ของสินทรัพย์ทางการเงิน	(277,809,580)	55,561,916	(222,247,664)	(197,587,011)	39,517,402	(158,069,609)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน						
จากการแปลงค่าเงิน	(51,291,646)	-	(51,291,646)	(9,089,917)	-	(9,089,917)
การวัดมูลค่าใหม่ของ						
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	(1,576,442)	315,288	(1,261,154)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ของบริษัทรวมและการรวมค่า	(73,763,116)	-	(73,763,116)	625,914,277	-	625,914,277
รวม	(402,864,342)	55,561,916	(347,302,426)	417,660,907	39,832,690	457,493,597
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า						
ของสินทรัพย์ทางการเงิน	(277,809,580)	55,561,916	(222,247,664)	(197,587,011)	39,517,402	(158,069,609)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระ						
ผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	(18,055,259)	3,611,052	(14,444,207)
รวม	(277,809,580)	55,561,916	(222,247,664)	(215,642,270)	43,128,454	(172,513,816)

28 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของ				
ของบริษัทใหญ่ (บาท)	5,090,809,063	3,807,125,563	4,364,047,487	1,750,494,695
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	9,705,186,191	9,705,186,191	9,705,186,191	9,705,186,191
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.52	0.39	0.45	0.18

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

29 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทประกอบด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผ่านการถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 98.54 จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 1.46 ถือโดยบุคคลทั่วไป

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่ขั้นสูงสุด				
รายได้ธุรกิจน้ำ	-	46,306	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,436,294	5,406,782	-	46,265
รายได้อื่น	14,168,000	-	14,168,000	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	48,567,146	46,765,045	20,330,352	20,068,392
ดอกเบี้ยจ่าย	2,014,358	7,620,897	1,273,451	1,353,082
บริษัทใหญ่				
รายได้ค่าบริการ	9,984,106	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	166,180,785	149,555,479	166,180,785	149,555,479
บริษัทย่อย				
รายได้ธุรกิจน้ำ	-	-	10,805,498	14,250,140
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	15,380,844	15,832,209
รายได้อื่น	-	-	416,202	612,791
รายได้ค่านายหน้าและการบริหาร	-	-	266,630,687	253,731,726
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารถการตัดบัญชี	-	-	11,740,000	11,740,000
เงินปันผลรับ	-	-	4,133,052,882	1,605,431,779
ดอกเบี้ยรับ	-	-	26,940,013	31,505,024
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	-	-	3,600,000	4,132,303
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	-	-	38,804,964	26,617,491
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	36,853,438	26,207,692
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	91,645,520	55,287,933

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทร่วม				
รายได้ธุรกิจหน้า	212,442,851	200,135,432	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	49,685,428	47,875,825	3,164,695	4,697,680
รายได้อื่น	21,628,085	17,781,324	-	15,078
รายได้ค่านายหน้าและการบริหาร	20,289,032	17,997,030	20,289,032	17,997,030
เงินปันผลรับ	-	-	16,183,065	35,926,404
ดอกเบี้ยรับ	67,555	-	-	-
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	3,917,142	3,068,538	-	-
การร่วมค้า				
รายได้ธุรกิจหน้า	11,606,336	8,727,730	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	8,910,348	14,685,789	5,361,051	11,313,867
รายได้ค่านายหน้าและการบริหาร	42,103,806	4,546,404	35,858,000	440,000
ดอกเบี้ยรับ	13,325,996	10,361,440	1,104,550	878,807
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	40,000	71,267	-	-
ดอกเบี้ยรับ	1,011,030	218,858	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,744,881	1,695,254	2,697,099	1,545,386

ยอดคงค้าง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้				
บริษัทใหญ่ชั้นสูงสุด	755,408	1,049,563	-	-
บริษัทใหญ่	19,529,967	74,749,110	8,846,974	74,749,110
บริษัทย่อย	-	-	121,267,816	198,003,586
บริษัทร่วม	45,682,551	24,390,619	3,376,457	3,544,062
การร่วมค้า	42,379,232	9,322,917	36,013,357	6,035,063
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	968,220	-	-
รวม	108,347,158	110,480,429	169,504,604	282,331,821

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้				
บริษัทใหญ่ชั้นสูงสุด	5,849,249	2,105,918	238,449	474,495
บริษัทย่อย	-	-	383,511,026	325,595,158
บริษัทร่วม	702,790	352,906	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	4,537,103	391,944	593,483	352,922
รวม	11,089,142	2,850,768	384,342,958	326,422,575

เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่	7,437,000,000	10,007,000,000	7,437,000,000	10,007,000,000
บริษัทย่อย	-	-	159,408,123	676,774,880
บริษัทร่วม	12,666,537	-	-	-
การร่วมค้า	2,500,000	5,300,000	2,500,000	5,300,000
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	74,000,000	34,000,000	-	-
รวม	7,526,166,537	10,046,300,000	7,598,908,123	10,689,074,880

เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถามและไม่มีหลักประกัน โดยมีดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 1.67 ถึงร้อยละ 8.00 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 0.55 ถึงร้อยละ 1.50 ต่อปี)

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	10,046,300,000	10,689,074,880
เพิ่มขึ้น	1,353,257,848	1,542,363,904
รับชำระ	(3,872,800,000)	(4,632,646,291)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(591,311)	115,630
ยอดสิ้นปี	7,526,166,537	7,598,908,123

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทย่อย	-	-	-	501,154,800
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	238,855,385	247,050,552	20,253,333	21,560,000
รวม	238,855,385	247,050,552	20,253,333	522,714,800

เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ เงินให้กู้อ้างว่ามีกำหนดชำระคืนภายใน 10 ปี และไม่มีหลักประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 และร้อยละ MLR ลบ 1.25 ต่อปี และร้อยละ MLR เฉลี่ยลบ 1.00-1.25 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 4.00 ร้อยละ MLR ลบ 1.25 ต่อปี และ ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบ 1.00 ต่อปี)

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	247,050,552	522,714,800
เพิ่มขึ้น	43,111,500	172,510,000
รับชำระ	(51,306,667)	(692,839,067)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	17,867,600
ยอดสิ้นปี	238,855,385	20,253,333

เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทย่อย	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825
รวม	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825

เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถามและไม่มีหลักประกัน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 0.00 ถึง ร้อยละ 2.30 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 0.00 ถึง ร้อยละ 1.80 ต่อปี)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	-	8,153,722,825
เพิ่มขึ้น	-	4,258,019,680
รับชำระ	-	(4,116,955,258)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(7,107,879)
ยอดสิ้นปี	-	8,287,679,368

คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัทรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) และคณะผู้บริหารระดับสูง คำตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	187,993,028	234,083,487	187,993,028	240,531,527
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	3,371,470	2,847,446	2,734,912	2,359,465
รวม	191,364,498	236,930,933	190,727,940	242,890,992

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

30 ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงินมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ซื้อขายที่ดิน	2,054,457,440	41,634,600	1,952,861,060	-
การก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปและ ระบบสาธารณูปโภค	1,250,270,495	1,368,769,025	-	-
รวม	3,304,727,935	1,410,403,625	1,952,861,060	-

หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ธนาคารได้ออกหนังสือค้ำประกันในนามกลุ่มกิจการและบริษัทดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
สกุลเงินบาท				
ระบบสาธารณูปโภค	16,528,600	24,961,667	7,001,300	15,444,667
การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	370,664,196	477,553,979	370,664,196	477,553,979
การปฏิบัติตามสัญญากับกลุ่มพลังงาน	129,484,189	114,701,948	-	-
การขอรับเงินคืนภาษีก่อนการตรวจแล้วเสร็จ อื่นๆ	-	393,933,930	-	393,933,930
รวม	645,031,034	1,125,512,573	470,431,826	968,505,906
สกุลเงินเหรียญสหรัฐ				
การปฏิบัติตามสัญญากับกลุ่มพลังงาน	-	5,693,918	-	-
รวม	-	5,693,918	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

31 สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องกักเงินสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ทั้งนี้ บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

32 การส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มกิจการได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับกิจการเขตอุตสาหกรรม โดยกลุ่มกิจการได้รับสิทธิและประโยชน์จากการได้รับยกเว้นภาษีอากรต่าง ๆ หลายประการ รวมทั้งการได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมเป็นระยะเวลา 5 ถึง 8 ปีนับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการ และหลังจากนั้นจะได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการลงทุนในอัตรา ร้อยละ 50 ต่อไปอีก 5 ปี สำหรับบางบัตรส่งเสริมการลงทุน ในฐานะที่เป็นบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนเพื่อการพัฒนาอุตสาหกรรม กลุ่มกิจการจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน บัตรส่งเสริมการลงทุนดังกล่าวจะครบกำหนดในระหว่างปี พ.ศ. 2566 ถึง พ.ศ. 2578

33 เหตุการณ์สำคัญ

ข้อพิพาทในประเทศเวียดนาม

เมื่อวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 บริษัท WHAUP (SG) 2DR PTE. LTD. (WHAUP (SG) 2DR) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ ได้ยื่นหนังสือต่อ Vietnam International Arbitration Center (VIAC) ในประเทศเวียดนามเพื่อเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการกับบริษัท Aqua One Water Corporation (Aqua One) ในฐานะที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company (SDWTP) และ Mr.Do Tat Thang ในฐานะผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อให้ Aqua One และ Mr. Do Tat Thang ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น เนื่องจาก SDWTP ไม่สามารถนำใบรับรองการจดทะเบียนการลงทุน (Investment Registration Certificate : IRC) ที่ได้มี การแก้ไขเพิ่มเติม (Amended IRC) ซึ่งรวมถึงการแก้ไขกำลังการผลิตของโครงการ SDWTP มามอบให้แก่ WHAUP (SG) 2DR ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว WHAUP (SG) 2DR มีสิทธิขายหุ้น SDWTP ที่ถืออยู่ทั้งหมดคืนให้แก่ Aqua One และ Mr. Do Tat Thang ในราคาที่ WHAUP (SG) 2DR ได้ชำระค่าหุ้นไปพร้อมกับต้นทุนการถือครอง (Carrying Cost) นับจากวันที่ WHAUP (SG) 2DR ได้จ่ายเงินค่าหุ้น จนถึงวันที่ WHAUP (SG) 2DR ได้รับชำระเงินค่าหุ้นคืนครบตามจำนวน หาก SDWTP ไม่สามารถนำ Amended IRC มามอบให้แก่ WHAUP (SG) 2DR ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2565 WHAUP (SG) 2DR ได้รับสำเนาคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการ ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2565 โดยให้ Aqua One และ Mr. Do Tat Thang ชื้อหุ้นจาก WHAUP (SG) 2DR เป็นจำนวนเงินรวมทั้งหมด 1,886,265,957,000 ดองเวียดนาม บวกกับต้นทุนการถือครอง นับจากวันที่ WHAUP (SG) 2DR ได้จ่ายเงินค่าหุ้นจนถึงวันที่ WHAUP (SG) 2DR ได้รับชำระเงินค่าหุ้นคืนครบทั้งหมด ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2566 Aqua One และ Mr. Do Tat Thang ได้ยื่นคำร้องต่อศาลกรุงฮานอย เพื่อให้ศาลพิจารณายกเลิกคำตัดสินของอนุญาโตตุลาการ และเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ศาลได้มีคำพิพากษายกเลิกคำตัดสินของอนุญาโตตุลาการดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทอยู่ในระหว่างการพิจารณาหาข้อสรุปเกี่ยวกับแผนการลงทุนในบริษัท SDWTP และการดำเนินการตามขั้นตอนตามกฎหมายที่จำเป็น

อย่างไรก็ตามเหตุการณ์ข้างต้นไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในข้อมูลทางการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ข้อพิพาทของบริษัทเก็คโค-วัน จำกัด

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2566 บริษัท เก็คโค-วัน จำกัด (เก็คโค-วัน) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของกลุ่มกิจการได้รับคำร้องเพื่อเข้าสู่กระบวนการอนุญาโตตุลาการจากสภาหอการค้านานาชาติ (International Chamber of Commerce) โดยผู้เรียกร้องเป็นคู่สัญญาในการจัดหาถ่านหินภายใต้สัญญาซื้อขายและขนส่งถ่านหินกับเก็คโค-วัน โดยเรียกร้องค่าเสียหายฐานผิดสัญญาจากการยกเลิกการสั่งซื้อถ่านหิน อย่างไรก็ตามเก็คโค-วันแจ้งว่าการยกเลิกการซื้อถ่านหินดังกล่าวเป็นไปตามสิทธิและเงื่อนไขภายใต้สัญญาซื้อขายและขนส่งถ่านหิน ปัจจุบันข้อพิพาทอนุญาโตตุลาการดังกล่าวได้ยุติลงแล้ว ซึ่งเก็คโค-วัน ไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ตามข้อพิพาทอนุญาโตตุลาการดังกล่าว

Vision and Mission

VISION

“To be Asia’s leading developer of industrial estates and properties delivering world-class standard solutions to our customers with un-yielded responsibility for the environment and communities.”



MISSION

- To provide un-compromised quality industrial and property cluster solutions to our value customers.
- To be the partner of choice to our business alliances.
- To deliver optimal short, medium and long term value to our investors.
- To be the employer of choice.
- To be responsible to the society, environment and communities that we live in.





Industrial Development

Industrial Development Hub is operated through the Company's subsidiary, WHAID Group, responsible for developing industrial estates and/ or zones and selling of land to enterprises who demand to make their investment in industrial estates / zones and industrial promotional zones. Enterprises can gain special privileges provided by Industrial Estate Authority of Thailand and / or Thailand Board of Investment. Another crucial role of WHAID Group is to act as a center for providing utilities and facilities for clients inside the industrial estates/ zones e.g. electricity, water supply, wastewater treatment, waste disposal, telephone, internet and coordinating with the authority on environmental control.



No. **1**
Market Share



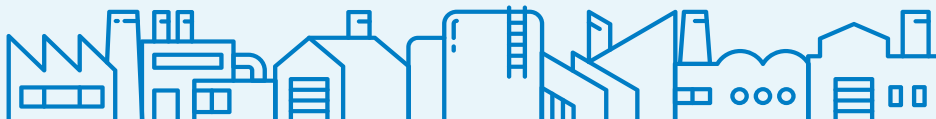
with **2,767** ^{/1} rai Land Sales
as well as the backlog awaiting
ownership rights transfer totaled over

1,038 rai.
Attracting numerous leading
companies^{/2}.

^{/1} Land Sales in Thailand and Vietnam (excluding MOU and LOI of 524 rai)

^{/2} Such as Changan Auto Southeast Asia, China's leading automotive groups, Fu Wing Interconnect Technology (Nghe An), a subsidiary of Foxconn Interconnect Technology, the world's largest electronics equipment manufacturer, and with Sunny Optical Technology, a major manufacturer of mobile phone lenses and related components.

13 Operating Industrial Estates / Zones and others
in pipeline.
(12 in Thailand and 1 in Vietnam)



“ **NUMBER 1 INDUSTRIAL ESTATE DEVELOPER** DELIVERING WORLD-CLASS SOLUTIONS TO INDUSTRIAL CUSTOMERS ”

Real Estate development over

77,600 ^{/2} rai.

^{/2} Including operate and under development in Thailand and Vietnam. (Information as of 31 January 2024)

Develop the

Smart Eco Industrial Estates.



Thriving in

WHA Industrial Zone 1 - Nghe An Phase 2

After receiving positive feedback from investors in WHA industrial zone 1 - Nghe An Phase 1 alongside

3 other industrial zone projects in Vietnam's **pipeline.**



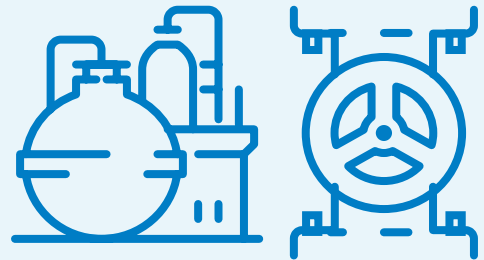


Utilities and Power

Utilities & Power Hub is operated through the Company's subsidiary, WHAUP Group, the provider of utilities in the WHAID Group's industrial estates/ zones i.e. raw water, industrial water, and wastewater treatment. WHAUP Group also has investments in power businesses, through joint ventures with both domestic and foreign power plants, who have expertise in the power business field. Our power plants include both Conventional Fuel and Renewable Energy power plants.



155 Million m³
**Water Utilities Sales
and Management.**



Continue to expand
the Value-added water products,
as well as develop the
Smart Water Platform.

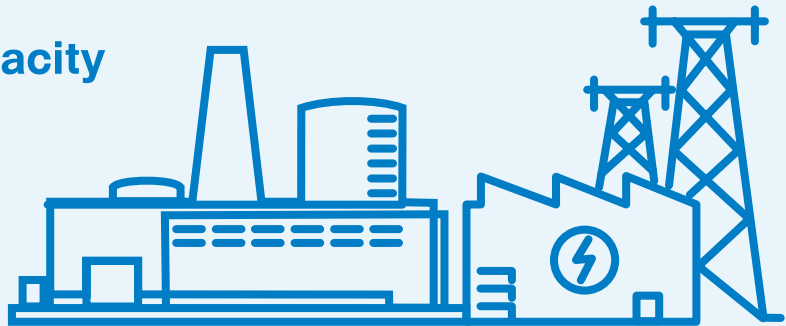




“ **INTEGRATED INDUSTRIAL UTILITIES & POWER PROVIDER WITH SUSTAINABLE BUSINESS GROWTH** ”

A total installed capacity approximately

733 equity MW.

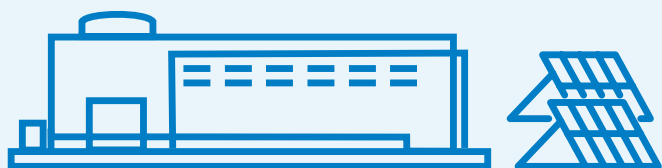


Obtain a right to develop

5 solar projects

with a Feed-in Tariff scheme (FiT)
Phase 1 with the installed capacity totaling

125 equity MW.



Message from the Board of Directors





“WHA Industrial Development Public Company Limited (“WHAID”) achieved an all-time high level of land sales in 2023, reaping the rewards of its strategic plan, and delivered a stellar financial performance.”

WHAID announced its operating and financial results for the year 2023 as summarized below.

For the year 2023, WHAID total revenue and share of profits were Baht 13,540 million compared to Baht 12,285 million for the same period of 2023. The Company sold an all-time high 2,767 rai and transferred 2,197 rai of land in Thailand and Vietnam. The Company reported a net profit attributable to the owners of the parent of Baht 5,091 million compared to Baht 3,807 million for the same period of 2022. At 2023 year end, the Company’s total assets stand at Baht 50,088 million.

Both Thailand and Vietnam continue to be major beneficiaries of global supply chain shifts and production relocation, largely driven by geopolitical as well as trade and technology tensions which result in manufacturing risk diversification. Consequently, large FDI inflows into both countries have resulted in high demand for industrial land. In Thailand, WHAID’s land sales reached 1,986 rai, an increase of 22% compared to 2022. In addition, the Gross leased area of Ready Built Factories (RBF) and Warehouses (RBW), owned by WHAID, WHAIR, and HPF, reached 179,484 square meters. Occupancy rates of RBF and RBW reached 84% at the end of 2023.

In Vietnam, industrial land lease surged 7 times compared to 2022 and totaled 781 rai.

Combining industrial land and buildings, the Company added 89 new customers and 138 new contracts in 2023.

Among the significant achievements include:

- Landmark land sale deals:
 - 250-rai land sales to Changan Automobile in Thailand's WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 4, leveraging on the Company's automotive cluster expertise and further building Thailand as the Regional Hub for Electric Vehicle (EV),
 - Sub-leased 300 rai land to Foxconn's subsidiary, Fu Wing Interconnect Technology, in WHA Industrial Zone 1 - Nghe An, capturing the trend of growing electronics investments in North-Central parts of Vietnam.
- Successful project developments to increase WHAID's product offering and meet strong customer demand:
 - In Thailand, WHAID added a 12th Industrial Estate, namely WHA Industrial Estate Rayong ("WHA IER") of which the first phase of a total area of 1,200 rai has been developed by 80%. In addition, WHAID is advancing the approvals of EIA licenses for WHA Rayong 36 expansion 480 rai and WHA ESIE 4 Phase 3 of 330 rai.
 - In Vietnam, WHAID accelerated the construction of Phase 2 (2,200 rai) in WHA Industrial Zone 1 - Nghe An, and completed an accumulated 1,190 rai. As customer inquiries are robust, WHAID submitted the application for the Investment Certificate Registration for the next expansion Phase 3 (1,562 rai).

- In line with its strategy to broaden its Vietnam's footprint on national basis, WHAID submitted the application for the Investment Certificate Registration for the 1st phase of its 2nd project in Vietnam, in Thanh Hoa Province, named WHA Smart Technology 1 - Thanh Hoa (1,125 rai)

In 2023, WHA Utilities and Power Plc. ("WHAUP") signed 42 Private Power Purchase Agreements (PPAs) for Solar Rooftop projects with industrial customers, adding 50 MW. of capacity. Moreover, WHAUP was chosen by the Energy Regulatory Commission (ERC) to develop five Feed-in Tariff (FiT) solar power projects, Phase 1, totaling 125.4 MW. in capacity based on shareholding equity. Consequently, by the end of 2023, the company had PPAs totaling 858 MW. according to its equity stake across all types of power plants.


Looking ahead, WHAID expects a sustained high level demand for industrial land and buildings as well as for utilities and power in both Thailand and Vietnam.

In Thailand, WHAID will make strategic use of the industrial land and RBF/RBW developed and Thailand's Board of Investment incentives for EV to capture businesses based on the movement of manufacturing relocation. WHAID has the land awaiting development and sale approximately 6,600 rai including expansions of existing projects such as WHA Rayong 36 expansion, WHA ESIE 3 Phase 3, WHA ESIE 4 Phase 3, WHA IER Phase 2. WHAID will leverage on WHA's premium brand, high quality development standards and WHA total solutions offering to attract higher value industries and production relocation from China, Taiwan and Europe. Efforts will also be sustained to increase raw land bank in Thailand especially in strategic locations.

In Vietnam, WHAID will leverage on its successful first steps in Nghe An Province to expand its footprint. Firstly in Nghe An Province, WHAID will complete the development of WHA Industrial Zone 1 - Nghe An Phase 2 (2,200 rai) to have product available and capture anticipated high demand in electronics and other sectors. To position WHAID for further growth in Nghe An, WHAID will advance necessary approvals to expand the project in its existing strategic location near Vinh city. In addition, WHAID plans to start construction of its 2nd project in Vietnam, in Thanh Hoa Province, at the end of 2024, following license approvals and land relocation. WHA Smart Technology Industrial Zone – Thanh Hoa, with its proximity to Thanh Hoa province main city, superior logistics connectivity and large labor availability from Vietnam’s 3rd most populous province, is well positioned to capture demand from high value technology investors.

WHAUP will continue to widen the scope of its product offering in utilities, enlarge its power portfolio with a focus on renewables and other innovative energy solutions as well as seek investment opportunities in utilities and power businesses both locally and internationally to drive growth and resilience.

On behalf of the management and the Board of Directors of WHA Industrial Development Public Company Limited, I express our gratitude to our shareholders for the continued trust. I also extend my appreciation to our customers, our business partners and financial institutions for supporting our growth, as well as to all employees for your hard work and commitment to grow the Company sustainably.



Ms. Jareeporn Jarukornsakul
Chairman of the Board of Directors
and Chief Executive Officer

Board of Directors



Ms. Jareeporn Jarukornsakul

- Chairman of the Board of Directors
- Chairman of the Executive Committee
- Chief Executive Officer



Mr. David Richard Nardone

- Vice Chairman of the Board of Directors



Mr. Vivat Jiratikarnsakul

- Director
- Executive Committee Member



Mr. Apichai Boontharawara

- Director



Mrs. Kritsana Sukboonyasatit

- Director



Mr. Chakkrit Parapuntakul

• Director



Mrs. Anchalee Chavanich

• Director



Gen. Prachya Chalermwat

• Director



Mr. Anuchit Anuchitanukul

• Director



Mr. Arkrapol Pichedvanichok

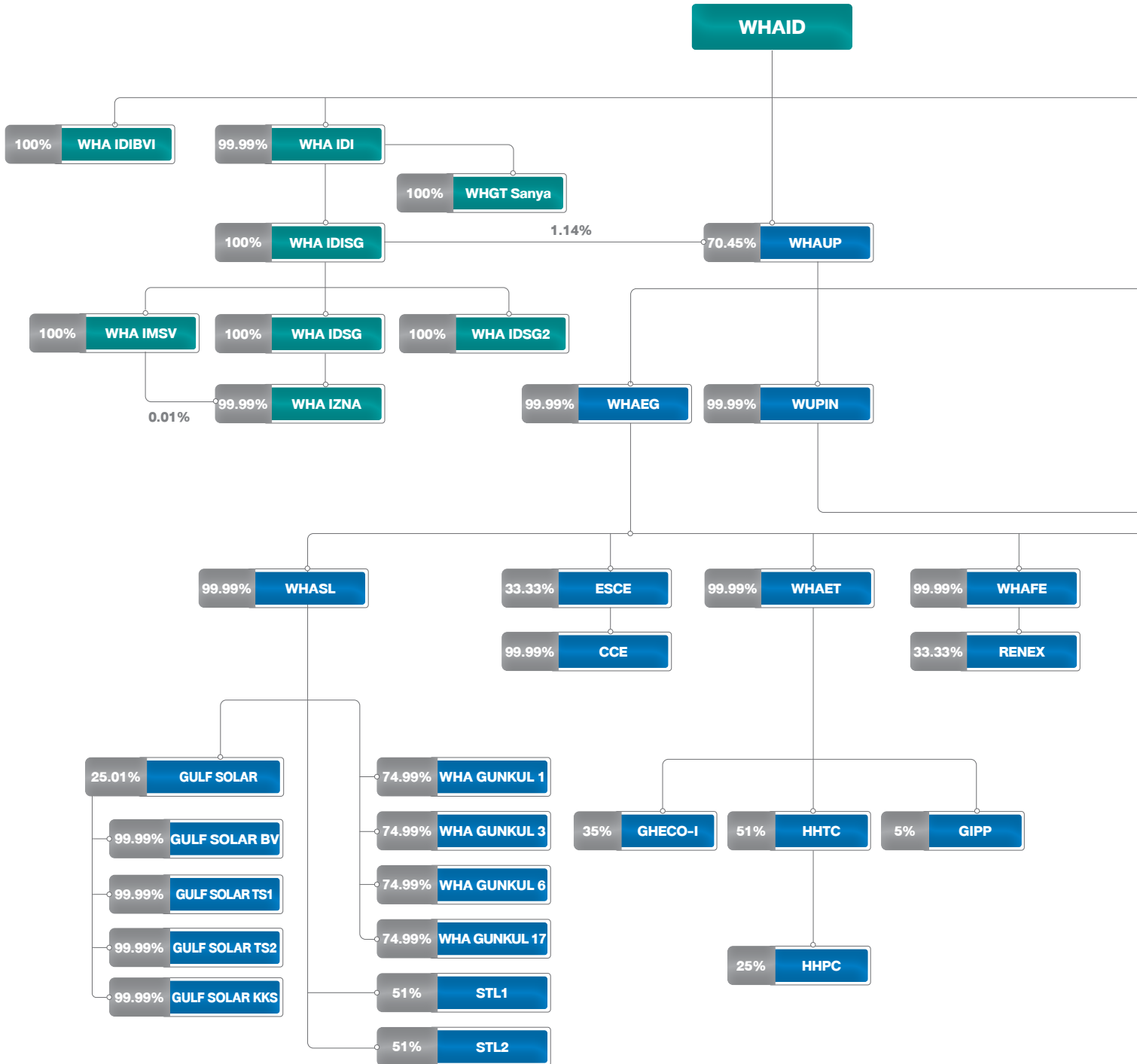
• Director



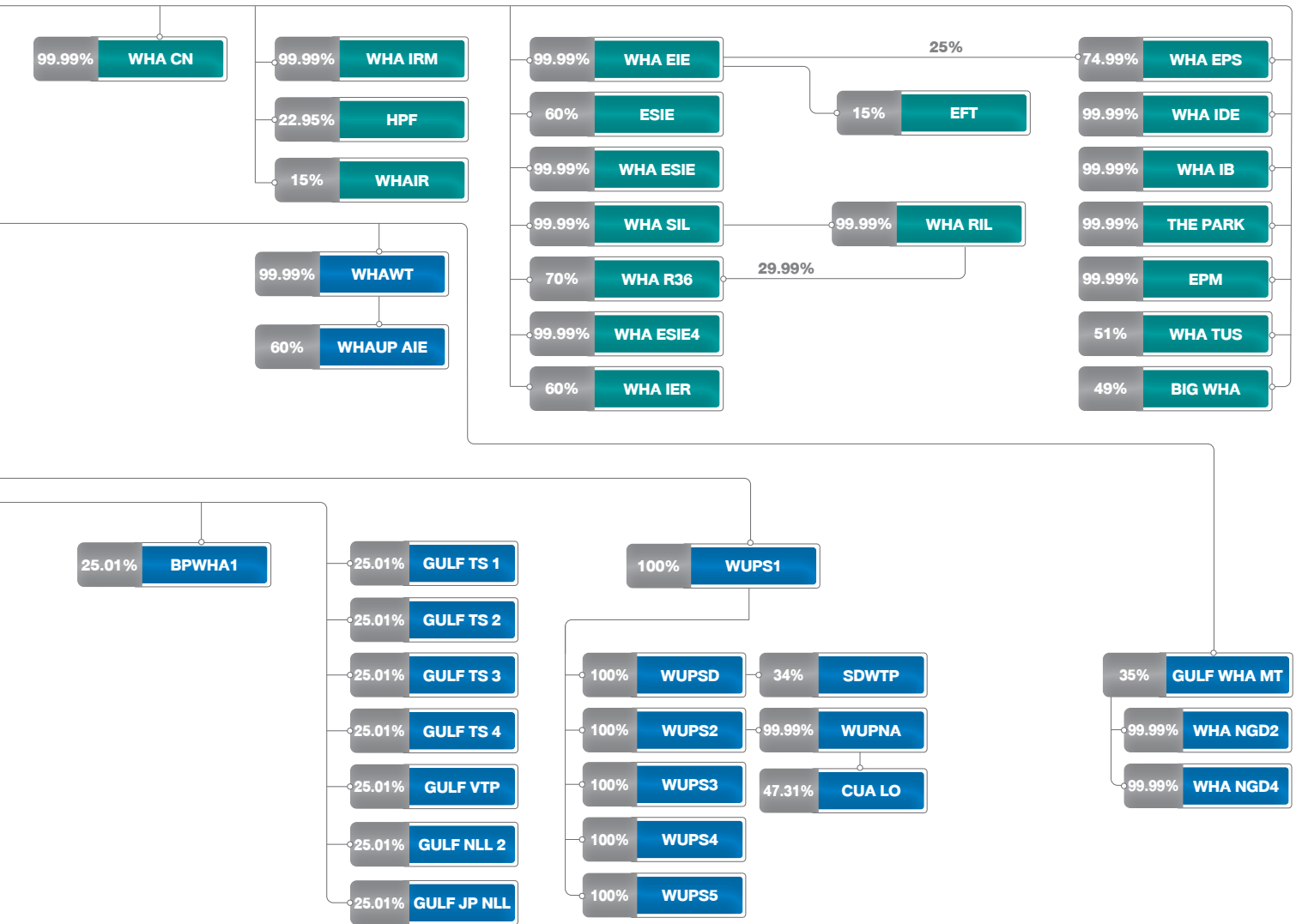
Ms. Ajarin Pattanapanchai

• Director

Company's Shareholding Structure



As of 16 February 2024



Company Name WHAID	
● WHAID	WHA Industrial Development Public Company Limited
● WHA EIE	WHA Eastern Industrial Estate Company Limited
● ESIE	Eastern Seaboard Industrial Estate (Rayong) Company Limited
● WHA ESIE	WHA Eastern Seaboard Industrial Estate Company Limited
● WHA SIL	WHA Saraburi Industrial Land Company Limited
● WHA RIL	WHA Rayong Industrial Land Company Limited
● WHA R36	WHA Rayong 36 Company Limited
● WHA ESIE4	WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 4 Company Limited
● WHA EPS	WHA Eastern Pipeline Services Company Limited
● WHA IDE	WHA Industrial Development Engineering Company Limited
● WHA IB	WHA Industrial Building Company Limited
● THE PARK	The Park Residence Company Limited
● EPM	Eastern Seaboard Property and Marina Services Company Limited
● WHA IDIBVI	WHA Industrial Development International (BVI) Company Limited
● WHA IDI	WHA Industrial Development International Company Limited
● WHA IDISG	WHA Industrial Development International (SG) Pte. Ltd.
● WHA IDSG	WHA Industrial Development (SG) Pte. Ltd.
● WHA IDSG2	WHA Industrial Development 2 (SG) Pte. Ltd.
● WHA IZNA	WHA Industrial Zone Nghe An Joint Stock Company
● WHA IMSV	WHA Industrial Management Services Vietnam Company Limited
● WHA IRM	WHA Industrial REIT Management Company Limited
● HPF	Hemaraj Industrial Property and Leasehold Fund
● WHAIR	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
● WHA IER	WHA Industrial Estate Rayong Company Limited
● WHA TUS	WHA TUS Company Limited
● BIG WHA	BIG WHA Industrial Gas Company Limited
● WHGT SANYA	Wei Hua Guo Tai (Sanya) Business Consulting Company Limited
● WHA CN	WHA Connect Company Limited
● EFT	Eastern Fluid Transport Company Limited

Company Name WHAUP	
● WHAUP	WHA Utilities and Power Public Company Limited
● WHAWT	WHA Water Company Limited
● WHAUP AIE	WHAUP Asia Reclamation Water Company Limited
● WUPIN	WHA Energy 2 Company Limited
● WUPS1	WHAUP (SG) 1 Pte. Ltd.
● WUPS2	WHAUP (SG) 2 Pte. Ltd.
● WUPS3	WHAUP (SG) 3 Pte. Ltd.
● WUPS4	WHAUP (SG) 4 Pte. Ltd.
● WUPS5	WHAUP (SG) 5 Pte. Ltd.
● WUPSD	WHAUP (SG) 2DR Pte. Ltd.

Company Name WHAUP	
• SDWTP	Cua Lo Water Supply Joint Stock Company
• CUA LO	Duong River Surface Waterplant Joint Stock Company
• WUPNA	WHAUP Nghe An Joint Stock Company
• WHAEG	WHA Energy Company Limited
• WHASL	WHA Solar Company Limited
• WHAET	WHAUP International Company Limited
• BPWHA1	B.Grimm Power (WHA) 1 Limited
• ESCE	Eastern Seaboard Clean Energy Company Limited
• CCE	Chonburi Clean Energy Company Limited
• Gheco-I	Gheco-One Company Limited
• GIPP	Glow IPP Company Limited
• HHTC	Houay Ho Thai Company Limited
• HHPC	Houay Ho Power Company Limited
• Gulf WHA MT	Gulf WHA MT Natural Gas Distribution Company Limited
• WHA NGD2	WHA Eastern Seaboard NGD2 Company Limited
• WHA NGD4	WHA Eastern Seaboard NGD4 Company Limited
• Gulf Solar	Gulf Solar Company Limited
• Gulf Solar BV	Gulf Solar BV Company Limited
• Gulf Solar TS 1	Gulf Solar TS1 Company Limited
• Gulf Solar TS 2	Gulf Solar TS2 Company Limited
• Gulf Solar KKS	Gulf Solar KKS Company Limited
• Gulf TS1	Gulf TS1 Company Limited
• Gulf TS2	Gulf TS2 Company Limited
• Gulf TS3	Gulf TS3 Company Limited
• Gulf TS4	Gulf TS4 Company Limited
• Gulf VTP	Gulf VTP Company Limited
• Gulf NLL 2	Gulf NLL2 Company Limited
• Gulf JP NLL	Gulf JP NLL Company Limited
• WHA Gunkul 1	WHA Gunkul Green Solar Roof 1 Company Limited
• WHA Gunkul 3	WHA Gunkul Green Solar Roof 3 Company Limited
• WHA Gunkul 6	WHA Gunkul Green Solar Roof 6 Company Limited
• WHA Gunkul 17	WHA Gunkul Green Solar Roof 17 Company Limited
• STL1	Stella Power 1 Company Limited
• STL2	Stella Power 2 Company Limited
• WHAFE	WHA Future Energy Company Limited
• RENEX	RENEX Technology Company Limited

Nature of Business Operation



1) Industrial Development Business

Products, Services and Innovation Development

The WHAID Group is responsible for the development of industrial estates and/or industrial zones for sale to businesses seeking to locate factories in industrial estates, industrial zones, or industrial promotion zones. These businesses can obtain special privileges from the Industrial Estate Authority of Thailand and/or the Thailand Board of Investment by locating factories in such areas. Another key role of the WHAID Group is to serve as a center for providing utilities and facilities for customers inside the industrial estates, including electricity, water supply, wastewater treatment, waste disposal, telephone, and internet systems, and coordinating with the authority on environmental control.

As of 31 December 2023, WHAID has 13 managing industrial estates and industrial zones both Thailand and Vietnam as follows:

Industrial Estate and Industrial Land		Location	Project Size (Rai)	Prominent Features	
1)	WHA Chonburi Industrial Estate 1	WHA CIE 1	Sriracha, Chonburi	3,482	WHA CIE 1 is located in a general industrial zone and an industrial zone for export. Most of the customers are in the heavy steel, energy, automotive parts, electronic components, and building materials industries.
2)	WHA Chonburi Industrial Estate 2	WHA CIE 2	Sriracha, Chonburi	632	WHA CIE 2 is accessible via the new Highway 331 and Highway 3241, both of which lead to the Laem Chabang Port, which is good for transportation of goods, and it is only 25 kilometers to the Sriracha District.
3)	WHA Eastern Industrial Estate (Map Ta Phut)	WHA EIE	Map Ta Phut, Rayong (next to the National Petrochemical Complex)	3,747	WHA EIE is an industrial estate established to support heavy industries such as steel, petrochemical, and chemical with large scale utilities that can supply raw water, clarified water, and tap water in phases 1 and 2, supply clarified water in phase 3, treat wastewater, and supply high-voltage electricity. Moreover, this industrial estate has additional services provided, such as procurement of electricity, steam, and demineralized water, and pipe system installation for liquid and gas transportation.
4)	Eastern Seaboard Industrial Estate (Rayong)	ESIE	Pluak Daeng, Rayong	9,688	ESIE is a joint venture established in 1995 by WHAID and Siam Food Products PCL. in a proportion of 60:40. This industrial estate is proclaimed to be a fully integrated industrial hub and one of the world's largest automotive clusters, occupied by major automotive manufacturers and more than 100 downstream automotive manufacturers, the majority of which are the most renowned automotive brands in the world. This industrial estate has become the center of automotive production in Thailand, contributing one-third of the country's total automotive output.
5)	WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 1	WHA ESIE 1	Pluak Daeng, Rayong	8,003	WHA ESIE 1 is next to the Eastern Seaboard Industrial Estate (Rayong) (ESIE), making it easily accessible by car. Additionally, ESIE is located only 12 kilometers from WHA Chonburi Industrial Estate 1 (WHA CIE 1). This industrial estate is a cluster for automotive manufacturers and downstream industries.
6)	WHA Saraburi Industrial Land	WHA SIL	Nong Khae, Saraburi	3,619	WHA SIL is an industrial zone that caters to the industries of construction materials, ceramics, paper, packaging, metal, and electricity.

Industrial Estate and Industrial Land		Location	Project Size (Rai)	Prominent Features	
7)	WHA Rayong Industrial Land	WHA RIL	Bankai, Rayong	3,439	WHA RIL is an industrial zone that caters to the industries of machinery, automotive equipment, metal, electricity, and other related industries. Currently, there are operators in the machinery industry who set up production bases for machinery used in the mining and construction industries.
8)	WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 2	WHA ESIE 2	Sriracha & Ban Bueng, Chonburi	3,650	WHA ESIE 2 is located approximately 25 kilometers from Laem Chabang Port and close to automotive clusters located in WHA Industrial Estate such as WHA CIE 1, WHA CIE 2, ESIE, and WHA ESIE 1. Customers include automotive manufacturers and downstream manufacturers.
9)	WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 4	WHA ESIE 4	Pluak Daeng, Rayong	2,443	WHA ESIE 4 has been approved as a part of the Eastern Economic Corridor (EEC) to serve investors in industries of the next generation, such as automotive, robotics and automation, aviation, and logistics, since 24 January 2018.
10)	WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 3	WHA ESIE 3	Nongyai, Chonburi	2,198	WHA ESIE 3 has been approved as a part of the Eastern Economic Corridor (EEC), which will serve investors in industries of the next generation, such as automotive, robotics and automation, aviation, and logistics.
11)	WHA Rayong 36 Industrial Estate	WHA Rayong 36	Nikhom Phatthana, Rayong	1,281	WHA Rayong 36 is located approximately 19 kilometers from Map Ta Phut Deep Seaport and 31 kilometers from Laem Chabang Port. Customers include next-generation automotive, automation and robotics, aviation and logistics, building materials, rubber, plastic and metals.
12)	WHA Industrial Estate Rayong	WHA IER	Bankai, Rayong	2,152	WHA IER is located in the Eastern Economic Corridor (EEC) and ready for occupancy in the fourth quarter of 2023.
13)	WHA Industrial Zone Nghe An	WHA IZ Nghe An	Nghe An, Vietnam	3,100	WHA IZ Nghe An is located in Dong Nam Economic Zone in Nghe An Province. The strategic location combines superior logistics connectivity, large labour availability, and attractive tax and non-tax privileges for manufacturing investors.

As of 31 December 2023, WHAID Group had 10 industrial estates in Thailand, all of which are approved as a special economic zone according to the EEC policy, 2 industrial zones, and an undeveloped land bank, with a total area of approximately 52,500 rai.

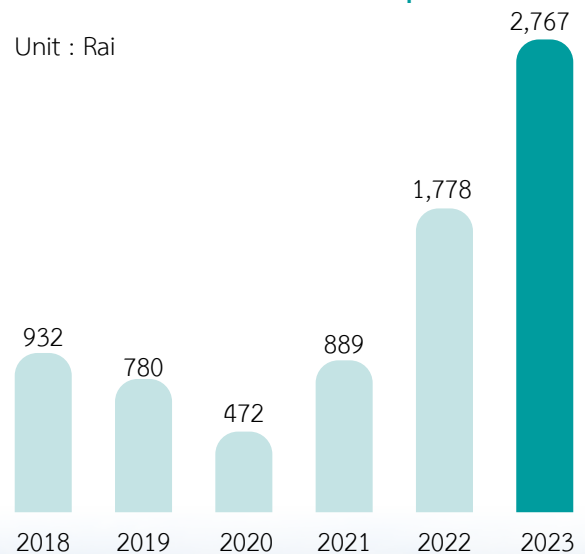
In addition, WHAID Group has expanded its investment to Nghe An Province, Vietnam, by establishing a subsidiary named WHA Industrial Zone Nghe An Joint Stock Company to develop the “WHA Industrial Zone Nghe An”, for which it has obtained an investment registration certificate for Phases 1 and 2, covering 500 hectares (3,100 rai). Phase 1 has been developed, covering 145 hectares (900 rai), with land presales accounting for more than 77% of the net leasing area. Phase 2 is developing, covering 355 hectares (approximately 2,200 rai), with land presales accounting for more than 47% of the net leasing area.

As WHAID offers a full range of services for entrepreneurs interested in building factories, land sales have grown steadily. Land presales in industrial estates/zones in Thailand and Vietnam totaled 1,778 rai in year 2022 (excluding letters of intent and memorandums of agreement for land sales in Thailand and industrial zones in Vietnam, which totaled 899 rai), and 2,767 rai in 2023 (excluding letters of intent and memorandums of agreement for land sales in Thailand and industrial zones in Vietnam, which totaled 524 rai). In 2022 and 2023, the income from land transfers in the industrial estate was approximately 6,147 and 7,659 million Baht, respectively.

As of 31 December 2023, the WHAID Group had 1,013 customers and over USD 44.6 billion in total investments from industrial estate customers. The primary target markets are businesses with high utility demands and factories located in industrial hubs for continuous production and convenient transportation, such as those in automotive, petrochemical, steel, and energy industries, etc.

As of 31 December 2023, there were around 6,600 rai of land awaiting development and sale in Thailand and another 500 rai in the WHA Industrial Zone, Nghe An Province. Therefore, WHAID is the largest industrial estate developer in Thailand, with land presales totaling 7,618 rai from 2018 to 2023 and a market share of more than 40%.

Land Presales in Industrial Estate / Zone of WHAID Group



Details of Industrial Estate Zoning

WHAID Group zones its industrial estates and industrial lands into 6 different zones, details are as follows:

Zoning by Usage	Definition of Each Zoning
General Industrial Zone	<ul style="list-style-type: none"> A zone designated for industrial or industrial-related activities.
Free Zone/Export Processing Zone-EPZ	<ul style="list-style-type: none"> A zone designated for industrial, commercial, or other related activities that are beneficial to the country's economy. Import duties on machinery under the Free Zone Economic are tax exempted.
Commercial Zone	<ul style="list-style-type: none"> A zone designated for commercial activities including banks, post office, hospital, gas station, and educational institution etc.
Residential Zone	<ul style="list-style-type: none"> A zone designated for residential areas such as apartments, condominiums, and houses etc.
Logistics Zone	<ul style="list-style-type: none"> A zone designated for the construction of warehouses/factories for rent for the logistics industry.
Common Area and Public Utilities System	<ul style="list-style-type: none"> A zone designated for the construction of public utilities including public spaces such as roads, water supply plants, wastewater treatment plants, waste disposal plants, reservoirs, public parks, etc.

Business Strategy

1) Be market leader as Thailand's No.1 sustainable industrial estate developer

- a. Determine strategies for developing industrial estates in response to growing demand for industrial land, benefiting from the production base relocation caused by political tensions and geopolitical conflicts around the world.
 - Leverage on our position as a market leader in industrial estate with premium brands, international standardized infrastructure, and SMART ECO Industrial Estate.
 - Focus on customers in S-curve and High-value industries, especially new industries that benefit from sustainability trend and the benefits from government's policy and BOI incentives such as the electric vehicle industry including its supply chain as well as other industries choosing Thailand as their production base, such as consumer goods, electronics, food and technology (data center).

- Focus on customers who relocate their production bases from China, Taiwan, and European countries impacted by the US-China Trade War, high labor costs, or energy shortage in both China and European countries.
 - Satisfy the needs of existing customers who wish to expand their businesses in WHAID's industrial estates. In 2023, 19 existing customers purchased additional lands from WHAID. As of 31 December 2023, WHAID Group had lands available for sale and for development in Thailand totaling 6,600 rai, including both lands in the Eastern Economic Corridor (EEC)'s area and out of EEC's area.
- b. Complete the development of new industrial estates and expansion phase of industrial estate as scheduled by focusing on licensing and construction processes. New industrial estates and expansion phase of industrial estate under development are as follows:

- WHA Industrial Estate Rayong (WHA IER), a joint venture with IRPC, of which Phase 1 covering an area of 1,100 rai and will be fully developed in the fourth quarter of 2023. For WHA Estate Rayong Industrial Estate Phase 2, which has a total area of 950 rai, has already started construction. It is expected that the utility infrastructure system will be completed and ready to deliver the first plot of land to the customer in the second quarter of 2024.
 - WHA Rayong 36 Industrial Estate Expansion (WHA Rayong 36 Expansion) covers an area of 490 rai. It is expected to obtain EIA approval and development will start in the first quarter of 2024.
 - WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 3 (WHA ESIE3) Phase 3, which has an area of 640 rai, is expected to obtain EIA approval in the first quarter of 2024 and begin development in the second quarter of 2024.
 - WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 4 (WHA ESIE4) Phase 3, which has an area of 330 rai, is expected to obtain EIA approval and begin development in the fourth quarter of 2024.
 - WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 2 (WHA ESIE2) Phase 2, which has an area of 600 rai, is expected to obtain EIA approval in the fourth quarter of 2024 and begin development in the first quarter of 2025.
 - WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 5 (WHA ESIE5), which has an area of 3,400 rai, will begin development in 2025 and additional land may be purchased in 2024.
 - WHA Saraburi Industrial Land 2 (WHA SIL2) covers an area of 2,400 rai. The construction will start in 2025.
- c. Acquire additional vacant, large-sized, high-potential land in Thailand, by taking infrastructure development plans and town planning into account especially the industrial lands (purple area under Town Planning) in the Eastern Economic Corridor (EEC) area.
- 2) **Expand products and services**
- a. Introduce new, more comprehensive products and services such as fiber optics (FTTx), 5G towers, industrial gas and liquefied natural gas, etc., to increase recurring income and reduce the risk of reliance on income from land sales as well as expand the offering of these products and services to WHA industrial zones in Vietnam.
 - b. Create additional revenue streams by developing other types of real estate properties.
 - c. Expand natural water business outside industrial estates in increase the natural water consumption.
 - d. Develop projects that serve customers' need on the goal of carbon neutrality and net zero greenhouse gas emissions (Net Zero) such as energy saving projects. street light from solar cells projects, floating solar cell on a reservoir project etc.
- 3) **Expand overseas investment, particularly in Vietnam as Vietnam is equipped with some strong comparative strengths, including:**
- Large labor availability from a 100 million population and favorable demographics
 - Strategic location close to key markets such as China
 - Improving logistics infrastructure
 - Numerous quality FTA with major trading partners
- Vietnam is also a major beneficiary of Supply Chain shifts mainly driven by geopolitical and trade tensions. As a result, Vietnam is well positioned to continue benefiting from sustained high levels of FDI inflows, high growth in GDP and Exports

Vietnam is hence a strategic country for WHA's expansion. WHA expanded to Vietnam in 2017, in Nghe An Province, to develop WHA Industrial Zone 1 - Nghe An.

- a. Nghe An Industrial Zone development in Nghe An, Phase 1, covering 143.5 hectares (900 rai), has been fully developed with the highest-quality infrastructure, utilities, and environmental care. More than 77% of the net leaseable area have been secured by customers from Hong Kong, Japan, Thailand, China, Vietnam, and other countries, as well as various industries including construction materials, food, solar panels, and electronic equipment.
- b. WHAID Group realizes the demand for industrial lands and has therefore accelerated the development of WHA Nghe An in other phases.
 - WHA Industrial Zone – Nghe An Phase 2, covering 355 hectares (approximately 2,200 rai), started construction in early 2022 and is expected to be completed by 2024. Customer inquiries have been strong. Phase 2 has attracted some of the largest electronic manufacturer in the world.
 - WHA Industrial Zone – Nghe An Phase 3, covering 250 hectares (approximately 1,600 rai). With Phase 2 quickly filling up, WHAID has submitted the application for Investment Registration Certificate (IRC) in 2024, and subsequently be under construction in early 2025 to satisfy customer demand.
- c. WHAID Group plans to broaden its footprint in Vietnam with more industrial zones project locations and more WHA products. As such, WHA signed a Memorandum of Understanding (MoU) with the local government of Thanh Hoa Province and Quang Nam Economic and Industrial Zone Management Authority to develop two industrial zones.
 - WHA Smart Technology Industrial Zone – Thanh Hoa located near Thanh Hoa's down town, has an area of approximately 500 hectares (approximately 3,100 rai) with an additional 300 to 350 hectares (approximately 1,900 to 2,200 rai) of potential expansion. Thanh Hoa Province is close to Hanoi and Haiphong, allowing for

easy access to the Hanoi International Airport and the Lach Huyen Port. This industrial zone aims to attract investment from high-value technology companies. WHAID submitted the application for Investment Registration Certificate for Phase 1 (179 hectares) and plans to get the approval in 2024. The construction of the WHA Smart Technology Industrial Zone - Thanh Hoa project is expected to start in 2024.

- WHA Smart Eco Industrial Zone - Quang Nam is located between Da Nang (north) and Quang Ngai (south) provinces on an area of approximately 400 hectares (approximately 2,500 rai). Quang Ngai has excellent air, sea, and road transportation infrastructure, connecting to Da Nang International Airport which has many direct flights to South Korea, Japan, China, Singapore, and Thailand. It also has a modern motorway connects the project site to Da Nang Province in less than an hour. It has a population of 1.5 million people, and its primary industries are automotive and electronics. This industrial zone aims to attract high-tech and environmentally friendly industries, such as those in the automotive, mechanical, electrical, electronics, telecommunication, medical, and logistics sectors. Construction is expected to start in 2026 or 2027.

4) High Performance and Operational Excellence Organization

- a. Changing organization structure and operation process to embrace digital transformation and new innovations in order to lift up our digital and innovation capabilities as well as enhance WHAID's competency as leading industry player.
- b. Applying new technology and innovation to increase productivity, efficiency, and reduce duplication in operations and services in industrial estates by continuously striving to develop industrial estates according to the smart ecological concept (SMART ECO Industrial Estate). Particularly, developing a Unified Operation Center (UOC) to be able to collect, display data and serve as a management decision making tools and a

Customer Application Platform for communicating and facilitating customers. In addition, seeking opportunities to generate income from data retrieved from the Unified Operation Center.

- c. Maximize Group synergy.
- d. Prepare a 5-year manpower plan and a talent acquisition plan.

Target Customers

The target customers for the industrial estate development business are customers who seek to expand production bases or relocate their production bases to Thailand. These prospective customers are entrepreneurs from various industries, including the auto and auto parts industry particularly electric vehicles, electronics, data center, construction equipment, metal forming, consumer goods, rubber, petrochemicals, and chemicals, foods etc.

The Group's target customers are China, Japan, Taiwan, Thailand, South Korea, Hong Kong, as well as customers from European countries who have been affected by the political tensions and geopolitical conflicts.

In addition, the fact that WHAID's industrial estates are developed under the concept of SMART ECO Industrial Estate (SMART ECO) enables them to target customers who are environmentally conscious and adhere to sustainable development principles (Sustainability) or who have special water or electricity requirements.

Product or Service Procurement

Land is the major cost for the industrial estate development. The Company has set up land procurement policy, details are as followed:

- **Land Procurement**

WHAID Group purchase lands from local owners directly or from allies of by considering from the location of the project with connection to a road network, near a port or in a zone entitled to privileges from the Board of Investment (BOI) with affordable

term condition. Land price must not be too high in order to develop in industrial estate and sell off the clients with sufficient profit margin and to be competitive in the market. Additionally, land must be accumulated into a large land plot in order to gain the benefit from economy of scale.

The project must be a nearby water source to drain wastewater and the land size shall be appropriate for development. Land soil is another crucial factor, it must have adequate strength to support the fundamental work of the structural buildings.

- **Environmental Impact**

WHAID Group's industrial estates provides wastewater treatment system, waste disposal system and public utility system with standard in accordance with the specification defined by Industrial Estate Authority of Thailand and approved by Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning. WHAID Group's industrial estates have been complied with all relevant laws and regulations.

2) Utilities & Power Business

Products, Services and Innovation Development

(Please see more details in Form 56-1 One Report 2023 of WHA Utilities and Power Public Company Limited, the Company's subsidiary)

Utilities & Power Business is operated through the Company's subsidiary, WHAUP Group, the provider of utilities in the WHAID Group's industrial estates/zones i.e. raw water, industrial water, including other specific industrial water such as Demineralized water and wastewater treatment service. WHAUP Group is also into power business, through joint ventures with both domestic and foreign power plants, who have expertise in the power business field. Our power plants include both Conventional Fuel and Renewable Fuel power plants.

a) Utilities Business can be categorized as follows:

Products and Services	Prominent Features
1) Raw Water	Procuring and distributing raw, untreated water to enterprises in WHAID Group's Industrial Estate with focusing mainly on petrochemical, heavy steel manufacturers, Independent Power Plant Producers (IPP), and Small Power Plant Producers (SPP).
2) Industrial Water	<p>Producing and distributing industrial water to enterprises in industrial estate which can be divided into four main categories as followings:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Processed Water – Purified water through precipitation, filtration, and sterilization with Chlorine. Target customers include automobile manufacturers, automobile part manufacturers, food processing manufacturers, electronic manufacturers etc. (2) Clarified Water – Purified water through precipitation, filtration, and sterilization with Chlorine (adding higher Chlorine concentration compared to the processed water). The Concentrated Chlorine Solution added to the clarified water will evaporate prior to distributing to the customers, as it can be ensured that the Chlorine will not be eroding customers' machinery. The target customers include heavy metal industries, petrochemicals and power plants. (3) Premium clarified water for industry has the characteristics that is higher than the normal industrial water produced by passing through the high-quality membrane and distributed to the customers in the power plant group mainly. (4) Demineralized Water – Demineralized water is the highly pure water used in some industry such as Power plant, Petrochemical, Electronics etc.
3) Wastewater Treatment	Providing wastewater treatment for customers inside the industrial estates in compliance with the Ministry of Industry, prior to draining into the natural water resource or recycling to be reuse in the production process. The Company has opened this type of water service at the ESIE Industrial Estate for the first time in year 2020.
4) Development of raw water resources (Vertical integration to the raw water resources development)	WHAUP has started water sources development projects to enhance operational efficiency and strengthen the stability of utility business operations, especially in year 2021, medium-sized water sources were developed in the areas near the WHAID's industrial estates in the Eastern Economic Corridor (EEC)

The WHAUP group has a policy to provide other types of utilities to the operators in and out of the industrial estates in the future as well. In 2022, WHA Water Co., Ltd. (WHAWT), a 99.99% owned subsidiary of the WHAUP Group, established a joint venture named “WHAUP Asia Reclaimed Water” (WHAUP AIE), a joint venture with Asia Industrial Estate Co., Ltd. to provide utility services within Asia Industrial Estate (Map Ta Phut) with production capacity for demineralized water about 1 million cubic meters per year. Water supply already began to distribute to customer in the fourth quarter of 2022. In addition, WHAUP Group has been certified for ISO 9001:2015 quality management system standards and ISO 14001:2015 environmental management system standards.

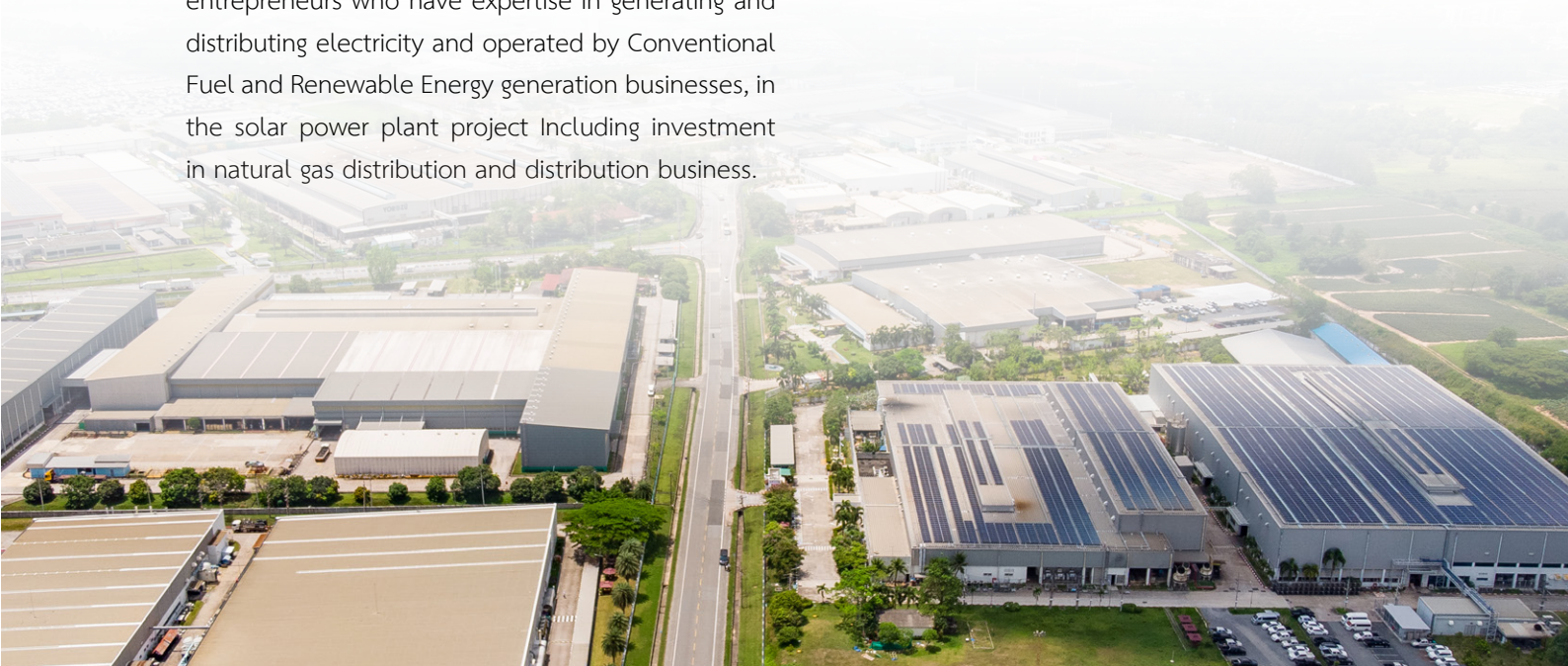
WHAUP Group had expand its business to Vietnam by investing in utility project which sell tap water in Vietnam in order to provide tap water in industrial estates of WHAID Group. Moreover, WHAUP Group has partially invested in shares of the company operating the tap water business in Vietnam for two companies are Cua Lo Water Supply, which is the producer and the distributor of tap water in Nghe An and Duang River Surface Water Plant (SDWTP), which is one of the leading tap water providers of Hanoi with the shareholding ratios of 47% and 34% respectively.

b) Power Business

WHAUP Group invests in both domestic and foreign electricity generating and distribution businesses together with the reputable electricity business entrepreneurs who have expertise in generating and distributing electricity and operated by Conventional Fuel and Renewable Energy generation businesses, in the solar power plant project Including investment in natural gas distribution and distribution business.

Innovation Development

WHAUP has been developing innovations and showcasing projects in various dimensions. All these efforts have made significant strides in the past year. In terms of operational excellence, WHAUP has initiated the Digital Transformation project through the development of Smart Utilities systems, such as SCADA systems for remote control and GIS model systems for water supply management, as well as human resource development to increase work efficiency and technology literacy. In terms of product development, WHAUP has continued to launch new products, particularly from 2020 to 2021, such as demineralized water, high-quality water that satisfies the needs of water users and whose future demand is expected to expand. In terms of sustainability, many of the innovative projects developed by WHAUP can meet the needs of Sustainability and Circular Economy. For example, the Demineralized Reclaimed Water project won the Outstanding Innovative Company Awards from the SET Awards 2021. WHAUP received the Best Innovative Company Awards from SET Awards in 2022 for energy innovation development from Peer-to-Peer Energy Trading platform, a blockchain-based electricity trading network platform that helps increase efficiency in energy management. In addition, WHAUP launched the Renewable Energy Trade (RENEX) platform, which enables chances to sell solar electricity by matching buyers and sellers to exchange solar energy at an agreed price on a secure platform.



Business Strategy

Utilities Business Strategy

- 1) Continuous expansion of utilities services together with develop new Industrial Estates of WHAID.

WHAUP Group will continue to expand its utilities facilities in the new WHAID's industrial estates both in Thailand and in regional countries in order to provide total solution service of industrial water distribution and wastewater management services to industrial customers of WHAID Group both in Thailand and overseas.

- 2) Proactive in expanding utilities business outside WHAID's industrial estates.

WHAUP Group aims to capture business opportunities from the increasing demand of raw water, industrial water and wastewater management in both industrial and non- industrial markets particularly in the EEC area. WHAUP Group is developing business alliances with other industrial estate developers to expand utilities business in non-WHAID Group's industrial estates by leveraging on its expertise and experience in utilities business, the ability to control cost as well as its well understanding of industrial customers' need. For non-industrial market, WHAUP Group plans to build up strong relationship with local authorities as well as communities to develop potential collaborations on utilities distribution and management services to serve growing water consumptions. The Company focuses on investing in value added products such as demineralized water, premium clarified water, and wastewater reclamation.

- 3) Introduction of new solutions, innovation of utilities business to the market.

In order to satisfy various and sophisticated needs of industrial customers, WHAUP Group targets to offer a more variety of products to customers with strategic expansion of the utility business beyond water distribution and wastewater treatment services resulted in innovations or new products that not only fulfill the needs of the Company's current customers but also help create new customer bases.

- 4) Digitalization for Operational Efficiency Enhancement.

WHAUP Group has a philosophy of continual business development that focuses on increasing capabilities, enhancing efficiency, and enhancing customer satisfaction. The Company has launched the development of a Smart Metering system that can minimize the cost of data collection and prevent abnormalities that may occur during water delivery service by studying water usage patterns and the occurrence of abnormalities. In addition, the development of digital systems for public utilities supports operations in line with the Company's strategies and business plans, which take into account the rapid and ongoing development of integrated utilities in the digital world.

- 5) Expansion to CLMV, particularly in Vietnam as the highest potential market.

WHA Group plans to expand its utility business to regional countries, especially to countries with high utility consumption, so it targets CLMV countries especially Vietnam which is a high potential country since the number of populations is growing, the economic growth is strong leading to the increasing manufacturing activities. Currently, WHAUP Group has started to operate utility business in Vietnam by establishing a subsidiary to operate since May 2018 and in year 2019, WHAUP Group invested in 2 tap water companies. Moreover, WHAUP Group has gained several business partners, which allow to find investment opportunities in the water business.

Energy Business Strategy

1) Strategy for distributing clean energy.

WHA Group is aware on the environmental impact by intending the expansion and development of clean energy project with knowledge and understanding in energy technology and the need of customer, effective management both in terms of operation and financial cost. This help in the selection of appropriate technology to meet the need of customer with competitive price and at a lower price compared to competitor, which help reduce the production cost for industrial customer.

2) Strategy for implementing the various innovation and smart solutions for better energy management in industrial area.

WHAUP Group is in the process of studying and developing various energy innovation, including new market structure of electricity such as Peer-to-Peer Energy Trading, studying new fee structures such as Net Metering, Net Billing, studying new technology such as energy storage system, and studying the management and operation of new form of power system such as microgrid systems, etc., in the industrial estate of WHAID Group, in order to accommodate the transform of energy industry into the decentralized electricity generation and clean energy generation. This will help reduce production cost and enhance the energy stability for the entrepreneur in the industrial estate, and increase the investment opportunity to WHAUP Group.

3) Strategy to focus on expansion of its business both in Thailand and CLMV countries, especially in Vietnam where is market with the highest potential.

WHAUP Group plans to expand its energy business mentioned above to the market in Thailand and oversea, especially in the country with high population and economic growth rate and having huge demand for energy such as CLMV countries, especially Vietnam which is a country having potential in investment. The Company is currently in the process of studying in investing the Solar Farm Project

4) Strategies for the Industry of the Future (New S-Curve)

WHAUP Group recognizes the importance of technological dynamics as a factor that can have a global impact on various industrial sectors. To become a leader in integrated utilities and energy in industrial estates, the Company is examining the possibility of introducing new technologies to develop and extend into new businesses, such as the Battery Energy Storage System (BESS), as well as the possibility of the carbon credit market and merchant power market, to further develop innovation for the greatest benefit of business operations, including those involved in all dimensions.



Targeted customers

Industrial Development Hub and Utilities & Power Hub have similar customer base, mostly based in Industrial Estates. The two-business hubs are accommodating/complimenting one another in providing a full-service business model. The two hubs are focused on International Clients who are looking to expand their investment tapping into Thailand. The majority of the clients come from various industrial clusters e.g. automotive, auto-parts, electronic, construction materials, metal casting, consumer products, logistic etc. As such, water usage of each customer is different which depend on producing process and products. In this regard, power plant business and petrochemical business which consume water more than other business.

Industry Trend and Competitiveness

Utilities Business

Thailand is considered to be one of the largest water consumers in Southeast Asia by dividing the water use objectives into two main groups are (1) Household consumption such as using water for consumption and general use and tourism and (2) Industrial consumption such as in the various industrial factories. This is in reference to the masterplan on the management of water resource 20 years (AD 2018-2037) which is prepared by the Water Resource Policy and Management Commission, Thailand has a high volume of water consumption, particularly in irrigated agricultural areas, resulting in a high level of water consumption for agriculture. Furthermore, as a growth in population and the expansion of urban areas affect the development of industrial and economic areas, the overall demand for water consumption in the country tends to rise. According to the 2018 guideline for analyzing the use of industrial water in Thailand published by the Water and Environment Institute for Sustainability of the Federation of Thai Industries, Thailand consumed 147,747 million cubic meters of water for various activities. The allocation of water included 113,961 million cubic meters for agricultural use, 1,913 million cubic meters for industrial use, and 27,090 million cubic meters for ecological preservation. Thailand's industrial water use would reach to 2,793 million cubic meters in 2037, with an average annual growth rate of 1.09%, according to projections of industrial water use.

Power Business

The power business in Thailand is an infrastructure service under the supervision and regulation of the Ministry of Energy, the ERC and the National Energy Policy Board (NEPB), which are in charge of development to ensure the stability and sustainability of the national power utility. Originally, EGAT was solely responsible for generating power to support nationwide consumption. After demand for electricity sharply rose as a result of economic expansion and population increase, past governments promoted private partnership in the power generation business with a view to mitigating EGAT's investment burden to construct power plants to respond to growing demand for electricity. Since 1992, the government has established the policy to enhance the role of the private sector in generating the electricity and allow them to participate in bidding for the construction of power plant. As such, there are the independent power producer (IPP) and small power producer (SPP) who have involved in the electricity generation for the country since 1994. At present, due to the promotion in utilization of renewable energy for electricity generation, there are many small power producer who has entered into the industry of electricity generation for the country. The cost for generation of electricity from solar has rapidly fallen in the past period, as such, many entrepreneurs have invested in installing the generating system for solar electricity, for their own use or distributing to user in industrial factory or other large establishments. This is because they can produce electricity with an average cost per unit lower than electricity purchased from the Provincial Electricity Authority (PEA) and Metropolitan Electricity Authority (MEA).

The demand for electricity in the country varies according to economic conditions, with the average growth rate of electricity demand being about 0.9-1.1 times the rate of economic growth. As for the industry outlook for 2021-2023, private electricity businesses tend to grow better due to the domestic electricity demand, which is expected to expand by an average of 2.8 - 3.8% per year, and government investment policies in line with the power capacity development plan and renewable and alternative energy development plans.

Product or Service Procurement

Raw water and fuel for electricity energy generation are important raw materials in doing business for the service on utility and energy with the policy on procuring raw materials of the various types as follows:

Raw Water supply

The business providing service on utilities (operated by WHAUP Group) is the business that needs to have sufficient raw water source for service to the customer, operator and/or lessee of the industrial estate. Moreover, it is for production of industrial water for sale to customers in the industrial estates by the WHAUP Group shall provide raw water from the three sources for servicing are:

- 1) Eastern Water Resources Development & Management PCL is the company that is granted a large concession in the eastern region, which provides the service covering the areas of Chonburi, Rayong and Chachoengsao provinces.
- 2) Royal Irrigation Department is buying raw water from the Irrigation Department via WHA Saraburi, Industrial Land Co., Ltd. which is a company in the WHAID group.
- 3) WHAID Group such as water from the natural wells in the WHAID Group's area, which is prepared for the objective of preventing water shortages of the operators inside the area, and has the objective to drain water and prevent from flood problems inside the industrial estate.

Fuel supplies

The business on providing the energy service (operated by WHAUP Group) with the energy generated from conventional power plant and the renewable power plant. The fuels used in the power production can be divided into two types as follows:

- 1) Fuel that has cost from trading or sourcing

- **Coal**

Signing the contract for coal supply and transport agreements with a large contractual party of Indonesia to procure and transport of bituminous coal from Indonesia to Ket Co-One power plant as a fuel for power generation in accordance with the process specified in the electricity purchase/sale agreements.

- **Natural gas**

The purchase/sale contracts were signed with Petroleum Authority of Thailand (PTT) for 25 years for Gold IPP Power Plant, Gulf JP NLL Power Plant, NLL, B. Grim Power Plant (WHA) 1, Gulf VTP Power Plant, Gulf TS 1 power plant, Gulf TS 2 Power Plant, Gulf TS 3 Power Plant, Gulf TS 4 Power Plant and Gulf JP NLL 2 Power Plant.

- 2) Fuel that does not has cost from trading or sourcing

- **Water**

It is the main ingredient in power generation of the hydropower plant, with the water acquired from the natural sources, and no cost from purchasing or procurement. However, the water volume in each year may be varied depending on the weather and rainwater volume during the season.

- **Sunlight**

Sunlight is the important ingredient in the power generation by the solar power plant. Sunlight derived from the natural source at no cost to harvest. However, the volume and intensity of the sunlight each period may be uncertain and cannot be predicted with accuracy, depending on the season and the weather condition in each time.

Impact on the environment

In the production and distribution of water for industry and wastewater management, WHA Group has given priority on the impact to the environment that may occur in the process, e.g., sediment and water that has passed through the treatment process. It shall abide by the rules and procedures on operation strictly with the implementation for control and management of the impact on the environment as follows:

- (1) Sediment There is hiring an operator who has skills on disposal of it and licensed in accordance to the law to take the sediment for burying.
- (2) Treated water shall be inspected on the quality before being released into the natural water source, which it shall have the quality to comply with the relevant law and requirements. Moreover, the WHAID group also has invested to install the modern equipment to inspect the water quality continuously, e.g., the online monitoring system (EMC2 system) for the engineer can inspect the quality and efficiency of the wastewater management system closely. Moreover, there is management of water integration by recycling for optimization.

Furthermore, since WHAUP Group has been certified on ISO 14000:2004, which is involved with the conservation of the environment by complying with the strict standards. In the past, WHAUP Group has never had a dispute or filed a lawsuit related to creating an impact on the environment, nor has been admonished or penalized by a state agency pertinent to the law that WHAUP Group has to abide by whatsoever.

Securities and Shareholders Information

Registered Capital and Paid-up Capital

As of 31 December 2023, the Company's registered capital was 6,000,000,000 Baht and paid-up capital was 3,882,074,476.40 Baht, which was divided into 9,705,186,191 ordinary shares at a par value of Baht 0.40 per share.



Shareholders

Upon the Book Closing Date on 17 November 2023, the major shareholders and percent of shareholding of the Company were as follows:

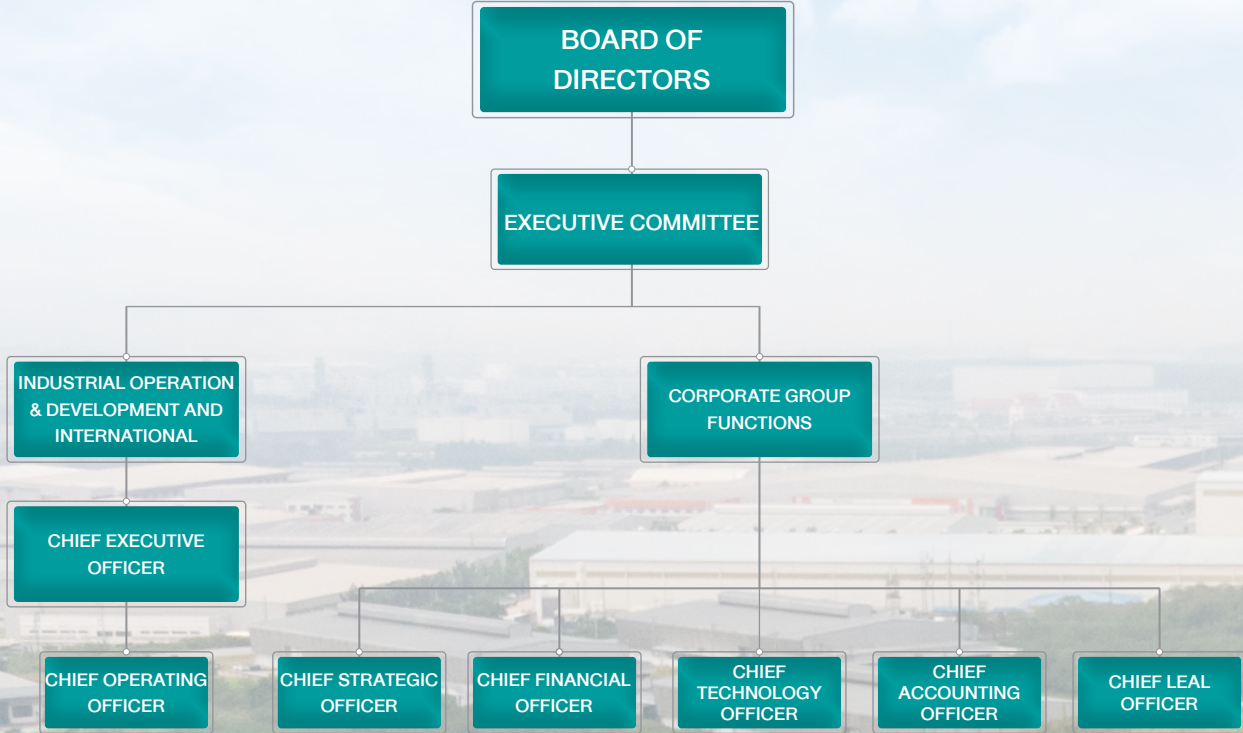
Shareholders	Number of Shares	Percentage
1. WHA Venture Holding Co., Ltd.	9,563,839,406	98.54
2. Mr. Sawasdi Horrungruang	64,803,500	0.67
Total	9,628,642,906	99.21

Other Securities

As of 31 December 2023, there was no debenture issued by the Company which was not redeemed.

Management Structure

As of 31 December 2023



Board of Directors

The Board of Directors consists of 11 directors as follows:

1. Ms. Jareeporn Jarukornsakul
Chairman of the Board of Directors
2. Mr. David Richard Nardone
Vice Chairman of the Board of Directors¹
3. Mr. Vivat Jiratikarnsakul
Director
4. Mr. Apichai Boontharawara
Director (Non-Executive Director)
5. Mrs. Anchalee Chavanich
Director (Non-Executive Director)
6. Gen. Prachya Chalermwat
Director (Non-Executive Director)
7. Mr. Chakkrit Parapuntakul
Director (Non-Executive Director)
8. Mrs. Kritsana Sukboonyasatit
Director (Non-Executive Director)
9. Mr. Anuchit Anuchitanukul
Director (Non-Executive Director)
10. Ms. Ajarin Pattanapanchai
Director (Non-Executive Director)
11. Mr. Arkrapol Pichedvanichok
Director (Non-Executive Director)

Remark ¹Mr. David Richard Nardone was appointed to be Vice Chairman of the Board of Directors effective on 1 March 2023 onwards.

Duties and Responsibilities of the Board of Directors

The Board of Directors is responsible for the determination of corporate vision, policy and strategy for the business operation, with ability, integrity and care, in order to achieve the continuous and long-lasting benefits for the Company and its shareholders. Its responsibility includes effective control and supervision of the Management to assure that the Board of Directors' instructions have been put into practice with efficiency and in compliance with relevant laws, the Articles of Association, and objectives of the Company, as well as the resolution of the Board of Directors and shareholders meeting, including the

requirements of various supervisory authorities. In discharging its responsibilities, the Board of Directors may appoint or assign one or more specific directors or other persons to act on its behalf, and can revoke, change or amend such appointments or assignments at any time as it considers necessary or appropriate.

Tenure of the Directors

In the Annual General Meeting of Shareholders, 1/3 of the total directors shall retire. In the case that it is undividable, the directors in the amount nearest to 1/3 shall retire. The retiring director may be re-elected to assume the directorship position.

Executive Committee

The Executive Committee consists of 7 members as follows:

1. Ms. Jareeporn Jarukornsakul
Chairman of the Executive Committee
2. Mr. Vivat Jiratikarnsakul
Executive Committee Member
3. Mr. Krailuck Asawachatroj
Executive Committee Member
4. Mr. Pajongwit Pongsivapai
Executive Committee Member
5. Mr. Natthapatt Tanboon-ek
Executive Committee Member
6. Mr. Somsak Boonchoyruengchai
Executive Committee Member

The Executive Committee is assigned by the Board of Directors to support its duty and responsibility relating to the corporate vision, policy and strategy for the business operation, and to assist in controlling and supervising the Management in order to assure that the corporate vision, policy and strategy for the business operation have been put into practice with efficiency and in compliance with relevant laws, the Articles of Association, and objectives of the Company, as well as the resolution of the Board of Directors and shareholders meeting, including the requirements of various supervisory authorities.

Managements

5 Managements of the Company are shown as follows:

1. Ms. Jareeporn Jarukornsakul Chief Executive Office and Acting Chief Technology Officer¹
2. Mr. Krailuck Asawachatroj Chief Strategic Officer
3. Mr. Pajongwit Pongsivapai Chief Operating Officer²
4. Mr. Natthapatt Tanboon-ek Chief Financial Officer
5. Mr. Somsak Boonchoyruengchai Chief Accounting Officer

Remarks ¹Ms. Jareeporn Jarukornsakul was appointed to be Chief Executive Office effective on 1 March 2023 onwards.

²Mr. Pajongwit Pongsivapai was appointed to be Chief Operating Officer effective on 1 March 2023 onwards.

Remuneration for Directors for the year 2023

The remuneration for the year 2023 of 11 directors is in accordance with the budget which has been approved by the 2023 Annual General Meeting of Shareholders in the amount of Baht 20,000,000. In 2023, the remuneration has been paid to the directors in the amount of Baht 14,540,000 including retainer fee, meeting allowance of the Board of Directors and Executive Committee. Directors do not receive any non-monetary remuneration or other benefits.

unit : baht

Name	Directors' Remuneration for year 2023			
	Retainer Fee	Meeting Allowance		Total
		Board of Directors	Executive Committee	
1. Ms. Jareeporn Jarukornsakul	1,500,000	240,000	300,000	2,040,000
2. Mr. David Richard Nardone ¹	1,000,000	200,000	250,000	1,450,000
3. Mr. Vivat Jiratikarnsakul	1,000,000	200,000	250,000	1,450,000
4. Mr. Apichai Boontherawara	1,000,000	200,000	-	1,200,000
5. Mrs. Anchalee Chavanich	1,000,000	200,000	-	1,200,000
6. Gen. Prachya Chalermwat	1,000,000	200,000	-	1,200,000
7. Mr. Chakkrit Parapuntakul	1,000,000	200,000	-	1,200,000
8. Mrs. Kritsana Sukboonyasatit	1,000,000	200,000	-	1,200,000
9. Mr. Anuchit Anuchitanukul	1,000,000	200,000	-	1,200,000
10. Ms. Ajarin Pattanapanchai	1,000,000	200,000	-	1,200,000
11. Mr. Arkrapol Pichedvanichok	1,000,000	200,000	-	1,200,000
Total	11,500,000	2,240,000	800,000	14,540,000

Remark ¹Mr. David Richard Nardone resigned from position as Executive Committee Member, effective on 30 November 2023.



General and Other Significant Information

Name of security issuer	: WHA Industrial Development Public Company Limited
Business activities	: <ol style="list-style-type: none"> 1. To develop and manage the industrial estate 2. To service Fiber Optic FTTx 3. To operate or provide the industrial estate utilities <ol style="list-style-type: none"> 3.1 To provide water management service in the industrial estates 3.2 To provide the management service for the other kinds of utilities 4. To invest in power business by holding equity in the companies where generate and distribute the power 5. Property <ol style="list-style-type: none"> 5.1 Ready Built Factories for rent 5.2 Logistics Park for rent 5.3 Real Estate investment trust management
Head Office	: No. 777 WHA Tower, 23 rd -25 th Floor, Moo 13, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7, Bang Kaeo Sub-district, Bang Phli District, Samutprakarn 10540 Thailand
Registration No.	: 0107536000676
Telephone No.	: +66 2719 9555
Fax. No.	: +66 2719 9546
Website	: http://www.wha-industrialestate.com
Registered capital	: Baht 6,000,000,000
Paid-up capital	: Baht 3,882,074,476.40, divided into 9,705,186,191 ordinary shares, at a par value of Baht 0.40 per share
Other references	: <p>Security Registrar Thailand Securities Depository Company Limited The Stock Exchange of Thailand Building No. 93 Ratchadaphisek Road, Dindaeng Sub-district, Dindaeng District, Bangkok Thailand 10400 Telephone No. +66 2009 9999</p> <p>Auditor Mr. Boonrueng Lerdwisewit, CPA No. 6552 PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd. No. 179/74-80 South Sathorn Road, Thung Maha Mek Sub-district, Sathorn District, Bangkok Thailand 10120 Telephone No. +66 2844 1000</p> <p>Legal Consultant RL Counsel Company Limited No. 62/15 Thaniya Road, Suriya Wong Sub-District, Bangrak District, Bangkok Thailand 10500 Telephone No. +66 2235 3339</p> <p>Financial Advisor It will be considered for each project.</p>

Audit Fee



Audit Fee

In 2023, the Company paid for auditor fee to the audit firm, PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd. in the amount of 1,830,000 Baht.

None Audit Fee

-None-

CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS



Independent Auditor's Report

To the Shareholders and the Board of Directors of WHA Industrial Development Public Company Limited

My opinion

In my opinion, the consolidated financial statements and the separate financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of WHA Industrial Development Public Company Limited (the Company) and its subsidiaries (the Group) and the separate financial position of the Company as at 31 December 2023, and its consolidated and separate financial performance and its consolidated and separate cash flows for the year then ended in accordance with Thai Financial Reporting Standards (TFRS).

What I have audited

The consolidated financial statements and the separate financial statements comprise:

- the consolidated and separate statements of financial position as at 31 December 2023;
- the consolidated and separate statements of comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated and separate statements of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated and separate statements of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated and separate financial statements, which include significant accounting policies and other explanatory information.

Basis for opinion

I conducted my audit in accordance with Thai Standards on Auditing (TSAs). My responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated and separate financial statements section of my report. I am independent of the Group and the Company in accordance with the Code of Ethics for Professional Accountants including Independence Standards issued by the Federation of Accounting Professions (TFAC Code) that are relevant to my audit of the consolidated and separate financial statements, and I have fulfilled my other ethical responsibilities in accordance with the TFAC Code. I believe that the audit evidence I have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for my opinion.

Other information

The directors are responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the consolidated and separate financial statements and my auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to me after the date of this auditor's report.

My opinion on the consolidated and separate financial statements does not cover the other information and I will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with my audit of the consolidated and separate financial statements, my responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated and separate financial statements or my knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When I read the annual report, if I conclude that there is a material misstatement therein, I am required to communicate the matter to the directors.

Responsibilities of the directors for the consolidated and separate financial statements

The directors are responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated and separate financial statements in accordance with TFRS, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of consolidated and separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated and separate financial statements, the directors are responsible for assessing the Group's and Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the Group and Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

The directors are responsible for overseeing the Group's and Company's financial reporting process.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated and separate financial statements

My objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated and separate financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes my opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with TSAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated and separate financial statements.

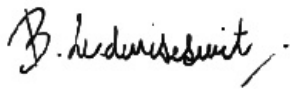
As part of an audit in accordance with TSAs, I exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. I also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated and separate financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for my opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's and the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group and the Company's ability to continue as a going concern. If I conclude that a material uncertainty exists, I am required to draw attention in my auditor's report to the related disclosures in the consolidated and separate financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify my opinion. My conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of my auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group's and the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated and separate financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated and separate financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. I am responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. I remain solely responsible for my audit opinion.

I communicate with the directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that I identify during my audit.

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.



Boonrueng Lerdwiseswit
Certified Public Accountant (Thailand) No. 6552
Bangkok
23 February 2024

Statements of Financial Position

WHA Industrial Development Public Company Limited

As at 31 December 2023

	Notes	Consolidated		Separate	
		financial statements		financial statements	
		2023	2022	2023	2022
		Baht	Baht	Baht	Baht
Assets					
Current assets					
Cash and cash equivalents	7, 10	5,318,209,228	4,841,356,716	2,645,945,505	2,873,366,781
Restricted deposits	8, 10	71,584,862	-	-	-
Trade and other receivables	9	634,701,255	587,435,436	197,573,656	302,759,244
Short-term loans to related parties	10, 29	7,526,166,537	10,046,300,000	7,598,908,123	10,689,074,880
Derivative assets	10	8,696,918	-	-	-
Financial assets measured at amortised cost	10	26,143,136	851,865	-	-
Real estate development costs	11	10,178,916,025	9,318,415,549	2,528,716,444	1,279,186,040
Other current assets		307,043,711	325,520,203	1,627,585	2,713,448
Non-current assets held-for-sale		-	902,850	-	-
Total current assets		24,071,461,672	25,120,782,619	12,972,771,313	15,147,100,393
Non-current assets					
Financial assets measured at fair value through profit or loss	10	343,064,492	437,188,909	-	-
Long-term loans to related parties	10, 29	238,855,385	247,050,552	20,253,333	522,714,800
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	10	783,755,784	1,061,565,363	783,755,784	1,061,565,363
Investments in associates	12	11,912,174,712	11,400,955,776	984,993,796	990,019,757
Investments in subsidiaries	13	-	-	8,412,143,828	8,412,143,828
Interests in joint ventures	12	1,509,693,297	1,388,251,272	507,241,607	478,449,980
Investment properties	14	3,168,460,324	2,884,018,894	303,006,974	309,306,498
Property, plant and equipment	15	7,217,116,990	6,162,905,540	54,772,750	63,991,117
Deferred income tax assets	16	216,564,165	180,196,572	47,992,907	-
Other non-current assets		627,145,665	1,348,939,226	69,755,036	80,007,763
Total non-current assets		26,016,830,814	25,111,072,104	11,183,916,015	11,918,199,106
Total assets		50,088,292,486	50,231,854,723	24,156,687,328	27,065,299,499

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Statements of Financial Position

WHA Industrial Development Public Company Limited

As at 31 December 2023

	Notes	Consolidated		Separate	
		financial statements		financial statements	
		2023	2022	2023	2022
		Baht	Baht	Baht	Baht
Liabilities and equity					
Current liabilities					
Short-term loans	10, 17	1,649,931,616	1,599,904,548	-	-
Short-term loans from related parties	10, 17, 29	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825
Derivative liabilities	10	-	8,242,323	-	-
Trade and other payables	18	2,589,599,929	1,856,824,929	734,523,880	710,901,074
Current portion of long-term loans	10, 17	599,839,554	1,678,653,011	599,839,554	1,678,653,011
Current portion of debentures	10, 19	2,049,173,455	2,789,187,762	-	-
Current portion of deferred revenue	20	92,162,687	101,731,914	13,615,817	13,615,817
Income tax payable		263,892,491	89,749,636	19,706,103	522,128
Current portion of lease liabilities	10	16,100,117	20,629,456	5,626,966	5,945,478
Other current liabilities		98,544,225	103,497,112	34,446,923	51,953,150
Total current liabilities		7,359,244,074	8,248,420,691	9,695,438,611	10,615,313,483
Non-current liabilities					
Long-term loans	10, 17	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
Debentures	10, 19	10,561,286,856	9,110,728,368	-	-
Deferred revenue	20	2,098,547,291	2,115,243,089	575,994,253	589,610,070
Lease liabilities	10	66,139,112	72,616,252	26,255,363	30,254,838
Deferred income tax liabilities	16	1,144,513,755	1,203,793,824	-	8,932,098
Employee benefit obligations	21	132,442,333	129,324,373	45,965,399	45,730,309
Other non-current liabilities		220,835,546	200,589,047	20,671,237	25,807,579
Total non-current liabilities		16,340,972,078	14,451,884,030	2,388,088,477	2,319,923,971
Total liabilities		23,700,216,152	22,700,304,721	12,083,527,088	12,935,237,454

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Statements of Financial Position

WHA Industrial Development Public Company Limited

As at 31 December 2023

	Note	Consolidated		Separate	
		financial statements		financial statements	
		2023	2022	2023	2022
		Baht	Baht	Baht	Baht
Liabilities and equity					
Equity					
Share capital					
Authorised share capital					
Ordinary shares,					
15,000,000,000 shares					
of par Baht 0.40 each					
		6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000
Issued and paid-up share capital					
Ordinary shares,					
9,705,186,191 shares					
of paid-up Baht 0.40 each					
		3,882,074,476	3,882,074,476	3,882,074,476	3,882,074,476
		438,704,620	438,704,620	438,704,620	438,704,620
Share premium on ordinary shares					
Retained earnings					
	31	600,000,000	600,000,000	600,000,000	600,000,000
		15,431,368,063	16,539,260,628	7,467,666,167	9,302,320,308
		3,027,875,128	3,357,118,060	(315,285,023)	(93,037,359)
Other components of equity					
Equity attributable to the owners of the parent					
		23,380,022,287	24,817,157,784	12,073,160,240	14,130,062,045
Non-controlling interests					
		3,008,054,047	2,714,392,218	-	-
Total equity					
		26,388,076,334	27,531,550,002	12,073,160,240	14,130,062,045
Total liabilities and equity					
		50,088,292,486	50,231,854,723	24,156,687,328	27,065,299,499

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Statements of Comprehensive income

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

	Notes	Consolidated		Separate	
		financial statements		financial statements	
		2023	2022	2023	2022
		Baht	Baht	Baht	Baht
Revenues from sales of real estate		7,658,631,131	7,274,184,946	636,799,688	876,500,523
Revenues from sales of goods		2,203,864,490	1,960,025,392	10,805,498	14,250,140
Revenues from leases and services		1,844,182,502	1,806,276,644	142,543,260	119,499,985
Costs of sales of real estate	26	(3,204,882,184)	(3,531,116,410)	(312,525,676)	(529,350,239)
Costs of sales of goods		(1,237,860,879)	(1,105,871,695)	(1,024,948)	(912,139)
Costs of leases and services		(926,561,642)	(889,846,792)	(63,250,373)	(62,216,214)
Gross profit		6,337,373,418	5,513,652,085	413,347,449	417,772,056
Other income	24	471,790,972	1,095,516,858	4,833,052,368	2,228,203,386
Selling expenses		(465,012,055)	(406,598,992)	(115,337,523)	(100,770,207)
Administrative expenses		(1,123,471,576)	(1,104,299,061)	(512,032,532)	(578,962,951)
Finance costs	25	(467,094,885)	(390,219,548)	(173,500,862)	(157,891,887)
Share of profit from associates and joint ventures		1,360,925,389	148,893,593	-	-
Profit before income tax		6,114,511,263	4,856,944,935	4,445,528,900	1,808,350,397
Income tax expenses	27	(474,116,186)	(477,251,031)	(81,481,413)	(57,855,702)
Profit for the year		5,640,395,077	4,379,693,904	4,364,047,487	1,750,494,695
Other comprehensive income					
Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss					
Changes in fair value of equity investments at fair value through other comprehensive income	10	(277,809,580)	(197,587,011)	(277,809,580)	(197,587,011)
Remeasurements on employee benefit obligations	21	-	(1,576,442)	-	(18,055,259)
Income tax relating to items that will not be reclassified subsequently to profit or loss	27	55,561,916	39,832,690	55,561,916	43,128,454
Total items that will not be reclassified subsequently to profit or loss		(222,247,664)	(159,330,763)	(222,247,664)	(172,513,816)

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Statements of Comprehensive income

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

	Note	Consolidated		Separate	
		financial statements		financial statements	
		2023	2022	2023	2022
		Baht	Baht	Baht	Baht
Items that will be reclassified					
subsequently to profit or loss					
Currency translation differences		(51,291,646)	(9,089,917)	-	-
Share of other comprehensive income					
(expense) of associates and joint ventures					
accounted for using the equity method		(73,763,116)	625,914,277	-	-
Total items that will be reclassified					
subsequently to profit or loss		(125,054,762)	616,824,360	-	-
Other comprehensive income (expense)					
for the year, net of tax		(347,302,426)	457,493,597	(222,247,664)	(172,513,816)
Total comprehensive income					
for the year		5,293,092,651	4,837,187,501	4,141,799,823	1,577,980,879
Profit attributable to:					
Owners of the parent		5,090,809,063	3,807,125,563	4,364,047,487	1,750,494,695
Non-controlling interests		549,586,014	572,568,341	-	-
		5,640,395,077	4,379,693,904	4,364,047,487	1,750,494,695
Total comprehensive income					
attributable to:					
Owners of the parent		4,761,566,131	4,085,688,501	4,141,799,823	1,577,980,879
Non-controlling interests		531,526,520	751,499,000	-	-
		5,293,092,651	4,837,187,501	4,141,799,823	1,577,980,879
Earnings per share					
Basic earnings per share	28	0.52	0.39	0.45	0.18

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Statements of Changes in Equity

WHA Industrial Development Public Company Limited
For the year ended 31 December 2023

		Consolidated financial statements																										
		Attributable to owners of the parent							Other components of equity																			
		Retained earnings							Other comprehensive income																			
Note		Share premium		Appropriated reserve		Unappropriated reserve		Currency translations		Re-measurements of employee benefit obligations		Measurement of financial assets at fair value through other comprehensive income		Share of other comprehensive income of associates and joint ventures		Change in parent's ownership interests in subsidiaries		Surplus arising from business combination under common control		Total owners of the parent		Non-controlling interests		Total equity				
		Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	
	Opening balance 2022	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	14,531,476,355	14,531,476,355	(77,575,926)	30,497,661	66,375,393	(551,495,707)	3,602,774,862	-	22,522,831,734	2,494,935,313	25,017,767,047													
	Change in parent's ownership interest in subsidiaries	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	
	Business combination	-	-	-	-	-	-	4,065,796	-	-	-	-	3,913,042	(228,978,838)	(221,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,799,341,290)	
22	Dividend paid	-	-	-	(1,799,341,290)	(1,799,341,290)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,799,341,290)	
	Dividend paid from subsidiaries to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(303,063,241)	
	Total comprehensive income (expense) for the year	-	-	-	3,807,125,563	3,807,125,563	(5,793,780)	(5,671,445)	(158,069,609)	448,097,772	-	-	4,085,688,501	751,499,000	4,837,187,501													
	Closing balance 2022	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	16,539,260,628	16,539,260,628	(83,369,706)	28,892,012	(91,694,216)	(103,397,935)	3,602,774,863	3,913,042	24,817,157,784	2,714,392,218	27,531,550,002													
	Change in parent's ownership interest in subsidiaries	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	
	Business combination	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,198,701,628)	
22	Dividend paid	-	-	-	(6,198,701,628)	(6,198,701,628)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,198,701,628)	
	Dividend paid from subsidiaries to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(237,864,711)	
	Total comprehensive income (expense) for the year	-	-	-	5,090,809,063	5,090,809,063	(54,187,576)	(5,671,445)	(222,247,664)	(52,807,692)	-	-	4,761,566,131	531,526,520	5,293,092,651													
	Closing balance 2023	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	15,431,368,063	15,431,368,063	(137,557,282)	28,892,012	(313,941,880)	(156,205,627)	3,602,774,863	3,913,042	23,380,022,287	3,008,054,047	26,388,076,334													

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Statements of Changes in Equity

WHA Industrial Development Public Company Limited
For the year ended 31 December 2023

	Note	Separate financial statements											
		Retained earnings						Other components of equity					
		Issued and paid-up share capital	Share premium on ordinary shares	Appropriated - legal reserve	Unappropriated	Re-measurements of employee benefit obligations	Other comprehensive income	Measurement of financial assets at fair value through other comprehensive income	Re-measurements of employee benefit obligations	Other comprehensive income	Measurement of financial assets at fair value through other comprehensive income	Total equity	
Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht		
Opening balance 2022		3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	9,351,166,903	13,101,064	66,375,393					14,351,422,456	
Dividend paid	22	-	-	-	(1,799,341,290)	-	-	-	-	-	-	(1,799,341,290)	
Total comprehensive income (expense) for the year		-	-	-	1,750,494,695	(14,444,207)	(158,069,609)					1,577,980,879	
Closing balance 2022		3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	9,302,320,308	(1,343,143)	(91,694,216)					14,130,062,045	
Dividend paid	22	-	-	-	(6,198,701,628)	-	-	-	-	-	-	(6,198,701,628)	
Total comprehensive income (expense) for the year		-	-	-	4,364,047,487	-	(222,247,664)					4,141,799,823	
Closing balance 2023		3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	7,467,666,167	(1,343,143)	(313,941,880)					12,073,160,240	

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Statements of Cash Flows

WHA Industrial Development Public Company Limited
For the year ended 31 December 2023

	Notes	Consolidated		Separate	
		financial statements		financial statements	
		2023	2022	2023	2022
		Baht	Baht	Baht	Baht
Cash flows from operating activities					
Profit before income tax		6,114,511,263	4,856,944,935	4,445,528,900	1,808,350,397
Adjustments for :					
(Reversal of) impairment losses on financial assets		(3,074,716)	(5,388,423)	(137,036)	126,089
Depreciation	14, 15, 26	492,692,989	425,001,489	21,794,887	21,287,906
Amortisation	26	6,272,167	4,849,618	3,737,217	2,798,071
Changes in fair value of financial assets measured at fair value through profit or loss		94,124,417	(23,519,749)	-	-
Gain from sales of investments in joint venture	24	-	(105,779,729)	-	-
Gain from sales of other long-term investments	24	-	(15,000,000)	-	-
Receipt of share transferred with no compensation paid		(10)	-	(10)	-
Impairment loss on investments in joint venture	24	-	-	30,308,383	-
Reversal of Impairment (gain) loss on investments in associates		-	-	(26,153,411)	4,102,757
Loss (gain) from the disposal of investment properties		50	(820,153,840)	-	-
Loss from disposal of non-current assets held-for-sale		706,588	-	-	-
Loss (gain) from the disposal of property, plant and equipment		2,250,646	(239,297,825)	39,110	(270,342)
Loss (gain) from exchange rate		28,996,707	(113,723,749)	(10,351,966)	13,706,155
Unrealised (gain) loss from measurement of financial instruments		(16,939,241)	8,242,323	-	-
Employee benefit obligations	21	13,330,857	13,236,284	4,343,517	4,718,452
Interest income	24	(229,002,510)	(176,081,468)	(220,552,781)	(184,348,844)
Dividend income	24	(154,148,604)	(126,342,551)	(4,225,086,796)	(1,726,346,482)
Finance costs	25	467,094,885	390,219,548	173,500,862	157,891,887
Share of profit from associates and joint ventures		(1,360,925,389)	(148,893,593)	-	-
Changes in working capital :					
Restricted deposits	8	(71,584,862)	-	-	-
Trade and other receivables		(108,126,750)	(123,433,552)	40,020,715	(101,442,874)
Real estate development costs		(419,745,093)	1,651,849,303	(1,249,530,404)	530,549,231
Other current assets		26,474,338	24,564,199	1,085,863	(283,894)
Other non-current assets		(138,788,220)	(756,108,221)	(11,023,870)	(19,682,285)
Trade and other payables		604,652,179	(61,838,755)	(66,739,574)	(55,744,504)
Deferred revenue		(26,265,025)	(102,327,415)	(13,615,817)	(14,536,063)
Other current liabilities		(4,952,887)	35,636,149	(17,506,227)	29,786,482
Payments of employee benefit	21	(10,212,897)	(5,070,000)	(4,108,427)	(5,070,000)
Other non-current liabilities		20,301,797	2,919,810	(5,136,342)	8,652,503
Cash generated from operations		5,327,642,679	4,590,504,788	(1,129,583,207)	474,244,642
Interest received		286,555,536	189,190,338	285,546,528	236,875,481
Interest paid		(485,261,428)	(492,052,558)	(108,101,355)	(113,962,413)
Dividend received		907,670,547	509,638,958	4,225,086,796	1,726,346,482
Income tax refund received		80,026,767	20,565,960	-	-
Income tax paid		(406,089,846)	(340,973,950)	(45,812,986)	(9,674,312)
Net cash receipts from operating activities		5,710,544,255	4,476,873,536	3,227,135,776	2,313,829,880

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Statements of Cash Flows

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

	Notes	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Cash flows from investing activities					
Payments for the acquisition of financial assets measured at amortised cost		(25,345,510)	(26,036)	-	-
Payments for short-term loans to related parties	29	(1,353,257,848)	(1,034,800,000)	(1,542,363,904)	(2,134,570,000)
Proceeds from short-term loans to related parties	29	3,872,800,000	708,327,207	4,632,646,291	2,531,914,000
Payments for long-term loans to related parties	29	(43,111,500)	(28,960,000)	(172,510,000)	(492,488,000)
Proceeds from long-term loans to related parties	29	51,306,667	50,000,000	692,839,067	-
Payments of available for sales investments		-	(118,240,560)	-	(118,240,560)
Advance payment for interests in joint venture		-	-	-	(5,100,000)
Proceeds from capital reduction of investments in associates		31,179,372	11,004,484	31,179,372	11,004,484
Payments for investments in subsidiaries		-	-	-	(448,824,000)
Payments for interests in joint ventures	12	(130,199,994)	(123,172,200)	(59,100,000)	(18,000,000)
Proceeds from sale of investments in joint venture		-	125,937,999	-	-
Proceeds from sale of other long-term investments		-	315,000,000	-	-
Proceeds from sales of building Improvement		196,262	-	-	-
Payments for the acquisition of investment properties		-	(432,812,541)	-	(90,413,212)
Proceeds from the disposal of investment properties		-	1,474,075,647	-	-
Payments for the acquisition of property, plant and equipment		(1,368,845,811)	(1,522,273,974)	(3,862,000)	(8,224,625)
Proceeds from the disposal of property, plant and equipment		5,641,273	341,572,129	-	287,841
Payments for sold properties' income tax		-	(66,701,654)	-	-
Net cash (payments in) receipts from investing activities		1,040,362,911	(301,069,499)	3,578,828,826	(772,654,072)
Cash flows from financing activities					
Proceeds from short-term loans	17	5,150,000,000	2,500,000,000	2,200,000,000	-
Payments for issuance cost of short-term loans	17	(1,040,000)	(1,340,000)	-	-
Repayments of short-term loans	17	(5,100,000,000)	(1,900,000,000)	(2,200,000,000)	-
Proceeds from short-term loans from related parties	17	-	83,400,000	4,258,019,680	3,228,000,000
Repayments of short-term loans from related parties	17	-	(631,200,000)	(4,116,955,258)	(658,042,215)
Proceeds from long-term loans	17	1,100,000,000	2,400,000,000	700,000,000	2,400,000,000
Payments for issuance cost of long-term loans	17	(2,700,000)	(2,550,000)	(700,000)	(2,550,000)
Repayments of long-term loans	17	(1,680,000,000)	(4,580,000,000)	(1,680,000,000)	(2,580,000,000)
Proceeds from debentures	19	3,500,000,000	4,300,000,000	-	-
Payments for issuance of debentures	19	(4,040,000)	(5,864,000)	-	-
Repayments of debentures	19	(2,790,000,000)	(1,500,000,000)	-	-
Payments for lease liabilities		(21,016,269)	(147,335,608)	(6,332,292)	(7,151,506)
Dividend paid	22	(6,172,630,555)	(1,795,114,928)	(6,172,678,865)	(1,795,122,223)
Dividend paid from subsidiaries to non-controlling interests		(237,864,711)	(303,063,241)	-	-
Proceeds from non-controlling interests	20	-	-	-	-
Payments to non-controlling interests		-	(221,000,015)	-	-
Net cash (payments in) receipts from financing activities		(6,259,291,515)	(1,804,067,792)	(7,018,646,735)	585,134,056

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Statements of Cash Flows

WHA Industrial Development Public Company Limited
For the year ended 31 December 2023

	Notes	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents					
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		4,841,356,716	2,457,723,361	2,873,366,781	747,056,917
Exchange rate effect on cash and cash equivalents		(14,763,139)	11,897,110	(14,739,143)	-
Cash and cash equivalents at the end of the year		5,318,209,228	4,841,356,716	2,645,945,505	2,873,366,781
Non-cash transactions					
Account payables from the acquisition of property, plant and equipment		252,020,585	237,856,149	2,483,299	2,043,494
Lease assets and liabilities		10,009,791	19,740,819	2,014,305	-
Termination of lease liabilities		-	-	-	668,078
Dividend payable	18	47,951,412	21,880,338	47,725,824	21,703,063
Transfer advance payments to real estate developments costs	11	548,138,627	-	-	-
Transfer cost of real estate development to investment property	11	67,759,508	134,012,999	-	14,874,522
Transfer cost of real estate development to property, plant and equipment	11	5,207,033	37,459,578	-	-

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

1 General information

WHA Industrial Development Public Company Limited (the Company) is incorporated and has resided in Thailand. The Company was listed on the Stock Exchange of Thailand. On 23 February 2016, the Company received an approval for delisting the Company's securities from the Stock Exchange of Thailand which was effective on 2 March 2016. The address of the Company's registered office is as follows:

777 WHA TOWER, 23rd - 25th Floor, Moo 13, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7, Bang Kaeo, Bang Phli, Samut Prakarn 10540

The principal business operations of the Company and subsidiaries (together "the Group") are engaging in providing rent and sale of lands, buildings, factories, warehouses, and other properties, developing and managing properties in industrial estates and industrial zones, providing public utilities, facilities and other related services.

These consolidated and separate financial statements were authorised for issue by the Board of Directors on 23 February 2024.

2 Basis of preparation

The consolidated and separate financial statements have been prepared in accordance with Thai Financial Reporting Standards (TFRS).

The consolidated and separate financial statements have been prepared under the historical cost convention except as disclosed in the accounting policies below.

The preparation of financial statements in conformity with TFRS requires management to use certain critical accounting estimates and to exercise its judgement in applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas that are more likely to be materially adjusted due to changes in estimates and assumptions are disclosed in Note 6.

An English version of the consolidated and separate financial statements have been prepared from the statutory financial statements that are in the Thai language. In the event of a conflict or a difference in interpretation between the two languages, the Thai language statutory financial statements shall prevail.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

3 Amended financial reporting standards

3.1 Amended financial reporting standards that are effective for accounting period beginning on or after 1 January 2023 and have impacts to the Group

The Group adopted the amended Thai Financial Reporting Standards that effective for the accounting periods beginning on or after 1 January 2023. The amended financial reporting standards do not have material impact to the Group.

3.2 Amended financial reporting standards that are effective for the accounting period beginning on or after 1 January 2024 and have impacts on the Group

The following amended TFRSs were not mandatory for the current reporting period and the Group has not early adopted them.

- a) **Amendment to TAS 1 - Presentation of financial statements** revised the disclosure from '*significant* accounting policies' to '*material* accounting policies'. The amendment also provides guidelines on identifying when the accounting policy information is material. Consequently, immaterial accounting policy information does not need to be disclosed. If it is disclosed, it should not obscure material accounting information.
- b) **Amendment to TAS 8 - Accounting policies, changes in accounting estimates and errors** revised to the definition of 'accounting estimates' to clarify how companies should distinguish between changes in accounting policies and changes in accounting estimates. The distinction is important because changes in accounting estimates are applied prospectively to transactions, other events and conditions from the date of that change. Whereas changes in accounting policies are generally applied retrospectively to past transactions and other past events as well as the current period as if the new accounting policy had always been applied.
- c) **Amendments to TAS 12 - Income taxes** require companies to recognise deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction that, on initial recognition, gives rise to equal amounts of taxable and deductible temporary differences. Example transactions are leases and decommissioning obligations.

The amendment should be applied to transactions on or after the beginning of the earliest comparative period presented. In addition, entities should recognise deferred tax assets (to the extent that they can probably be utilised) and deferred tax liabilities at the beginning of the earliest comparative period for all deductible and taxable temporary differences associated with:

- right-of-use assets and lease liabilities, and
- decommissioning, restoration and similar liabilities, and the corresponding amounts recognised as part of the cost of the related assets.

The cumulative effect of recognising these adjustments is recognised at the beginning of retained earnings or another component of equity, as appropriate.

The Group has not early adopted the amended financial reporting standards that are effective for the accounting period beginning on or after 1 January 2024. The management is currently assessing the impacts of adoption of these standards.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

4 Accounting policies

4.1 Principles of consolidation

Subsidiaries

Subsidiaries are all entities over which the Group has control. The Group controls an entity when the Group is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group until the date that control ceases.

In the separate financial statements, investments in subsidiaries are accounted for using cost method less allowance for impairment (If any).

Associates

Associates are all entities over which the Group has significant influence but not control or joint control. Investments in associates are accounted for using the equity method of accounting.

In the separate financial statements, investments in associates are accounted for using cost method less allowance for impairment (If any).

Joint arrangements

Investments in joint arrangements are classified as either joint operations or joint ventures depending on the contractual rights and obligations of each investor, rather than the legal structure of the joint arrangements.

A joint venture is a joint arrangement whereby the Group has rights to the net assets of the arrangement. Interests in joint ventures are accounted for using the equity method.

In the separate financial statements, investments in joint ventures are accounted for using cost method less allowance for impairment (If any).

Equity method

The investment is initially recognised at cost which is consideration paid and directly attributable costs.

The Group's subsequently recognises shares of its associates and joint ventures' profits or losses and other comprehensive income in the profit or loss and other comprehensive income, respectively. The subsequent cumulative movements are adjusted against the carrying amount of the investment.

When the Group's share of losses in associates and joint ventures equals or exceeds its interest in the associates and joint ventures, the Group does not recognise further losses, unless it has incurred obligations or made payments on behalf of the associates and joint ventures.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

Changes in ownership interests

The Group treats transactions with non-controlling interests that do not result in a loss of control as transactions with equity owners of the Group. A difference between the amount of the adjustment to non-controlling interests to reflect their relative interest in the subsidiary and any consideration paid or received is recognised within equity.

If the ownership interest in associates and joint ventures is reduced but significant influence and joint control is retained, only a proportionate share of the amounts previously recognised in other comprehensive income is reclassified to profit or loss where appropriate. Profit or loss from reduce of the ownership interest in associates and joint ventures is recognised in profit or loss.

When the Group loses control, joint control or significant influence over investments, any retained interest in the investment is remeasured to its fair value, with the change in carrying amount recognised in profit or loss. The fair value becomes the initial carrying amount of the retained interest which is reclassified to investment in an associate, or a joint venture or a financial asset accordingly.

Intercompany transactions on consolidation

Intra-group transactions, balances and unrealised gains on transactions are eliminated. Unrealised gains on transactions between the Group and its associates and joint ventures are eliminated to the extent of the Group's interest in the associates and joint ventures. Unrealised losses are also eliminated in the same manner unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred.

4.2 Foreign currency translation

Functional and presentation currency

The financial statements are presented in Thai Baht, which is the Group's and the Company's functional and presentation currency.

Transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions or the date of revaluation where items are re-measured.

Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the profit or loss.

When the Group recognises non-monetary transactions in other comprehensive income, the exchange component of gains and losses on a non-monetary item is also recognised other comprehensive income. On the other hand, if the Group recognises non-monetary transactions in profit or loss the exchange component of gains or loss on such non-monetary item is recognised in profit and loss.

Group companies

The operational results and financial position of the Group's entities (none of which has the currency of a hyper-inflationary economy) that have a different functional currency from the Group's presentation currency are translated into the presentation currency as follows.

- Assets and liabilities are translated at the closing rate at the date of respective statement of financial position;
- Income and expenses for statement of comprehensive income are translated at average exchange rates; and
- All resulting exchange differences are recognised in other comprehensive income.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

4.3 Cash and cash equivalents

In the statements of cash flows, cash and cash equivalents includes cash on hand, deposits held at call, short-term highly liquid investments with maturities of three months or less from acquisition date and bank overdrafts.

In the statements of financial position, bank overdrafts are shown in current liabilities.

4.4 Trade accounts receivable

Trade receivables are amounts due from customers for goods sold or service performed in the ordinary course of business.

Trade receivables are recognised initially at the amount of consideration that is unconditional unless they contain significant financing components, they are recognised at fair value. The Group holds the trade receivables with the objective to collect the contractual cash flows and therefore measures them subsequently at amortised cost.

4.5 Real estate development costs

Real estate development costs are stated at the lower of cost and net realisable value. Real estate development costs comprise land costs, development costs, prefabricated factory costs, condominium construction costs, and finance costs on borrowings for projects development, prefabricated factory, condominium construction, land deposits and advances for construction costs. These costs are transferred to cost of sales when revenue from sales is recognised.

4.6 Financial asset

Classification

The Group classifies its debt instrument financial assets in the following measurement categories depending on i) business model for managing the asset and ii) the cash flow characteristics of the asset whether they represent SPPI.

- those to be measured subsequently at fair value (either through other comprehensive income or through profit or loss); and
- those to be measured at amortised cost.

The Group reclassifies debt investments when and only when its business model for managing those assets changes.

For investments in equity instruments, the Group has an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through profit or loss (FVPL) or at fair value through other comprehensive income (FVOCI) except those that are held for trading, they are measured at FVPL.

Recognition and derecognition

Regular way purchases, acquires, and sales of financial assets are recognised on trade-date, the date on which the Group commits to purchase or sell the asset. Financial assets are derecognised when the rights to receive cash flows from the financial assets have expired or have been transferred and the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

Measurement

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at FVPL, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at FVPL are expensed in profit or loss.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether the cash flows are SPPI.

Debt instruments

Subsequent measurement of debt instruments depends on the Group's business model for managing the asset and the cash flow characteristics of the financial assets. There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments:

- **Amortised cost** : Financial assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortised cost. Interest income from these financial assets is included in other income using the effective interest rate method. Any gain or loss arising on derecognition is recognised directly in profit or loss and presented in other gains/(losses) together with foreign exchange gains and losses. Impairment losses are presented as a separate line item in the statement of comprehensive income.
- **FVOCI** : Financial assets that are held for i) collection of contractual cash flows; and ii) for selling the financial assets, where the assets' cash flows represent solely payments of principal and interest, are measured at FVOCI and changes in the carrying amount are taken through other comprehensive income (OCI), except for 1) the recognition of impairment gains or losses, 2) interest income using the effective interest method, and 3) foreign exchange gains and losses which are recognised in profit or loss. When the financial assets are derecognised, the cumulative gain or loss previously recognised in OCI is reclassified from equity to profit or loss and recognised in other gains/(losses). Interest income is included in other income. Impairment expenses are presented separately in the statement of comprehensive income.
- **FVPL** : Financial assets that do not meet the criteria for amortised cost or FVOCI are measured at FVPL. A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at FVPL is recognised in profit or loss and presented net within other gains/(losses) in the period in which it arises.

Equity instruments

The Group measures all equity investments at fair value. Where the Group has elected to present fair value gains and losses on equity instruments in OCI, there is no subsequent reclassification of fair value gains and losses to profit or loss following the derecognition of the investment. Dividends from such investments continue to be recognised in profit or loss as other income when the right to receive payments is established.

Changes in the fair value of financial assets at FVPL are recognised in other gains/(losses) in the statement of comprehensive income.

Impairment losses (and reversal of impairment losses) on equity investments are reported together with changes in fair value.

The Group presents its investments in Real Estate Investment Trust units established and registered in Thailand as equity investments and measures them at FVOCI following the TFAC's clarification, "Interpretation of investments in Property Fund unit trusts, Real Estate Investment Trust units, Infrastructure Fund units, and Infrastructure Trust units established and registered in Thailand" dated 25 June 2020. The trust is required to distribute benefits of not less than 90% of its adjusted net profit.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

Derivatives and hedging activities

The Group recognised derivative in the statements of financial position at fair value unless hedges accounting is applied. Gain or loss on derivatives under hedge accounting relating to effective portion are recognised to other components of equity while gain or loss of ineffective portion are recognised to profit or loss.

Impairment

The Group applies the TFRS 9 simplified approach in measuring the impairment of trade receivables, contract assets and lease receivables, which applies lifetime expected credit loss, from initial recognition, for all trade receivables, contract assets and lease receivables.

To measure the expected credit losses, the management grouped trade receivables and contract assets based on shared credit risk characteristics and the days past due. The contract assets relate to unbilled work in progress and have substantially the same risk characteristics as the trade receivables for the same types of contracts. The Group has therefore concluded that the expected loss rates for trade receivables are approximate of the loss rates for the contract assets. The expected credit loss rates are based on payment profiles, historical credit losses as well as forward-looking information and factors that may affect the ability of the customers to settle the outstanding balances.

For other financial assets carried at amortised cost and FVOCI, the Group applies TFRS 9 general approach in measuring the impairment of those financial assets. Under the general approach, the 12-month or the lifetime expected credit loss is applied depending on whether there has been a significant increase in credit risk since the initial recognition.

The significant increase in credit risk (from initial recognition) assessment is performed every end of reporting period by comparing i) expected risk of default as of the reporting date and ii) estimated risk of default on the date of initial recognition.

The Group assesses expected credit loss by taking into consideration of forward-looking information and past experiences. The expected credit loss is a probability-weighted estimate of credit losses (probability-weighted present value of estimated cash shortfall). The cash shortfall is the difference between all contractual cash flows that are due to the Group and all cash flows expected to receive, discounted at the original effective interest rate.

When measuring expected credit losses, the Group reflects the following:

- probability-weighted estimated uncollectible amounts
- time value of money; and
- supportable and reasonable information as of the reporting date about past experience, current conditions and forecasts of future situations.

Impairment (and reversal of impairment) losses are recognised in profit or loss and included in administrative expenses.

4.7 Non-current assets held-for-sale

Non-current assets (or disposal groups) are classified as assets held-for-sale when their carrying amount will be recovered principally through a sale transaction and a sale is considered highly probable. They are measured at the lower of the carrying amount and fair value less costs to sell.

In addition, the Group will also classify other assets and liabilities related to assets held-for-sale which comprise leasehold rights, deferred income from operating lease agreement and other non-current assets as non-current assets held-for-sale, and long-term loans, interest payable, deposits from long-term lease agreement and deferred expenses from operating lease agreement as liabilities directly associated with assets classified as held-for-sale since they will be disposed when the assets are sold.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

4.8 Investment properties

The Group's investment properties are properties held for long-term rental yields or for capital appreciation and are not occupied by the Group. They also include properties that are being constructed or developed for future use.

Investment property is measured initially at cost, including directly attributable costs and borrowing costs. Subsequently, they are carried at cost less accumulated depreciation and impairment.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group capitalised where there is future economic benefits. The carrying amount of the replaced part is derecognised.

Land is not depreciated. Depreciation on other investment properties is calculated using the straight-line method to allocate their costs to their residual values over their estimated useful lives, or the straight-line method over the shorter of the asset's useful life and the lease term, for the right-of-use asset, as follows:

	<u>Years</u>
Buildings and building improvements	5 - 30 years
Rights-of-use land	50 years

4.9 Property, plant and equipment

All property, plant and equipment are stated at historical cost less accumulated depreciation and impairment losses. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items.

Subsequent costs are capitalised included in the asset's carrying amount, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group. The carrying amount of the replaced part is derecognised.

All other repairs and maintenance are charged to profit or loss when incurred.

Land is not depreciated. Depreciation on other assets is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives, or the straight-line method over the shorter of the asset's useful life and the lease term, for the right-of-use asset, as follows:

	<u>Years</u>
Land improvements, buildings and utilities system	5 - 30 years
Furniture, fixture, office equipment, and tools	5 years
Vehicles	5 years

The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.

Gains or losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amount and are recognised in profit or loss.

4.10 Impairment of assets

Assets are reviewed for impairment whenever there is an indication of impairment. An impairment loss is recognised for the amount by which the carrying amount of the assets exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value-in-use.

Where the reasons for previously recognised impairments no longer exist, the impairment losses on the assets concerned other than goodwill is reversed.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

4.11 Leases

Leases - where the Group is the lessee

Leases are recognised as a right-of-use asset and a corresponding liability at the date at which the leased asset is available for use by the Group. Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period. The right-of-use asset is depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis.

Contracts may contain both lease and non-lease components. The Group allocates the consideration in the contract to the lease and non-lease components based on their relative stand-alone prices. However, for leases of real estate for which the group is a lessee, the Group has elected not to separate lease and non-lease components and instead accounts for these as a single lease component.

Assets and liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the following lease payments:

- fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable,
- variable lease payment that are based on an index or a rate,
- amounts expected to be payable by the lessee under residual value guarantees,
- the exercise price of a purchase option if the lessee is reasonably certain to exercise that option, and
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the lessee exercising that option.

Lease payments to be made under reasonably certain extension options are also included in the measurement of the liability.

The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If that rate cannot be determined, the lessee's incremental borrowing rate is used, being the rate that the lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value in a similar economic environment with similar terms and conditions.

The Group is exposed to potential future increases in variable lease payments based on an index or rate, which are not included in the lease liability until they take effect. When adjustments to lease payments based on an index or rate take effect, the lease liability is reassessed and adjusted against the right-of-use asset.

Right-of-use assets are measured at cost comprising the following:

- the amount of the initial measurement of lease liability,
- any lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received,
- any initial direct costs, and
- restoration costs.

Right-of-use assets are presented in property, plant and equipment, except right-of-use assets that meet the definition of investment properties which are presented in investment properties in the statement of financial position.

Payments associated with short-term leases and leases of low-value assets are recognised on a straight-line basis as an expense in profit or loss. Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

Leases - where the Group is the lessor

When assets are leased out under a finance lease, the present value of the lease payments is recognised as a receivable. The difference between the gross receivable and the present value of the receivable is recognised as unearned finance income. Lease income is recognised over the term of the lease which reflects a constant periodic rate of return. Initial direct costs are included in initial measurement of the finance lease receivable and reduce the amount of income recognised over the lease term.

Rental income under operating leases (net of any incentives given to lessees) is recognised on a straight-line basis over the lease term. Initial direct costs incurred in obtaining an operating lease are added to the carrying amount of the underlying asset and recognised as expense over the lease term on the same basis as lease income. The respective leased assets are included in the statement of financial position based on their nature.

4.12 Financial liabilities

Classification

Financial instruments issued by the Group are classified as either financial liabilities or equity securities by considering contractual obligations.

- Where the Group has an unconditional contractual obligation to deliver cash or another financial asset to another entity, it is considered a financial liability unless there is a predetermined or possible settlement for a fixed amount of cash in exchange of a fixed number of the Group's own equity instruments.
- Where the Group has no contractual obligation or has an unconditional right to avoid delivering cash or another financial asset in settlement of the obligation, it is considered an equity instrument.

Borrowings are classified as current liabilities unless the Group has an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the reporting date.

Measurement

Financial liabilities are initially recognised at fair value and are subsequently measured at amortised cost.

Derecognition and modification

Financial liabilities are derecognised when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled, or expired.

Where the terms of a financial liability are renegotiated or modified, the Group assesses whether the renegotiation or modification results in the derecognition of that financial liability. Where the modification results in an extinguishment, the new financial liability is recognised based on fair value of its obligation. The remaining carrying amount of financial liability is derecognised. The difference as well as proceed paid is recognised as other gains (losses) in profit or loss.

Where the modification does not result in the derecognition of the financial liability or the carrying amount of the financial liability is recalculated as the present value of the renegotiated / modified contractual cash flows discounted at its original effective interest rate. The difference is recognised in other gains (losses) in profit or loss.

4.13 Borrowing costs

General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets are added to the cost of those assets less investment income earned from those specific borrowings. The capitalisation of borrowing costs is ceased when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete.

Other borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

4.14 Deferred revenue

Cash received from lease of real estate to Real Estate Investment Trust but was not recognised since the Group entered into agreements to guarantee the minimum rental and service income from sale of real estate with no lessees for a period of 3 years. Revenue will be recognised based on the present value of the discounted cash flows which pay to the trust.

Cash received from land leasehold right to Real Estate Investment Trust for a lease term of 30 years and can be renewable for another 30 years, totally 60 years. Revenue will be recognised based on the present value of the monthly revenue installments.

4.15 Current and deferred income taxes

The tax expense for the period comprises current and deferred tax. Tax is recognised in profit or loss, except to the extent that it relates to items recognised in other comprehensive income or directly in equity.

Current tax

The current income tax is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantially enacted at the end of the reporting period. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. It establishes provisions where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Deferred income tax

Deferred income tax is recognised on temporary differences arising from differences between the tax base of assets and liabilities and their carrying amounts in the financial statements. However, deferred income tax is not recognised for temporary differences arise from:

- initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that affects neither accounting nor taxable profit or loss is not recognised
- investments in subsidiaries, associates, and joint arrangements where the timing of the reversal of the temporary difference is controlled by the Group and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred income tax is measured using tax rates of the period in which temporary difference is expected to be reversed, based on tax rates and laws that have been enacted or substantially enacted by the end of the reporting period.

Deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current tax assets and liabilities and when the deferred tax balances relate to the same taxation authority. Current tax assets and tax liabilities are offset where the entity has a legally enforceable right to offset and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

4.16 Employee benefits

Short-term employee benefits

Liabilities for short-term employee benefits are expected to be settled wholly within 12 months after the end of the period are recognised in respect of employees' service up to the end of the reporting period. They are measured at the amount expected to be paid.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

Defined contribution plan

The Group pays contributions to a separate fund. The Group has no further payment obligations once the contributions have been paid. The contributions are recognised as employee benefit expense when they are due.

Defined benefit plans

Amount of retirement benefits is defined by the agreed benefits the employees will receive after the completion of employment. It usually depends on factors such as age, years of service and an employee's latest compensation at retirement.

The defined benefit obligation is calculated by an independent actuary using the projected unit credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using market yield of government bonds that matches the terms and currency of the expected cash outflows.

Remeasurement gains and losses are recognised directly to other comprehensive income in the period in which they arise. They are presented as a separate item in statements of changes in equity.

Past service costs are recognised immediately in profit or loss.

4.17 Provisions

Provisions are recognised when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, and the amount has been reliably estimated.

Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation. The increase in the provision due to passage of time is recognised as interest expense.

4.18 Share capital

Ordinary shares are classified as equity.

Incremental costs directly attributable to the issue of new shares or option (net of tax) are shown as a deduction in equity.

4.19 Revenue recognition

Revenue include all revenues from ordinary business activities. All ancillary income in connection with the delivery of goods and rendering of services in the course of the Group's ordinary activities is also presented as revenue.

Revenue are recorded net of value added tax. They are recognised in accordance with the provision of goods or services, provided that collectability of the consideration is probable.

Multiple element arrangements involving delivery or provision of multiple products or services are separated into distinct performance obligations. Total transaction price of the bundled contract is allocated to each performance obligation based on their relative standalone selling prices or estimated standalone selling prices. Each performance obligation is recognised as revenue on fulfillment of the obligation to the customer.

Leases and services

The Group recognised revenues from leases and services contracts with a continuous service provision as revenue on a straight-line basis over the contract term, regardless of the payment pattern.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

Sales of real estate

The Group recognises revenues from sales of real estate when control over the property has been transferred to the customer. The properties have generally no alternative use for the Group due to contractual restrictions. However, an enforceable right to payment does not arise until legal title has passed to the customer. Therefore, revenue is recognised at a point in time when the legal title has passed to the customer. The revenue is measured at the transaction price agreed under the contract. In most cases, the consideration is due when legal title has been transferred. While deferred payment terms may be agreed in rare circumstances, the deferral never exceeds 12 months. The transaction price is therefore not adjusted for the effects of a significant financing component.

Sales of goods

The Group recognises revenues from sales of goods when the Group sells a product to the customer.

Contract assets and contract liabilities

A contract asset is recognised where the Group recorded revenue for fulfillment of a contractual performance obligation before the customer paid consideration or before the requirements for billing.

A contract liability is recognised when the customer paid consideration or a receivable from the customer that is due before the Group fulfilled a contractual performance obligation.

For each customer contract, contract liabilities are set off against contract assets.

Payments to customers

Payments to customers or on behalf of customers to other parties, including credited or subsequent discounts, are recognised as a reduction in revenue unless the payment constitutes consideration of a distinct goods or service from the customer.

Financing components

The Group does not expect to have any contracts where the period between the transfer of the promised goods or services to the customer and payment by the customer exceeds one year. As a consequence, the Group does not adjust any of the transaction prices for the time value of money.

Interest income

Interest income is recognised on a time proportion basis, taking into account of the principal outstanding and the effective rate over the period to maturity, when it is determined that such income will accrue to the Group.

Dividend income

Dividends are recognised when the right to receive payment is established.

4.20 Dividend distribution

Dividend distributed to the Company's shareholders is recognised as a liability when interim dividends are approved by the Board of Directors, and when the annual dividends are approved by the company's shareholders' meeting.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

5 Financial risk management

5.1 Financial risk factors

The Group exposes to a variety of financial risk, which are market risk (including foreign exchange risk, interest rate risk and price risk), credit risk and liquidity risk. The Group's overall risk management programme focuses on the unpredictability of financial markets and manage to minimise potential adverse effects on the Group's financial performance to the acceptable level. The Group uses derivative financial instruments to hedge certain exposures.

Financial risk management is carried out by the Group Treasury Committee. The Group's policy includes areas such as foreign exchange risk, interest rate risk, price risk, credit risk and liquidity risk. The framework parameters are approved by the Board of Directors and uses as the key communication and control tools for all the Treasury team within the Group.

5.1.1 Market risk

Foreign exchange risk

Since the core business of the Group's associates is production and distribution of electricity with partial sources of loans denominated in foreign currencies, the Group's shared of profit from associate is exposed to foreign currency risk from the borrowings. The associates seek to reduce this risk by entering into derivative financial instruments to hedge foreign currency exposure when they consider appropriate.

Interest rate risk

The Group has interest rate risk from borrowings and debentures at fixed and floating interest rates. The Group has no significant interest-bearing assets.

Price risk

The Group's exposure to equity securities price risk arises from investments in Real Estate Investment Trust which measures as at fair value through other comprehensive income (FVOCI).

5.1.2 Credit risk

Risk management

Credit risk is managed on a group basis. For deposits at banks, financial institutions and other issuers, the Group will transact with the financial institutions or issuers that the Group assessed as reliable.

For transaction with customers, if customers are independently rated, these ratings are used. Otherwise, if there is no independent rating, the Group assesses the credit quality of the customer, taking into account its financial position, past experience and other factors. Individual credit limits are set based on the assessments in accordance with the approved limits set by the Board. The compliance with credit limits by customers is regularly monitored by line management.

There are no significant concentrations of credit risk, whether through exposure to individual customers or specific industry sectors.

Impairment of financial assets

The Group has financial assets that are subject to the expected credit loss model as follow:

- Trade and other receivables
- Contract assets
- Debt investments carried at amortised cost
- Investment in Real Estate Investment Trust

While cash and cash equivalents are also subject to the impairment requirements of TFRS 9, the identified impairment loss was immaterial.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

5.1.3 Liquidity risk

Prudent liquidity risk management of the Group comprises of maintaining sufficient cash and marketable securities and the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities to meet obligations when due and to close out market positions.

Due to the dynamic nature of the underlying businesses, the group treasury maintains flexibility in funding by maintaining availability under committed credit lines.

Management monitors rolling forecasts of the Group's liquidity reserve comprising the undrawn borrowing facilities below and cash and cash equivalents on the basis of expected cash flows. This is generally carried out at local level in the operating companies of the Group, in accordance with practice and limits set by the Group. These limits vary by location to take into account the liquidity of the market in which the entity operates. In addition, the Group's liquidity management policy involves projecting cash flows in major currencies and considering the level of liquid assets necessary to meet these, monitoring balance sheet liquidity ratios against internal and external regulatory requirements and maintaining financing plans.

Financing arrangements

The Group has access to the following undrawn credit facilities as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Million Baht	2022 Million Baht	2023 Million Baht	2022 Million Baht
Expiring within one year				
Bank overdraft	35	35	35	35
Bill of exchange	4,440	4,440	2,240	2,240
Bank loans	1,000	1,000	-	-
Expiring beyond one year				
Bank loans	4,000	700	4,000	700
Total	9,475	6,175	6,275	2,975

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

Maturity of financial liabilities

The tables below analyse the financial liabilities into relevant maturity groupings based on their contractual maturities. The amounts disclosed are the contractual undiscounted cash flows. Balances due within 12 months equal their carrying balances as the impact of discounting is not significant.

	Consolidated financial statements					Carrying amount Million Baht
	On demand Million Baht	Within 1 year Million Baht	1-5 years Million Baht	Over 5 years Million Baht	Total Million Baht	
As at 31 December 2023						
Trade and other payables	1,054	-	-	-	1,054	1,054
Short-term loans	-	1,663	-	-	1,663	1,650
Long-term loans	-	696	2,258	-	2,954	2,717
Debentures	-	2,449	9,735	1,573	13,757	12,610
Lease liabilities	-	21	43	50	114	82
Deposits from long-term lease agreement	-	51	72	8	131	131
Total	1,054	4,880	12,108	1,631	19,673	18,244
As at 31 December 2022						
Trade and other payables	790	-	-	-	790	790
Short-term loans	-	1,610	-	-	1,610	1,600
Long-term loans	-	1,766	1,696	-	3,462	3,298
Debentures	-	3,122	8,311	1,622	13,055	11,900
Lease liabilities	-	27	54	49	130	93
Deposits from long-term lease agreement	-	22	63	7	92	92
Total	790	6,547	10,124	1,678	19,139	17,773
	Separate financial statements					Carrying amount Million Baht
	On demand Million Baht	Within 1 year Million Baht	1-5 years Million Baht	Over 5 years Million Baht	Total Million Baht	
As at 31 December 2023						
Trade and other payables	501	-	-	-	501	501
Short-term loans from related parties	8,288	-	-	-	8,288	8,288
Long-term loans	-	681	1,799	-	2,480	2,319
Lease liabilities	-	8	22	16	46	32
Deposits from long-term lease agreement	-	9	8	-	17	17
Total	8,789	698	1,829	16	11,332	11,157
As at 31 December 2022						
Trade and other payables	419	-	-	-	419	419
Short-term loans from related parties	8,154	-	-	-	8,154	8,154
Long-term loans	-	1,766	1,696	-	3,462	3,298
Lease liabilities	-	10	27	19	56	36
Deposits from long-term lease agreement	-	4	13	-	17	17
Total	8,573	1,780	1,736	19	12,108	11,924

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

5.2 Capital management

5.2.1 Risk management

The objectives when managing capital are to:

- safeguard the Group's ability to continue as a going concern, so that they can continue to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders, and
- maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholders, return capital to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt.

Consistent with others in the industry, the Group monitors capital based on the basis of the following gearing ratio. The Group's strategy was to maintain the interest bearing debt to equity : IBD/E ratio to not more than 2.5 : 1 and an A- credit rating. The credit rating was unchanged and the gearing ratios at 31 December were as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023	2022	2023	2022
Net debt to equity ratio	0.90 : 1	0.82 : 1	1 : 1	0.92 : 1

Loan covenants

Under the terms of the major borrowing facilities, the Group is required to comply with the following financial covenants:

- the debt to equity ratio must be not more than 2.5 : 1
- the interest bearing debt to equity: IBD/E ratio must be not more than 2.5 : 1

The Group has complied with these covenants throughout the reporting period. As at 31 December 2023,

- the debt to equity ratio was 0.90 : 1 (2022: 0.82 : 1)
- the interest bearing debt to equity: IBD/E ratio was 0.64 : 1 (2022: 0.61 : 1)

6 Critical accounting estimates and judgements

Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

Fair value of certain financial assets and derivatives

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined using valuation techniques. The Group uses judgement to select a variety of methods and make assumptions that are mainly based on market conditions existing at the end of each reporting period.

Impairment of investments in associate

The Group tests impairment of investments in associate when events or changes in circumstances indicate that the carrying value of the investment is higher than its recoverable amounts by applying the fair value less costs of disposal model. The fair value less costs of disposal model involves management's significant judgments with respect to the future operating results of business, projected cash flows, appropriate discount rate to be applied to the projected cash flows.

Key assumptions applied in the fair value less costs of disposal model are the estimated water selling price per cubic metre, estimated sale volume, operating expenditures, capital structure, growth rates and discount rate that reflect risk of water business and country risk premium.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

Defined retirement employee benefit obligations

The present value of the retirement benefit obligations depends on a number of assumptions. Key assumptions used and impacts from possible changes in key assumptions are disclosed in Note 21.

Determination of lease terms

Critical judgement in determining the lease term, the Group considers all facts and circumstances that create an economic incentive to exercise an extension option, or not exercise a termination option. Extension options (or periods after termination options) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated).

For leases of properties, the most relevant factors are historical lease durations, the costs and conditions of leased assets.

Most extension options on offices and vehicles leases have not been included in the lease liability, because the Group considers i) The underlying asset condition and/or ii) insignificant cost to replace the leased assets.

The lease term is reassessed if an option is actually exercised (or not exercise) or the Group becomes obliged to exercise (or not exercise) it. The assessment of reasonable certainty is only revised if a significant event or a significant change in circumstance affecting this assessment occur, and that it is within the control of the Group.

Determination of discount rate applied to leases

The Group determines the incremental borrowing rate as follows:

- Where possible, use recent third party financing received by the individual lessee as a starting point, adjusting to reflect changes in its financing conditions.
- Make adjustments specific to the lease, e.g. term, country, currency and security.

Impairment of financial assets

The loss allowances for financial assets are based on assumptions about default risk and expected loss rates. The Group uses judgement in making these assumptions and selecting the inputs used in the impairment calculation, based on the Group's past history and existing market conditions, as well as forward-looking estimates at the end of each reporting period.

Impairment of investments in associate

The Group tests impairment of investments in associate when events or changes in circumstances indicate that the carrying value of the investment is higher than its recoverable amounts by applying the fair value less costs of disposal model. The fair value less costs of disposal model involves management's significant judgments with respect to the future operating results of business, projected cash flows, including appropriate discount rate to be applied to the projected cash flows.

Key assumptions applied in the fair value less costs of disposal model are the estimated water selling price per cubic meter, estimated sale volume, operating expenditures, capital structure, growth rates and discount rate that reflect risk of water business and country risk premium.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

7 Cash and cash equivalents

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Cash on hand	1,307,699	4,499,186	585,330	587,062
Short-term bank deposits	5,316,901,529	4,836,857,530	2,645,360,175	2,872,779,719
Total	5,318,209,228	4,841,356,716	2,645,945,505	2,873,366,781

The interest rates on deposits are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Percentage	2022 Percentage	2023 Percentage	2022 Percentage
Short-term bank deposits	0.18 - 0.55	0.05 - 0.45	0.18 - 0.55	0.05 - 0.45

8 Restricted deposits

	Consolidated financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht
Current asset		
Escrow account	71,584,862	-
	71,584,862	-

During the fiscal year 2023, a subsidiary entered into tri-party escrow agreement between a subsidiary, counterparty and escrow agent. The subsidiary will not be able to withdraw the deposits of Baht 72 million (equivalent to VND 50,950 million) until the conditions in the agreement completed until the conditions in the agreement completed within 30 September 2024.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

9 Trade and other receivables

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Trade receivables	286,927,973	229,527,142	11,434,881	9,939,335
Trade receivables - related parties (Note 29)	59,896,274	28,560,125	116,731,245	197,744,697
<u>Less</u> Expected credit loss	<u>(4,285,204)</u>	<u>(7,359,920)</u>	<u>(163,119)</u>	<u>(300,155)</u>
Trade receivables, net	342,539,043	250,727,347	128,003,007	207,383,877
Other receivables - related parties (Note 29)	48,450,884	81,920,304	52,773,359	84,587,124
Prepaid expenses	51,029,431	47,339,966	15,026,290	10,788,243
Accrued income	175,640,676	187,953,593	-	-
Others	17,041,221	19,494,226	1,771,000	-
Total	634,701,255	587,435,436	197,573,656	302,759,244

Due to the short-term nature of the current receivables, their carrying amount are approximate their fair value.

Impairments of trade receivables

The expected credit loss for trade receivables was determined as follows:

	Consolidated financial statements			
	2023		2022	
	Trade receivables and amounts due from related parties Baht	Expected credit loss Baht	Trade receivables and amounts due from related parties Baht	Expected credit loss Baht
Within due	252,436,877	(153,604)	222,445,398	(491,555)
Overdue				
Up to 3 months	90,580,418	(889,379)	28,609,198	(1,070,427)
3 - 6 months	862,035	(297,304)	2,547,693	(1,421,885)
6 - 12 months	202,079	(202,079)	895,193	(830,138)
Over 12 months	2,742,838	(2,742,838)	3,589,785	(3,545,915)
Total	346,824,247	(4,285,204)	258,087,267	(7,359,920)

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

	Separate financial statements			
	2023		2022	
	Trade receivables and amounts due from related parties Baht	Expected credit loss Baht	Trade receivables and amounts due from related parties Baht	Expected credit loss Baht
Within due	118,618,864	(11,102)	191,091,275	(168,281)
Overdue				
Up to 3 months	9,398,692	(40,860)	16,485,757	(24,874)
3 - 6 months	41,570	(4,157)	-	-
6 - 12 months	-	-	-	-
Over 12 months	107,000	(107,000)	107,000	(107,000)
Total	128,166,126	(163,119)	207,684,032	(300,155)

The reconciliations of expected credit loss for trade receivables are as follow:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023	2022	2023	2022
	Baht	Baht	Baht	Baht
Opening balance	7,359,920	12,748,343	300,155	174,066
(Reversal of) Increased in expected credit loss recognised in profit or loss	(3,074,716)	(5,388,423)	(137,036)	126,089
Closing balance	4,285,204	7,359,920	163,119	300,155

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

10 Financial assets and financial liabilities

The Group and the Company have financial instruments as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Assets				
Current assets				
Financial assets at amortised cost				
Cash and cash equivalents	5,318,209,228	4,841,356,716	2,645,945,505	2,873,366,781
Restricted deposits	71,584,862	-	-	-
Trade and other receivables	583,671,824	540,095,470	182,539,055	291,590,244
Short-term loans to related parties	7,526,166,537	10,046,300,000	7,598,908,123	10,689,074,880
Fixed deposit	26,143,136	851,865	-	-
Derivative assets				
Foreign currency	8,696,918	-	-	-
Non-current assets				
Financial assets at fair value through profit or loss				
Unquoted equity investments	343,064,492	437,188,909	-	-
Financial assets at fair value through other comprehensive income				
Real Estate Investment Trust	783,755,784	1,061,565,363	783,755,784	1,061,565,363
Financial assets at amortised cost				
Long-term loans to related parties	238,855,385	247,050,552	20,253,333	522,714,800
Contract assets	73,568,092	67,185,472	3,551,978	3,243,815
Deposit paid	25,572,546	52,277,685	2,389,526	2,389,526
Guarantee	6,411,394	6,749,428	1,552,364	1,652,364
Liabilities				
Current liabilities				
Derivative liabilities				
Foreign currency	-	8,242,323	-	-
Liabilities at amortised cost				
Short-term loans	1,649,931,616	1,599,904,548	-	-
Short-term loans from related parties	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825
Trade and other payables	1,053,920,330	790,007,923	500,788,733	419,022,913
Current portion of long-term loans	599,839,554	1,678,653,011	599,839,554	1,678,653,011
Current portion of debentures	2,049,173,455	2,789,187,762	-	-
Current portion of lease liabilities	16,100,117	20,629,456	5,626,966	5,945,478
Non-current liabilities				
Liabilities at amortised cost				
Long-term loans	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
Debentures	10,561,286,856	9,110,728,368	-	-
Lease liabilities	66,139,112	72,616,252	26,255,363	30,254,838
Deposits from long-term lease agreement	130,696,709	92,150,455	17,446,050	16,614,550

Due to the current portion of financial assets and liabilities measured at amortised cost nature of the current assets and current liabilities, their carrying amount is considered to be the same as their fair value. For the non-current financial liabilities, the fair values are disclosed in relevant notes.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

The fair values of Real Estate Investment Trust are based on last quoted bid price by reference to the Stock Exchange of Thailand or Net Asset Value (NAV) announced by the Asset Management Company. The fair values are within level 1 of the fair value hierarchy.

Fair value of foreign currency forwards contracts is determined using forward exchange rates that are quoted in an active market. The fair values are within level 2 of the fair value hierarchy.

The fair values of unquoted equity investments are within level 3 of the fair value hierarchy.

Management and valuation teams discuss valuation processes and results quarterly.

Fair value of unquoted equity investments is determined using valuation techniques as follows:

- 1) Comparable companies market multiples which are estimated based on public companies' enterprise value that, in opinion of the Group, their financial positions are comparable with the counterparties in the contract.
- 2) Valuation techniques based on discounted cash flow projections based on financial budget approved by management covering a five-year period.

The following table summarises the quantitative information about the significant unobservable inputs used in level 3 fair value measurements and relationship of unobservable inputs to fair value.

Consolidated financial statements				
Change in fair value				
Range of inputs	Movement	Increase in inputs	Decrease in inputs	
Adjusted EBITDA	Baht 13 - 59 million	1%	Increase by 0.3%	Decrease by 0.3%
Lack of liquidity discount rate	15 %	1%	Decrease by 0.4%	Increase by 0.4%
Risk-adjusted discount rate	5 %	1%	Decrease by 1.8%	Increase by 1.9%

The Group did not have any transfers between levels during the period.

Amounts recognised in profit or loss and other comprehensive income

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Recognised in profit or loss				
Gain (loss) from measurement of financial instruments	16,939,241	(8,242,323)	-	-
Allowance for impairment loss on investments in joint ventures	-	-	(30,308,383)	-
Reversal of (recognised) allowance for impairment loss on investment in associates	-	-	26,153,411	(4,102,757)
Fair value gain (loss) on equity investments at FVPL	(94,124,417)	23,519,749	-	-
Dividends from equity investments held at FVOCI recognised in other income	75,850,849	84,988,299	75,850,849	84,988,299
Recognised in other comprehensive income				
Fair value losses on equity investments at FVOCI	(277,809,580)	(197,587,011)	(277,809,580)	(197,587,011)

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

11 Real estate development costs

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Opening balance	9,318,415,549	11,055,750,132	1,279,186,040	1,824,609,793
Additions	3,646,893,468	1,554,766,468	1,562,056,080	-
Transfer from advance payment (group in other non-current assets)	548,138,627	-	-	-
Transfer to investment properties (Note 14)	(67,759,508)	(134,012,999)	-	(14,874,522)
Transfer to property, plant and equipment (Note 15)	(5,207,033)	(37,459,578)	-	-
Currency translation differences	(56,682,894)	2,762,014	-	-
Transfer to cost of real estate	(3,204,882,184)	(3,117,309,794)	(312,525,676)	(530,549,231)
Transfer to cost of service	-	(6,080,694)	-	-
Closing balance	10,178,916,025	9,318,415,549	2,528,716,444	1,279,186,040

The Group transferred real estate development costs to investment properties and property, plant and equipment due to change in use.

Real estate development costs have not been pledged as securities for credit facilities (2022 : none).

Borrowing costs were capitalised during the year and are included in 'additions' as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Borrowing costs	22,266,190	83,225,283	-	-
Capitalisation rate	2.97%	2.30%	-	-

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

12 Interests in associates and joint ventures

The material investments in associates and joint ventures are as follows:

Entity name	Country of incorporation	Nature of business	% of indirect ownership interest		Consolidated financial statements		Separate financial statements	
					Investment at equity method		Investment at cost method	
					2023 Million Baht	2022 Million Baht	2023 Million Baht	2022 Million Baht
Material associates:								
GHECO - One Company Limited	Thailand	Power plant operation and sale of electricity	25	25	5,565	5,084	-	-
Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company	Vietnam	Production and distribution of water supply	24	24	2,079	2,174	-	-
Immaterial associates					4,268	4,143	985	990
Total					11,912	11,401	985	990
Joint ventures:								
Immaterial joint ventures					1,510	1,388	507	478
Total					1,510	1,388	507	478

The Group has contingent liabilities relating to guarantee of associates' loans by ordinary shares of such associates and guarantee of associates' and joint ventures' bank guarantees facilities by subsidiaries which are shareholders of such associates and joint ventures.

12.1 Summarised financial information for associates

The table below is summarised of financial information for associates that are material to the Group. The financial information is included in associates own financial statements which has been amended to reflect adjustments necessary for the equity method, including adjusting fair value and differences in accounting policy.

	GHECO - One Company Limited		Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
<i>Summarised of performance</i>				
Revenue	6,464,762,304	15,870,843,327	1,138,890,344	482,073,058
Gain (loss) before income tax	1,652,516,882	(65,956,428)	(30,115,156)	(594,593,177)
Income tax benefit (expenses)	(261,862,342)	88,064,175	5,761,967	5,913,624
Profit (loss) for the year	1,390,654,540	22,107,747	(24,353,189)	(588,679,553)
Other comprehensive income (expense)	(8,953,699)	614,114,966	(256,824,113)	(21,252,829)
Total comprehensive income (expense)	1,381,700,841	636,222,713	(281,177,302)	(609,932,382)

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

	GHECO - One Company Limited		Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company	
	2023	2022	2023	2022
	Baht	Baht	Baht	Baht
<i>Summarised of statement of financial position</i>				
Current assets	9,640,944,891	10,002,633,421	454,877,747	242,236,511
Non-current assets	30,785,077,977	30,492,978,030	9,920,265,165	10,718,501,147
Current liabilities	(1,492,367,279)	(5,113,461,866)	(248,743,443)	(804,368,374)
Non-current liabilities	(23,031,928,144)	(20,856,461,299)	(6,305,465,708)	(6,150,565,665)
Net assets	15,901,727,445	14,525,688,286	3,820,933,761	4,005,803,619
Group's portion in associates	35%	35%	34%	34%
Group's share in associates	5,565,604,578	5,083,990,875	1,299,117,479	1,361,973,230
Goodwill	-	-	779,763,824	812,508,355
Associates carrying amount	5,565,604,578	5,083,990,875	2,078,881,303	2,174,481,585

12.2 Individually immaterial associates and joint ventures

The table below is the carrying amount of its interests, in aggregate, all individually immaterial associates and joint ventures that are accounted for using equity method.

	2023 Baht	2022 Baht
Aggregate carrying amount of individually immaterial associates	4,267,993,763	4,142,788,248
The Group's share of:		
Profit for the year	849,952,475	319,746,530
Other comprehensive income	18,764,051	503,615,664
Total comprehensive income	868,716,526	823,362,194
Aggregate carrying amount of individually immaterial joint ventures	1,509,693,297	1,388,251,272
The Group's share of:		
Profit for the year	34,505,500	21,560,399
Other comprehensive income (expense)	(2,884,752)	7,458,793
Total comprehensive income	31,620,748	29,019,192

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

12.3 The impairment testing for investment in associate indirect held by the Company

During the year ended 31 December 2023, the management assessed that there were impairment indicators of investments in the associate as a result of the accumulated operation losses and the carrying value of investment recognised at cost in the subsidiary's financial statement was higher than its net equity value, including goodwill, at the consolidated level. The management performed the impairment testing of investment in the associate by determining the recoverable amount based on the fair value less costs of disposal by discounting future cash flow from continuing operation. The calculation of the recoverable amounts involves management's significant judgements applying various assumptions. The key assumptions are growth rates at 5.63% per annum and discount rate that reflect risk of water business and country risk premium at 6.28% per annum. Even if the discount rate increased by 1% per annum, the recoverable amount is still not lower than the carrying amount.

From a result of the impairment testing by the management, the recoverable amount was higher than the carrying amount. As a result there was no recognition of impairment for investment in the associate for the year ended 31 December 2023.

12.4 The significant movement of the interests in associates and joint ventures during the year ended 31 December 2023:

Movements of investment in associates for the year are as follows:

	Consolidated financial statement Baht	Separate financial statement Baht
Opening balance	11,400,955,776	990,019,757
Capital reduction	(31,179,372)	(31,179,372)
Reversal of allowance for impairment loss	-	26,153,411
Share of profit	1,326,419,889	-
Dividend	(712,331,639)	-
Share of other comprehensive income	15,630,257	-
Currency translation differences	(87,320,199)	-
Closing balance	11,912,174,712	984,993,796

Direct holding by the Company

During the year 2023, an associate of the Company reduced registered share capital three times from Baht 9.306 per share to Baht 9.017 per share, totaling of Baht 31.18 million. In addition, the Company reversed the allowance for impairment of Baht 26.15 million in the separate statement of income.

Movements of interests in joint ventures for the year are as follows:

	Consolidated financial statement Baht	Separate financial statement Baht
Opening balance	1,388,251,272	478,449,980
Additions	130,199,994	59,100,000
Receipt of share transferred with no compensation paid	10	10
Allowance for impairment loss	-	(30,308,383)
Share of profit	34,505,500	-
Dividend	(41,190,305)	-
Share of other comprehensive income	(2,073,174)	-
Closing balance	1,509,693,297	507,241,607

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

Direct holding by the Company

WHA Industrial Estate Rayong Company Limited

On 31 January 2023, the Company paid additional investments in WHA Industrial Estate Rayong Company Limited of Baht 54.00 million. These additional investments did not change the shareholding proportion of the Company.

WHA TUS Company Limited

On 11 January 2023, the Company paid additional investments in WHA TUS Company Limited of Baht 5.10 million. These additional investments did not change the shareholding proportion of the Company.

During the period ended, there were impairment indicators. The management performed the impairment testing and recognised an impairment loss on the interests in joint venture of Baht 30.31 million in the separate statement of income.

Indirect holding by the Company

Renex Technology Company Limited

On 30 May 2023, WHA Future Energy Company Limited, the subsidiary of the Group, entered into the joint venture agreement to establish Renex Technology Company Limited which was incorporated for the purpose of developing and providing a digital platform for peer-to-peer energy trading. During the year, the Group paid a total of Baht 63 million for the shareholding interests of 33.33% of its authorised share capital.

WHAUP Asia Reclamation Water Company Limited

On 19 December 2023, the Group paid for the additional investments in WHAUP Asia Reclamation Water Company Limited of Baht 8.09 million. These additional investments did not impact to the shareholding proportion of the Group.

The Group has contingent liabilities relating to guarantee of associates' loans by using the ordinary shares of such associates and guarantee of associates' and joint ventures' bank guarantees facilities by subsidiaries which are shareholders of such associates and joint ventures.

13 Investments in subsidiaries

The subsidiaries included in consolidated financial statements. The subsidiaries have only ordinary shares. The proportion of ownership interests held by the Group is equal to voting rights in subsidiaries held by the Group.

The material investments in subsidiaries are as follows:

Entity name	Country of incorporation	Nature of business	Ownership interest held by Company		Ownership interest held by the Group		Ownership interests held by non-controlling interests		Investment at cost method	
			2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
			%	%	%	%	%	%	Million Baht	Million Baht
WHA Utilities and Power Public Company Limited	Thailand	Sale and service of utilities	71	71	1	1	28	28	2,933	2,933

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

The significant movement during the year ended 31 December 2023

Indirect subsidiaries holding by the Company

WHAUP (SG) 4 PTE.LTD

On 23 August 2023, WHAUP (SG) 4 PTE.LTD was incorporated for the purpose of investment in additional projects in foreign countries in the future with registered ordinary shares 100,000 shares at USD 1 each, amounting to USD 100,000. The Group holds 100,000 ordinary shares, equivalent to 100% of ownership interests

WHAUP (SG) 5 PTE.LTD

On 23 August 2023, WHAUP (SG) 5 PTE.LTD was incorporated for the purpose of investment in additional projects in foreign countries in the future with registered ordinary shares 100,000 shares at USD 1 each, amounting to USD 100,000. The Group holds 100,000 ordinary shares, equivalent to 100% of ownership interests.

Summarised of financial information of the subsidiaries that have material non-controlling interests

The summary financial information of WHA Utilities and Power Public Company Limited and subsidiaries that has non-controlling interests are significant to the Group are summarised below. The amounts are disclosed for each subsidiary is shown by the amount before the inter-company elimination.

	2023 Baht	2022 Baht
<i>Summarised statement of financial position</i>		
Current assets	2,039,890,015	1,324,538,017
Non-current assets	27,777,215,640	26,320,854,986
Current liabilities	(4,342,791,366)	(4,981,956,054)
Non-current liabilities	(11,907,591,167)	(10,042,012,316)
Net assets	13,566,723,122	12,621,424,633
Non controlling interests	2,883,542,184	2,612,040,283
<i>Summarised statement of comprehensive income</i>		
Revenue	2,781,647,269	2,442,968,953
Profit for the year	1,631,256,402	454,142,756
Other comprehensive income	(73,957,921)	624,855,808
Total comprehensive income	1,557,298,481	1,078,998,564
Profit for the year allocated to non-controlling interests	463,424,976	129,017,784
Total comprehensive income allocated to non-controlling interests	445,365,481	305,060,688
Dividends paid to non-controlling interests	(173,863,600)	(239,062,446)
<i>Summarised statement of cash flow</i>		
Net cash flow from operating activities	1,394,362,936	780,545,960
Net cash flow from investing activities	(1,353,155,799)	(1,515,877,522)
Net cash flow from financing activities	530,385,563	540,296,825
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	571,592,700	(195,034,737)

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

14 Investment properties

	Consolidated financial statements			
	Land Baht	Buildings and building improvements Baht	Construction in progress Baht	Total Baht
As at 1 January 2022				
Cost	1,112,494,387	2,084,405,366	139,264,369	3,336,164,122
<u>Less</u> Accumulated depreciation	-	(534,202,400)	-	(534,202,400)
Net book amount	1,112,494,387	1,550,202,966	139,264,369	2,801,961,722
For the year ended 31 December 2022				
Opening net book amount	1,112,494,387	1,550,202,966	139,264,369	2,801,961,722
Additions	96,300	-	432,716,241	432,812,541
Depreciation charged	-	(67,312,125)	-	(67,312,125)
Transfer from construction in progress	12,444,078	439,400,037	(451,844,115)	-
Transferred to current assets held-for-sale	-	(417,455,036)	-	(417,455,036)
Transfer from real estate development costs (Note 11)	46,692,002	87,320,997	-	134,012,999
Currency translation differences	-	(1,207)	-	(1,207)
Closing net book amount	1,171,726,767	1,592,155,632	120,136,495	2,884,018,894
As at 31 December 2022				
Cost	1,171,726,767	2,146,985,394	120,136,495	3,438,848,656
<u>Less</u> Accumulated depreciation	-	(554,829,762)	-	(554,829,762)
Net book amount	1,171,726,767	1,592,155,632	120,136,495	2,884,018,894
For the year ended 31 December 2023				
Opening net book amount	1,171,726,767	1,592,155,632	120,136,495	2,884,018,894
Depreciation charged	-	(71,568,297)	-	(71,568,297)
Disposal, net	-	(50)	-	(50)
Transfer from advance payment (group in other non-current assets)	288,531,095	-	-	288,531,095
Transfer from real estate development costs (Note 11)	67,759,508	-	-	67,759,508
Currency translation differences	-	(280,826)	-	(280,826)
Closing net book amount	1,528,017,370	1,520,306,459	120,136,495	3,168,460,324
As at 31 December 2023				
Cost	1,528,017,370	2,138,171,520	120,136,495	3,786,325,385
<u>Less</u> Accumulated depreciation	-	(617,865,061)	-	(617,865,061)
Net book amount	1,528,017,370	1,520,306,459	120,136,495	3,168,460,324

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

	Separate financial statements			Total Baht
	Land Baht	Buildings and improvements Baht	Construction in progress Baht	
As at 1 January 2022				
Cost	131,925,062	82,920,266	-	214,845,328
<u>Less</u> Accumulated depreciation	-	(5,931,041)	-	(5,931,041)
Net book amount	131,925,062	76,989,225	-	208,914,287
For the year ended 31 December 2022				
Opening net book amount	131,925,062	76,989,225	-	208,914,287
Addition	96,300	-	90,316,912	90,413,212
Transfer from construction in progress	-	90,316,912	(90,316,912)	-
Transfer from real estate development costs (Note 11)	13,123,488	1,751,034	-	14,874,522
Depreciation charged	-	(4,895,523)	-	(4,895,523)
Closing net book amount	145,144,850	164,161,648	-	309,306,498
As at 31 December 2022				
Cost	145,144,850	174,988,212	-	320,133,062
<u>Less</u> Accumulated depreciation	-	(10,826,564)	-	(10,826,564)
Net book amount	145,144,850	164,161,648	-	309,306,498
For the year ended 31 December 2023				
Opening net book amount	145,144,850	164,161,648	-	309,306,498
Depreciation charged	-	(6,299,524)	-	(6,299,524)
Closing net book amount	145,144,850	157,862,124	-	303,006,974
As at 31 December 2023				
Cost	145,144,850	174,988,212	-	320,133,062
<u>Less</u> Accumulated depreciation	-	(17,126,088)	-	(17,126,088)
Net book amount	145,144,850	157,862,124	-	303,006,974

The fair values of investment properties are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Investment properties ready to use and used	6,756,633,225	6,598,397,378	550,603,543	511,484,343
Investment properties under construction	120,136,495	120,136,495	-	-
Total	6,876,769,720	6,718,533,873	550,603,543	511,484,343

The fair values of investment properties are within level 3 of the fair value hierarchy.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

The fair values of investment properties ready to use and used were valued using the income method with discounted cash flows expected to be generated in the future to their present value and sales comparison approach by professional independent appraiser who has a recognised relevant professional qualification and experience in valuing this type of investment property and also locate at or closed to the investment property being valued. For all investment properties, their current use equates to the highest and best use.

The Company's finance department includes a team that review the valuations performed by the independent appraiser for financial reporting purposes. This team reports directly to the chief financial officer (CFO) and the audit committee (AC). Discussions of valuation processes and results are held between the CFO, AC, the valuation team and the independent appraiser at least annual which is in line with the Group's annual reporting timeline.

Investment properties which have been pledged as securities for performance bond on lease agreement are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Investment properties	997,227,540	997,227,540	29,444,992	29,444,992

Amounts recognised in profit and loss that are related to investment properties are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Rental and service income	243,642,272	287,929,269	20,513,166	5,147,832
Direct operating expense that generated rental income	107,227,378	103,647,416	8,609,643	7,167,802
Direct operating expense that did not generate rental income	26,633,115	27,188,930	1,622,682	2,717,731

The future aggregate minimum lease income under non-cancellable operating leases are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Not later than 1 year	232,173,938	104,526,829	18,639,240	11,546,550
Later than 1 year but not later than 5 years	300,118,663	95,944,538	52,792,650	37,084,800
Later than 5 years	258,822,796	40,673,744	-	-
Total	791,115,397	241,145,111	71,431,890	48,631,350

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited
For the year ended 31 December 2023

15 Property, plant and equipment

	Consolidated financial statements					Total Baht
	Land, Baht	Land, improvements, buildings and utility system Baht	Furniture, fixture, office equipment, and tools Baht	Vehicles Baht	Construction in progress Baht	
As at 1 January 2022						
Cost	95,363,120	5,973,033,560	1,135,125,887	175,459,964	469,620,200	7,848,602,731
Less Accumulated depreciation	-	(2,083,547,630)	(707,390,199)	(118,120,732)	-	(2,909,058,561)
Less Provision for impairment	-	-	-	-	(9,442,329)	(9,442,329)
Net book amount	95,363,120	3,889,485,930	427,735,688	57,339,232	460,177,871	4,930,101,841
For the year ended 31 December 2022						
Opening net book amount	95,363,120	3,889,485,930	427,735,688	57,339,232	460,177,871	4,930,101,841
Addition	-	15,158,142	25,151,825	-	1,524,169,306	1,564,479,273
Transfers	-	1,036,033,153	23,008,999	-	(1,059,042,152)	-
Disposals, net	-	(259,127)	(5,869,353)	(2,452,819)	-	(8,581,299)
Depreciation charged	-	(272,167,368)	(64,918,349)	(20,603,647)	-	(357,689,364)
Transfers from cost of real estate development (Note 11)	37,459,578	-	-	-	-	37,459,578
Currency translation differences	-	(2,911,660)	29,011	18,160	-	(2,864,489)
Closing net book amount	132,822,698	4,665,339,070	405,137,821	34,300,926	925,305,025	6,162,905,540
As at 31 December 2022						
Cost	132,822,698	7,014,342,257	1,142,560,687	160,977,463	934,747,354	9,385,450,459
Less Accumulated depreciation	-	(2,349,003,187)	(737,422,866)	(126,676,537)	-	(3,213,102,590)
Less Provision for impairment	-	-	-	-	(9,442,329)	(9,442,329)
Net book amount	132,822,698	4,665,339,070	405,137,821	34,300,926	925,305,025	6,162,905,540

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

	Consolidated financial statements						Total Baht
	Land Baht	Land improvements, buildings and utility system Baht	Furniture, fixture, office equipment, and tools Baht	Vehicles Baht	Construction in progress Baht		
For the year ended 31 December 2023							
Opening net book amount	132,822,698	4,665,339,070	405,137,821	34,300,926	925,305,025		6,162,905,540
Addition	132,097,395	21,182,919	39,519,815	14,637,608	1,276,525,866		1,483,963,603
Transfers	-	791,297,616	52,377,146	1,152,500	(844,827,262)		-
Disposals, net	-	(731,894)	(252,380)	(25)	(5,025,385)		(6,009,684)
Depreciation charged	-	(335,057,483)	(67,822,352)	(18,244,857)	-		(421,124,692)
Transfers from cost of real estate development (Note 11)	5,207,033	-	-	-	-		5,207,033
Currency translation differences	-	(7,112,820)	(508,986)	(177,908)	(25,096)		(7,824,810)
Closing net book amount	270,127,126	5,134,917,408	428,451,064	31,668,244	1,351,953,148		7,217,116,990
As at 31 December 2023							
Cost	270,127,126	7,780,199,739	1,175,452,840	159,056,455	1,361,395,477		10,746,231,637
Less Accumulated depreciation	-	(2,645,282,331)	(747,001,776)	(127,388,211)	-		(3,519,672,318)
Less Provision for impairment	-	-	-	-	(9,442,329)		(9,442,329)
Net book amount	270,127,126	5,134,917,408	428,451,064	31,668,244	1,351,953,148		7,217,116,990

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

	Separate financial statements				
	Land improvements, buildings and utility system Baht	Furniture, fixture, office equipment, and tools Baht	Vehicles Baht	Construction in progress Baht	Total Baht
As at 1 January 2022					
Cost	51,497,029	68,611,395	54,934,758	-	175,043,182
<u>Less</u> Accumulated depreciation	(14,201,287)	(58,305,233)	(30,916,445)	-	(103,422,965)
Net book amount	37,295,742	10,306,162	24,018,313	-	71,620,217
For the year ended 31 December 2022					
Opening net book amount	37,295,742	10,306,162	24,018,313	-	71,620,217
Additions	2,178,495	3,487,051	-	3,783,314	9,448,860
Transfers	1,736,634	2,046,680	-	(3,783,314)	-
Disposals, net	-	(36,502)	(649,075)	-	(685,577)
Depreciation charged	(4,098,031)	(4,088,543)	(8,205,809)	-	(16,392,383)
Closing net book amount	37,112,840	11,714,848	15,163,429	-	63,991,117
As at 31 December 2022					
Cost	55,412,158	68,016,030	49,737,104	-	173,165,292
<u>Less</u> Accumulated depreciation	(18,299,318)	(56,301,182)	(34,573,675)	-	(109,174,175)
Net book amount	37,112,840	11,714,848	15,163,429	-	63,991,117
For the year ended 31 December 2023					
Opening net book amount	37,112,840	11,714,848	15,163,429	-	63,991,117
Additions	162,993	2,986,308	2,014,305	1,152,500	6,316,106
Transfers	-	-	1,152,500	(1,152,500)	-
Disposals	-	(39,105)	(5)	-	(39,110)
Depreciation charged	(3,851,148)	(4,245,008)	(7,399,207)	-	(15,495,363)
Closing net book amount	33,424,685	10,417,043	10,931,022	-	54,772,750
As at 31 December 2023					
Cost	55,575,151	60,848,228	48,527,245	-	164,950,624
<u>Less</u> Accumulated depreciation	(22,150,466)	(50,431,185)	(37,596,223)	-	(110,177,874)
Net book amount	33,424,685	10,417,043	10,931,022	-	54,772,750

The Group and the Company has right-of-use assets for the leases that are classified as property, plant and equipment as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Buildings and building improvements	65,811,697	68,133,603	23,398,293	24,767,950
Vehicles	14,371,435	23,217,778	7,986,151	10,864,228
Total	80,183,132	91,351,381	31,384,444	35,632,178

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

The additions to the right-of-use assets that are included in the property, plant and equipment in consolidated was Baht 10,009,791 (2022 : Baht 19,740,818) and the separate financial statements is not have (2022 : none).

Amounts that are related to leases of property, plant and equipment are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023	2022	2023	2022
	Baht	Baht	Baht	Baht
Expense relating to leases of low-value assets	16,563,153	10,851,816	4,612,260	3,447,151

16 Deferred income tax

As at 31 December 2023 and 2022, deferred tax assets and deferred tax liabilities presented by net taxable entities comprised the following:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023	2022	2023	2022
	Baht	Baht	Baht	Baht
Deferred income tax assets	216,564,165	180,196,572	47,992,907	-
Deferred income tax liabilities	(1,144,513,755)	(1,203,793,824)	-	(8,932,098)
Total	(927,949,590)	(1,023,597,252)	47,992,907	(8,932,098)

Deferred tax assets (liabilities), net as at 31 December 2023 and 2022 comprised the following:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023	2022	2023	2022
	Baht	Baht	Baht	Baht
Deferred income tax assets	319,651,778	280,596,024	95,574,945	40,691,085
Deferred income tax liabilities	(1,247,601,368)	(1,304,193,276)	(47,582,038)	(49,623,183)
Total	(927,949,590)	(1,023,597,252)	47,992,907	(8,932,098)

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited
For the year ended 31 December 2023

The movements in deferred income tax assets and liabilities are as follows:

	Consolidated financial statements						
	Opening balance 2022 Baht	Recognised in profit or loss Baht	Recognised in comprehensive income Baht	Closing balance 2022 Baht	Recognised in profit or loss Baht	Recognised in other comprehensive income Baht	Closing balance 2023 Baht
Deferred income tax assets							
Net impairment losses on financial assets	2,660,957	(1,188,973)	-	1,471,984	(654,896)	-	817,088
Prepaid expenses	14,399,577	(1,863,293)	-	12,536,284	(3,901,470)	-	8,634,814
Financial assets measured at fair value through profit or loss	143,400	-	-	143,400	-	-	143,400
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	-	-	22,933,690	22,933,690	-	55,561,916	78,495,606
Allowance for impairment of assets	5,401,512	1,783,638	-	7,185,150	(1,783,638)	-	5,401,512
Provision for repair and maintenance	529,015	1,785,437	-	2,314,452	148,121	-	2,462,573
Interest paid on loans	39,775,755	944,777	-	40,720,532	411,006	-	41,131,538
Derivative liabilities	-	1,648,465	-	1,648,465	(1,648,465)	-	-
Deferred revenue	10,502,300	14,559,633	-	25,061,933	(9,394,369)	-	15,667,564
Lease liabilities	389,228	237,527	-	626,755	40,524	-	667,279
Employee benefit obligations	23,703,067	(1,189,812)	315,288	22,828,543	3,755,368	-	26,583,911
Gain from intercompany, net	78,621,040	(663,722)	-	77,957,318	(663,720)	-	77,293,598
Gain from investment in associates	67,621,001	(2,634,053)	-	64,986,948	(2,634,053)	-	62,352,895
Tax loss carry forward	24,100,871	(23,920,301)	-	180,570	(180,570)	-	-
	<u>267,847,723</u>	<u>(10,500,677)</u>	<u>23,248,978</u>	<u>280,596,024</u>	<u>(16,506,162)</u>	<u>55,561,916</u>	<u>319,651,778</u>
Deferred income tax liabilities							
Fair value adjustment from business combination	(4,607,959)	53,586	-	(4,554,373)	-	-	(4,554,373)
Financial Derivative Assets	-	-	-	-	(1,739,384)	-	(1,739,384)
Financial assets measured at fair value through profit or loss	(53,877,230)	(4,703,950)	-	(58,581,180)	18,824,884	-	(39,756,296)
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	(16,583,712)	-	16,583,712	-	-	-	-
Deferred income from operating lease agreement	(1,424,084)	-	-	(1,424,084)	-	-	(1,424,084)
Bond underwriting	(1,849,910)	(221,250)	-	(2,071,160)	114,431	-	(1,956,729)
Asset held-for-sale	(6,925,609)	4,961,401	-	(1,964,208)	1,964,208	-	-
Deferred revenue from rental	(1,107,205,520)	(128,392,751)	-	(1,235,598,271)	37,427,769	-	(1,198,170,502)
	<u>(1,192,474,024)</u>	<u>(128,302,964)</u>	<u>16,583,712</u>	<u>(1,304,193,276)</u>	<u>56,591,908</u>	<u>-</u>	<u>(1,247,601,368)</u>
Deferred income tax, net	<u>(924,626,301)</u>	<u>(138,803,641)</u>	<u>39,832,690</u>	<u>(1,023,597,252)</u>	<u>40,085,746</u>	<u>55,561,916</u>	<u>(927,949,590)</u>

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

Deferred income tax assets are recognised for tax loss carry forwards only to the extent that realisation of the related tax benefit through the future taxable profits is probable. The Group did not recognise deferred income tax assets in respect of losses that can be carried forward against future taxable income as follows:

	Consolidated financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht
Unused tax loss carry forwards	359,440,662	639,425,276
Unrecognised deferred income tax	71,888,133	127,885,055
Expired year	2024 - 2028	2023 - 2027

17 Loans

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Current				
Short-term loans	1,649,931,616	1,599,904,548	-	-
Short-term loans from related parties (Note 29)	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825
Current portion of long-term loans	599,839,554	1,678,653,011	599,839,554	1,678,653,011
	2,249,771,170	3,278,557,559	8,887,518,922	9,832,375,836
Non-current				
Long-term loans	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
Total	4,366,978,355	4,898,146,636	10,606,721,147	11,451,964,913

The movements in loans from financing activities during the year are as follows:

	Consolidated financial statements			
	Short-term loans Baht	Short-term loans from related parties Baht	Long-term loans Baht	Total Baht
Beginning balance 2023	1,599,904,548	-	3,298,242,088	4,898,146,636
Cash flows in	5,150,000,000	-	1,100,000,000	6,250,000,000
Cash flows out paid for principle	(5,100,000,000)	-	(1,680,000,000)	(6,780,000,000)
Cash flows out paid for front-end fee	(1,040,000)	-	(2,700,000)	(3,740,000)
Amortisation of front-end fee	1,067,068	-	1,504,651	2,571,719
Closing balance 2023	1,649,931,616	-	2,717,046,739	4,366,978,355

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

	Separate financial statements			
	Short-term loans Baht	Short-term loans from related parties Baht	Long-term loans Baht	Total Baht
Beginning balance 2023	-	8,153,722,825	3,298,242,088	11,451,964,913
Cash flows in	2,200,000,000	4,258,019,680	700,000,000	7,158,019,680
Cash flows out paid for principle	(2,200,000,000)	(4,116,955,258)	(1,680,000,000)	(7,996,955,258)
Cash flows out paid for front-end fee	-	-	(700,000)	(700,000)
Amortisation of front-end fee	-	-	1,499,691	1,499,691
Difference from exchange rate	-	(7,107,879)	-	(7,107,879)
Closing balance 2023	-	8,287,679,368	2,319,041,779	10,606,721,147

Short-term loans

During the year, the Group had short-term loans from financial institutions, totalling of Baht 1,950 million. These short-term loans are due at call and bear interest at the rate of 1.64 - 2.80 % per annum. The Company had short-term loans from financial institutions, totalling of Baht 2,200 million. These short-term loans are due at call and bear interest at the rate of 2.70 - 3.45 % per annum.

On 25 January 2023, the Group issued series of unsecured debentures denominated in Thai Baht in the amount of Baht 1,000 million. The principal will be redeemed on the maturity date on 25 January 2024. The debenture bears interest at a fixed rate of 2.14% per annum and the interest is paid every six months. The debentures are presented in short-term loans.

Long-term loans

During the year, the Group had drawn down long-term loan from a financial institution, totalling of Baht 400 million. The interest will be due every 3 months, started from December 2023 and bear interest at the fixed rate of 3.60% per annum and effective interest rate of 3.79 % per annum until the maturity. The Company had drawn down long-term loan from a financial institution, totalling of Baht 700 million. The interest will be due every 3 months, started from September 2023 and bear interest at the float rate of BIBOR 3 months + 1.5% per annum and effective interest rate of 3.14 % per annum until the maturity.

The carrying amounts and fair values of certain long-term loans are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Carrying amounts	2,717,046,739	3,298,242,088	2,319,041,779	3,298,242,088
Fair values	2,717,046,739	3,298,242,088	2,319,041,779	3,298,242,088

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

The fair value of current loans equal their carrying amount, as the impact of discounting is not significant.

The fair values of long-term borrowing from financial institution are based on discounted cash flows using a discount rate based upon the loans rate of 3.79% - 4.19% (2022 : 2.69% - 3.47%) and are within level 2 of the fair value hierarchy.

The proportion of loans of the Group and the Company which have fixed rates are 37.76% and 77.08% (2022 : 32.65% and 70.74%) of all loans, respectively.

The effective interest rates at the statements of financial position date are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Percentage	2022 Percentage	2023 Percentage	2022 Percentage
Short-term loans	2.14 - 2.80	1.48 - 2.21	-	-
Short-term loans from related parties	-	-	1.05 - 2.30	0.55 - 1.80
Long-term loans	3.79 - 4.19	2.69 - 3.47	3.90 - 4.19	2.69 - 3.47

Maturity of long-term loans is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Not later than 1 year	599,839,554	1,678,653,011	599,839,554	1,678,653,011
Later than 1 year but not later than 5 years	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
Total	2,717,046,739	3,298,242,088	2,319,041,779	3,298,242,088

18 Trade and other payables

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Trade payables	716,686,831	408,066,366	9,579,342	9,877,787
Amounts due to related parties (Note 29)	11,089,142	2,850,768	384,342,958	326,422,575
Accrued cost of real estate development	433,924,525	341,627,172	16,293,199	16,953,075
Interest payables	69,785,772	72,842,025	2,867,175	1,667,639
Dividend payable	47,951,412	21,880,340	47,725,824	21,703,063
Advance received income	1,101,755,074	725,189,834	217,441,948	274,925,085
Others	208,407,173	284,368,424	56,273,434	59,351,850
Total	2,589,599,929	1,856,824,929	734,523,880	710,901,074

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

19 Debentures

	Consolidated financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht
Current portion of debentures	2,049,173,455	2,789,187,762
Debentures	10,561,286,856	9,110,728,368
Total	12,610,460,311	11,899,916,130

The movements in debentures from financing activities during the year are as follows:

	Consolidated financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht
Opening balance	11,899,916,130	9,101,653,855
Cash flows in	3,500,000,000	4,300,000,000
Cash flows out cash for principle	(2,790,000,000)	(1,500,000,000)
Cash flows out paid for front-end fee	(4,040,000)	(5,684,000)
Amortisation of bond underwriting	4,584,181	4,126,275
Closing balance	12,610,460,311	11,899,916,130

Debentures

On 15 June 2023, the Group issued 2 series of unsecured debentures denominated in Thai Baht of which detail are as follows:

Series 1 Debenture of Baht 3,000 million. The principal will be redeemed on the maturity date on 15 June 2026. The debenture bears interest at a fixed rate of 3.26% per annum and the interest is paid every six months.

Series 2 Debenture of Baht 500 million. The principal will be redeemed on the maturity date on 15 June 2028. The debenture bears interest at a fixed rate of 3.55% per annum and the interest is paid every six months.

The carrying amounts and fair values of debentures are as follows:

	Consolidated financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht
Carrying amounts	12,610,460,311	11,899,916,130
Fair values	12,537,969,888	11,857,734,572

The fair values of debentures are based on clean price announced by Thai Bond Market Association that are within level 2 of the fair value hierarchy.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

The interest rate on all debentures of the Group is fixed rates. The effective interest rates at the statement of financial position date were as follows:

	Consolidated financial statements	
	2023 Percentage	2022 Percentage
Debentures	2.13 - 3.70	1.48 - 3.70

Maturity of debentures is as follows:

	Consolidated financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht
Not later than 1 year	2,049,173,455	2,789,187,762
Later than 1 year but not later than 5 years	9,062,542,724	7,612,165,872
Later than 5 years	1,498,744,132	1,498,562,496
Total	12,610,460,311	11,899,916,130

20 Deferred revenue

The movements of deferred revenue are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Opening balance	2,216,975,003	2,082,835,645	603,225,887	617,761,950
Additions	75,000,000	236,466,773	-	-
Recognise income	(101,265,025)	(102,327,415)	(13,615,817)	(14,536,063)
Closing balance	2,190,709,978	2,216,975,003	589,610,070	603,225,887

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

21 Employee benefit obligations

The movements in the defined benefit obligation for the years are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Opening balance	129,324,373	119,581,647	45,730,309	28,026,598
Current service cost	11,084,188	11,038,513	3,655,350	3,985,604
Interest cost	2,246,669	2,197,771	688,167	732,848
	142,655,230	132,817,931	50,073,826	32,745,050
Remeasurement				
(Gain) loss from change in demographic assumptions	-	2,554,177	-	(148,527)
Loss from change in financial assumptions	-	2,956,735	-	1,323,576
Experience (gain) loss	-	(3,934,470)	-	16,880,210
	-	1,576,442	-	18,055,259
Benefit payments	(10,212,897)	(5,070,000)	(4,108,427)	(5,070,000)
Closing balance	132,442,333	129,324,373	45,965,399	45,730,309

The significant actuarial assumptions used were as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Percentage	2022 Percentage	2023 Percentage	2022 Percentage
Discount rate	0.84 - 2.89	0.84 - 2.89	1.67	1.67
Salary growth rate	5.00 - 6.00	5.00 - 6.00	6.00	6.00
Resignation rate	1.91 - 22.92	1.91 - 22.92	2.87 - 22.92	2.87 - 22.92
Retirement age	55 or 60 years	55 or 60 years	55 or 60 years	55 or 60 years

Sensitivity analysis for each significant assumption used is as follows:

	Change in assumption	Consolidated financial statements Impact on employee benefit obligations			
		Increase in assumption		Decrease in assumption	
		2023	2022	2023	2022
Discount rate	1% Decrease by 3.17% - 14.67%	Decrease by 4.12% - 14.67%	Increase by 3.35% - 17.97%	Increase by 4.38% - 17.97%	
Salary growth rate	1% Increase by 5.11% - 18.12%	Increase by 5.11% - 18.12%	Decrease by 4.87% - 15.04%	Decrease by 4.87% - 15.04%	
Resignation rate	20% Decrease by 2.47% - 13.62%	Decrease by 2.46% - 13.17%	Increase by 2.53% - 16.21%	Increase by 2.53% - 15.53%	

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

	Separate financial statements				
	Change in assumption	Impact on employee benefit obligations			
		Increase in assumption		Decrease in assumption	
	2023	2022	2023	2022	
Discount rate	1%	Decrease by 4.19%	Decrease by 4.79%	Increase by 4.63%	Increase by 5.29%
Salary growth rate	1%	Increase by 6.27%	Increase by 5.91%	Decrease by 5.77%	Decrease by 5.46%
Resignation rate	20%	Decrease by 5.17%	Decrease by 4.82%	Increase by 5.76%	Increase by 5.35%

The above sensitivity analyses are based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the employee benefit obligations to significant actuarial assumptions the same method has been applied as when calculating the employee benefit obligations recognised within the statement of financial position.

The methods and types of assumptions used in preparing the sensitivity analysis did not change compared to the previous year.

22 Dividend

At the Company's shareholder's meeting on 27 April 2023, the meeting approved a dividend at Baht 0.1751 per share amounting to a total of Baht 1,700 million. The Company paid dividend on 19 May 2023.

At the Company's Board of Directors' meeting on 9 November 2023, the meeting approved an interim dividend at Baht 0.4636 per share amounting to a total of Baht 4,500 million. The Company paid dividend on 6 December 2023.

At the Company's shareholder's meeting on 26 April 2022, the meeting approved a dividend at Baht 0.1030 per share amounting to a total of Baht 1,000 million. The Company paid dividend on 20 May 2022.

At the Company's Board of Directors' meeting on 11 November 2022, the meeting approved an interim dividend at Baht 0.0824 per share amounting to a total of Baht 800 million. The Company paid dividend on 8 December 2022.

23 Components of other comprehensive income

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Unrealised losses of investment	(392,437,486)	(114,627,906)	(392,437,486)	(114,627,906)
Currency translation	(137,557,282)	(83,369,706)	-	-
Remeasurements of employee benefit obligations	36,105,292	36,105,292	(1,678,929)	(1,678,929)
Share of other comprehensive income of associates and joint ventures	(156,205,627)	(103,397,935)	-	-
Total other comprehensive income	(650,095,103)	(265,290,255)	(394,116,415)	(116,306,835)
Income tax relating to components of other comprehensive income	71,282,326	15,720,410	78,831,392	23,269,476
Total	(578,812,777)	(249,569,845)	(315,285,023)	(93,037,359)

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

24 Other income

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Dividend income	154,148,604	126,342,551	4,225,086,796	1,726,346,482
Interest income	229,002,510	176,081,468	220,552,781	184,348,844
Gain from measurement of financial instruments	16,939,241	-	-	-
Allowance for impairment loss on investments in joint venture	-	-	(30,308,383)	-
Reversal of allowance for impairment loss on investment in associates	-	-	26,153,411	-
Fair value gain (loss) on equity investments at FVPL	(94,124,417)	23,519,749	-	-
Gain (loss) from exchange rate	(53,500,691)	120,855,931	(2,444,880)	-
Commission and management income	105,655,988	60,598,059	372,286,675	314,329,785
Gain from sale of investment	-	120,779,729	-	-
Others	113,669,737	467,339,371	21,725,968	3,178,275
Total	471,790,972	1,095,516,858	4,833,052,368	2,228,203,386

25 Finance costs

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Loans from financial institutions	88,713,752	113,807,870	80,298,935	100,867,463
Debentures	363,613,624	249,156,097	-	-
Short-term loans from related parties	-	5,430,248	91,645,521	55,287,933
Bond underwriting	5,399,296	4,473,021	-	-
Others	9,368,213	17,352,312	1,556,406	1,736,491
Total	467,094,885	390,219,548	173,500,862	157,891,887

26 Expense by nature

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Employee benefit expense	662,570,062	495,097,793	150,662,399	103,057,428
Depreciation and amortisation	498,965,156	429,851,107	25,532,104	24,085,977
Consulting fee	39,531,938	68,287,890	11,986,977	10,372,798
Cost of real estate development sold	3,204,882,184	3,531,116,410	312,525,676	529,350,239
Special business tax and land transfer fee	309,863,368	298,611,742	33,209,965	42,496,961

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

27 Income tax

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Current income tax	514,201,932	338,447,390	82,844,502	33,383,816
Deferred income tax (Note 16)	(40,085,746)	138,803,641	(1,363,089)	24,471,886
Total	474,116,186	477,251,031	81,481,413	57,855,702

The income tax on the Group and the Company's profit before tax differs from the theoretical amount that would arise using the basic tax rate as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Profit before income tax	6,114,511,263	4,856,944,935	4,445,528,900	1,808,350,397
<u>Less</u> (Profit) loss from promoted activities which exempt from payment of corporate income tax	(2,835,374,121)	(2,497,340,791)	-	(397,774)
Share of profit from associates and joint ventures	(1,360,925,389)	(148,893,593)	-	-
	1,918,211,753	2,210,710,551	4,445,528,900	1,807,952,623
Tax calculated at a tax rate of 20%	383,642,351	442,142,110	889,105,780	361,590,525
Tax effects of:				
Income not subject to tax	(11,229,326)	(44,272,361)	(828,228,883)	(324,678,996)
Income subject to tax	1,201,322	-	-	-
Expenses not deductible for tax purposes	76,163,368	69,886,537	2,275,024	39,411
Difference in overseas tax rate	2,354,496	45,732,081	-	-
Utilisation of previously unrecognised tax losses	(11,236,778)	(85,811,339)	-	-
Tax losses for which no deferred income tax asset was recognised	39,725,556	28,195,010	-	-
Adjustment in respect of prior year	(6,504,803)	21,378,993	18,239,492	20,904,762
Tax charge	474,116,186	477,251,031	81,481,413	57,855,702

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

The tax relating to component of other comprehensive income is as follows:

	Consolidated financial statements					
	2023			2022		
	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht
Change in value of financial assets	(277,809,580)	55,561,916	(222,247,664)	(197,587,011)	39,517,402	(158,069,609)
Currency translation differences	(51,291,646)	-	(51,291,646)	(9,089,917)	-	(9,089,917)
Remeasurements of employee benefit obligations	-	-	-	(1,576,442)	315,288	(1,261,154)
Share of other comprehensive income of associates and joint ventures	(73,763,116)	-	(73,763,116)	625,914,277	-	625,914,277
Total	(402,864,342)	55,561,916	(347,302,426)	417,660,907	39,832,690	457,493,597
	Separate financial statements					
	2023			2022		
	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht
Change in value of financial assets	(277,809,580)	55,561,916	(222,247,664)	(197,587,011)	39,517,402	(158,069,609)
Remeasurements of employee benefit obligations	-	-	-	(18,055,259)	3,611,052	(14,444,207)
Total	(277,809,580)	55,561,916	(222,247,664)	(215,642,270)	43,128,454	(172,513,816)

28 Earnings per share

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023	2022	2023	2022
	Profit attributable to owners of the parent (Baht)	5,090,809,063	3,807,125,563	4,364,047,487
Weighted average number of ordinary shares (shares)	9,705,186,191	9,705,186,191	9,705,186,191	9,705,186,191
Basic earnings per share (Baht)	0.52	0.39	0.45	0.18

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

29 Related party transactions

Company's major shareholders are WHA Corporation Public Company Limited by indirectly owns in WHA Venture Holdings Co., Ltd. in proportion of 98.54%. The remaining 1.46% of the shares are widely held.

Additional information for transactions with related parties are as follows:

Transactions

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Ultimate Parent				
Income from water business	-	46,306	-	-
Rental and service income	5,436,294	5,406,782	-	46,265
Other income	14,168,000	-	14,168,000	-
Administrative expenses	48,567,146	46,765,045	20,330,352	20,068,392
Interest expense	2,014,358	7,620,897	1,273,451	1,353,082
Parent				
Service income	9,984,106	-	-	-
Interest income	166,180,785	149,555,479	166,180,785	149,555,479
Subsidiaries				
Income from water business	-	-	10,805,498	14,250,140
Rental and service income	-	-	15,380,844	15,832,209
Other income	-	-	416,202	612,791
Commission and management income	-	-	266,630,687	253,731,726
Deferred leasehold right income	-	-	11,740,000	11,740,000
Dividend income	-	-	4,133,052,882	1,605,431,779
Interest income	-	-	26,940,013	31,505,024
Cost of rental and service	-	-	3,600,000	4,132,303
Service fee expense	-	-	38,804,964	26,617,491
Administrative expenses	-	-	36,853,438	26,207,692
Interest expense	-	-	91,645,520	55,287,933
Associates				
Income from water business	212,442,851	200,135,432	-	-
Rental and service income	49,685,428	47,875,825	3,164,695	4,697,680
Other income	21,628,085	17,781,324	-	15,078
Commission and management income	20,289,032	17,997,030	20,289,032	17,997,030
Dividend income	-	-	16,183,065	35,926,404
Interest income	67,555	-	-	-
Cost of rental and service	3,917,142	3,068,538	-	-
Joint ventures				
Income from water business	11,606,336	8,727,730	-	-
Rental and service income	8,910,348	14,685,789	5,361,051	11,313,867
Commission and management income	42,103,806	4,546,404	35,858,000	440,000
Interest income	13,325,996	10,361,440	1,104,550	878,807
Other related parties				
Rental and service income	40,000	71,267	-	-
Interest income	1,011,030	218,858	-	-
Administrative expenses	3,744,881	1,695,254	2,697,099	1,545,386

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

Outstanding balances

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Receivables				
Ultimate Parent	755,408	1,049,563	-	-
Parent	19,529,967	74,749,110	8,846,974	74,749,110
Subsidiaries	-	-	121,267,816	198,003,586
Associates	45,682,551	24,390,619	3,376,457	3,544,062
Joint ventures	42,379,232	9,322,917	36,013,357	6,035,063
Other related parties	-	968,220	-	-
Total	108,347,158	110,480,429	169,504,604	282,331,821
Payables				
Ultimate Parent	5,849,249	2,105,918	238,449	474,495
Subsidiaries	-	-	383,511,026	325,595,158
Associates	702,790	352,906	-	-
Other related parties	4,537,103	391,944	593,483	352,922
Total	11,089,142	2,850,768	384,342,958	326,422,575

Short-term loans to related parties

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Parent	7,437,000,000	10,007,000,000	7,437,000,000	10,007,000,000
Subsidiaries	-	-	159,408,123	676,774,880
Associates	12,666,537	-	-	-
Joint venture	2,500,000	5,300,000	2,500,000	5,300,000
Other related party	74,000,000	34,000,000	-	-
Total	7,526,166,537	10,046,300,000	7,598,908,123	10,689,074,880

Short-term loans to related parties are at call and unsecured. The loans bear interest at 1.67% - 8.00% per annum (2022 : 0.55% - 1.50% per annum).

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

The movements in short-term loans to related parties during the year are as follows:

	Consolidated financial statements Baht	Separate financial statements Baht
Opening Balance	10,046,300,000	10,689,074,880
Proceed	1,353,257,848	1,542,363,904
Payment	(3,872,800,000)	(4,632,646,291)
Difference from exchange rate	(591,311)	115,630
Closing Balance	7,526,166,537	7,598,908,123

Long-term loans to related parties

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Subsidiaries	-	-	-	501,154,800
Investment in joint venture	238,855,385	247,050,552	20,253,333	21,560,000
Total	238,855,385	247,050,552	20,253,333	522,714,800

Long-term loans to related parties were made on commercial terms and conditions. The loans are due within 10 years and are unsecured. The loans bear interest at 4.00% and MLR minus 1.25%, and average MLR minus 1.00% - 1.25% per annum (2022 : at 4.00% per annum, MLR minus 1.25% per annum, and average MLR minus 1.00% per annum).

The movements in long-term loans to related parties during the year are as follows:

	Consolidated financial statements Baht	Separate financial statements Baht
Opening Balance	247,050,552	522,714,800
Proceed	43,111,500	172,510,000
Payment	(51,306,667)	(692,839,067)
Difference from exchange rate	-	17,867,600
Closing Balance	238,855,385	20,253,333

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

Short-term loans from related parties

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Subsidiaries	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825
Total	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825

Short-term loans from related parties are at call and unsecured. The loans bear interest at 0.00% - 2.30% per annum (2022 : 0.00 - 1.80% per annum).

The movements in short-term loans from related parties during the year are as follows:

	Consolidated financial statements Baht	Separate financial statements Baht
Opening Balance	-	8,153,722,825
Proceed	-	4,258,019,680
Payment	-	(4,116,955,258)
Difference from exchange rate	-	(7,107,879)
Closing Balance	-	8,287,679,368

Key management compensation

Key management includes directors (executive and non-executive), members of the executive committee. The compensation paid or payable to key management are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Salaries and other short-term employee benefits	187,993,028	234,083,487	187,993,028	240,531,527
Post-employment benefits	3,371,470	2,847,446	2,734,912	2,359,465
Total	191,364,498	236,930,933	190,727,940	242,890,992

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

30 Commitments and contingencies

Capital commitments

Capital expenditure contracted but not recognised as liabilities is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023 Baht	2022 Baht	2023 Baht	2022 Baht
Land purchase	2,054,457,440	41,634,600	1,952,861,060	-
Construction of ready-built factories and utility systems	1,250,270,495	1,368,769,025	-	-
Total	3,304,727,935	1,410,403,625	1,952,861,060	-

Bank guarantees

Banks have provided guarantees on behalf of the Group and Company as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2023	2022	2023	2022
Baht currency				
Infrastructure	16,528,600	24,961,667	7,001,300	15,444,667
Industrial Estate Authority of Thailand	370,664,196	477,553,979	370,664,196	477,553,979
Performance bond with power group	129,484,189	114,701,948	-	-
Tax refund before tax audit	-	393,933,930	-	393,933,930
Others	128,354,049	114,361,049	92,766,330	81,573,330
Total	645,031,034	1,125,512,573	470,431,826	968,505,906
USD currency				
Performance bond with power group	-	5,693,918	-	-
Total	-	5,693,918	-	-

31 Legal reserves

Under the Public Companies Act., B.E. 2535, the Company is required to set aside as a legal reserve at least 5% of its net profit for the year until the reserve is not less than 10% of the authorised ordinary shares capital. The legal reserve is not available for dividend distribution. The Company has already set aside full legal reserve at 10% of the authorised ordinary shares capital.

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

WHA Industrial Development Public Company Limited

For the year ended 31 December 2023

32 Promotional privileges

The Group has received the investment privileges from the Board of Investment of Thailand (BOI) some privileges relating to its industrial estate business. Under these privileges, the Group has received exemption from certain taxes and duties including exemption from corporate income tax for 5 to 8 years from the date of commencement of revenue earning income. Afterwards, the Group will continue to received a tax deduction for corporate income at a rate of 50 percents for another 5 years for certain promotion certificates as promoted companies, the Group is required to comply with the terms and conditions as specified in the promotion certificates. These certificates will be expired in 2023 - 2035.

33 Significant events

Dispute in Vietnam

On 30 September 2021, WHAUP (SG) 2DR PTE. LTD. (WHAUP (SG) 2DR), the subsidiary of the Group, had submitted an application to the Vietnam International Arbitration Center (VIAC) to cause Aqua One Water Corporation (Aqua One), a major shareholder of Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company (SDWTP), and Mr. Do Tat Thang, a former shareholder, to perform its contractual obligations under the share purchase agreement. Due to SDWTP could not deliver the Amended Investment Registration Certificate (amended IRC), included an amendment to increase SDWTP's project capacity, to WHAUP (SG) 2DR within the contractual period. Under the contractual obligation of the share purchase agreement, if SDWTP could not provide the amended IRC within the assigned time period, WHAUP (SG) 2DR is entitled to sell all of SDWTP shares to Aqua One at the purchased price, plus carrying cost that incurred from the date WHAUP (SG) 2DR paid for the shares until Aqua One fully repay back to WHAUP (SG) 2DR.

On 19 December 2022, WHAUP (SG) 2DR received an arbitral award dated 16 December 2022, pursuant to which the arbitral tribunal rendered an award that Aqua One and Mr. Do Tat Thang shall jointly and severally purchase the shares back from WHAUP (SG) 2DR for the total amounts of VND 1,886,265,957,000 plus the accrued carrying cost during the period from the date WHAUP (SG) 2DR paid for such shares to the date the WHAUP (SG) 2DR receives such payment amount in full. Later, on 11 January 2023, Aqua One and Mr. Do Tat Thang submitted a request for setting aside arbitration award to People's Court of Hanoi City (the "Court"). Then, on 4 July 2023, the Court had the decision to set aside the arbitration award. The Company is considering its investment plan in SDWTP and necessary legal actions for this matter.

However, this event did not have an impact to the classification of the investment in associate in consolidated financial information as at 31 December 2023.

Dispute of GHECO-One Company Limited

On 14 June 2023, GHECO-One Company Limited (GHECO-One), the associate of the Group, received a Request for Arbitration from the International Chamber of Commerce from the claimant which is a supplier of coal to GHECO-One under Coal Supply and transportation Agreements. GHECO-One was alleged for breaching the contract by cancelling the purchases of shipments of coal. However, GHECO-One informed that the company is entitled for the cancellation under the rights and conditions as stipulate in the Coal Supply and Transportation Agreements. At present, the Arbitration has been terminated. GHECO-One was released from all of the claims under the Arbitration without further responsibility of any liabilities.



**บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED**

777 อาคาร ดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 23 - 25 หมู่ที่ 13
ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์ : (66)-02-719-9555 โทรสาร : (66)-02-719-9546
ทะเบียนเลขที่ 0107536000676

777 WHA TOWER, 23rd - 25th Floor, Moo 13,
Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7, Bang Kaeo,
Bang Phli, SamutPrakarn 10540 Thailand
Tel : (66)-02-719-9555 Fax : (66)-02-719-9546
Registration No. 0107536000676



WWW.WHA-INDUSTRIALESTATE.COM