



TRANSFORMATIONAL LEADERSHIP FOR SUSTAINABILITY

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

Annual Report 2022 / รายงานประจำปี 2565

TRANSFORMATIONAL **LEADERSHIP FOR SUSTAINABILITY**

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ANNUAL REPORT 2022 / รายงานประจำปี 2565



สารบัญ

Contents

TH

●	วิสัยทัศน์ และพันธกิจ	02
●	• สารจากคณะกรรมการบริษัท	08
●	• คณะกรรมการบริษัท	12
●	• โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	14
●	• ลักษณะการประกอบธุรกิจ	18
●	• ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	33
●	• โครงสร้างการจัดการ	34
●	• ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	37
●	• คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี	38
●	• รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน	39

EN

●	Vision & Mission	132
●	• Message from the Board of Directors	138
●	• Board of Directors	142
●	• Company's Shareholding Structure	144
●	• Nature of Business Operation	148
●	• Securities and Shareholders Information	163
●	• Management Structure	164
●	• General and Other Significant Information	167
●	• Audit Fee	168
●	• Independent Auditor's Report and Financial Statements	169



วิสัยทัศน์ และพันธกิจ

วิสัยทัศน์

“เป็นผู้นำในเอเชีย ด้านการพัฒนา
นิคมอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์
ด้วยคุณภาพมาตรฐานระดับโลก
ควบคู่ไปกับการดูแล และรับผิดชอบต่อชุมชน
สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน”





พันธกิจ

- 1** | นำเสนอผลิตภัณฑ์และให้บริการด้านนิคมอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ด้วยมาตรฐานสากล และพัฒนาคลัสเตอร์อุตสาหกรรม เพื่อให้ลูกค้าได้รับประโยชน์สูงสุด
- 2** | ใช้ความเชี่ยวชาญในการบริหารงานกับพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อก่อให้เกิดการขยายโอกาสทางธุรกิจทั้งในด้านนิคมอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์
- 3** | สร้างมูลค่าสูงสุดทางธุรกิจ ทั้งระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาวแก่นักลงทุน
- 4** | ส่งเสริมสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี เพื่อความก้าวหน้าในอาชีพและสุขภาวะของพนักงาน
- 5** | มุ่งมั่นบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง เพื่อการอยู่ร่วมกันกับชุมชนท้องถิ่นอย่างยั่งยืน

ผู้ประกอบการนิคม อุตสาหกรรม อันดับ 1 โดยมีบริการมาตรฐานระดับโลก เพื่อตอบสนองความต้องการ แบบครบวงจรของลูกค้าภาคอุตสาหกรรม



ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ กลุ่มบริษัท WHAID ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือเขตประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามาลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนดโดยการนิคมแห่งประเทศไทย และ/หรือคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้า ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ ระบบโทรศัพท์ ระบบอินเทอร์เน็ต รวมถึง การขออนุญาตการจัดการสิ่งแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อย่างครบครัน



ส่วนแบ่งการตลาดอันดับ **1**
ยอดขายที่ดิน **1,778** ไร่^{/1}

^{/1}ยอดขายที่ดินในประเทศไทยและเวียดนาม
(ไม่รวม MOU และ LOI จำนวน 899 ไร่)

12 นิคมอุตสาหกรรม
และเขตประกอบการอุตสาหกรรม
ที่เปิดดำเนินงานแล้วพร้อมแผนเปิด
เพิ่มเติมนิคมฯ ในอนาคต

พัฒนาพื้นที่กว่า
71,000 ไร่^{/2}

^{/2}รวมพื้นที่โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว
และพื้นที่ที่กำลังพัฒนา ทั้งในประเทศ
และต่างประเทศ



เตรียมพัฒนา 2 โครงการใหม่
ในเวียดนาม จังหวัด Thanh Hoa และ
จังหวัด Quang Nam พื้นที่รวมกว่า
7,800 ไร่

ให้บริการ FTTx ในนิคมอุตสาหกรรม

11 แห่ง และ Telecom Tower
ในนิคมอุตสาหกรรม 3 แห่ง
ของกลุ่มบริษัท



ผู้ให้บริการสาธารณูปโภค และพลังงาน อย่างครบวงจรที่มีการเติบโตแบบยั่งยืน



ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน

ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ กลุ่มบริษัท WHAUP ในการให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบริหารจัดการน้ำเสีย ให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมเป็นหลัก นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท WHAUP ยังดำเนินธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power) ผ่านการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศกับผู้ประกอบการที่มีความรู้ความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าประเภทต่างๆ ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Energy)



จำหน่ายและให้บริการ
สาธารณูปโภค กว่า

145 ล้าน ลบ.ม.

เปิดดำเนินการโครงการ
โรงผลิตน้ำและโรงบำบัดน้ำเสียแห่งใหม่

กำลังการผลิต **3.3** ล้าน ลบ.ม.
ที่ WHA Rayong 36



เพิ่มกำลังการผลิตไฟฟ้าเป็น
ตามสัดส่วนการถือหุ้น

683 เมกะวัตต์



ได้รับรางวัล

Best Innovative Company Awards^{/1}

จากการพัฒนานวัตกรรม

Peer-to-Peer Energy Trading

^{/1} จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



เซ็นสัญญาติดตั้ง

Solar Carpark ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

7.7 เมกะวัตต์ ใน **WHAESIE1**







สารจากคณะกรรมการบริษัท

ปี 2565 เป็นปีที่สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจของไทยกลับมาเปิดประเทศอีกครั้ง มีการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายหลังโควิด และการกลับมาของนักลงทุน ทำให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีผลการดำเนินงานที่โดดเด่น ซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตของยอดขายที่ดิน นอกจากนี้ บริษัทได้วางแผนกลยุทธ์ระยะยาวเพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการเติบโตในอนาคต

บริษัทรายงานผลการดำเนินงานและผลประกอบการรวมสำหรับปี 2565 โดยสรุปดังนี้

สำหรับปี 2565 บริษัทมีผลประกอบการรวมรายได้และส่วนแบ่งกำไรอยู่ที่ 11,898 ล้านบาท เปรียบเทียบกับผลประกอบการของปี 2564 ในช่วงเวลาเดียวกันเป็นจำนวน 6,231 ล้านบาท บริษัทมียอดขายซื้อที่ดิน 1,778 ไร่ และยอดโอนที่ดิน 1,819 ไร่ ทั้งประเทศไทย และประเทศเวียดนาม บริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ที่ 3,812 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ในช่วงเวลาเดียวกันเป็นจำนวน 1,834 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 50,237 ล้านบาท

การโยกย้ายห่วงโซ่การผลิตโลกยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการย้ายฐานการผลิตและการขยายฐานการผลิตไปยังประเทศต่าง ๆ ซึ่งจากสถานการณ์ดังกล่าว ส่งผลในแง่บวกต่อประเทศในแถบอินโดแปซิฟิก รวมถึงประเทศไทย และประเทศเวียดนาม แนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงเริ่มต้นจากข้อพิพาททางการค้า ข้อจำกัดด้านแรงงาน และต้นทุนที่เพิ่มขึ้นในประเทศจีน อันเป็นผลมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทำให้เกิดการจำกัดการผลิตในประเทศจีน ความตึงเครียดทางการเมืองที่เพิ่มขึ้น ข้อจำกัดด้านพลังงานทั้งในประเทศจีนและยุโรป โดยบริษัทต่าง ๆ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง ความสามารถในการรับมือต่อสถานการณ์ต่าง ๆ และการกระจายความเสี่ยงในด้านต้นทุนและประสิทธิภาพ เป็นผลให้ความต้องการในที่ดินอุตสาหกรรมมีจำนวนมากขึ้น ทำให้ยอดขายซื้อที่ดินของบริษัท ในประเทศไทยสูงถึง 1,671 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 105 เมื่อเทียบกับปี 2564 และยังมียอดหนังสือแจ้งความจำนงและหนังสือบันทึกข้อตกลงอีกจำนวน 469 ไร่ นอกจากนี้ โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปของบริษัท และที่อยู่ในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“WHAIR”) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“HPF”) มียอดเช่าใหม่ทั้งหมด 90,215 ตารางเมตร โดยมีอัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 77 ณ สิ้นปี 2565 ในประเทศเวียดนาม มียอดจองเช่าที่ดินทั้งหมด 106 ไร่ และยังมียอดหนังสือแจ้งความจำนงและหนังสือบันทึกข้อตกลงอีกจำนวน 430 ไร่

บริษัทมีจำนวนลูกค้าใหม่ 46 ราย และมีจำนวนสัญญาใหม่ 79 สัญญาซึ่งมาจากการขายที่ดินและการเช่าอาคารในนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนางานตามแผนกลยุทธ์ปี 2565 ที่วางไว้ ผลงานและความสำเร็จที่โดดเด่นในประเทศไทยของบริษัท ได้แก่

- การลงนามสัญญาซื้อขายที่ดินจำนวน 600 ไร่ กับบริษัท บิวายดี (ประเทศไทย) จำกัด ถือเป็น การลงทุนตั้งโรงงานผลิตรถยนต์ไฟฟ้าแห่งแรกในอาเซียนของบิวายดี ในนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36)
- การเปิดดำเนินการนิคมอุตสาหกรรมใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) พื้นที่จำนวน 1,281 ไร่ และนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยะเวลา 4 ส่วนขยาย ครอบคลุมพื้นที่ 580 ไร่ อยู่ในโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จังหวัดระยอง
- บริษัท บีไอจี ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลแก๊ส จำกัด ซึ่งร่วมทุนกับบริษัท บางกอกอินดัสเตรียลแก๊ส จำกัด หรือ บีไอจี ได้ก่อตั้งโรงงานผลิตก๊าซไนโตรเจนและระบบท่อส่งก๊าซในเดือนเมษายน 2565 เพื่อให้บริการลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด
- ภายใต้แนวคิดนิคมอุตสาหกรรมตามแนวคิดเชิงนิเวศที่อัจฉริยะ (SMART ECO Industrial Estate) บริษัทได้นำเทคโนโลยีล้ำสมัยมาใช้อย่างต่อเนื่อง เช่น เทคโนโลยี Scada สำหรับการบริหารจัดการน้ำ และระบบจัดการจราจรอัจฉริยะ

- ในประเทศเวียดนาม เนื่องจากความต้องการที่ดินอุตสาหกรรมสูงขึ้น ทำให้บริษัทเร่งขยายการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) เฟส 1 ส่วนที่เหลือ และได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) เฟส 2 ครอบคลุมพื้นที่ 2,200 ไร่
- บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับทางการกบองการการบริหารเขตเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมจังหวัดกว๋างนามเพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Eco Industrial Zone - Quang Nam ครอบคลุมพื้นที่ 2,500 ไร่ ที่จังหวัดกว๋างนาม ซึ่งตั้งอยู่ระหว่างจังหวัดดานัง (ทางเหนือ) และจังหวัดกว๋างหงาย (ทางใต้) โดยคาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างหลังจากได้รับการอนุมัติใบอนุญาตต่าง ๆ ในปี 2569 หรือ ปี 2570
- ในปี 2565 บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์”) มีการจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำสูงถึง 145 ล้านลูกบาศก์เมตร ซึ่งรวมปริมาณน้ำในประเทศเวียดนามจำนวน 28 ล้านลูกบาศก์เมตร และน้ำมูลค่าเพิ่ม (Premium Clarified Water and Demineralized Water) จำนวน 5 ล้านลูกบาศก์เมตร
- ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ ได้เซ็นสัญญากับบริษัท พอร์ด มอเตอร์ คัมปะนี (ประเทศไทย) เพื่อติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาที่จอดรถ ขนาดกำลังผลิตไฟฟ้า 7.7 เมกะวัตต์ บนพื้นที่รวม 32,200 ตารางเมตร ที่นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)

เมื่อมองไปข้างหน้า การขยายฐานการผลิตนอกเหนือจากประเทศจีน จะส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมปลายทางที่น่าสนใจอื่น ๆ เช่น ประเทศไทย และประเทศเวียดนาม ส่งผลให้ความต้องการที่ดินและอาคารเพื่อการอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นตาม

โดยในประเทศไทย บริษัทวางกลยุทธ์ที่จะใช้พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อตอบสนองต่อภาคธุรกิจที่เคลื่อนย้ายฐานการผลิต ณ สิ้นปี 2565 บริษัทที่ดินอุตสาหกรรมที่พัฒนาแล้วพร้อมขาย 2,800 ไร่ และที่ดินรอการพัฒนา 5,000 ไร่ ซึ่งรวมโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 ส่วนต่อขยาย (WHA Rayong 36 Expansion) โครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ เอสเตท ระยอง (WHA IER) ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับบริษัท โออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) และโครงการพัฒนาเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี 2 บริษัทมุ่งเน้นเป้าหมายอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าสูง และกลุ่มลูกค้าที่อยู่ใน 10 กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (S-curve) และกลุ่มลูกค้าที่เคลื่อนย้ายฐานการผลิตมาจากประเทศจีน ได้หวัน และยุโรป โดยอาศัยแบรนด์ ประวัติการดำเนินงาน และการให้บริการที่มีคุณภาพตามระดับมาตรฐานสากล ตามแนวคิดเชิงนิเวศที่อัจฉริยะ (SMART ECO Industrial Estate)

บริษัทยังคงขยายการพัฒนาการก่อสร้างในนิคมอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง โดยนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ เอสเตท ระยอง เฟส 1



นางสาวจรีพร จารุกรสกุล
ประธานคณะกรรมการบริษัท
และประธานคณะกรรมการบริหาร

(WHA IER Phase 1) ครอบคลุมพื้นที่ 1,100 ไร่กำลังดำเนินการพัฒนา ซึ่งเป็นการเพิ่มทางเลือกสำหรับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเช่นเดียวกับโครงการที่อยู่ในแผนการพัฒนา เช่น นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 ส่วนต่อขยาย (WHA Rayong 36 Expansion) และเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี 2 (WHA SIL 2) นอกจากนี้ บริษัทยังวางแผนการซื้อที่ดินเพิ่มในทำเลยุทธศาสตร์ของประเทศไทย

ในประเทศเวียดนาม บริษัทเร่งการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) เฟส 2 ครอบคลุมพื้นที่ 2,200 ไร่ เพื่อให้มีที่ดินพร้อมเช่า และมุ่งเน้นกิจกรรมการพัฒนาลูกค้าในเชิงลึก เพื่อรองรับความต้องการที่คาดว่าจะสูงขึ้นจากการย้ายฐานการผลิต และการเติบโตอย่างต่อเนื่องของการไหลเข้ามาของเงินลงทุนจากต่างชาติ

จากการลงนามความร่วมมือกับรัฐบาลท้องถิ่นประจำจังหวัดถัญฮว่า (Thanh Hoa) และจังหวัดกว๋างนาม (Quang Nam) บริษัทจึงวางแผนและเตรียมแผนดำเนินการก่อสร้าง เพื่อขอใบอนุญาต และการอนุมัติเพื่อการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมทั้ง 2 แห่ง

WHA Smart Technology Industrial Zone - Thanh Hoa ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับตัวเมืองจังหวัดถัญฮว่า มีเป้าหมายเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของบริษัทเทคโนโลยีที่มีมูลค่าสูง และเป็นส่วนหนึ่งในแผนการพัฒนาฝั่งเหนือของประเทศให้เป็นแหล่งอุตสาหกรรมด้านเทคโนโลยี การก่อสร้างจะดำเนินการแล้วเสร็จในปี 2567

เช่นเดียวกันกับ WHA Smart Eco Industrial Zone - Quang Nam ในจังหวัดกว๋างนาม ที่ได้ประโยชน์จากที่ตั้งซึ่งอยู่ใจกลางของภาคกลาง นอกจากนี้ ยังมีโครงสร้างพื้นฐานทางอากาศ ทางทะเล และถนนที่ดีเยี่ยม สามารถเชื่อมต่อเพื่อต้อนรับอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีระดับสูงและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กลุ่มยานยนต์ เครื่องกลไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ โทรคมนาคม การแพทย์ และโลจิสติกส์ โดยคาดว่าจะการก่อสร้างจะเริ่มต้นในปี 2569 หรือปี 2570

ส่วนดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ ยังคงขยายขอบเขตของสินค้าด้านสาธารณูปโภคและขยายธุรกิจด้านพลังงานโดยเน้นพัฒนาโซลูชันด้านพลังงานหมุนเวียนและมุ่งเน้นนวัตกรรมใหม่ ๆ

ในนามของคณะกรรมการและคณะผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอขอบพระคุณทุก ๆ ฝ่ายที่ให้การสนับสนุนธุรกิจของบริษัทมาโดยตลอด ทั้งท่านผู้ถือหุ้นที่ได้ให้ความไว้วางใจให้ดูแล ลูกค้าทุกท่านที่เลือกใช้บริการ รวมถึงพันธมิตรทางธุรกิจทุกฝ่ายและกลุ่มสถาบันการเงินที่สนับสนุนการเติบโตทางธุรกิจ รวมทั้งขอขอบคุณพนักงานทุกคน ที่ได้ให้ความไว้วางใจและให้ความร่วมมือในการผลักดันธุรกิจของบริษัท ให้เดินหน้าและเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างคุณค่าแก่สังคม ผู้ถือหุ้นทุกท่าน ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุก ๆ ฝ่ายต่อไป



นายเดวิด ริชาร์ด นารีโดน

กรรมการ กรรมการบริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและการลงทุนต่างประเทศ





คณะกรรมการบริษัท



นางสาวจีพร จารุรสกุล

ประธานคณะกรรมการบริษัท/
ประธานคณะกรรมการบริหาร



นายเควิต ริชาร์ด นาร์โดน

กรรมการบริษัท/กรรมการบริหาร
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและการลงทุนต่างประเทศ



นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล

กรรมการบริษัท/กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
บริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และการลงทุนต่างประเทศ



ดร. อภิชัย บุญธีรธร

กรรมการบริษัท



นางอัญชลี ชวนิชย์

กรรมการบริษัท



พลเอก ดร. ปรีชญา เดลิมวัฒน์
กรรมการบริษัท



นายจักรกฤกษ์ พาราพินรกุล
กรรมการบริษัท



ดร. กฤษณา สุขบุญญสทิษฐ์
กรรมการบริษัท



ดร. อนูชิต อนูชิตานุกูล
กรรมการบริษัท



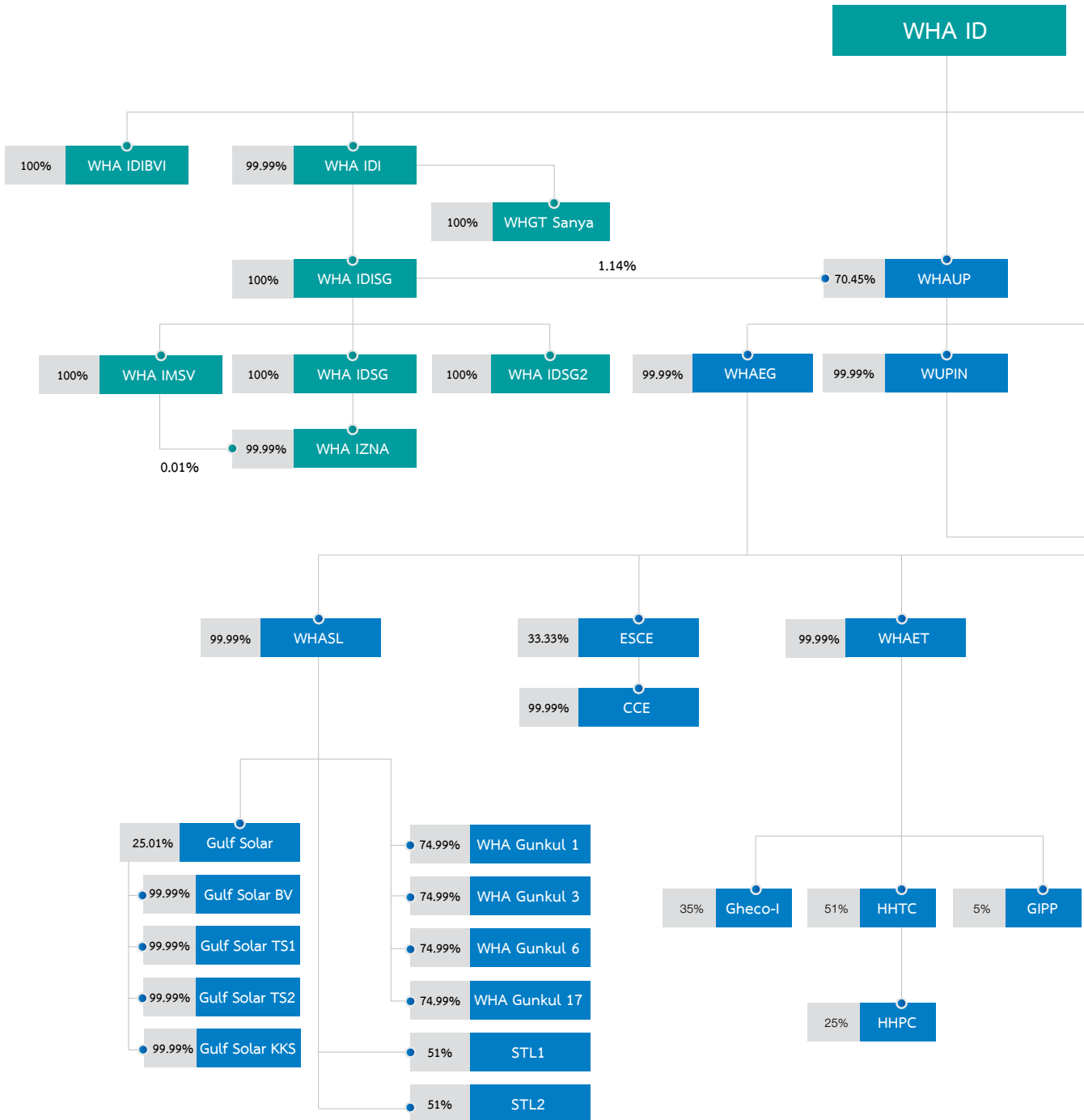
นางสาวอังธรินทร์ พัฒนพันธ์ชัย
กรรมการบริษัท

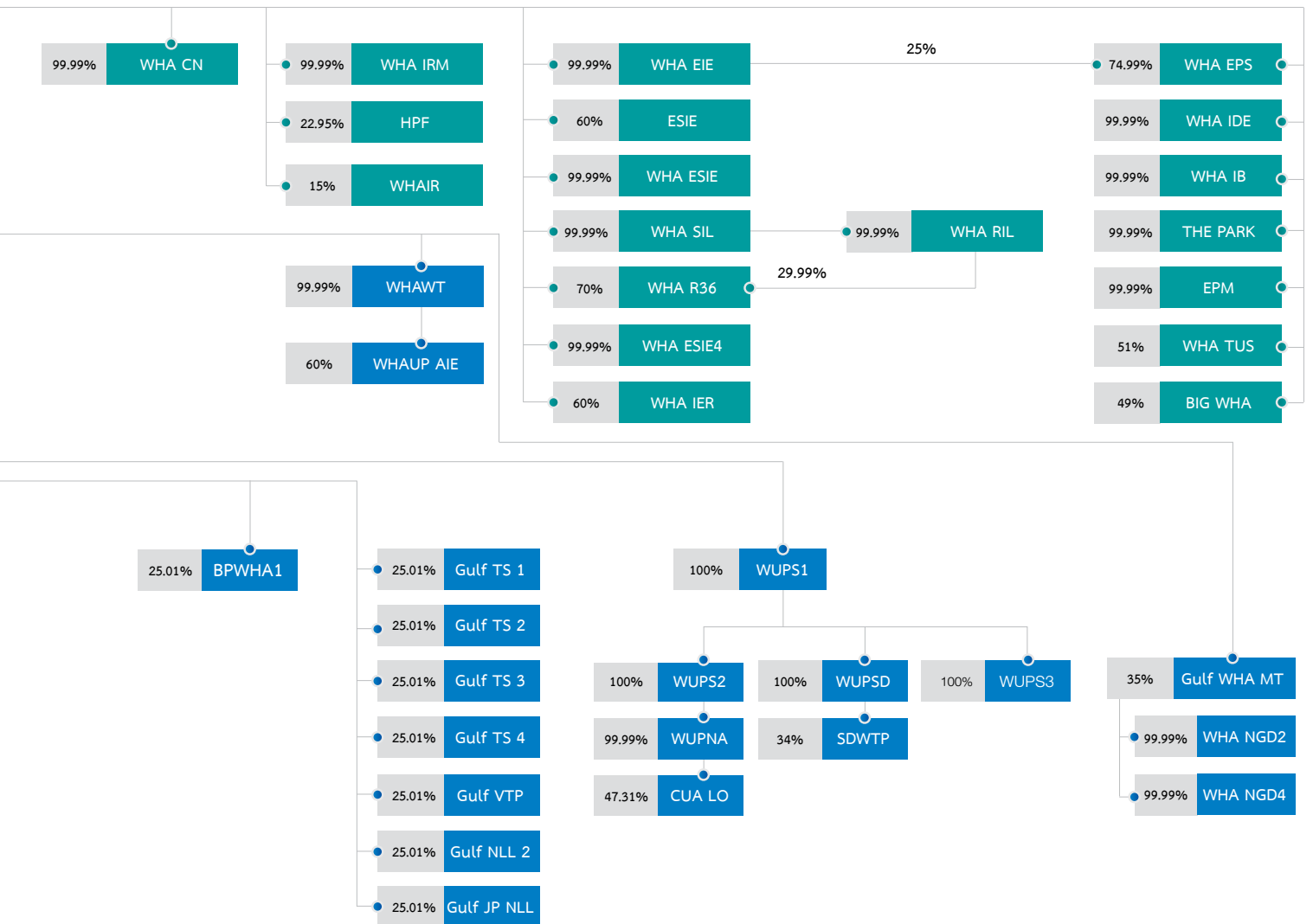


นายอัศวิน พิเชษฐพันธ์ชัย
กรรมการบริษัท



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท





WHA ID	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
• WHA EIE	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
• ESIE	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
• WHA ESIE	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 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 อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด
• WHA EPS	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไฟฟ์ไลน์ เซอร์วิสเอส จำกัด
• WHA IDE	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด
• WHA IB	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด
• THE PARK	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
• EPM	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มาร์ริ่ง เซอร์วิสเอส จำกัด
• WHA IDIBVI	WHA Industrial Development International (BVI) Co., Ltd.
• WHA IDI	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล 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 อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
• HPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล
• WHAIR	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
• WHA IER	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด
• WHA TUS	บริษัท ดับบลิวเอช ทัส จำกัด
• BIG WHA	บริษัท บีไอจี ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลแก๊ส จำกัด
• WHGT SANYA	Wei Hua Guo Tai (Sanya) Business Consulting Co., Ltd.
• WHA CN	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอนเนค จำกัด

WHAUP	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
• WHAWT	บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด
• WHAUP AIE	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูที เอเซีย รีเคลมเม้นท์ 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.

WHAUP	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
• WUPSD	WHAUP (SG) 2 DR Pte. Ltd.
• 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 เอ็นเนอร์ยี จำกัด
• WHASL	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด
• WHAET	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี 2 จำกัด
• BPWHA1	บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 จำกัด
• ESCE	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด คลีน เอ็นเนอร์ยี จำกัด
• CCE	บริษัท ชลบุรี คลีน เอ็นเนอร์ยี จำกัด
• Gheco-I	บริษัท เก็คโค-วัน จำกัด
• GIPP	บริษัท โกลว์ ไอพีพี จำกัด
• HHTC	บริษัท ห้วยเหาะไทย จำกัด
• HHPC	บริษัท ไฟฟ้า ห้วยเหาะ จำกัด
• Gulf WHA MT	บริษัท กัลฟ์ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำกัด
• WHA NGD2	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีดี 2 จำกัด
• WHA NGD4	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 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 สเทลล่า พาวเวอร์ วัน จำกัด
• STL2	บริษัท สเทลล่า พาวเวอร์ ทู จำกัด



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1) ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (INDUSTRIAL DEVELOPMENT BUSINESS)

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ดำเนินการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือ เขตประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามาลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนดโดยการนิคมแห่งประเทศไทย และ/หรือ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้

ให้บริการแก่ลูกค้า ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ ระบบโทรศัพท์ ระบบอินเทอร์เน็ต รวมถึงการขออนุญาตการจัดการสิ่งแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อย่างครบครัน

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีโครงการนิคมอุตสาหกรรมเขตประกอบการอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมภายในประเทศ พร้อมให้บริการรวม 11 แห่ง ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม		ที่ตั้ง	ขนาดโครงการ (ไร่)	จุดเด่นโครงการ
1) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	WHA CIE 1	อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	3,482	ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก โดยเป็นนิคมอุตสาหกรรม ที่มีลูกค้าส่วนใหญ่เป็นลูกค้าที่อยู่ในอุตสาหกรรมหลักขนาดใหญ่ พลังงาน ชิ้นส่วนยานยนต์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ วัสดุ ก่อสร้าง
2) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 2	WHA CIE 2	อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	632	สามารถเข้าออกได้ทั้งจากทางหลวงหมายเลข 331 ใหม่ และทางหลวงหมายเลข 3241 เชื่อมสู่ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ส่งผลดีต่อการขนส่งสินค้า และสามารถเดินทางไปได้ตัวอำเภอศรีราชาได้สะดวก 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 โดยมีระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ ซึ่งสามารถจ่ายน้ำดิบ น้ำ Clarified และน้ำประปา ใน เฟส 1 และเฟส 2 จ่ายน้ำ Clarified ใน เฟส 3 บำบัดน้ำเสีย และจ่ายไฟฟ้าได้ในปริมาณที่สูงมาก นอกจากนี้ ภายในนิคมอุตสาหกรรมยังมีบริการอื่น ๆ เช่น การจัดหาไฟฟ้า ไอ้ น้ำปราศจากแร่ธาตุเพื่อการอุตสาหกรรม และระบบฐานการวางท่อเพื่อขนส่งของเหลวและก๊าซ



นิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม		ที่ตั้ง	ขนาดโครงการ (ไร่)	จุดเด่นโครงการ
4) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง)	ESIE	อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	9,688	เป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท และบริษัทอาหารสยาม จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วน 60 : 40 ซึ่งได้เริ่มการพัฒนาตั้งแต่ปี 2538 เป็นศูนย์รวมอุตสาหกรรมครบวงจร และคลังเตอรี่ยานยนต์ที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในโลก โดยมีบริษัทผู้ผลิตรถยนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่องรวมทั้งสิ้นกว่า 100 ราย ซึ่งในจำนวนนี้ ประกอบไปด้วยบริษัทผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ 9 ใน 10 บริษัทยักษ์ใหญ่ของโลก จึงเป็นผลทำให้นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) มีการพัฒนาอย่างมั่นคง ด้วยการเป็นศูนย์รวมการผลิตด้านยานยนต์ โดยมีกำลังการผลิตคิดเป็น 1 ใน 3 ของกำลังการผลิตยานยนต์ทั้งหมดของประเทศไทย
5) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1	WHA ESIE 1	อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	8,003	มีพื้นที่บางส่วนติดต่อกับนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และมีเส้นทางรถยนต์ติดต่อกันโดยตรงระหว่าง 2 นิคม และห่างจากนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1 ประมาณ 12 กิโลเมตร โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นบริษัทผู้ผลิตรถยนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่น ๆ
6) เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	WHA SIL	อ.หนองแค จ.สระบุรี	3,619	เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง เซรามิค กระดาษและบรรจุภัณฑ์ โลหะและไฟฟ้า

นิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม		ที่ตั้ง	ขนาดโครงการ (ไร่)	จุดเด่นโครงการ
7) เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง	WHA RIL	อ.บ้านค่าย จ.ระยอง	3,439	เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมจักรกล อุปกรณ์ยานยนต์ โลหะ ไฟฟ้า และอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่น ๆ ปัจจุบันมีผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรมเครื่องจักรกลเข้ามาตั้งฐานการผลิตเครื่องจักรกลสำหรับใช้ในอุตสาหกรรมเหมืองแร่ และอุตสาหกรรมก่อสร้าง เพื่อส่งขายให้ประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก
8) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2	WHA ESIE 2	อ.ศรีราชา และ อ.บ้านบึง จ.ชลบุรี	3,650	ตั้งอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและศรีราชาประมาณ 25 กิโลเมตร และยังใกล้กับกลุ่มธุรกิจยานยนต์ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ อาทิ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ 2 นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นบริษัทผู้ผลิตรถยนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่น ๆ
9) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4	WHA ESIE 4	อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	2,443	ได้รับการอนุมัติให้เป็นเขตส่งเสริมการลงทุนและเขตเศรษฐกิจพิเศษแห่งระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เพื่อรองรับอุตสาหกรรมยานยนต์แห่งอนาคต อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ และ อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ ตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม 2561 เป็นต้นไป
10) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3	WHA ESIE 3	อ.หนองใหญ่ จ.ชลบุรี	2,198	ได้รับการอนุมัติให้เป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษแห่งระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก สำหรับอุตสาหกรรมยานยนต์แห่งอนาคต อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ และ อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์
11) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36	WHA Rayong36	อ.นิคมพัฒนา จ.ระยอง	1,281	ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) พร้อมรองรับนักลงทุนในไตรมาสแรกของปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีที่ดินอุตสาหกรรมที่พัฒนาภายในประเทศและพร้อมให้บริการทั้งหมด 9 นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งทุกนิคมอุตสาหกรรมได้รับการอนุมัติเป็นเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษตามนโยบาย EEC และ 2 เขตประกอบการอุตสาหกรรม รวมถึงที่ดินที่จะพัฒนาในอนาคต ประมาณ 50,100 ไร่

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการขยายการลงทุนไปยังจังหวัด หงเฮอาน ประเทศเวียดนาม โดยจัดตั้งบริษัทย่อย ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน หงเฮอาน จอยท์ สต็อค เพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรม “ดับบลิวเอชเอ จังหวัดหงเฮอาน (Nghe An)” ซึ่งได้รับอนุมัติใบรับรองการจดทะเบียนการลงทุนเพื่อพัฒนา

โครงการเฟส 1 และ 2 แล้วสำหรับพื้นที่ 500 เฮกตาร์ (3,100 ไร่) โดยโครงการเฟส 1 ได้พัฒนาแล้วเสร็จ ครอบคลุมพื้นที่จำนวน 145 เฮกตาร์ (900 ไร่) มียอดจองเช่าที่ดินกว่าร้อยละ 77 ของพื้นที่เช่าสุทธิ และได้เริ่มพัฒนาโครงการเฟส 2 ครอบคลุมพื้นที่ 355 เฮกตาร์ (ประมาณ 2,200 ไร่) เมื่อต้นปี 2565 คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2567

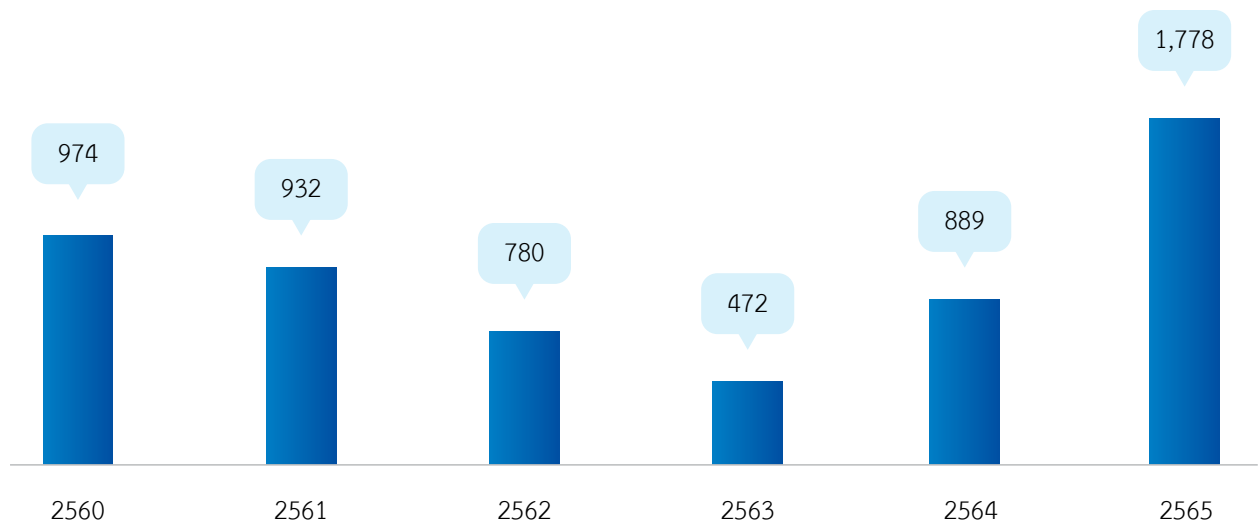
จากการที่บริษัทมีการให้บริการอย่างครบวงจรสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการเข้ามาลงทุนสร้างโรงงาน ทำให้มียอดการจองเช่าที่ดินเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2564 และในปี 2565 มียอดจองซื้อที่ดินในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้งในประเทศไทย และประเทศเวียดนามทั้งหมด 853 ไร่ (ไม่รวมยอดจากหนังสือแจ้งความจำนงและหนังสือบันทึกข้อตกลงในการขายที่ดินทั้งในประเทศไทยและเขตอุตสาหกรรมที่ประเทศเวียดนาม อีก 99 ไร่) และ 1,778 ไร่ (ไม่รวมยอดจากหนังสือแจ้งความจำนงและหนังสือบันทึกข้อตกลงในการขายที่ดินทั้งในประเทศไทยและเขตอุตสาหกรรมที่ประเทศเวียดนามอีก 899 ไร่) ตามลำดับ มีรายได้จากการโอนที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม ประมาณ 1,654 ล้านบาท และประมาณ 6,147 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีลูกค้ารวมกันทั้งสิ้น 924 ราย และมีเงินลงทุนของลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรมทั้งสิ้นกว่า 34,100 พันล้านบาทหรือสหรัฐ โดยมียอดจองเช่าเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ สูง และมักจะตั้งโรงงานเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเพื่อการผลิตอย่างต่อเนื่องและการคมนาคมขนส่งที่สะดวก เช่น อุตสาหกรรมรถยนต์ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี อุตสาหกรรมเหล็ก และอุตสาหกรรมพลังงาน เป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีที่ดินรอการพัฒนาและจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อีกจำนวนประมาณ 7,800 ไร่ ในประเทศไทย และอีกประมาณ 2,000 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) ซึ่งนับว่าบริษัทเป็นผู้ให้บริการด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมรายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มียอดจองซื้อที่ดินตั้งแต่ปี 2560 - 2565 รวม 5,825 ไร่ และมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณมากกว่าร้อยละ 40

ยอดจองซื้อที่ดินในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมของบริษัท

หน่วย : ไร่



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 สถานีบริการน้ำมัน 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 สืบเนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและกิจกรรมการผลิตหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 รวมถึงกระแสการเคลื่อนย้ายฐานการผลิตซึ่งเป็นผลจากสถานการณ์ความตึงเครียดทางด้านการเมือง และความขัดแย้งแบบภูมิรัฐศาสตร์ทั่วโลก ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีที่ดินที่รอการพัฒนา และที่ดินพร้อมขาย (Land available for sale and raw land) ในประเทศไทยจำนวน 7,800 ไร่ ซึ่งรวมพื้นที่พร้อมขายจำนวน 2,800 ไร่ครอบคลุมทั้งพื้นที่ที่อยู่ในและนอกโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

- การใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่จากการเป็นผู้นำในตลาดนิคมอุตสาหกรรม ที่มีแบรนด์พรีเมียม และโครงสร้างพื้นฐานในนิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพได้มาตรฐานระดับสากล รวมถึงมีการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมตามแนวคิดเชิงนิเวศอัจฉริยะ (SMART ECO Industrial Estate)
- เน้นลูกค้าที่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ได้รับการสนับสนุน และอยู่ใน 10 กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (S-curve and High Value Industries) รวมถึงกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่เลือกประเทศไทยเป็นฐานการผลิต อาทิ กลุ่มอุปโภคบริโภค กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มอาหาร และการแพทย์ รวมถึงกลุ่มอุตสาหกรรมใหม่ที่ได้รับประโยชน์จากกระแสความยั่งยืน (Sustainability) อย่างอุตสาหกรรมรถยนต์ไฟฟ้า (Electric Vehicle) รวมถึง Supply Chain ของอุตสาหกรรมรถยนต์ไฟฟ้า

- มุ่งเน้นลูกค้าที่เคลื่อนย้ายฐานการผลิตมาจากประเทศจีน ประเทศไต้หวัน รวมถึงประเทศในยุโรป ซึ่งได้รับผลกระทบจากสงครามการค้า (US-China Trade War) ค่าแรงงานที่สูง หรือวิกฤตการณ์ขาดแคลนพลังงานทั้งในประเทศจีนและประเทศในยุโรป
 - ให้ความสำคัญกับการตอบสนองความต้องการในการขยายธุรกิจของลูกค้าปัจจุบันในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID ซึ่งในปี 2565 พบว่ามีลูกค้าเก่าที่ซื้อที่ดินเพิ่มกับกลุ่ม WHAID มากถึง 6 ราย
- ข) พัฒนานิคมอุตสาหกรรมใหม่ให้แล้วเสร็จตามกำหนดการ โดยให้ความสำคัญกับกระบวนการขออนุมัติใบอนุญาตต่าง ๆ และการก่อสร้างให้เสร็จตามกำหนดการ โดยนิคมอุตสาหกรรมใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาได้แก่
- นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 ส่วนต่อขยาย (WHA Rayong 36 Expansion) ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 403 ไร่ เริ่มพัฒนาในปี 2567
 - นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ เอสเตท ระยอง (WHA IER) ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับบริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) เฟส 1 ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 1,100 ไร่ เริ่มพัฒนาในไตรมาสที่ 4 ของปี 2565
 - เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี 2 (WHA SIL2) ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 2,400 ไร่ เริ่มพัฒนาในปี 2569
- ค) ซื้อที่ดินเปล่าในประเทศเพิ่ม โดยมุ่งเน้นพื้นที่ที่มีโอกาสเติบโต มีขนาดใหญ่ และคำนึงถึงแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการวางผังเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่สีอุตสาหกรรม (พื้นที่สีม่วง) ที่อยู่ภายใต้โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

2) ขยายผลิตภัณฑ์และการบริการ

- ก) นำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ของกลุ่มบริษัท ให้ครอบคลุมและครบวงจรยิ่งขึ้นรวมถึงการเป็นหุ้นส่วนกับผู้เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มรายได้ประจำ และลดความเสี่ยงในการพึ่งพารายได้จากการขายที่ดิน อาทิ โครงข่ายสายไฟเบอร์ออฟติก (Fiber Optic หรือ FTTX), 5G Tower, ก๊าซธรรมชาติเหลว (Liquefied Natural Gas) เป็นต้น
- ข) สร้างรายได้จากที่ดินนอกนิคมอุตสาหกรรมโดยการขายหรือพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ

- ค) ขยายธุรกิจน้ำธรรมชาติบนที่ดินนอกนิคมอุตสาหกรรม
- ง) นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ มาประยุกต์ใช้เพื่อเพิ่มผลผลิตภาพ ประสิทธิภาพ และลดการซ้ำซ้อนในการดำเนินงานและให้บริการในนิคมอุตสาหกรรม โดยมุ่งมั่นพัฒนานิคมอุตสาหกรรมตามแนวคิดเชิงนิเวศที่อัจฉริยะ (SMART ECO Industrial Estate) อย่างต่อเนื่อง และแสวงหาโอกาสในการสร้างรายได้จากการให้บริการ ขยายธุรกิจไปยังโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมที่มีมูลค่าสูง (High-value Industrial Projects) โครงการธุรกิจใหม่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เฉพาะทาง (Specialized Estate) ทั้งในประเทศไทย และประเทศเวียดนาม
- พัฒนาที่สพาร์ค ดับบลิวเอชเอ ศูนย์บ่มเพาะนวัตกรรม (Incubation Center) ที่ร่วมมือกับ ทัต โฮลดิ้งส์ ให้ประสบความสำเร็จ และเป็นที่ยึดใจในวงกว้าง เพื่อเป็นรากฐานสำคัญสำหรับการต่อยอดธุรกิจไปสู่การสร้างอุทยานวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี (Science and Technology Park)
 - สำรวจตลาดและศึกษาโอกาสในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเฉพาะทาง (Specialized Estate) / คลัสเตอร์อุตสาหกรรม/อาคารสำนักงาน ในประเทศเวียดนาม

3) ขยายการลงทุนในต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในประเทศเวียดนาม

- ก) ด้วยความสำเร็จของการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) เฟส 1 ซึ่งมีครอบคลุมพื้นที่ 143.5 เฮกตาร์ (ประมาณ 900 ไร่) ได้ถูกพัฒนาแล้วเสร็จ ด้วยโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการดูแลสิ่งแวดล้อมที่มีคุณภาพสูงสุด และมียอดจองเช่าที่ดินกว่าร้อยละ 77 ของพื้นที่เช่าสุทธิ โดยปล่อยเช่าให้นักลงทุนมากกว่า 22 ราย จากทั้งประเทศฮ่องกง ประเทศญี่ปุ่น ประเทศไทย ประเทศจีน ประเทศเวียดนาม และอื่น ๆ และหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น วัสดุก่อสร้าง อุตสาหกรรมอาหาร แผงโซลาร์เซลล์ และอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดได้แก่ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์
- ข) กลุ่มบริษัท เล็งเห็นถึงความต้องการที่ดินในเขตอุตสาหกรรมของลูกค้า จึงเร่งพัฒนาเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) ในเฟสอื่น ๆ
- เขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) เฟส 2 ครอบคลุมพื้นที่ 355 เฮกตาร์ (ประมาณ 2,200 ไร่) โดยเริ่มก่อสร้างต้นปี 2565 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2567

- เขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) เฟส 3 ครอบคลุมพื้นที่ 250 เฮกตาร์ (ประมาณ 1,600 ไร่) โดยตั้งเป้าหมายจะยื่นคำขอใบอนุญาตลงทุน (Investment Registration Certificate) IRC ในปี 2567
 - เขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) เฟส 4 ครอบคลุมพื้นที่ 250 เฮกตาร์ (ประมาณ 1,600 ไร่) ซึ่งกลุ่มบริษัท มีแผนการจะระบุพื้นที่เป้าหมายและขอจัดสรรจากทางจังหวัดเหงะอาน (Nghe An)
- ค) การขยายการลงทุนไปจังหวัดอื่นในประเทศเวียดนาม โดยกลุ่มบริษัท ได้ลงนามบันทึกข้อตกลง (MoU) กับรัฐบาลท้องถิ่นประจำจังหวัดทัญฮว่า (Thanh Hoa) และองค์การบริหารเขตเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมจังหวัดกว๋างนาม (Quang Nam) เพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรม 2 แห่ง ดังนี้
- WHA Smart Technology Industrial Zone - Thanh Hoa ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับตัวเมืองทัญฮว่า บนพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 500 เฮกตาร์ (ประมาณ 3,100 ไร่) และโอกาสในการเพิ่มเติมส่วนต่อขยายอีกประมาณ 300 – 350 เฮกตาร์ (ประมาณ 1,900 ไร่) จังหวัดทัญฮว่ามีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับเมืองฮานอยและเมืองโฮฟอง และสามารถเดินทางสู่สนามบินนานาชาติฮานอยและท่าเรือน้ำลึก Lach Huyen ได้อย่างสะดวกสบาย โดยมีเป้าหมายดึงดูดการลงทุนจากบริษัทเทคโนโลยีที่มีมูลค่าสูง ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างโครงการ WHA Smart Technology Industrial Zone – Thanh Hoa ได้ในปี 2567
 - WHA Smart Eco Industrial Zone – Quang Nam ทำเลที่ตั้งอยู่ระหว่างจังหวัดดานัง (ทางเหนือ) และจังหวัดกว๋างหงาย (ทางใต้) บนพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 400 เฮกตาร์ (ประมาณ 2,500 ไร่) ซึ่งจังหวัดกว๋างนามมีโครงสร้างพื้นฐานทางอากาศ ทางทะเล และถนนที่ดีเยี่ยม สามารถเชื่อมต่อกับสนามบินนานาชาติดานัง และมีเที่ยวบินตรงมากมายไปยังประเทศเกาหลีใต้ ประเทศญี่ปุ่น ประเทศจีน ประเทศสิงคโปร์ หรือประเทศไทย ท่าเรือน้ำลึกดานัง และมอเตอร์เวย์อันทันสมัยซึ่งเชื่อมต่อพื้นที่โครงการไปยังจังหวัดดานังได้ภายในเวลาไม่ถึงหนึ่งชั่วโมง นอกจากนี้ จังหวัดกว๋างนามมีแรงงานเป็นจำนวนมาก

มีประชากรจำนวน 1.5 ล้านคน และมีกลุ่มยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์เป็นอุตสาหกรรมพื้นฐานที่มีอยู่เดิม โดยตั้งเป้าหมายดึงดูดอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีระดับสูงและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กลุ่มยานยนต์ เครื่องกล ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ โทรคมนาคม การแพทย์ และโลจิสติกส์ โดยคาดว่าจะการก่อสร้างจะเริ่มต้นในปี 2568

4) สร้างกลุ่มบริษัท ให้เป็นองค์กรสมรรถนะสูง (HIGH PERFORMANCE ORGANIZATION)

- ก) วางแผนและปรับโครงสร้างและการดำเนินงานของธุรกิจ โดยมีเทคโนโลยีดิจิทัล และนวัตกรรมใหม่ เพื่อเปลี่ยนผ่านเข้าสู่โลกดิจิทัล และเพิ่มขีดความสามารถกลุ่มบริษัท ในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำ
- ข) เพิ่มประโยชน์จากการพัฒนาความร่วมมือและการทำงานร่วมกันในกลุ่มให้สูงสุด (Group Synergy)
- ค) จัดทำแผนความต้องการบุคลากร 5 ปี (5-year Manpower Plan) และแผนการจัดหาบุคลากรที่มีความสามารถพิเศษ (Talent Acquisition Plan)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ กลุ่มลูกค้าที่ต้องการขยายฐานการผลิตหรือย้ายฐานการผลิต จากต่างประเทศมายังประเทศไทย ซึ่งประกอบด้วยผู้ประกอบการจากหลากหลายอุตสาหกรรม ไม่ว่าจะเป็นอุตสาหกรรมรถยนต์ และชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์ก่อสร้าง ขึ้นรูปโลหะ สินค้าอุปโภคบริโภค ยางปีโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ และอื่น ๆ

สำหรับสัญชาติของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ ประเทศจีน ประเทศญี่ปุ่น ประเทศไต้หวัน ประเทศไทย ประเทศเกาหลีใต้ ประเทศฮ่องกง รวมถึงลูกค้าจากประเทศในทวีปยุโรป ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความตึงเครียดทางด้านการเมืองและความขัดแย้งแบบภูมิรัฐศาสตร์ทั่วโลก

นอกจากนี้ การที่นิคมอุตสาหกรรมของ WHAID ได้รับการพัฒนาตามแนวคิดเชิงนิเวศที่อัจฉริยะ (SMART ECO Industrial Estate) ทำให้สามารถเจาะกลุ่มลูกค้าที่ให้ความสำคัญกับเรื่องสิ่งแวดล้อมและการปฏิบัติตามหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainability) หรือมีความต้องการใช้น้ำหรือไฟฟ้าเป็นพิเศษได้

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ที่ดินเป็นต้นทุนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม โดยกลุ่มบริษัทมีนโยบายในการจัดหาที่ดิน ดังนี้

การจัดหาที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (ดำเนินการโดยกลุ่ม WHAID) จะจัดซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินในท้องถิ่นโดยตรงหรือจัดซื้อจากพันธมิตรของกลุ่ม WHAID โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้งของโครงการจะต้องมีความเหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกอยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบหรือท่าเรือและอยู่ในเขตที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โดยราคาที่ดินต้องไม่สูงเกินไปเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้ทำให้ราคาจำหน่ายต่อหน่วยไม่สูง และทำให้มีความได้เปรียบในการแข่งขันทางด้านราคา ตลอดจนขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมได้ และต้องเป็นผืนใหญ่ติดต่อกัน

นอกจากนี้ จะต้องมีการระบายน้ำ ลำรางหรือคลองสาธารณะในบริเวณใกล้เคียงที่สามารถรองรับการระบายน้ำฝนและน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจนสามารถระบายทิ้งได้อย่างเพียงพอ และลักษณะดินภายในพื้นที่โครงการจะต้องมีความแข็งแรงที่เหมาะสม ไม่อ่อนจนเกินไปสำหรับงานฐานรากอาคารหรือโรงงาน

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

นิคมอุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID จะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ และระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานเป็นไปตามแบบที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กำหนด โดยจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบาย

และแผนสิ่งแวดล้อม ซึ่งที่ผ่านมานิคมอุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID ได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมทุกประการ

2) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค และพลังงาน (UTILITIES & POWER BUSINESS)

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนาอุตสาหกรรมธุรกิจ

(โปรดศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในแบบ 56-1 One Report ประจำปี 2565 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) ทั้งในรูปแบบที่ดำเนินการเองในธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และในรูปแบบการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศกับผู้ประกอบการที่มีความรู้ความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าประเภทต่าง ๆ ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานสิ้นเปลือง (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Fuel)



ก) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค (UTILITIES) สามารถแบ่งลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการได้เป็น

ประเภทผลิตภัณฑ์และบริการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ
<p>1) การจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบ (Raw Water)</p>	<p>ให้บริการจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในพื้นที่อุตสาหกรรมของบริษัท โดยนำเสนอราคาเพื่อเป็นทางเลือกในการใช้น้ำของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักที่ใช้บริการจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบของบริษัทได้แก่ กลุ่มปิโตรเคมี กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็ก กลุ่มอุตสาหกรรมโรงไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ (IPP) โรงไฟฟ้าเอกชนรายเล็ก (SPP) เป็นต้น</p>
<p>2) การผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม (Industrial Water)</p>	<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 โดยผลิตภัณฑ์นี้สามารถสนองตอบความต้องการของลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหนัก ได้แก่ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี เนื่องจากสารคลอรีนอาจเข้าไปกัดกร่อนเครื่องจักรของลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมเหล่านี้ได้ (3) น้ำเพื่ออุตสาหกรรมคุณภาพสูง (Premium Clarified Water) เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่มีคุณลักษณะสูงกว่าน้ำอุตสาหกรรมปกติ โดยผลิตผ่านเทคโนโลยีเมมเบรนคุณภาพสูง ส่งจำหน่ายแก่ลูกค้าในกลุ่มโรงไฟฟ้าเป็นหลัก โดยในปี 2563 ถือเป็นปีแรกที่บริษัทได้เปิดให้บริการน้ำประเภทนี้ที่นิคมอุตสาหกรรม ESIE (4) น้ำเพื่ออุตสาหกรรมปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่มีความบริสุทธิ์สูงมาก โดยดึงแร่ธาตุต่าง ๆ ออกจากน้ำ ใช้ในกระบวนการผลิตของอุตสาหกรรมบางประเภท เช่น โรงไฟฟ้า ปิโตรเคมี อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น
<p>3) การบริหารจัดการน้ำเสีย (Wastewater Treatment)</p>	<p>ให้บริการบริหารจัดการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของนิคมอุตสาหกรรมซึ่งโรงงานอุตสาหกรรมปล่อยน้ำเสียมารวมกัน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรม ก่อนปล่อยน้ำที่บำบัดแล้วดังกล่าวสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ หรือนำไปใช้ใหม่ในกระบวนการผลิตต่อไป</p>
<p>4) การพัฒนาแหล่งน้ำดิบ (Vertical integration to the raw water resources development)</p>	<p>กลุ่ม WHAUP ได้เริ่มดำเนินการโครงการพัฒนาแหล่งน้ำเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินการและเสริมสร้างความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจสาธารณูปโภค โดยเฉพาะ ในปี 2564 ได้มีการพัฒนาแหล่งน้ำขนาดกลางในพื้นที่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมของบริษัท ในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)</p>



กลุ่ม WHAUP มีนโยบายในการให้บริการสาธารณูปโภคประเภทอื่น ๆ ให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมในอนาคตอีกด้วย โดยในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด (WHAWT) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่กลุ่ม WHAUP ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุน “ดับบลิวเอชเอยูพี เอเชีย รีเคิลเมชั่น วอเตอร์” (WHAUP AIE) ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด เพื่อให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (มาบตาพุด) มีกำลังการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) ประมาณ 1 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ซึ่งได้เริ่มให้บริการจำหน่ายน้ำในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 อนึ่ง กลุ่มบริษัทได้รับการรับรองมาตรฐานระบบคุณภาพ ISO 9001:2015 และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม ISO 14001:2015

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

ข) 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 รวมถึงการพัฒนาบุคลากรให้สามารถเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานและมีความเข้าใจเทคโนโลยี ส่วนด้านการพัฒนาผลิตภัณฑ์ กลุ่ม WHAUP ได้ดำเนินการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง โดยตั้งแต่ปี 2563 - 2564 ได้นำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ เช่น Demineralized Water ซึ่งเป็นน้ำเกรดสูงถือซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ตอบโจทย์ความต้องการผู้ใช้น้ำและมีแนวโน้มเติบโตได้ในอนาคต ส่วนด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

กลุ่ม WHAUP ได้พัฒนาโครงการนวัตกรรมที่สามารถตอบ โจทย์ Sustainability และ Circular Economy ซึ่งโครงการ Demineralized Reclaimed Water เป็นโครงการที่ได้รับ รางวัล 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 มาใช้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการพลังงาน นอกจากนี้ ได้เปิดตัวแพลตฟอร์ม Renewable Energy Exchange (RENEX) ซึ่งช่วยสร้างโอกาสในการจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ โดยการจับคู่ผู้ซื้อและผู้ขายให้ได้แลกเปลี่ยนพลังงาน แสงอาทิตย์ในราคาที่ตกลงกันผ่านแพลตฟอร์มที่มีความปลอดภัย

กลยุทธ์ทางธุรกิจ ด้านสาธารณูปโภค

- 1) การขยายธุรกิจน้ำอย่างต่อเนื่องควบคู่ไปกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมใหม่ของกลุ่ม WHAID**

กลุ่ม WHAUP จะดำเนินการขยายระบบสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรมใหม่ของกลุ่ม WHAID ทั้งในประเทศและในต่างประเทศ เพื่อให้บริการจัดจำหน่ายน้ำอุตสาหกรรม และบริหารจัดการบำบัดน้ำเสียของนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID โดยมุ่งเน้นการให้บริการแบบครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
- 2) กลยุทธ์เชิงรุกในการขยายธุรกิจน้ำในพื้นที่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID**

กลุ่ม WHAUP มุ่งมั่นที่จะแสวงหาโอกาสทางธุรกิจจากการเติบโตของความต้องการใช้น้ำทั้งน้ำดิบ น้ำเพื่ออุตสาหกรรม และการบริหารจัดการน้ำเสีย ทั้งในพื้นที่อุตสาหกรรม และพื้นที่อื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) กลุ่ม WHAUP จึงอยู่ระหว่างการพัฒนาพันธมิตรทางธุรกิจกับผู้พัฒนา นิคมอุตสาหกรรมอื่น ๆ โดยมุ่งเน้นการใช้จุดเด่นในเรื่อง ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการทำธุรกิจ สาธารณูปโภค ความสามารถในการบริหารต้นทุน และความเข้าใจความต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ในการขยายธุรกิจในพื้นที่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมของ

กลุ่ม WHAID นอกจากนี้ สำหรับแผนการขยายพื้นที่ให้บริการไปยังพื้นที่อื่น ๆ ที่ไม่ใช่พื้นที่อุตสาหกรรม กลุ่ม WHAUP มีแผนจะพัฒนาความสัมพันธ์กับหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่นและชุมชนในบริเวณนั้น ๆ เพื่อพัฒนาความร่วมมือในการให้บริการจัดการและจัดจำหน่ายน้ำ เพื่อรองรับการเติบโตของความต้องการใช้น้ำ โดยบริษัทมุ่งเน้นการลงทุนในผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value Added Product) อาทิ น้ำปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) น้ำอุตสาหกรรมคุณภาพสูง (Premium Clarified Water) และการนำน้ำเสียมาบำบัด และใช้ใหม่ (Wastewater Reclamation)

- 3) การนำเสนอผลิตภัณฑ์สาธารณูปโภคครบวงจรใหม่ ๆ และเพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์เพื่อตอบสนองความต้องการสำหรับฐานลูกค้าปัจจุบันและสร้างฐานลูกค้าใหม่**

เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าอุตสาหกรรมที่มีความซับซ้อนและหลากหลายมากขึ้น กลุ่ม WHAUP จึงตั้งเป้าที่จะเพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์ที่จะนำเสนอให้แก่ลูกค้า โดยการวางกลยุทธ์ขยายการดำเนินธุรกิจสาธารณูปโภคนอกเหนือจากการจำหน่ายน้ำและให้บริการบำบัดน้ำเสีย ซึ่งนวัตกรรมหรือผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ เหล่านี้ไม่เพียงแต่ตอบสนองความต้องการลูกค้าของกลุ่ม บริษัท ปัจจุบันแต่ยังช่วยสร้างฐานลูกค้าใหม่ให้กับกลุ่มธุรกิจฯ อีกด้วย

- 4) การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ (Digitalization) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานให้ดียิ่งขึ้น**

กลุ่ม WHAUP มีแนวคิดในการพัฒนาการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เพื่อช่วยเพิ่มขีดความสามารถรวมถึงมุ่งเน้นการพัฒนาประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจของลูกค้าให้ดีขึ้น โดยบริษัทได้ริเริ่มพัฒนาระบบ Smart Metering ซึ่งระบบดังกล่าวสามารถสามารถลดค่าใช้จ่ายในการเก็บรวบรวมข้อมูล และยังสามารถป้องกันความผิดปกติต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างการลำเลียงน้ำ จากการสังเกตพฤติกรรมการใช้น้ำและความผิดปกติที่เกิดขึ้น นอกจากนี้ การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคด้วยระบบดิจิทัล ยังส่งเสริมการดำเนินการภายใต้ยุทธศาสตร์และแผนธุรกิจของบริษัทที่คำนึงถึงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่ครบวงจรอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องในโลกยุคดิจิทัล

5) การขยายธุรกิจไป CLMV โดยเฉพาะประเทศเวียดนาม เนื่องจากเป็นตลาดที่มีศักยภาพสูงสุด

กลุ่ม WHAUP มีแผนงานในการขยายธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภคไปยังตลาดต่างประเทศในภูมิภาค โดยเฉพาะในประเทศที่มีความต้องการสาธารณูปโภคจำนวนมาก โดยมุ่งเป้าไปที่ประเทศในกลุ่ม CLMV โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศเวียดนาม เนื่องจากเป็นประเทศที่มีศักยภาพในด้านปริมาณการใช้น้ำที่เติบโตจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น รวมถึงเศรษฐกิจมีอัตราการเติบโตสูงนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของกิจกรรมการผลิตต่าง ๆ ซึ่งปัจจุบัน กลุ่ม WHAUP ได้เริ่มดำเนินธุรกิจด้านน้ำในประเทศเวียดนาม โดยจัดตั้งบริษัทย่อยเข้าไปดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2561 และได้เข้าไปลงทุนในบริษัทน้ำประปาในเวียดนามจำนวน 2 บริษัทในปี 2562 นอกจากนี้ กลุ่ม WHAUP ยังได้พันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีศักยภาพในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในธุรกิจน้ำ

ด้านพลังงาน

1) กลยุทธ์การจัดจำหน่ายพลังงานสะอาด

กลุ่ม WHAUP คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม มุ่งเน้นการขยายและพัฒนาโครงการพลังงานสะอาด ด้วยความรู้ความเข้าใจในเทคโนโลยีพลังงาน ความเข้าใจในความต้องการของลูกค้า การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ทั้งทางด้าน การดำเนินการและด้านต้นทุนทางการเงิน ซึ่งนำไปสู่การเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสมตอบโจทย์ต่อความต้องการของลูกค้า ซึ่งช่วยลดต้นทุนการผลิตให้กับลูกค้าอุตสาหกรรม

2) กลยุทธ์ในการนำนวัตกรรมและ Smart Solutions ต่างๆ มาใช้ในการจัดการพลังงานในพื้นที่อุตสาหกรรมให้ดียิ่งขึ้น

กลุ่ม WHAUP อยู่ระหว่างการศึกษาและพัฒนาวัตกรรมการด้านพลังงานด้านต่าง 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 ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มเสถียรภาพด้านพลังงานให้แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมและเพิ่มโอกาสการลงทุนให้กับกลุ่ม WHAUP

3) กลยุทธ์ในการมุ่งเน้นการขยายธุรกิจทั้งภายในประเทศและประเทศในกลุ่ม CLMV โดยเฉพาะประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพสูงสุด

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



4) กลยุทธ์ในการมุ่งเน้นสู่อุตสาหกรรมแห่งอนาคต (New S-Curve)

กลุ่ม WHAUP ตระหนักถึงความสำคัญของพลวัตด้านเทคโนโลยี เนื่องจากเป็นปัจจัยที่สามารถส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมภาคต่างๆทั่วโลก จากความมุ่งมั่นในการพัฒนาศักยภาพเพื่อเป็นผู้นำในด้านสาธารณูปโภคและพลังงานครบวงจรในนิคมอุตสาหกรรม บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษความเป็นไปได้ในการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาพัฒนาและต่อยอดเป็นธุรกิจใหม่ อาทิ ระบบกักเก็บพลังงาน หรือ Battery Energy Storage System (BESS) รวมถึงศึกษาความเป็นไปได้ของตลาดคาร์บอนเครดิตและตลาดไฟฟ้าเสรี (Merchant Power Market) เพื่อพัฒนาต่อยอดด้านนวัตกรรม ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจรวมถึงผู้เกี่ยวข้องในทุกมิติ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงานเป็นธุรกิจที่สนับสนุนซึ่งกันและกัน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป็นผู้ประกอบการภายในนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมเช่นเดียวกัน กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจในส่วนนี้จึงมุ่งเน้นไปยังกลุ่มลูกค้าที่ต้องการขยายฐานการผลิตจากต่างประเทศมายังประเทศไทย โดยกลุ่มลูกค้าประกอบด้วยผู้ประกอบการจากหลากหลายอุตสาหกรรม ไม่ว่าจะเป็นอุตสาหกรรมรถยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์ก่อสร้าง ขึ้นรูปโลหะ สินค้าอุปโภคบริโภค โลจิสติกส์ และอื่น ๆ โดยพฤติกรรมการใช้น้ำของลูกค้าในแต่ละอุตสาหกรรมมีความแตกต่างกันไปตามแต่กระบวนการผลิตและลักษณะของผลิตภัณฑ์ โดยธุรกิจที่มีการใช้น้ำสูงกว่าธุรกิจอื่น ๆ คือ ธุรกิจโรงไฟฟ้า และธุรกิจปิโตรเคมี

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ด้านสาธารณูปโภค

ประเทศไทยถือว่าเป็นหนึ่งในประเทศผู้บริโภคน้ำที่ใช้น้ำมากที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยแบ่งวัตถุประสงค์การใช้น้ำออกได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ (1) การบริโภคภาคครัวเรือน ได้แก่ การใช้น้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยว และ (2) การบริโภคภาคอุตสาหกรรม ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ จากข้อมูลอ้างอิงตามแผนแม่บทการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ 20 ปี (ปี 2561-2580) ซึ่งจัดทำโดยคณะกรรมการกำหนด

นโยบายและการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ กรมทรัพยากรน้ำ ประเทศไทยมีปริมาณการใช้น้ำในปริมาณมาก โดยเฉพาะพื้นที่เกษตรชลประทาน ทำให้มีปริมาณการใช้น้ำเพื่อการเกษตรอยู่ในระดับสูง อีกทั้งการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมือง ส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรมและพื้นที่เศรษฐกิจ ทำให้ปริมาณความต้องการบริโภคน้ำในประเทศมีแนวโน้มโดยรวมเพิ่มขึ้น โดยแนวทางการประเมินการใช้น้ำภาคอุตสาหกรรมสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2561 จากสถาบันน้ำและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืน สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พบว่าประเทศไทยมีการใช้น้ำเพื่อกิจกรรมต่าง ๆรวมทั้งสิ้น 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.) และ คณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ (กพช.) เพื่อพัฒนาและจัดหาพลังงานไฟฟ้าของประเทศให้มีความมั่นคงและยั่งยืน แต่เดิมการผลิตไฟฟ้าของประเทศไทยมีการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) เป็นผู้ผลิตไฟฟ้าแต่เพียงผู้เดียว ต่อมาเนื่องจากแนวโน้มความต้องการใช้ไฟฟ้ามีเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร รัฐบาลจึงได้มีการส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการผลิตไฟฟ้ามากขึ้นเพื่อลดภาระของ กฟผ. ในการลงทุนก่อสร้างโรงไฟฟ้าเพื่อรองรับความต้องการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น โดยตั้งแต่ปี 2535 รัฐบาลได้มีนโยบายเพิ่มบทบาทของภาคเอกชนในการผลิตไฟฟ้าและเปิดโอกาสให้เข้าร่วมประมูลการสร้างโรงไฟฟ้าได้ ทำให้ตั้งแต่ปี 2537 ได้มีผู้ผลิตไฟฟ้าอิสระ (Independent Power Producer: IPP) และผู้ผลิตไฟฟ้าย่อยเล็ก (Small Power Producer: SPP) เข้ามามีบทบาทในการผลิตไฟฟ้าในระบบของประเทศ และต่อมาในปัจจุบัน

เนื่องจากการสนับสนุนให้มีการใช้พลังงานหมุนเวียนในการผลิตไฟฟ้า จึงได้มีผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็กมาก (Very Small Power Producer: VSPP) เข้ามามีบทบาทเพิ่มในอุตสาหกรรมไฟฟ้าของประเทศ และในช่วงที่ผ่านมาต้นทุนอุปกรณ์ผลิตพลังงานแสงอาทิตย์ได้ตกลงอย่างรวดเร็ว ทำให้มีผู้ประกอบการจำนวนมากลงทุนติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์เพื่อใช้เองหรือจำหน่ายให้แก่ผู้ใช้ไฟในโรงงานอุตสาหกรรมหรือสถานประกอบการขนาดใหญ่อื่น ๆ เนื่องจากสามารถผลิตพลังงานได้ในราคาต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วยที่ต่ำกว่าการซื้อไฟจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) หรือ การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.)

ความต้องการใช้ไฟฟ้าในประเทศนั้นผันแปรตามภาวะเศรษฐกิจ โดยอัตราการเติบโตเฉลี่ยของความต้องการใช้ไฟฟ้าอยู่ที่ประมาณ 0.9-1.1 เท่าของอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรมในปี 2564-2566 ธุรกิจไฟฟ้าภาคเอกชนมีแนวโน้มเติบโตดีขึ้นตามความต้องการใช้ที่มีทิศทางเติบโตตามสภาวะเศรษฐกิจ จากปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าภายในประเทศที่คาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ย 2.8 – 3.8% ต่อปี รวมถึงการสนับสนุนด้วยนโยบายการลงทุนภาครัฐตามแผนพัฒนากำลังการผลิตไฟฟ้าและแผนพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก

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

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

น้ำดิบและเชื้อเพลิงสำหรับผลิตพลังงานไฟฟ้าเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการประกอบธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน โดยมีนโยบายในการจัดหาวัตถุดิบประเภทต่างๆ ดังนี้

• การจัดหา น้ำดิบ

ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค (ดำเนินการโดยกลุ่ม WHAUP) เป็นธุรกิจที่จำเป็นต้องมีแหล่งน้ำดิบที่เพียงพอไว้สำหรับให้บริการแก่ลูกค้าผู้ประกอบการ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรม และสำหรับใช้ในการผลิตน้ำเพื่อ

อุตสาหกรรมเพื่อจำหน่ายให้กับลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม โดยกลุ่ม WHAUP จะจัดหา น้ำดิบจาก 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



• การจัดหาเชื้อเพลิง

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

1) เชื้อเพลิงที่มีต้นทุนจากการซื้อขายหรือจัดหา

• ถ่านหิน

ลงนามสัญญาเพื่อจัดหาและขนส่งถ่านหิน (Coal Supply and Transport Agreements) กับบริษัทคู่สัญญาขนาดใหญ่ของประเทศอินโดนีเซียเพื่อทำการจัดหาและขนส่งถ่านหินชนิดบิทูมินัสจากประเทศอินโดนีเซียให้กับโรงไฟฟ้าเก็คโค-วัน เพื่อเป็นเชื้อเพลิงในการผลิตไฟฟ้า ตามกระบวนการที่กำหนดในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า

• ก๊าซธรรมชาติ

มีการเข้าทำสัญญาซื้อขายกับ ปตท. เป็นระยะเวลา 25 ปี สำหรับโรงไฟฟ้า โกลว์ ไอพีพี, โรงไฟฟ้า กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล, โรงไฟฟ้า บี. กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1, โรงไฟฟ้า กัลฟ์ วีทีพี, โรงไฟฟ้า กัลฟ์ ทีเอส 1, โรงไฟฟ้า กัลฟ์ ทีเอส 2, โรงไฟฟ้า กัลฟ์ ทีเอส 3, โรงไฟฟ้า กัลฟ์ ทีเอส 4 และโรงไฟฟ้า กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล 2

2) เชื้อเพลิงที่ไม่มีต้นทุนจากการซื้อขายหรือจัดหา

• น้ำ

เป็นวัตถุดิบสำคัญในการผลิตไฟฟ้าของโรงไฟฟ้าพลังน้ำ โดยน้ำที่ได้มานั้นมาจากแหล่งธรรมชาติและไม่มีต้นทุนจากการซื้อขายหรือจัดหา อย่างไรก็ตาม ปริมาณน้ำในแต่ละช่วงของปีอาจมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับสภาวะอากาศและปริมาณน้ำฝนตามฤดูกาล

• แสงอาทิตย์

แสงอาทิตย์เป็นวัตถุดิบสำคัญในการผลิตไฟฟ้าของโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ โดยแสงอาทิตย์

ที่ได้มานั้นมาจากแหล่งธรรมชาติและไม่มีต้นทุน อย่างไรก็ตาม ปริมาณและความเข้มของแสงอาทิตย์ในแต่ละช่วงอาจมีความไม่แน่นอนและไม่สามารถคาดการณ์ด้วยความแม่นยำได้ เพราะขึ้นกับฤดูกาลและสภาพอากาศในแต่ละช่วงเวลา

• ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

(1) ตะกอน มีการว่าจ้างผู้ประกอบการที่มีความเชี่ยวชาญในการกำจัดและได้รับอนุญาตตามกฎหมายให้เป็นผู้นำตะกอนไปฝังกลบ

(2) น้ำที่ผ่านกระบวนการบำบัด จะมีการตรวจสอบคุณภาพน้ำก่อนปล่อยลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ ซึ่งน้ำจะต้องมีคุณภาพเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กลุ่ม WHAID ยังมีการลงทุนติดตั้งอุปกรณ์ที่ทันสมัย เพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ ระบบ Online Monitoring (ระบบ EMC2) เพื่อให้วิศวกรสามารถตรวจสอบคุณภาพ และประสิทธิภาพของระบบบริหารจัดการน้ำเสียได้อย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ยังได้มีการบริหารจัดการน้ำแบบครบวงจร โดยการทำน้ำกลับมาใช้ใหม่ให้มีประโยชน์สูงสุด

นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่ม WHAUP ได้รับการรับรองจาก ISO 14000:2015 ซึ่งเกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยได้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานอย่างเคร่งครัด และที่ผ่านมามีกลุ่ม WHAUP ไม่เคยมีข้อพิพาทหรือการฟ้องร้องเกี่ยวกับการสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่เคยได้รับการแจ้งเตือนหรือปรับจากหน่วยงานของรัฐภายใต้กฎหมายที่กลุ่ม WHAUP ต้องปฏิบัติแต่อย่างใด



ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

1. จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 6,000,000,000 บาท และทุนชำระแล้วจำนวน 3,882,074,476.40 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 9,705,186,191 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.40 บาท

2. ผู้ถือหุ้น

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทจากข้อมูลวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (Book Closing Date) ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2565 มีดังนี้

ชื่อ - สกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	9,563,839,406	98.54
2) นายสวัสดิ์ หอรุ่งเรือง	64,803,500	0.67
รวม	9,628,642,906	99.21

3. การออกหลักทรัพย์อื่น

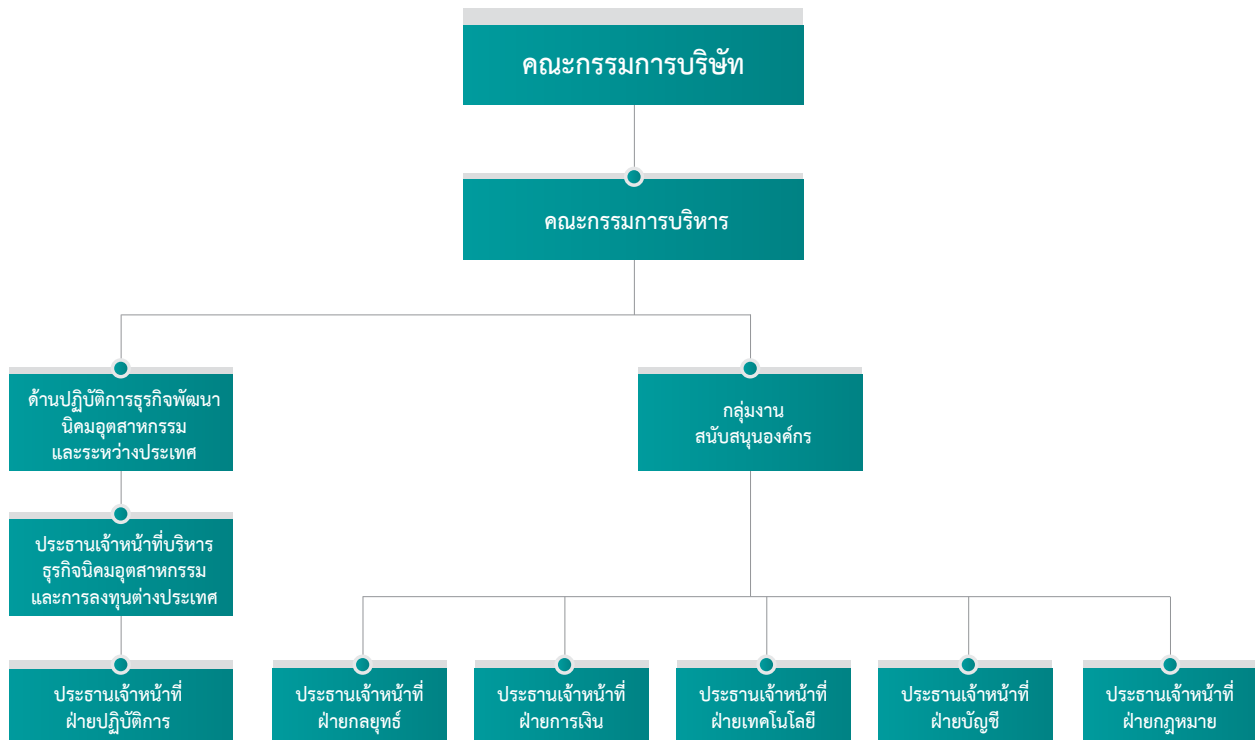
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทไม่มีหุ้นกู้ซึ่งออกโดยบริษัท ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน





โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 11 ท่าน ได้แก่

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1. นางสาวจรีพร จารุกรสกุล | ประธานคณะกรรมการบริษัท |
| 2. นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โตน | กรรมการ |
| 3. นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล | กรรมการ |
| 4. ดร. อภิชัย บุญธีรวัตร | กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร) |
| 5. นางอัญชลี ขวณิชย์ | กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร) |
| 6. พลเอก ดร. ประยุทธ์ เกลิมวัฒน์ | กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร) |
| 7. นายจักรกฤษณ์ พาราพันธกุล | กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร) |
| 8. ดร. กฤษณา สุขบุญญสถิตย์ | กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร) |
| 9. ดร. อนุชิต อนุชิตานุกุล | กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร) |
| 10. นางสาวอัจฉรินทร์ พัฒนพันธ์ชัย | กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร) |
| 11. นายอัศวพล พิเศษฐวณิชย์โชค | กรรมการ (ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร) |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่หลักในการกำหนดวิสัยทัศน์ นโยบาย ตลอดจนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ด้วยความสามารถและความสุจริตรอบคอบเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้น รวมถึงการกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการของบริษัท ดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ และถูกต้องตามกฎหมาย ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ตลอดจนมติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงข้อกำหนดขององค์กรกำกับดูแลต่าง ๆ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้กรรมการบริษัทคนใดคนหนึ่ง หรือหลายคน หรือบุคคลอื่น กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่าง แทนคณะกรรมการบริษัท โดยที่คณะกรรมการบริษัทสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลง 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. นางสาวจรีพร จาตุศรีสุภัฏ
ประธานคณะกรรมการบริหาร
2. นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน
กรรมการบริหาร
3. นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล
กรรมการบริหาร
4. นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์
กรรมการบริหาร

5. นายปจวงวิช พงษ์ศิวกาย
กรรมการบริหาร
6. นายณัฐพรธช ต้นบุญเอก
กรรมการบริหาร
7. นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย
กรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้ช่วยในงานด้านวิสัยทัศน์ นโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงเป็นผู้ช่วยในการกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการของบริษัท นำวิสัยทัศน์ นโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ไปดำเนินการด้วยความรับผิดชอบ ะมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต มีประสิทธิภาพ และถูกต้องตามกฎหมาย ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของบริษัท ตลอดจนมติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงข้อกำหนดขององค์กรกำกับดูแลต่าง ๆ

ผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัทจำนวน 7 ท่าน ได้แก่

1. นางสาวจรีพร จาตุศรีสุภัฏ
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเทคโนโลยี
2. นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และการลงทุนต่างประเทศ
3. นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการบริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และการลงทุนต่างประเทศ
4. นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์
5. นายปจวงวิช พงษ์ศิวกาย
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการร่วม
6. นายณัฐพรธช ต้นบุญเอก
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน
7. นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี

คำตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2565

คำตอบแทนประจำปี 2565 สำหรับกรรมการบริษัทจำนวน 11 ท่าน เป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ซึ่งได้อนุมัติไว้เป็นเงินจำนวนไม่เกิน 20,000,000 บาท โดยในปี 2565 ได้จ่ายคำตอบแทนกรรมการบริษัทเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 12,626,700 บาท ประกอบด้วย เงินประจำตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท และค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร โดยไม่มีสิทธิประโยชน์อื่นที่ให้แก่กรรมการ แต่อย่างใด

หน่วย : บาท

กรรมการ	คำตอบแทนกรรมการ สำหรับปี 2565			
	เงินประจำตำแหน่ง	เบี้ยประชุมที่ได้รับในตำแหน่ง		รวม
		กรรมการบริษัท	กรรมการบริหาร	
1. นางสาวจรีพร จารุกรสกุล	1,500,000	240,000	250,000	1,990,000
2. นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	1,000,000	200,000	150,000	1,350,000
3. นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	1,000,000	200,000	150,000	1,350,000
4. ดร. อภิชัย บุญธีรवार	767,950	175,000	-	942,950
5. นางอัญชลี ขวนิชย์	677,900	150,000	-	827,900
6. พลเอก ดร. ปรัชญา เฉลิมวัฒน์	677,900	150,000	-	827,900
7. นายจักรกฤษณ์ พาราพันธกุล	767,950	175,000	-	942,950
8. ดร. กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	767,950	175,000	-	942,950
9. ดร. อนุชิต อนุชิตานุกุล	677,900	150,000	-	827,900
10. นางสาวอัจฉรินทร์ พัฒนพันธ์ชัย	136,457	25,000	-	161,457
11. นายอัศวิน พิเศษฐวณิชโยค	677,900	150,000	-	827,900
12. นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ ¹	863,543	175,000	150,000	1,188,543
13. นายสมพงษ์ วนาภา ²	148,750	-	-	148,750
14. นายชวลิต เศรษฐเมธีกุล ²	148,750	-	-	148,750
15. นายประทีป เจริญพร ²	148,750	-	-	148,750
รวม	9,961,700	1,965,000	700,000	12,626,700

หมายเหตุ

¹ ลาออกจากการเป็นกรรมการเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565

² ลาออกจากการเป็นกรรมการเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565



ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ ประเภทธุรกิจ

- : บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- : 1. พัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม
- : 2. ดำเนินธุรกิจหรือจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคภายในเขตพัฒนาอุตสาหกรรม
 - 2.1 ให้บริการบริหารจัดการน้ำในนิคมอุตสาหกรรม
 - 2.2 ให้บริการดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ
- : 3. ลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าด้วยการเช่าถือหุ้นในบริษัทที่ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าด้านพลังงาน
- : 4. ด้านอสังหาริมทรัพย์
 - 4.1 โรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) สำหรับให้เช่า
 - 4.2 คลังสินค้าโลจิสติกส์พาร์ค (Logistics Park) สำหรับให้เช่า

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

- : เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 23 - 25 หมู่ที่ 13 ถนนเทพรัตน (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 เขตดินแดงกรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ +66 2009 9999

ผู้สอบบัญชี

นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552
บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ +66 2844 1000

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด
เลขที่ 62/15 ถนนธนนิยะ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ +66 2235 3339

ที่ปรึกษาทางการเงิน

พิจารณาเป็นรายโครงการ



คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1) คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

ในปี 2565 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม 1,830,000 บาท

2) คำตอบแทนอื่น

-ไม่มี-



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และ

งบการเงิน





รายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับกรรมการ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

กรรมการมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความคิดเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- 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 ไพร์ซอวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด



บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

กรุงเทพมหานคร

23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566



งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท คับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีเอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	
	ปรับปรุงใหม่				
	บาท	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	4,841,356,716	2,457,723,361	2,873,366,781	747,056,917
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10	587,435,436	477,086,452	302,759,244	249,150,522
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31	10,046,300,000	9,719,827,207	10,689,074,880	11,086,803,880
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
วิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	11	851,865	817,935	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	12	9,318,415,549	11,055,750,132	1,279,186,040	1,824,609,793
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		325,520,203	379,054,783	2,713,448	20,277,095
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	13	902,850	160,786,392	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		25,120,782,619	24,251,046,262	15,147,100,393	13,927,898,207
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	11	437,188,909	713,669,160	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31	247,050,552	268,090,552	522,714,800	19,600,000
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	11	1,061,565,363	1,140,911,814	1,061,565,363	1,140,911,814
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	14	11,400,955,776	10,878,129,164	990,019,757	1,005,126,999
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	15	-	-	8,412,143,828	7,963,319,828
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	14	1,388,251,272	1,342,178,242	478,449,980	460,449,980
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	2,884,018,894	2,801,961,722	309,306,498	208,914,287
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	17	6,162,905,540	4,930,101,841	63,991,117	71,620,217
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	180,196,572	180,829,647	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,348,939,226	562,151,785	80,007,763	68,181,959
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		25,111,072,104	22,818,023,927	11,918,199,106	10,938,125,084
รวมสินทรัพย์		50,231,854,723	47,069,070,189	27,065,299,499	24,866,023,291

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	19	1,599,904,548	999,920,268	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31	-	547,800,000	8,153,722,825
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	11	8,242,323	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20	1,856,824,929	1,965,763,083	710,901,074
เงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	1,678,653,011	4,678,905,176	1,678,653,011
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	2,789,187,762	1,499,345,625	-
รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	101,731,914	72,474,805	13,615,817
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		89,749,636	137,143,290	522,128
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11	20,629,456	28,024,847	5,945,478
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		103,497,112	67,860,963	51,953,150
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่จัดประเภทที่ถือไว้เพื่อขาย	13	-	142,818,050	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		8,248,420,691	10,140,056,107	10,615,313,483
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	19	1,619,589,077	799,650,674	1,619,589,077
หุ้นกู้	21	9,110,728,368	7,602,308,230	-
รายได้รอการตัดบัญชี	22	2,115,243,089	2,010,360,840	589,610,070
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11	72,616,252	76,188,372	30,254,838
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	1,203,793,824	1,105,455,948	8,932,098
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	23	129,324,373	119,581,647	45,730,309
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		200,589,047	197,701,324	25,807,579
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		14,451,884,030	11,911,247,035	2,319,923,971
รวมหนี้สิน		22,700,304,721	22,051,303,142	12,935,237,454

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
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
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
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	600,000,000	600,000,000	600,000,000	600,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร	16,539,260,628	14,531,476,355	9,302,320,308	9,351,166,903
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	3,357,118,060	3,070,576,283	(93,037,359)	79,476,457
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	24,817,157,784	22,522,831,734	14,130,062,045	14,351,422,456
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,714,392,218	2,494,935,313	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	27,531,550,002	25,017,767,047	14,130,062,045	14,351,422,456
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	50,231,854,723	47,069,070,189	27,065,299,499	24,866,023,291

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,274,184,946	1,654,410,881	876,500,523	437,744,230
รายได้จากการขายสินค้า	1,960,025,392	1,884,191,134	14,250,140	59,862,955
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,806,276,644	1,571,509,785	119,499,985	102,317,208
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	28 (3,531,116,410)	(735,088,258)	(529,350,239)	(264,245,945)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,105,871,695)	(1,058,670,996)	(912,139)	(46,986,482)
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(889,846,792)	(804,643,748)	(62,216,214)	(59,613,579)
กำไรขั้นต้น	5,513,652,085	2,511,708,798	417,772,056	229,078,387
รายได้อื่น	26 1,095,516,858	916,815,475	2,228,203,386	2,146,724,297
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(406,598,992)	(122,082,655)	(100,770,207)	(43,523,197)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,104,299,061)	(1,080,963,913)	(578,962,951)	(500,143,273)
ต้นทุนทางการเงิน	27 (390,219,548)	(409,647,517)	(157,891,887)	(204,216,617)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	148,893,593	319,941,176	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,856,944,935	2,135,771,364	1,808,350,397	1,627,919,597
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	29 (477,251,031)	(280,245,356)	(57,855,702)	15,737,515
กำไรสำหรับปี	4,379,693,904	1,855,526,008	1,750,494,695	1,643,657,112
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	11 (197,587,011)	176,486,342	(197,587,011)	176,486,342
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	23 (1,576,442)	-	(18,055,259)	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	29 39,832,690	(35,297,268)	43,128,454	(35,297,268)
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(159,330,763)	141,189,074	(172,513,816)	141,189,074
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(9,089,917)	51,455,170	-	-
ส่วนแบ่งกำไรเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	625,914,277	530,165,589	-	-
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	616,824,360	581,620,759	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	457,493,597	722,809,833	(172,513,816)	141,189,074
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	4,837,187,501	2,578,335,841	1,577,980,879	1,784,846,186

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีเอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	3,807,125,563	1,834,164,177	1,750,494,695	1,643,657,112
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	572,568,341	21,361,831	-	-
	<u>4,379,693,904</u>	<u>1,855,526,008</u>	<u>1,750,494,695</u>	<u>1,643,657,112</u>
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	4,085,688,501	2,411,110,826	1,577,980,879	1,784,846,186
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	751,499,000	167,225,015	-	-
	<u>4,837,187,501</u>	<u>2,578,335,841</u>	<u>1,577,980,879</u>	<u>1,784,846,186</u>
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	30	0.39	0.18	0.17

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ดับบลิวเอช เอ็นคิสทีเรียล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม													
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่						ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่							
	กำไรสะสม			กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			ส่วนแบ่งกำไร			ส่วนเกิน				
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี พ.ศ. 2564	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	14,446,186,506	(133,793,093)	30,497,661	(74,813,661)	(931,046,115)	3,602,297,923	-	21,860,118,197	2,550,028,776	24,410,146,973	
ปรับปรุงการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,146,974	106,146,974	
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี พ.ศ. 2564 (ปรับปรุงใหม่)	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	14,446,186,506	(133,793,093)	30,497,661	(74,813,661)	(931,046,115)	3,602,297,923	-	21,860,118,197	2,656,175,750	24,516,293,947	
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของ บริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	477,039	-	477,039	(6,086,133)	(5,609,094)	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(1,748,874,328)	-	-	-	-	-	-	(1,748,874,328)	-	(1,748,874,328)	
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยแก่ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	1,834,164,177	56,207,167	30,497,661	141,189,074	379,550,408	-	-	2,411,110,826	167,225,015	2,578,335,841	
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2564 (ปรับปรุงใหม่)	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	14,531,476,355	(77,575,926)	30,497,661	66,376,393	(551,495,707)	3,602,774,862	-	22,522,831,734	2,484,935,313	25,017,767,047	
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของ บริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	(16)	(15)	
การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	-	-	4,065,796	-	-	3,913,042	-	7,978,838	(228,978,838)	(221,000,000)	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(1,799,341,290)	-	-	-	-	-	-	(1,799,341,290)	-	(1,799,341,290)	
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยแก่ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(303,063,241)	(303,063,241)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	3,607,125,563	(5,793,780)	(5,671,445)	(158,089,609)	448,097,772	-	-	4,065,688,501	751,469,000	4,837,167,501	
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	(91,894,216)	(103,397,935)	3,602,774,863	3,813,042	24,817,157,784	2,714,392,218	27,531,550,002	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นเจ้าของ				
	กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			การวัดมูลค่าใหม่		การวัดมูลค่าเงินลงทุน		
	กำไรสะสม	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	การวัดมูลค่าใหม่	การวัดมูลค่าเงินลงทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	การวัดมูลค่าใหม่	การวัดมูลค่าเงินลงทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	การวัดมูลค่าเงินลงทุน
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี พ.ศ. 2564	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	9,456,384,119	13,101,064	(74,813,681)	14,315,450,598			
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(1,748,874,328)	-	-	(1,748,874,328)			
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	1,643,657,112	-	141,189,074	1,784,846,186			
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2564	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			

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

บริษัท คับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ทำไรก่อนภาษีเงินได้	4,856,944,935	2,135,771,364	1,808,350,397	1,627,919,597
รายการปรับปรุง				
(กลับรายการ) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(5,388,423)	(6,014,253)	126,089	(1,813,233)
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินค้าคงเหลือ	-	154,771,618	-	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	26,079,525	-	-
ค่าเสื่อมราคา	16, 17	425,001,489	428,343,517	21,287,906
ค่าตัดจำหน่าย		4,849,618	4,737,596	2,798,071
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		(23,519,749)	331,018	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล		23,216,792	-	23,187,376
กำไรจากการขายส่วนได้เสียในการร่วมค้า		(105,779,729)	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะยาวอื่น		(15,000,000)	-	-
การด้อยค่า (กลับรายการ) ของเงินลงทุนในบริษัทร่วม		-	4,102,757	(34,133,351)
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(820,153,840)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		(239,297,825)	6,872,559	(270,342)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน		(113,723,749)	(306,516,909)	13,706,155
ขาดทุนจากวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริง		8,242,323	-	-
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	23	13,236,284	20,281,710	4,718,452
รายได้ดอกเบี้ย		(176,081,468)	(224,160,942)	(184,348,844)
รายได้เงินปันผล		(126,342,551)	(134,648,171)	(1,726,346,482)
ต้นทุนทางการเงิน	27	390,219,548	409,647,517	157,891,887
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า		(148,893,593)	(319,941,176)	-
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(123,433,552)	14,743,098	(101,442,874)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		1,651,849,303	(135,457,142)	530,549,231
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		24,564,199	(40,585,971)	(283,894)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(756,108,223)	(84,804,667)	(19,682,283)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(61,838,755)	425,843,236	(55,744,504)
รายได้รอการตัดบัญชี		(102,327,415)	(59,564,472)	(14,536,063)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		35,636,151	(1,946,942)	29,786,481
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		(5,070,000)	(21,692,254)	(5,070,000)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,919,810	172,699	8,652,502
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		4,613,721,580	2,292,262,558	497,432,018
ดอกเบี้ยรับ		189,190,338	224,660,787	236,875,481
ดอกเบี้ยจ่าย		(492,052,558)	(469,625,946)	(113,962,413)
เงินปันผลรับ		509,638,958	1,089,316,105	1,726,346,482
ภาษีเงินได้รับคืน		20,565,960	8,329,899	-
ภาษีเงินได้จ่าย		(364,190,742)	(214,049,323)	(32,861,688)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		4,476,873,536	2,930,894,080	2,313,829,880

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบทระแสเงินสด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	(26,036)	(33,304)	-	-
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,034,800,000)	(425,527,207)	(2,134,570,000)	(864,563,000)
เงินสดรับคืนจากการให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	708,327,207	1,308,200,000	2,531,914,000	1,946,721,620
เงินสดจ่ายคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(28,960,000)	(19,600,000)	(492,488,000)	(19,600,000)
เงินสดรับคืนจากการให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50,000,000	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนเมื่อขาย	(118,240,560)	-	(118,240,560)	-
เงินสดจ่ายล่วงหน้าเพื่อลงทุนในหุ้นได้เสียในการร่วมค้า	-	-	(5,100,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทร่วม	-	(3,751,500)	-	-
เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทร่วม	11,004,484	34,523,872	11,004,484	34,523,872
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(448,824,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อส่วนได้เสียในการร่วมค้า	(123,172,200)	(38,099,986)	(18,000,000)	(19,200,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหุ้นได้เสียในการร่วมค้า	125,937,999	-	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	315,000,000	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(432,812,541)	(740,966)	(90,413,212)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,474,075,647	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,522,273,974)	(673,055,954)	(8,224,625)	(8,182,704)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	341,572,129	5,966,646	287,841	2,285,795
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	(66,701,654)	-	-	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(301,069,499)	187,881,601	(772,654,072)	1,071,985,583
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	19	2,500,000,000	3,300,000,000	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะสั้น	19	(1,340,000)	(3,305,890)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	19	(1,900,000,000)	(2,300,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19	83,400,000	215,100,000	3,228,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19	(631,200,000)	-	(658,042,215)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	19	2,400,000,000	1,000,000,000	2,400,000,000
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว	19	(2,550,000)	(1,000,000)	(2,550,000)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	19	(4,580,000,000)	(2,995,000,000)	(2,580,000,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	21	4,300,000,000	3,500,000,000	-
เงินสดจ่ายในการออกหุ้นกู้	21	(5,864,000)	(4,877,000)	-
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	21	(1,500,000,000)	(4,390,000,000)	-
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า		(147,335,608)	(102,898,469)	(7,151,506)
เงินปันผลจ่าย	24	(2,098,178,169)	(2,069,673,792)	(1,795,122,223)
เงินสดจ่ายแก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(221,000,015)	(5,609,094)	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(1,804,067,792)	(3,857,264,245)	585,134,056
				(2,932,799,364)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	2,371,736,245	(738,488,564)	2,126,309,864	(23,960,584)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,457,723,361	3,184,689,150	747,056,917	771,017,501
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11,897,110	11,522,775	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	4,841,356,716	2,457,723,361	2,873,366,781	747,056,917
รายการที่ใช้เงินสด				
เจ้าหน้าที่จากการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	237,856,149	215,391,668	2,043,498	819,259
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	19,740,819	60,561,985	-	33,245,032
ยกเลิกหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,806,707	668,078	-
เงินปันผลค้างจ่าย	20	21,880,340	21,703,061	17,483,995

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

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

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ยอธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการและบริษัท

เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2565 สภาวิชาชีพบัญชีได้เผยแพร่ คำถาม-คำตอบเกี่ยวกับการบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการระบบสาธารณสุขไปภาคแก่ลูกค้า สำหรับกิจการที่ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม กลุ่มกิจการได้พิจารณาผลกระทบสะสมย้อนหลัง หากต้องเปลี่ยนวิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับต้นทุนระบบน้ำประปาจากเดิมบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จะมีผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ดังนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม ล้านบาท	เฉพาะกิจการ ล้านบาท
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง	(7)	(2)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	49	9
กำไรสะสมเพิ่มขึ้น	42	7

ผู้บริหารพิจารณาว่าผลกระทบดังกล่าวไม่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ จึงไม่ได้ปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้นำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

4 การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันและการปรับปรุงงบการเงินที่นำมาแสดงเปรียบเทียบ

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 บริษัทซื้อหุ้นสามัญจำนวน 39,999,998 หุ้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอนเนค จำกัด (ชื่อเดิม ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ขั้นสูงสุด รายการนี้ถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ผลกระทบต่อเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

	งบการเงิน เฉพาะกิจการ ล้านบาท
ยอดต้นงวด	7,963,319,828
เพิ่มขึ้น	221,000,000
ยอดสิ้นงวด	8,184,319,828



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายละเอียดต้นทุนของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันและส่วนได้เสียของผู้ซื้อในมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ทำรายการมีดังนี้

	งบการเงินรวม บาท
ต้นทุนของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	
เงินสด	221,000,000
รวมต้นทุนของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	221,000,000
ส่วนได้เสียของผู้ซื้อในมูลค่าตามบัญชี	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	109,446,260
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	35,263,661
สินค้าคงเหลือ	600,391
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	22,363,585
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	902,850
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	141,458,318
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5,983,193
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(85,847,803)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(562,095)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(629,522)
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการ (ร้อยละ 99.99)	228,978,838
ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	7,978,838
แสดงรายการในส่วนของผู้ซื้อ	
- กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	4,065,796
- ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	3,913,042



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการปรับปรุงงบการเงินรวมที่นำมาแสดงเปรียบเทียบกับงบการเงินรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	ตามที่รายงาน		
	ไว้เดิม บาท	รายการปรับปรุง บาท	ปรับปรุงใหม่ บาท
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564			
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,401,605,960	56,117,401	2,457,723,361
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	450,015,464	27,070,988	477,086,452
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,706,827,207	13,000,000	9,719,827,207
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11,055,529,948	220,184	11,055,750,132
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	341,836,535	37,218,248	379,054,783
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	160,786,392	160,786,392
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน	413,669,160	300,000,000	713,669,160
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1,314,524,250	27,653,992	1,342,178,242
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	4,817,817,485	112,284,356	4,930,101,841
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	557,362,826	4,788,959	562,151,785
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,802,829,217	162,933,866	1,965,763,083
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	547,800,000	547,800,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24,134,491	3,890,356	28,024,847
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	66,209,310	1,651,653	67,860,963
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่จัดประเภท ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	142,818,050	142,818,050
หนี้สินตามสัญญาเช่า	76,133,484	54,888	76,188,372
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,100,289,919	5,166,029	1,105,455,948
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	115,605,310	3,976,337	119,581,647
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	198,295,803	(594,479)	197,701,324
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,623,491,493	(128,556,180)	2,494,935,313



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินรวม		
	ตามที่รายงาน		
	ไว้เดิม	รายการปรับปรุง	ปรับปรุงใหม่
	บาท	บาท	บาท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี			
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,654,410,881	-	1,654,410,881
รายได้จากการขายสินค้า	1,839,172,184	45,018,950	1,884,191,134
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,496,230,972	75,278,813	1,571,509,785
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(735,088,258)	-	(735,088,258)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,016,932,450)	(41,738,546)	(1,058,670,996)
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(752,075,216)	(52,568,532)	(804,643,748)
รายได้อื่น	915,685,469	1,130,006	916,815,475
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(122,082,655)	-	(122,082,655)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(857,710,267)	(223,253,644)	(1,080,963,911)
ต้นทุนทางการเงิน	(384,698,587)	(24,948,930)	(409,647,517)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	325,800,777	(5,859,601)	319,941,176
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(272,483,688)	(7,761,668)	(280,245,356)
กำไรสำหรับงวด	2,090,229,162	(234,703,152)	1,855,526,010
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.19		0.19
งบกระแสเงินสดสำหรับปี			
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	3,004,514,566	(73,620,486)	2,930,894,080
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	223,090,532	(35,208,931)	187,881,601
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,994,972,064)	137,707,819	(3,857,264,245)



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

5 นโยบายการบัญชี

5.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วม เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทร่วมบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อพร้อมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของเจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกรับรู้มูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม, การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

รายการระหว่างกันในการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการตัดค่าของสินทรัพย์ที่โอน



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กลุ่มกิจการรับรู้รายการการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของกิจการที่ถูกนำมารวมด้วยมูลค่าตามบัญชีของกิจการที่ถูกนำมารวมตามมูลค่าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดที่ต้องจัดทำงบการเงินรวม โดยกลุ่มกิจการต้องปรับปรุงรายการเสมือนว่าการรวมธุรกิจได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดในงบการเงินงวดก่อนที่นำมาแสดงเปรียบเทียบหรือตั้งแต่วันที่กิจการดังกล่าวอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มกิจการ (หากเกิดขึ้นหลังจากวันต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบ)

ต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้ไป หนี้สินที่เกิดขึ้นหรือรับมา และตราสารทุนที่ออกโดยผู้ซื้อ ณ วันที่มีการแลกเปลี่ยนเพื่อให้ได้มาซึ่งการควบคุม

ส่วนต่างระหว่างต้นทุนของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันกับส่วนได้เสียของผู้ซื้อในมูลค่าตามบัญชีของกิจการที่ถูกนำมารวม รวมถึงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่ไม่ใช่ส่วนของดอกเบี้ยแสดงเป็นรายการ “ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน” ในส่วนของเจ้าของ โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการนี้ออกเมื่อขายเงินลงทุนออกไปโดยโอนไปยังกำไรสะสม

5.2 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรือวันที่ตีราคาหากรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน
- รายได้และค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

5.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้านำมาชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการขายที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

5.5 ดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยดันทุนที่ดิน ดันทุนในการพัฒนาโครงการ ดันทุนในการก่อสร้างอาคาร โรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูป ดันทุนในการก่อสร้างอาคารชุด ดันทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคารโรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูป และก่อสร้างอาคารชุด เงินมัดจำค่าที่ดิน และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง และจะโอนเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการขายหรือมีรายได้จากโครงการดังกล่าว



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

5.6 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

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็น SPPI หรือไม่



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- **ราคาทุนตัดจำหน่าย** - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นพร้อมกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- **FVOCI** - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กำไรจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร (ขาดทุน) อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- **FVPL** - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร (ขาดทุน) อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มกิจการเลือกรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่น เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้ในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในงบกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ขาดทุนหรือกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะแสดงรวมอยู่ในการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

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

อนุพันธ์ทางการเงินและกิจกรรมป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มกิจการรับรู้อนุพันธ์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นสัญญาอนุพันธ์ที่ใช้การบัญชีป้องกันความเสี่ยง ซึ่งรับรู้กำไรหรือขาดทุนส่วนที่มีประสิทธิผลของอนุพันธ์ทางการเงินเข้าในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น และรับรู้กำไรหรือขาดทุนส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลของอนุพันธ์ทางการเงินเข้าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การตัดยค่า

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

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อจ่ายชำระของลูกหนี้

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการตัดยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

5.7 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) จะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย และการขายนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) นั้นจะวัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

นอกจากนี้กลุ่มกิจการจะจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่า รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และเงินกู้ยืมระยะยาว ดอกเบี้ยค้างจ่าย เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว และค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่าดำเนินงานรอการตัดบัญชี ไปเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่จัดประเภทที่ถือไว้เพื่อขาย เนื่องจากรายการดังกล่าวจะต้องจำหน่ายออกไปเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวมีการขายออกไป

5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการคืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงชั้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรงเพื่อที่บันส่วนราคาทุนตลอดระยะเวลาอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร

จำนวนปี

5 - 30 ปี

5.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชั้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดรายการออกไป

บริษัทจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อที่บันส่วนราคาทุนตลอดระยะเวลาอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภค

จำนวนปี

5 - 30 ปี

เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์สำนักงานและเครื่องมือ

5 ปี

ยานพาหนะ

5 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิในกำไรหรือขาดทุน



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

5.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อได้ว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

5.11 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการบันทึบส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

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

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

กลุ่มกิจการมีสัญญาเช่าซึ่งกำหนดค่าเช่าจ่ายผันแปรตามดัชนีหรืออัตรา ซึ่งยังไม่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าจนกระทั่งดัชนีหรืออัตรานั้นมีผลต่อการจ่ายชำระ กลุ่มกิจการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องเมื่อการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ยกเว้นสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจะแสดงรวมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

5.12 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเอง ด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีก เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

5.13 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลง เมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

5.14 รายได้รอการตัดบัญชี

เงินรับจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ยังไม่รับรู้รายได้เนื่องจากกลุ่มกิจการได้ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปี โดยจะรับรู้รายได้ตามมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดที่ต้องชำระให้แก่ทรัสต์ดังกล่าว

เงินรับจากการให้สิทธิการเช่าที่ดินแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปีและสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปีรวมเป็น 60 ปี โดยจะรับรู้รายได้ตามมูลค่าปัจจุบันตามงวดของการรับรู้รายได้เป็นรายเดือน

5.15 ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทรวม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

5.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี รับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมีข้อกำหนดขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

5.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

5.18 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของเจ้าของ



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

5.19 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบแยกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบแยกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

การให้เช่าและบริการ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

การขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าโดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

การขายสินค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการขายสินค้าเมื่อกลุ่มกิจการขายสินค้าให้กับลูกค้า



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญาก่อนที่กลุ่มกิจการ จะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

กลุ่มกิจการจะแสดงยอดสุทธิหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักกลบกับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นๆ ในแต่ละสัญญา ที่ทำกับลูกค้า

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้า

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้าหรือจ่ายในนามของลูกค้าแก่บุคคลหรือกิจการอื่น รวมถึงส่วนลดหรือเงินคืนในอนาคต จะรับรู้เป็นรายการหักจากรายได้ เว้นแต่การจ่ายสิ่งตอบแทนนั้นเป็นการจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการแยกต่างหาก

องค์ประกอบของการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการคาดว่าจะไม่มีการทำสัญญาซึ่งระยะเวลาระหว่างการโอนสินค้าหรือบริการตามสัญญาไปยังลูกค้าและการชำระเงินของลูกค้าจะไม่เกินหนึ่งปี ดังนั้นกลุ่มกิจการไม่ได้ปรับปรุงราคาของรายการด้วยมูลค่าของเงิน (Time value of money)

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

5.20 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

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

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

6.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากบริษัทรวมประกอบธุรกิจหลักในการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าซึ่งมีแหล่งเงินกู้ยืมบางส่วนอยู่ในสกุลเงินต่างประเทศ กลุ่มกิจการจึงมีความเสี่ยงในรายการส่วนแบ่งกำไรของบริษัทรวมจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอันเกี่ยวเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว บริษัทรวมมีแนวทางบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาการเข้าทำสัญญาอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามความเหมาะสม

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

ธุรกรรมทั้งหมดที่ใช้อนุพันธ์ด้านอัตราดอกเบี้ยต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการเงินก่อนเข้าทำรายการ กลุ่มกิจการใช้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดของจำนวนเงินดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายในอนาคตและตกลงกับคู่สัญญาที่จะแลกเปลี่ยนผลต่างระหว่างจำนวนเงินตามดอกเบี้ยคงที่กับตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยอ้างอิงจากจำนวนฐานที่ใช้เป็นเกณฑ์คำนวณเงินต้นตามที่ตกลงกันไว้

ความเสี่ยงด้านราคา

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากราคาของหลักทรัพย์ของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

6.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคาร สถาบันการเงิน และผู้ออกตราสาร กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินหรือผู้ออกตราสารที่กลุ่มกิจการประเมินว่ามีความน่าเชื่อถือ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะยึดการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระในกรณีที่ไม่มีการจัดอันดับไว้ กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละรายหรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา
- เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือ การมีเงินสด หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

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



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
หมดอายุภายในหนึ่งปี				
เงินเบิกเกินบัญชี	25	25	25	25
ตั๋วเงินสิ้นเชื่อ	2,240	1,929	40	40
เงินกู้ยืมธนาคาร	1,000	1,800	-	-
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมธนาคาร	700	900	700	900
รวม	3,965	4,654	765	965

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

	งบการเงินรวม					มูลค่าตามบัญชี
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	715	-	-	-	715	715
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	1,610	-	-	1,610	1,600
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,766	1,696	-	3,462	3,300
หุ้นกู้	-	3,122	8,311	1,622	13,055	11,900
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	27	54	49	130	93
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	22	63	7	92	92
รวม	715	6,547	10,124	1,678	19,064	17,700



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

(ปรับปรุงใหม่)

	งบการเงินรวม					มูลค่าตามบัญชี ล้านบาท
	เมื่อเรียกชำระ ล้านบาท	ภายใน 1 ปี ล้านบาท	1-5 ปี ล้านบาท	มากกว่า 5 ปี ล้านบาท	รวม ล้านบาท	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	629	-	-	-	629	629
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	573	-	-	-	573	573
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	300	-	-	300	300
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	4,786	822	-	5,608	5,479
หุ้นกู้	-	2,465	6,607	1,671	10,743	9,802
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	33	55	47	135	104
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	57	63	7	127	127
รวม	1,202	7,641	7,547	1,725	18,115	17,014

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					มูลค่าตามบัญชี ล้านบาท
	เมื่อเรียกชำระ ล้านบาท	ภายใน 1 ปี ล้านบาท	1-5 ปี ล้านบาท	มากกว่า 5 ปี ล้านบาท	รวม ล้านบาท	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	118	-	-	-	118	118
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,450	-	-	-	8,450	8,450
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,766	1,696	-	3,462	3,300
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	10	27	19	56	36
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	4	13	-	17	17
รวม	8,568	1,780	1,736	19	12,103	11,921

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	87	-	-	-	87	87
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,812	-	-	-	5,812	5,812
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,749	822	-	3,571	3,480
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	10	29	22	61	44
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	2	9	-	11	11
รวม	5,899	2,761	860	22	9,542	9,434



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

6.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

6.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของเงินทุน 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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.82 : 1	0.88 : 1	0.92 : 1	0.73 : 1

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขของวงเงินกู้ยืมหลักของกลุ่มกิจการที่กำหนดไว้ อย่างเหมาะสมตลอดรอบระยะเวลารายงาน



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

7 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและตราสารอนุพันธ์

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ากลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

กลุ่มกิจการทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณด้วยวิธีคำนวณมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตประมาณการกระแสเงินสด รวมถึงการใช้อัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคิดลดกระแสเงินสด

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย ประกอบด้วย ประมาณการราคาขายน้ำต่อลูกบาศก์เมตร ประมาณการปริมาณการจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โครงสร้างเงินทุน อัตราการเติบโต และอัตราคิดลดที่สะท้อนความเสี่ยงของธุรกิจน้ำและประเทศที่ลงทุน

ภาวะผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่าที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือระยะเวลาสัญญาเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและยานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่าเนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกระเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาวะผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลในการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า ประเทศ สกุลเงิน และหลักประกัน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด

กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

8 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

คณะกรรมการกำหนดกลยุทธ์ของกลุ่มกิจการซึ่งประกอบไปด้วยคณะกรรมการบริหารของกลุ่มกิจการ ได้พิจารณาผลประกอบการของกลุ่มกิจการตามกลุ่มของผลิตภัณฑ์และบริการ และเขตภูมิศาสตร์จำนวน 7 ส่วนงานที่รายงาน

คณะกรรมการกำหนดกลยุทธ์วัดผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรขั้นต้น อย่างไรก็ตามสินทรัพย์และหนี้สินบางส่วนจะไม่ถูกจัดสรรไปยังส่วนงานดำเนินงาน เพราะกลุ่มกิจการบริหารจัดการในภาพรวม

รายได้จากลูกค้า 2 ราย (พ.ศ. 2564 ปรับปรุงใหม่ : 1 ราย) ของส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย มีจำนวนเงิน 2,647.99 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 ปรับปรุงใหม่ : 613.15 ล้านบาท)



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท คับลิวเอช อีเอสทีเรียล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	ปีประเทศไทย		ต่างประเทศ		รวม	
	บาท		บาท		บาท	
	อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจอื่น ๆ	ธุรกิจอื่น ๆ	รวม
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6,972,342,809	-	-	301,842,137	-	7,274,184,946
รายได้จากการขายสินค้า	923,216	97,948,474	1,855,851,995	-	4,767,157	1,960,025,392
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	897,532,234	229,093,390	248,147,685	16,293,646	209,036	1,806,276,644
รวมรายได้จากการขายและบริการ	7,870,798,259	327,041,864	2,103,999,680	415,535,203	4,976,193	11,040,486,982
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	2,873,606,238	95,708,737	712,693,351	243,896,353	128,498,575	4,002,754,032
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่น	527,149,440	118,636,375	6,253,802	361,190,686	(19,730,692)	1,095,516,858
ต้นทุนทางการเงิน	(22,929,897)	(230,486,533)	(44,633,574)	(15,517,917)	(76,651,627)	(390,219,548)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก						
- บริษัทร่วมและการร่วมค้า	15,216,806	344,239,278	(1,159,483)	-	(209,403,008)	148,893,593
- ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(345,948,237)	(13,862,670)	(46,024,792)	(48,350,862)	(22,608,394)	(477,251,031)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	3,047,094,350	314,235,187	627,129,304	541,218,260	86,159,489	4,379,693,904
กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ						(572,568,341)
กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นพิเศษ						3,807,125,563
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายตามส่วนงาน	152,247,225	97,736,532	138,053,044	32,808,009	3,389,581	429,851,107
						492,605
						5,124,111



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท คิบบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	ใหม่ประเทศ		ต่างประเทศ		รวม
	ใหม่ประเทศ		ต่างประเทศ		
	บาท	บาท	บาท	บาท	
รายได้จากการขายสิทธิทรัพย์สิน	1,430,982,583	-	-	223,428,298	1,654,410,881
รายได้จากการขายสินค้า	978,777	85,216,016	1,751,585,688	-	1,884,191,134
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	808,106,059	164,087,015	170,921,352	12,850,116	1,571,509,785
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,240,067,419	249,303,031	1,922,507,040	236,278,414	5,110,111,800
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	518,475,469	37,656,427	697,263,306	52,858,991	1,308,662,230
รายได้อื่น	523,998,819	76,722,668	2,754,356	2,865,804	916,815,475
ต้นทุนทางการเงิน	(25,496,827)	(197,045,839)	(65,926,665)	-	(409,647,517)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก					
บริษัทร่วมและการร่วมค้า	16,144,194	513,694,477	-	-	319,941,176
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(183,675,567)	(3,758,512)	(19,995,253)	(9,996,764)	(280,245,356)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	849,446,088	427,269,221	614,095,744	45,728,031	1,855,526,008
กำไรส่วนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					(21,361,831)
กำไรส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่					1,834,164,177
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายตามส่วนงาน	160,744,897	75,752,898	122,413,654	3,360,644	433,081,113
				2,370,644	494,440



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินตามส่วนงาน มีดังนี้

	พ.ศ. 2565							
	ในประเทศไทย				ต่างประเทศ			
	ธุรกิจ บาท	ธุรกิจ บาท	ธุรกิจ บาท	ธุรกิจ บาท	ธุรกิจ บาท	ธุรกิจ บาท	ธุรกิจ บาท	ธุรกิจ บาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนตามส่วนงาน	4,854,167,320	12,599,679,711	2,634,663,681	642,374,431	775,339,922	2,357,003,848	3,934,820	23,867,163,733
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ไม่ได้เป็นส่วน สินทรัพย์อื่น	-	-	-	-	-	-	-	2,146,436
สินทรัพย์อื่นตามส่วนงาน	14,136,553,228	413,172,615	855,179,060	179,738,423	531,719,635	29,882,363	95,163,920	16,241,409,244
สินทรัพย์อื่นที่ไม่ได้เป็นส่วน รวมสินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	10,121,135,310
	18,990,720,548	13,012,852,326	3,489,842,741	822,112,854	1,307,059,557	2,386,886,211	99,098,740	50,231,854,723
หนี้สินตามส่วนงาน	8,259,395,072	3,057,153,240	2,085,119,913	221,008,022	90,314,921	2,736,023,674	4,939,645	16,453,954,487
หนี้สินที่ไม่ได้เป็นส่วน รวมหนี้สิน	-	-	-	-	-	-	-	6,246,350,234
	8,259,395,072	3,057,153,240	2,085,119,913	221,008,022	90,314,921	2,736,023,674	4,939,645	22,700,304,721



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

พ.ศ. 2564
ปรับปรุงใหม่

	ในประเทศไทย		ต่างประเทศ				รวม บาท
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บาท	ธุรกิจพลังงาน บาท	ธุรกิจค้า บาท	ธุรกิจอื่นๆ บาท	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บาท	ธุรกิจอื่นๆ บาท	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนตามส่วนงาน	4,692,706,832	10,856,798,102	2,470,931,006	800,660,178	152,697,280	2,516,740,411	21,493,473,607
สินทรัพย์อื่นที่ไม่ได้เป็นส่วน สินทรัพย์อื่น	-	-	-	-	-	-	2,808,859
สินทรัพย์อื่นตามส่วนงาน	13,443,427,939	303,231,977	998,354,609	219,120,403	546,346,541	45,941,993	15,643,406,188
สินทรัพย์อื่นที่ไม่ได้เป็นส่วน รวมสินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	9,929,381,535
	18,136,134,771	11,160,030,079	3,469,285,615	1,019,780,581	699,043,821	2,562,682,404	47,069,070,189
หนี้สินตามส่วนงาน	8,454,629,029	184,887,654	299,126,740	357,319,047	49,554,274	2,642,169,826	11,992,994,052
หนี้สินที่ไม่ได้เป็นส่วน รวมหนี้สิน	-	-	-	-	-	-	10,058,309,090
	8,454,629,029	184,887,654	299,126,740	357,319,047	49,554,274	2,642,169,826	22,051,303,142

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่แสดงข้างต้นนี้ หมายถึง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนนอกเหนือจากเครื่องมือทางการเงินและสินทรัพย์ภายใต้การจัดการตัดบัญชี



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	4,499,186	6,978,535	587,062	1,197,863
เงินฝากธนาคารระยะสั้น	4,836,857,530	2,450,744,826	2,872,779,719	745,859,054
รวม	4,841,356,716	2,457,723,361	2,873,366,781	747,056,917

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินฝากธนาคารระยะสั้น	0.05 - 0.45	0.05 - 0.25	0.05 - 0.45	0.05 - 0.25

10 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	229,527,142	216,604,486	9,939,335	9,578,375
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31)	28,560,125	25,900,447	197,744,697	43,683,632
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(7,359,920)	(12,748,343)	(300,155)	(174,066)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	250,727,347	229,756,590	207,383,877	53,087,941
ลูกหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31)	81,920,304	95,170,864	84,587,124	171,919,952
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	47,339,966	23,683,168	10,788,243	11,318,229
รายได้ค้างรับ	187,953,593	84,134,300	-	-
อื่นๆ	19,494,226	44,341,530	-	12,824,400
รวม	587,435,436	477,086,452	302,759,244	249,150,522

ลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท คับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม			
	พ.ศ. 2565		พ.ศ. 2564	
			ปรับปรุงใหม่	
ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน ด้านเครดิต	ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน ด้านเครดิต	
บาท	บาท	บาท	บาท	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	222,445,398	(491,555)	191,412,085	(59,045)
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	28,609,198	(1,070,427)	38,072,947	(404,527)
3 - 6 เดือน	2,547,693	(1,421,885)	404,769	(143,321)
6 - 12 เดือน	895,193	(830,138)	1,779,771	(1,406,589)
เกินกว่า 12 เดือน	3,589,785	(3,545,915)	10,835,361	(10,734,861)
รวม	258,087,267	(7,359,920)	242,504,933	(12,748,343)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2565		พ.ศ. 2564	
ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน ด้านเครดิต	ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน ด้านเครดิต	
บาท	บาท	บาท	บาท	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	191,091,275	(168,281)	48,763,546	(12,589)
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	16,485,757	(24,874)	4,391,461	(54,477)
3 - 6 เดือน	-	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	-	107,000	(107,000)
เกินกว่า 12 เดือน	107,000	(107,000)	-	-
รวม	207,684,032	(300,155)	53,262,007	(174,066)



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายการกระทบยอดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	12,748,343	18,340,033	174,066	1,987,299
กลับรายการ (รับรู้) ค่าเพื่อผลขาดทุนด้าน เครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในกำไร	(5,388,423)	(5,591,690)	126,088	(1,813,233)
ยอดสิ้นปี	7,359,920	12,748,343	300,154	174,066



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

11 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีเครื่องมือทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,841,356,716	2,457,723,361	2,873,366,781	747,056,917
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	540,095,470	453,403,284	291,590,244	237,832,293
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,046,300,000	9,719,827,207	10,689,074,880	11,086,803,880
เงินฝากประจำ	851,865	817,935	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	437,188,909	713,669,160	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,061,565,363	1,140,911,814	1,061,565,363	1,140,911,814
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	247,050,552	268,090,552	522,714,800	19,600,000
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	67,185,472	69,861,125	3,243,815	3,636,185
เงินมัดจำจ่าย	52,277,685	6,991,635	2,389,526	2,389,526
เงินค้ำประกัน	6,749,428	5,122,975	1,652,364	1,552,364



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สิน				
หนี้สินหมุนเวียน				
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุน				
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	8,242,323	-	-	-
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน				
ตัดจำหน่าย				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	547,800,000	8,153,722,825	5,559,817,085
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	790,007,923	787,868,456	419,022,913	342,285,761
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,678,653,011	4,678,905,176	1,678,653,011	2,679,572,643
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,789,187,762	1,499,345,625	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20,629,456	28,024,847	5,945,478	7,273,089
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน				
ตัดจำหน่าย				
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,619,589,077	799,650,674	1,619,589,077	799,650,674
หุ้นกู้	9,110,728,368	7,602,308,230	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	72,616,252	76,188,372	30,254,838	36,746,811
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	92,150,455	126,823,312	16,614,550	11,340,800

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายส่วนที่หมุนเวียนมีระยะเวลาที่สั้น มูลค่าตามบัญชีจึงมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม สำหรับหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือมูลค่าสุทธิทางบัญชี (NAV) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 1 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

มูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าคำนวณโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้าที่กำหนดไว้ในตลาดที่มีการซื้อขายคล่อง มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถูกจัดอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ผู้บริหารและคณะทำงานประเมินมูลค่ายุติธรรมจะหารือเกี่ยวกับกระบวนการประเมินมูลค่ารายไตรมาส

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดคำนวณโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าดังนี้

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

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเชิงปริมาณเกี่ยวกับข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญซึ่งใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม			
	ช่วงของข้อมูล	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	
ข้อมูลเพิ่มขึ้น			ข้อมูลลดลง	
กำไรจากการดำเนินงานที่ปรับปรุงแล้ว	7 - 52 ล้านบาท	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2	ลดลงร้อยละ 0.2
อัตราส่วนลดการขาดสภาพคล่อง	ร้อยละ 15	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 0.3	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3
อัตราส่วนลดที่ปรับค่าความเสี่ยง	ร้อยละ 5	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 2.0	เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0

กลุ่มกิจการไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
กำไร (ขาดทุน) จากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรายได้อื่น	23,519,749	(331,018)	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	84,988,299	76,544,918	84,988,299	76,544,918
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
กำไร (ขาดทุน) จากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(197,587,011)	176,486,342	(197,587,011)	176,486,342

12 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	11,055,750,132	10,985,024,388	1,824,609,793	1,841,197,343
เพิ่มขึ้น	1,554,766,468	1,098,890,122	-	247,658,395
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 16)	(134,012,999)	(83,431,788)	(14,874,522)	-
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 17)	(37,459,578)	(23,450,505)	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า งบการเงิน	2,762,014	62,187,886	-	-
รับรู้เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(3,117,309,794)	(786,959,808)	(530,549,231)	(264,245,945)
โอนไปต้นทุนบริการ	(6,080,694)	(41,738,545)	-	-
จำหน่าย	-	(154,771,618)	-	-
ยอดสิ้นปี	9,318,415,549	11,055,750,132	1,279,186,040	1,824,609,793



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการได้ออนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน

ต้นทุนการกู้ยืมที่ได้บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปีและอยู่ในรายการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	83,225,283	106,528,626	-	-
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน	ร้อยละ 2.30	ร้อยละ 3.21	-	-

13 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

กลุ่มกิจการได้อนุมัติการขายสินทรัพย์และหนี้สิน แต่การขายยังไม่เสร็จสมบูรณ์จำนวน 1 โครงการ ในปี พ.ศ. 2565 ซึ่งได้จัดประเภทเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขาย ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่	
	บาท	บาท
อาคาร และอุปกรณ์	902,850	160,786,392
รวมสินทรัพย์	902,850	160,786,392
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	142,818,050
รวมหนี้สิน	-	142,818,050



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

14 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าแสดงดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			ส่วนได้เสียทางอ้อม		เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
			ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ปรับปรุงใหม่								
บริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ:								
บริษัท เก็ดโค-วัน จำกัด	ไทย	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	25	25	5,084	4,861	-	-
Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company	เวียดนาม	ธุรกิจผลิตและจำหน่ายน้ำประปา	24	24	2,174	2,382	-	-
บริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญ					4,143	3,635	990	1,005
รวม					11,401	10,878	990	1,005
การร่วมค้า:								
การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ					1,388	1,342	478	460
รวม					1,388	1,342	478	460

กลุ่มกิจการมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในการค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัทร่วม โดยใช้หุ้นสามัญของบริษัทร่วมนั้นๆเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน รวมถึงการค้าประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันจากธนาคารของบริษัทร่วมและการร่วมค้า โดยบริษัทย่อยที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้นๆ

การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ผู้บริหารประเมินว่ามีข้อบ่งชี้การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง เนื่องจากบริษัทร่วมดังกล่าวมีผลขาดทุนสะสมจากการดำเนินงาน และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่บันทึกด้วยวิธีราคาทุนในงบการเงินของบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิตามสัดส่วนการลงทุนของกลุ่มกิจการซึ่งรวมถึงค่าความนิยม ดังนั้นผู้บริหารจึงทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมโดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย ซึ่งวัดมูลค่าโดยการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงานต่อเนื่อง ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการกำหนดข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด เช่น ประมาณการราคาขายน้ำต่อลูกบาศก์เมตร ประมาณการปริมาณการจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โครงสร้างเงินทุน อัตราการเติบโต และอัตราคิดลดที่สะท้อนความเสี่ยงของธุรกิจนี้และประเทศที่ลงทุน

จากการประเมินการด้อยค่าโดยฝ่ายบริหาร พบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ดังนั้นจึงไม่มีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นทางตรง

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน โดยกลุ่มกิจการได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวตามสัดส่วนการลงทุนเดิมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 18 ล้านบาท

การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม

บริษัท สเทลล่า พาวเวอร์ วัน จำกัด และ บริษัท สเทลล่า พาวเวอร์ ทุ จำกัด

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นใน บริษัท สเทลล่า พาวเวอร์ วัน จำกัด และ บริษัท สเทลล่า พาวเวอร์ ทุ จำกัด กับบริษัท เอซีนา พาวเวอร์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน ทั้งสองบริษัทมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจด้านพลังงานแสงอาทิตย์ หลังจากนั้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 ทั้งสองบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุน และกลุ่มกิจการได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการได้จ่ายชำระเงินลงทุน ในบริษัท สเทลล่า พาวเวอร์ วัน จำกัด เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 56.09 ล้านบาท และบริษัท สเทลล่า พาวเวอร์ ทุ จำกัด เป็นจำนวนทั้งสิ้น 49.08 ล้านบาท

	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company			
	บริษัท เก็คโค-วัน จำกัด		Plant Joint Stock Company	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลการดำเนินโดยสรุป				
รายได้	15,870,843,327	8,301,621,322	482,073,058	357,326,647
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(65,956,428)	(179,395,102)	(594,593,177)	(554,207,862)
ภาษีเงินได้	88,064,175	(11,506,533)	5,913,624	5,132,165
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	22,107,747	(190,901,635)	(588,679,553)	(549,075,697)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	614,114,966	488,549,948	(21,252,829)	558,089,462
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	636,222,713	297,648,313	(609,932,382)	9,013,765
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	104,964,719	-	-



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company			
	บริษัท เกิดโค-วัน จำกัด			
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน	10,002,633,421	7,092,258,253	242,236,511	376,472,596
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	30,492,978,030	31,663,390,125	10,718,501,147	11,112,426,812
หนี้สินหมุนเวียน	(5,113,461,866)	(2,420,652,494)	(804,368,374)	(708,831,942)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(20,856,461,299)	(22,445,530,311)	(6,150,565,665)	(6,195,854,702)
สินทรัพย์สุทธิ	14,525,688,286	13,889,465,573	4,005,803,619	4,584,212,764
สัดส่วนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม	ร้อยละ 35	ร้อยละ 35	ร้อยละ 34	ร้อยละ 34
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม	5,083,990,875	4,861,312,927	1,361,973,230	1,558,632,340
ค่าความนิยม	-	-	812,508,355	823,226,255
มูลค่าตามบัญชีของบริษัทร่วม	5,083,990,875	4,861,312,927	2,174,481,585	2,381,858,594

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับบริษัทร่วม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วม ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและบริษัทร่วม

บริษัทร่วมและการร่วมค่าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค่าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมด ซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
		ปรับปรุงใหม่
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของบริษัทร่วมแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	4,142,788,248	3,635,262,575
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม:		
กำไรสำหรับปี	319,746,530	526,545,982
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	503,615,664	315,572,977
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	823,362,194	842,118,959
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของการร่วมค่าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	1,388,251,272	1,342,178,242
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค่า:		
กำไรสำหรับปี	21,560,399	46,896,503
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	7,458,793	22,137,604
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	29,019,192	69,034,107



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

15 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

ชื่อ	สถานที่หลักในการประกอบธุรกิจประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ลักษณะของธุรกิจ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยบริษัท		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		เงินลงทุนในวิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	จำหน่ายและบริการสาธารณูปโภค	71	71	1	1	28	28	2,933	2,933

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ จำนวนที่เปิดเผยสำหรับบริษัทย่อยแต่ละรายแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,324,538,017	1,363,650,867
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	26,320,854,986	24,475,164,059
หนี้สินหมุนเวียน	(4,981,956,054)	(5,049,314,524)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(10,042,012,316)	(8,405,574,319)
สินทรัพย์สุทธิ	12,621,424,633	12,383,926,083
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,678,922,688	2,610,502,199



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

รายได้

กำไรสำหรับปี

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

งบกระแสเงินสดโดยสรุป

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง สุทธิ

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
รายได้	2,442,968,953	2,180,819,537
กำไรสำหรับปี	454,142,756	735,513,504
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	624,855,808	457,144,662
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	1,078,998,564	1,192,658,166
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	133,752,929	216,621,497
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	316,256,856	367,838,068
เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(247,836,361)	(284,448,551)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	780,545,961	1,471,420,407
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(1,515,877,523)	(612,218,729)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	540,296,825	(1,749,020,434)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง สุทธิ	(195,034,737)	(889,818,756)



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

16 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน บาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม บาท
		อาคาร บาท	บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564				
ราคาทุน	1,149,028,956	2,013,722,755	139,264,369	3,302,016,080
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(464,154,946)	-	(464,154,946)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,149,028,956	1,549,567,809	139,264,369	2,837,861,134
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,149,028,956	1,549,567,809	139,264,369	2,837,861,134
เพิ่มขึ้น	-	740,966	-	740,966
ค่าเสื่อมราคา	-	(70,014,602)	-	(70,014,602)
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 17)	(50,893,726)	-	-	(50,893,726)
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 12)	14,359,157	69,072,631	-	83,431,788
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	-	836,162	-	836,162
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	1,112,494,387	1,550,202,966	139,264,369	2,801,961,722
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564				
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)
โอนปิดงานระหว่างก่อสร้าง	12,444,078	439,400,037	(451,844,115)	-
โอนไปเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(417,455,036)	-	(417,455,036)
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 12)	46,692,002	87,320,997	-	134,012,999
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(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



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่دين บาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม บาท	
		อาคาร บาท	งานระหว่าง		รวม บาท
			ก่อสร้าง		
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564					
ราคาทุน	131,925,062	82,920,266	-	214,845,328	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(3,229,147)	-	(3,229,147)	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	131,925,062	79,691,119	-	211,616,181	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	131,925,062	79,691,119	-	211,616,181	
ค่าเสื่อมราคา	-	(2,701,894)	-	(2,701,894)	
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	131,925,062	76,989,225	-	208,914,287	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
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)	-	
โอนมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 12)	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	

กลุ่มกิจการได้โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้ว	6,598,397,378	6,782,195,979	511,484,343	336,039,780
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง	166,232,394	185,360,269	-	-
รวม	6,764,629,772	6,967,556,248	511,484,343	336,039,780

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้ว ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ โดยใช้ราคาคิดลดมูลค่ากระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตเป็นมูลค่าปัจจุบัน และวิธีเปรียบเทียบราคาขาย โดยผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน และอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับการประเมินมูลค่าดังกล่าว การใช้งานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัททุกสินทรัพย์เป็นการใช้ประโยชน์ในลักษณะที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะทำงานในฝ่ายการเงินของบริษัทจะทำการสอบทานมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยคณะทำงานดังกล่าวจะรายงานไปยังผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทโดยตรง และผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบ คณะทำงานด้านการประเมินมูลค่า และผู้ประเมินอิสระจะมีการประชุมหรือเกี่ยวกับขั้นตอนการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทุกรอบปีเป็นอย่างน้อย ซึ่งรอบการประชุมหรือดังกล่าวจะสอดคล้องกับรอบระยะเวลารายงานประจำปีของบริษัท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างก่อสร้างไม่ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินอิสระ ฝ่ายบริหารพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าสุทธิทางบัญชีของรายการดังกล่าว



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่นำไปวางเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	997,227,540	897,794,722	29,444,992	29,444,992

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	287,929,269	271,947,868	5,147,832	2,727,173
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง				
ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	103,647,416	111,699,845	7,167,802	4,080,768
ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	27,188,930	17,100,424	2,717,731	988,291

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	104,526,829	206,463,177	11,546,550	2,132,900
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	95,944,538	119,058,936	37,084,800	1,354,050
เกินกว่า 5 ปี	40,673,744	-	-	-
รวม	241,145,111	325,522,113	48,631,350	3,486,950



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอช เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม										
	ที่ดิน	อาคารและระบบสาธารณูปโภค	ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค	เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์สำนักงาน และเครื่องมือ	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 (ปรับปรุงใหม่)	21,018,889	5,332,396,921	1,343,480,980	176,724,579	493,297,913	7,366,919,282					
ราคาทุน	-	(1,856,907,600)	(759,774,889)	(102,536,899)	-	(2,719,219,388)					
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	(9,442,329)	(9,442,329)					
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	-	-					
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	21,018,889	3,475,489,321	583,706,091	74,187,680	483,855,584	4,638,257,565					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 (ปรับปรุงใหม่)	21,018,889	3,475,489,321	583,706,091	74,187,680	483,855,584	4,638,257,565					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	61,419,996	28,125,282	9,474,723	673,766,542	772,786,543					
เพิ่มขึ้น	-	622,418,399	75,025,856	-	(697,444,255)	-					
โอนย้าย	-	(29,510,322)	(10,648,312)	(2,238,490)	-	(42,397,124)					
จำหน่าย	-	(246,541,305)	(87,225,761)	(24,561,849)	-	(358,328,915)					
ค่าเสื่อมราคา	23,450,505	-	-	-	-	23,450,505					
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 12)	50,893,726	-	-	-	-	50,893,726					
โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 16)	-	6,209,841	1,684,909	477,168	-	8,371,918					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	-	-	-	-	-	-					
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	(162,932,377)	-	-	(162,932,377)					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	95,363,120	3,889,485,930	427,735,688	57,339,232	460,177,871	4,930,101,841					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 (ปรับปรุงใหม่)	95,363,120	5,973,033,560	1,135,125,887	175,459,964	469,620,200	7,848,602,731					
ราคาทุน	-	(2,083,547,630)	(707,390,199)	(118,120,732)	-	(2,909,058,561)					
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	-	-					
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	(9,442,329)	(9,442,329)					
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	95,363,120	3,889,485,930	427,735,688	57,339,232	460,177,871	4,930,101,841					



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอช เอ็นคิสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

เพิ่มขึ้น

การโอนย้าย

จำหน่าย

ค่าเสื่อมราคา

โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 12)

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินจากการแปลงต่างประเทศเงิน

ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า

ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ

งบการเงินรวม

ที่ดิน บาท	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน อาคารและ ระบบสาธารณูปโภค บาท	เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์ สำนักงาน และ เครื่องมือ		ยานพาหนะ บาท	งานระหว่างก่อสร้าง บาท	รวม บาท
		บาท	บาท			
95,363,120	3,889,485,930	427,735,688	57,339,232	460,177,871	4,930,101,841	
-	15,158,142	25,151,825	-	1,524,169,306	1,564,479,273	
-	1,036,033,153	23,008,999	-	(1,059,042,152)	-	
-	(259,127)	(5,869,353)	(2,452,819)	-	(8,581,299)	
-	(272,167,368)	(64,918,349)	(20,603,647)	-	(357,689,364)	
37,459,578	-	-	-	-	37,459,578	
-	(2,911,660)	29,011	18,160	-	(2,864,489)	
132,822,698	4,665,339,070	405,137,821	34,300,926	925,305,025	6,162,905,540	
132,822,698	7,014,342,257	1,142,560,687	160,977,463	934,747,354	9,385,450,459	
-	(2,349,003,187)	(737,422,866)	(126,676,537)	-	(3,213,102,590)	
-	-	-	-	(9,442,329)	(9,442,329)	
132,822,698	4,665,339,070	405,137,821	34,300,926	925,305,025	6,162,905,540	



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	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. 2564					
ราคาทุน	22,606,183	86,211,324	54,649,406	1,766,463	165,233,376
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(12,403,751)	(76,115,970)	(24,636,066)	-	(113,155,787)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	10,202,432	10,095,354	30,013,340	1,766,463	52,077,589
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	10,202,432	10,095,354	30,013,340	1,766,463	52,077,589
เพิ่มขึ้น	27,443,595	4,395,223	5,851,908	2,143,457	39,834,183
โอนย้าย	3,823,445	86,475	-	(3,909,920)	-
จำหน่าย	(72,272)	(155,931)	(1,880,209)	-	(2,108,412)
ค่าเสื่อมราคา	(4,101,458)	(4,114,959)	(9,966,726)	-	(18,183,143)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	37,295,742	10,306,162	24,018,313	-	71,620,217
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
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
การโอนย้าย	1,736,634	2,046,680	-	(3,783,314)	-
จำหน่าย	-	(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	55,412,160	68,016,030	49,737,104	-	173,165,294
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(18,299,320)	(56,301,182)	(34,573,675)	-	(109,174,177)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	37,112,840	11,714,848	15,163,429	-	63,991,117



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการและบริษัทที่มีสินทรัพย์สิทธิการใ้ภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งจัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	68,133,603	58,792,730	24,767,950	26,137,606
ยานพาหนะ	23,217,778	40,031,935	10,864,228	17,380,265
รวม	91,351,381	98,824,665	35,632,178	43,517,871

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใ้ซึ่งแสดงรวมในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในงบการเงินรวมเป็นจำนวน 19,740,819 บาท และงบการเงินเฉพาะกิจการไม่มีการเพิ่มขึ้นระหว่างปี (พ.ศ. 2564 ปรับปรุงใหม่ : 60,561,985 บาท และ 33,245,032 บาท) ตามลำดับ

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า ซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	10,851,816	6,770,095	3,447,151	2,876,484

18 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	180,196,572	180,829,647	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,203,793,824)	(1,105,455,948)	(8,932,098)	(27,588,666)
รวม	(1,023,597,252)	(924,626,301)	(8,932,098)	(27,588,666)



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายในได้รับจากการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ยอดต้นปี พ.ศ. 2564 ปรับปรุงใหม่	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564 ปรับปรุงใหม่	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ยกเข้าเงินได้จากการตัดบัญชี						
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	3,690,142	(1,029,185)	-	-	2,660,957	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	21,113,321	(6,713,744)	-	-	14,399,577	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	143,400	-	-	-	143,400	-
ผ่านกำไรขาดทุน						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	18,713,556	-	(18,713,556)	-	-	22,933,690
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	5,401,512	-	-	-	5,401,512	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	983,794	(454,779)	-	-	529,015	1,783,638
ประมาณการเพื่อการซ่อมแซม	39,259,763	515,992	-	-	39,775,755	1,785,437
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	944,777
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	-	-	-	1,648,465
รายได้จากการตัดบัญชี	12,530,056	(2,027,756)	-	-	10,502,300	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	591,688	(202,460)	-	-	389,228	-
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21,203,098	2,499,969	-	-	23,703,067	315,287
กำไรจากการขายระหว่างกัน - สุทธิ	79,284,762	(663,722)	-	-	78,621,040	(663,721)
กำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	70,255,055	(2,634,054)	-	-	67,621,001	(2,634,053)
ผลขาดทุนทางภาษี	883,829	23,217,042	-	-	24,100,871	-
	274,053,976	12,507,303	(18,713,556)	(10,500,676)	267,847,723	23,248,977
						280,596,024



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท คับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินรวม					
	ยอดต้นปี	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน	รายการที่รับรู้ใน กำไรขาดทุน	รายการที่รับรู้ในกำไร หรือขาดทุน	ยอดสิ้นปี	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินทางเงินได้รอการตัดบัญชี						
ปรับมูลค่ายุติธรรมจากรวมธุรกิจ	(4,607,959)	-	-	53,586	(4,607,959)	(4,554,373)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	(53,943,434)	66,204	-	(4,703,950)	(53,877,230)	(58,581,180)
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	(16,583,712)	-	(16,583,712)	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	(1,424,084)	-	-	-	(1,424,084)	(1,424,084)
ผ่านกำไรขาดทุน	(1,805,928)	(43,982)	-	(221,250)	(1,849,910)	(2,071,160)
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอการตัดบัญชี	-	(6,925,609)	-	4,961,401	(6,925,609)	(1,964,208)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นรอการตัดบัญชี	(1,140,234,532)	33,029,012	-	(128,392,751)	(1,107,205,520)	(1,235,598,271)
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(1,202,015,937)	26,125,625	(16,583,712)	(128,302,964)	(1,192,474,024)	(1,304,193,276)
รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี	(927,961,961)	38,632,928	(35,297,268)	(138,803,640)	(924,626,301)	(1,023,597,252)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ						



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ยอดต้นปี พ.ศ. 2564 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565 บาท
	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน	บาท		รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน	บาท		
397,460	(362,647)	-	34,813	25,218	-	-	60,031
9,252,424	(4,333,059)	-	4,919,365	(3,213,219)	-	-	1,706,146
18,713,556	-	(18,713,556)	-	-	22,933,690	-	22,933,690
3,513,046	-	-	3,513,046	-	-	-	3,513,046
146,928	200,299	-	347,227	75,737	-	-	422,964
60,188	40,218	-	100,406	13,222	-	-	113,628
4,728,739	876,580	-	5,605,319	(70,310)	3,611,052	-	9,146,061
8,801,638	(6,826,670)	-	1,974,968	820,551	-	-	2,795,519
-	24,100,871	-	24,100,871	(24,100,871)	-	-	-
45,613,979	13,695,592	(18,713,556)	40,596,015	(26,449,672)	26,544,742	-	40,691,085
-	-	(16,583,712)	(16,583,712)	-	16,583,712	-	-
(160,532)	-	-	(160,532)	-	-	-	(160,532)
(53,482,360)	2,041,923	-	(51,440,437)	1,977,786	-	-	(49,462,651)
(53,642,892)	2,041,923	(16,583,712)	(68,184,681)	1,977,786	16,583,712	-	(49,623,183)
(8,028,913)	15,737,515	(35,297,268)	(27,588,666)	(24,471,886)	43,128,454	-	(8,932,098)

สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม
หนี้สินตามสัญญาเช่า
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม
ผลขาดทุนทางภาษี

หนี้สินภายใต้การควบคุม
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอการตัดบัญชี
รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี

กำไร/ขาดทุนภายใต้การควบคุม - สุทธิ



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไปจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้
ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้
ที่เกิดจากรายการขาดทุนที่สามารถยกไปเพื่อหักกลับกับกำไรทางภาษีในอนาคต ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564 ปรับปรุงใหม่
	บาท	บาท
รายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	639,425,276	716,495,533
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ ปีที่หมดอายุ	127,885,055	143,299,107
	พ.ศ. 2566 - 2570	พ.ศ. 2565 - 2569

19 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564 ปรับปรุงใหม่	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,599,904,548	999,920,268	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,678,653,011	4,678,905,176	1,678,653,011	2,679,572,643
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31)	-	547,800,000	8,153,722,825	5,559,817,085
	3,278,557,559	6,226,625,444	9,832,375,836	8,239,389,728
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,619,589,077	799,650,674	1,619,589,077	799,650,674
	1,619,589,077	799,650,674	1,619,589,077	799,650,674
รวม	4,898,146,636	7,026,276,118	11,451,964,913	9,039,040,402



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	เงินกู้ยืมระยะสั้น			รวม
	จากกิจการ			
	เงินกู้ยืมระยะสั้น	ที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ยืมระยะยาว	
บาท	บาท	บาท	บาท	
ยอดต้นปี พ.ศ. 2564 (ปรับปรุงใหม่)	-	332,700,000	7,472,764,966	7,805,464,966
กระแสเงินสด	996,694,110	215,100,000	(1,996,000,000)	(784,205,890)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	3,226,158	-	1,790,884	5,017,042
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564 (ปรับปรุงใหม่)	999,920,268	547,800,000	5,478,555,850	7,026,276,118
กระแสเงินสด	598,660,000	(547,800,000)	(2,182,550,000)	(2,131,690,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	1,324,280	-	2,236,238	3,560,518
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	1,599,904,548	-	3,298,242,088	4,898,146,636
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	เงินกู้ยืมระยะยาว	รวม	
	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
	บาท	บาท	บาท	
ยอดต้นปี พ.ศ. 2564	5,545,844,724	2,600,000,000	8,145,844,724	
กระแสเงินสด	(56,934,548)	879,000,000	822,065,452	
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	-	223,317	223,317	
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	70,906,909	-	70,906,909	
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564	5,559,817,085	3,479,223,317	9,039,040,402	
กระแสเงินสด	2,569,957,785	(182,550,000)	2,387,407,785	
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	-	1,568,771	1,568,771	
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	23,947,955	-	23,947,955	
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	8,153,722,825	3,298,242,088	11,451,964,913	



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี	3,298,242,088	5,478,555,850	3,298,242,088	3,479,223,317
มูลค่ายุติธรรม	3,298,242,088	5,478,555,850	3,298,242,088	3,479,223,317

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อัตราร้อยละ 2.69 ถึงร้อยละ 3.47 (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 1.60 ถึงร้อยละ 3.10) และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

สัดส่วนเงินกู้ยืมของกลุ่มกิจการและบริษัทที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ คือ ร้อยละ 32.65 และร้อยละ 70.74 (พ.ศ. 2564 ปรับปรุงใหม่ : ร้อยละ 46.30 และร้อยละ 60.94) ของเงินกู้ยืมทั้งหมด ตามลำดับ

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่		ร้อยละ	ร้อยละ
ร้อยละ	ร้อยละ			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1.48 - 2.21	0.90 - 1.89	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	3.30	0.55 - 1.80	0.55 - 2.75
เงินกู้ยืมระยะยาว	2.69 - 3.47	1.60 - 3.10	2.69 - 3.47	1.60 - 3.10



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	1,678,653,011	4,678,905,176	1,678,653,011	2,679,572,643
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	1,619,589,077	799,650,674	1,619,589,077	799,650,674
รวม	3,298,242,088	5,478,555,850	3,298,242,088	3,479,223,317

20 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า	408,066,366	554,532,436	9,877,787	17,006,956
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31)	2,850,768	26,141,930	326,422,575	253,475,097
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	341,627,172	301,782,207	16,953,075	17,012,373
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	72,842,025	73,845,961	1,667,639	2,591,813
เงินปันผลค้างจ่าย	21,880,340	17,653,977	21,703,061	17,483,995
รายได้รับล่วงหน้า	725,189,834	876,112,420	274,925,085	359,543,441
อื่นๆ	284,368,424	115,694,152	59,351,852	51,727,900
รวม	1,856,824,929	1,965,763,083	710,901,074	718,841,575

21 หนี้กู้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
หนี้กู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,789,187,762	1,499,345,625
หนี้กู้	9,110,728,368	7,602,308,230
รวม	11,899,916,130	9,101,653,855



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การเปลี่ยนแปลงในหุ้นกู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	9,101,653,855	9,992,647,071	-	1,999,261,542
กระแสเงินสด	2,794,136,000	(894,877,000)	-	(2,000,000,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	4,126,275	3,883,784	-	738,458
ยอดสิ้นปี	11,899,916,130	9,101,653,855	-	-

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี	11,899,916,130	9,101,653,855
มูลค่ายุติธรรม	11,857,734,572	9,125,189,162

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ อ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ร้อยละ	ร้อยละ
หุ้นกู้	1.97 - 3.70	1.97 - 3.66



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	2,789,187,762	1,499,345,625
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	7,612,165,872	6,103,921,606
เกินกว่า 5 ปี	1,498,562,496	1,498,386,624
รวม	11,899,916,130	9,101,653,855

22 รายได้รอการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของรายได้รอการตัดบัญชี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	2,082,835,645	2,142,342,465	617,761,950	631,272,858
เพิ่มขึ้น	236,466,773	106,810	-	-
รับรู้รายได้	(102,327,415)	(59,671,282)	(14,536,063)	(13,510,908)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน จากการแปลงค่าทางการเงิน	-	57,652	-	-
ยอดสิ้นปี	2,216,975,003	2,082,835,645	603,225,887	617,761,950



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

23 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	119,581,647	102,716,661	28,026,598	23,643,696
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	11,038,513	18,178,451	3,985,604	6,003,984
ต้นทุนดอกเบี้ย	2,197,771	2,103,260	732,848	652,696
	132,817,931	122,998,372	32,745,050	30,300,376
การวัดมูลค่าใหม่	1,576,442	-	18,055,259	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(5,070,000)	(3,416,725)	(5,070,000)	(2,273,778)
ยอดสิ้นปี	129,324,373	119,581,647	45,730,309	28,026,598

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	0.84 - 2.89	1.86 - 2.95	1.67	1.95
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00 - 6.00	5.50 - 6.50	6.00	5.50
อัตราการลาออก	1.91 - 22.92	6.00 - 15.00	2.87 - 22.92	9.00 - 15.00
อายุเกษียณ	55 หรือ 60 ปี	55 หรือ 60 ปี	55 หรือ 60 ปี	55 หรือ 60 ปี



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันกันภัยเป็นดังนี้

		งบการเงินรวม			
		ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ		ข้อสมมติเพิ่มขึ้น		ข้อสมมติลดลง	
		พ.ศ. 2565 ปรับปรุงใหม่	พ.ศ. 2564 ปรับปรุงใหม่	พ.ศ. 2565 ปรับปรุงใหม่	พ.ศ. 2564 ปรับปรุงใหม่
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 4.12 - 14.67	ลดลง ร้อยละ 2.60 - 11.30	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.38 - 17.97	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.76 - 12.97
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.11 - 18.12	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.59 - 14.58	ลดลง ร้อยละ 4.87 - 15.04	ลดลง ร้อยละ 4.38 - 12.77
อัตราการลาออก	ร้อยละ 20	ลดลง ร้อยละ 2.46 - 13.17	ลดลง ร้อยละ 2.74 - 12.44	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.53 - 15.53	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.68 - 9.45

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ		ข้อสมมติเพิ่มขึ้น		ข้อสมมติลดลง	
		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 4.79	ลดลง ร้อยละ 4.62	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.29	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.04
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.91	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.81	ลดลง ร้อยละ 5.46	ลดลง ร้อยละ 6.32
อัตราการลาออก	ร้อยละ 20	ลดลง ร้อยละ 4.82	ลดลง ร้อยละ 4.91	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.35	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.75

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

24 เงินปันผล

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

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.1442 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,399 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตรา 0.0360 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 349 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2564

25 องค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุน	(114,627,906)	82,959,105	(114,627,906)	82,959,105
การแปลงค่างบการเงิน	(83,369,706)	(77,575,926)	-	-
การวัดมูลค่าใหม่ของการระดมทุน				
ผลประโยชน์พนักงาน	36,105,292	38,112,347	(1,678,929)	16,376,330
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของ				
บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(103,397,935)	(551,495,708)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม	(265,290,255)	(508,000,182)	(116,306,835)	99,335,435
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบของ				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	15,720,410	(24,198,398)	23,269,476	(19,858,978)
รวม	(249,569,845)	(532,198,580)	(93,037,359)	79,476,457



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

26 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินปันผลรับ	126,342,551	134,648,171	1,726,346,482	1,707,573,996
ดอกเบี้ยรับ	176,081,468	224,160,942	184,348,844	233,097,779
กำไรจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	23,519,749	-	-	34,133,351
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	120,855,931	320,857,800	-	-
รายได้ค่านายหน้าและการบริหารงาน	60,598,059	45,893,105	314,329,785	169,322,784
กำไรจากการขายเงินลงทุน	120,779,729	-	-	-
อื่นๆ	467,339,371	191,255,457	3,178,275	2,596,387
รวม	1,095,516,858	916,815,475	2,228,203,386	2,146,724,297

27 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	113,807,870	129,802,896	100,867,463	63,058,710
หุ้นกู้	249,156,097	238,691,936	-	59,444,725
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,430,248	13,645,102	55,287,933	79,242,140
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	4,473,021	3,654,449	-	738,458
อื่นๆ	17,352,312	23,853,134	1,736,491	1,732,584
รวม	390,219,548	409,647,517	157,891,887	204,216,617



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

28 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	495,097,793	395,982,426	103,057,428	80,259,386
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	429,851,107	433,081,113	24,085,977	23,540,718
ค่าที่ปรึกษา	68,287,890	40,235,805	10,372,798	8,932,002
ต้นทุนขายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,531,116,410	735,088,258	529,350,239	264,245,945
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	298,611,742	61,635,719	42,496,961	21,609,960

29 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน	338,447,391	318,878,284	33,383,816	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 18)	138,803,640	(38,632,928)	24,471,886	(15,737,515)
รวม	477,251,031	280,245,356	57,855,702	(15,737,515)



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการและบริษัทมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กันกับอัตราภาษี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,856,944,935	2,141,630,967	1,808,350,397	1,627,919,597
หัก (กำไร) ขาดทุนของกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้	(2,497,340,791)	(174,951,996)	(397,774)	5,353,703
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(148,893,593)	(325,800,777)	-	-
	2,210,710,551	1,640,878,194	1,807,952,623	1,633,273,300
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20	442,142,110	328,175,639	361,590,525	326,654,660
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(44,272,361)	(120,561,530)	(324,678,996)	(342,525,572)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	69,886,537	16,648,924	39,411	133,397
รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	-	(463,729)	-	-
ผลต่างจากอัตราภาษี	45,732,081	(126,176)	-	-
การใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีที่ผ่านมาซึ่งยังไม่รับรู้	(85,811,339)	(8,182,879)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28,195,010	63,837,895	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	21,378,993	917,212	20,904,763	-
ภาษีเงินได้	477,251,031	280,245,356	57,855,703	(15,737,515)



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2565			พ.ศ. 2564		
	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ของสินทรัพย์ทางการเงิน	(197,587,011)	39,517,402	(158,069,609)	176,486,342	(35,297,268)	141,189,074
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน จากการแปลงค่างบการเงิน	(9,089,917)	-	(9,089,917)	51,455,170	-	51,455,170
การวัดมูลค่าใหม่ของ ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(1,576,442)	315,288	(1,261,154)	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ของบริษัทร่วมและการร่วมค้า	625,914,277	-	625,914,277	530,165,589	-	530,165,589
รวม	417,660,907	39,832,690	457,493,597	758,107,101	(35,297,268)	722,809,833

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2565			พ.ศ. 2564		
	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ของสินทรัพย์ทางการเงิน	(197,587,011)	39,517,402	(158,069,609)	176,486,342	(35,297,268)	141,189,074
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระ ผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(18,055,259)	3,611,052	(14,444,207)	-	-	-
รวม	(215,642,270)	43,128,454	(172,513,816)	176,486,342	(35,297,268)	141,189,074

30 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของ ของบริษัทใหญ่ (บาท)	3,807,125,563	1,834,164,177	1,750,494,695	1,643,657,112
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	9,705,186,191	9,705,186,191	9,705,186,191	9,705,186,191
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.39	0.19	0.18	0.17



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

31 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่ขั้นสูงสุด				
รายได้ธุรกิจน้ำ	46,306	21,553,013	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,406,782	6,058,524	46,265	139,308
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46,765,045	31,649,968	20,068,392	17,692,499
ดอกเบี้ยจ่าย	7,620,897	15,801,475	1,353,082	1,306,763
บริษัทใหญ่				
ดอกเบี้ยรับ	149,555,479	200,083,671	149,555,479	200,083,671
บริษัทย่อย				
รายได้ธุรกิจน้ำ	-	-	14,250,140	59,862,955
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	15,832,209	12,371,989
รายได้อื่น	-	-	612,791	463,890
รายได้ค่านายหน้าและการบริหาร	-	-	253,731,726	123,429,679
รายได้ค่าสิทธิการเช่าอาคารตัดบัญชี	-	-	11,740,000	11,740,000
เงินปันผลรับ	-	-	1,605,431,779	1,622,074,449
ดอกเบี้ยรับ	-	-	31,505,024	31,213,047
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	-	-	4,132,303	3,778,753
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	-	-	26,617,491	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	26,207,692	2,298,996
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	55,287,933	79,242,140



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทร่วม				
รายได้ธุรกิจหน้า	200,135,432	207,251,374	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	47,875,825	45,905,739	4,697,680	918,799
รายได้อื่น	17,781,324	17,185,449	15,078	13,909
รายได้ค่านายหน้าและการบริหาร	17,997,030	15,791,841	17,997,030	15,791,841
เงินปันผลรับ	-	-	35,926,404	8,954,629
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	3,068,538	-	-	-
การร่วมค้า				
รายได้ธุรกิจหน้า	8,727,730	8,172,187	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	9,537,895	7,463,639	11,313,867	5,228,053
รายได้ค่านายหน้าและการบริหาร	4,546,404	4,010,834	440,000	520,000
ดอกเบี้ยรับ	10,361,440	11,253,801	878,807	414,719
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	71,267	111,519	-	-
ดอกเบี้ยรับ	218,858	189,981	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,695,254	-	1,545,386	-

ยอดคงค้าง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้				
บริษัทใหญ่ชั้นสูงสุด	1,049,563	1,108,778	-	-
บริษัทใหญ่	74,749,110	92,754,521	74,749,110	92,754,521
บริษัทย่อย	-	-	198,003,586	119,561,109
บริษัทร่วม	24,390,619	23,116,360	3,544,062	3,145,329
การร่วมค้า	9,322,917	4,091,652	6,035,063	142,625
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	968,220	-	-	-
รวม	110,480,429	121,071,311	282,331,821	215,603,584



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้				
บริษัทใหญ่ชั้นสูงสุด	2,105,918	-	474,495	-
บริษัทใหญ่	-	26,141,930	-	377,771
บริษัทย่อย	-	-	325,595,158	253,097,326
บริษัทร่วม	352,906	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	391,944	-	352,922	-
รวม	2,850,768	26,141,930	326,422,575	253,475,097

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่	10,007,000,000	9,665,000,000	10,007,000,000	9,665,000,000
บริษัทย่อย	-	-	676,774,880	1,419,303,880
บริษัทร่วม	-	5,327,207	-	-
การร่วมค้า	5,300,000	15,500,000	5,300,000	2,500,000
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	34,000,000	34,000,000	-	-
รวม	10,046,300,000	9,719,827,207	10,689,074,880	11,086,803,880

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน โดยมีดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 0.55 ถึงร้อยละ 6.50 ต่อปี (พ.ศ. 2564 ปรับปรุงใหม่ : ร้อยละ 0.55 ถึงร้อยละ 6.50 ต่อปี)



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทย่อย	-	-	501,154,800	-
การร่วมค้า	247,050,552	268,090,552	21,560,000	19,600,000
รวม	247,050,552	268,090,552	522,714,800	19,600,000

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนภายใน 10 ปี และไม่มีหลักประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 และร้อยละ MLR ลบ 1.25 ต่อปี และร้อยละ MLR เฉลี่ยลบ 1.00 ต่อปี (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 4.00 และร้อยละ MLR ลบ 1.25 ต่อปี)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่ขั้นสูงสุด	-	547,800,000	-	-
บริษัทย่อย	-	-	8,153,722,825	5,559,817,085
รวม	-	547,800,000	8,153,722,825	5,559,817,085

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 0.00 ถึง ร้อยละ 1.80 ต่อปี (พ.ศ. 2564 ปรับปรุงใหม่ : ร้อยละ 0.00 ถึง ร้อยละ 2.75 ต่อปี)



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัทรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) และคณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	393,093,209	343,783,671	304,402,403	275,294,640
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	5,448,221	7,877,137	3,145,953	3,506,859
รวม	398,541,430	351,660,808	307,548,356	278,801,499

32 ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงินมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ปรับปรุงใหม่			
	บาท	บาท	บาท	บาท
ซื้อขายที่ดิน	41,634,600	315,057,763	-	-
ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปและระบบสาธารณูปโภค	498,363,599	960,426,074	-	91,100,000
รวม	539,998,199	1,275,483,837	-	91,100,000



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีแยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ธนาคารได้ออกหนังสือค้ำประกันในนามกลุ่มกิจการและบริษัทดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
		ปรับปรุงใหม่		
สกุลเงินบาท				
ระบบสาธารณูปโภค	24,961,667	25,814,067	15,444,667	16,644,867
การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	477,553,979	408,457,593	477,553,979	408,457,593
การปฏิบัติตามสัญญากับกลุ่มพลังงาน	114,701,948	111,053,245	-	-
การขอรับเงินคืนภาษีก่อนการตรวจแล้วเสร็จ อื่นๆ	393,933,930	393,933,930	393,933,930	393,933,930
	114,361,049	124,526,049	81,573,330	123,173,330
รวม	1,125,512,573	1,063,784,884	968,505,906	942,209,720
สกุลเงินเหรียญสหรัฐ				
การปฏิบัติตามสัญญากับกลุ่มพลังงาน	5,693,918	5,520,034	-	-
รวม	5,693,918	5,520,034	-	-

33 เหตุการณ์สำคัญ

เมื่อวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 บริษัท WHAUP (SG) 2DR PTE. LTD. (WHAUP (SG) 2DR) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม ได้ยื่นหนังสือต่อ Vietnam International Arbitration Center (VIAC) ในประเทศเวียดนามเพื่อเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการกับบริษัท Aqua One Water Corporation (Aqua One) ในฐานะที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท Duong River Surface WaterPlant 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) ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (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 อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

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 ทั้งนี้กลุ่มกิจการอยู่ในระหว่างการพิจารณาหาข้อสรุปเกี่ยวกับแผนการลงทุนในบริษัท SDWTP และการดำเนินการตามขั้นตอนตามกฎหมายที่จำเป็น

อย่างไรก็ตามเหตุการณ์ข้างต้นไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

34 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 จำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 1 ปี ซึ่งเป็นการออกและเสนอขายภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program) ของบริษัทตามที่ได้รับอนุญาตให้ซื้อขายในตลาดตราสารหนี้โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 ทั้งนี้การออกหุ้นกู้ได้ผ่านความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นแล้วโดยอาศัยมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2565



WHLA

Industrial
Development



VISION & 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

1

To provide un-compromised quality industrial and property cluster solutions to our value customers.

2

To be the partner of choice to our business alliances.

3

To deliver optimal short, medium and long term value to our investors.

4

To be the employer of choice.

5

To be responsible to the society, environment and communities that we live in.

NUMBER 1 INDUSTRIAL ESTATE

Developer Delivering
World-Class Solutions
to Industrial Customers



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

1,778 Rai Land Sales^{/1}

^{/1} Land Sales in Thailand and Vietnam
(Excluding MOU and LOI of 899 rai)

12

Operating Industrial
Estates/ Zones and
Others in Pipeline

Real Estate Development over

71,000^{/2} rai

^{/2} Including Operating and Under
Development in Thailand
and Vietnam



2 New Upcoming Industrial
Zones in Vietnam
(Thanh Hoa and Quang Nam) Total

7,800 rai

FTTX Service Covering

11 WHA Industrial Estates
and Telecom Tower Covering
3 WHA Industrial Estates



INTEGRATED INDUSTRIAL UTILITIES & POWER PROVIDER

With Sustainable Growth



UTILITIES & 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.



145 Million m³
Water Utilities Sales
and Management

New Water Treatment Plant and a
Wastewater Treatment Facility in WHA
Rayong 36 with Total
Capacity of **3.3** Million m³



Cumulative Signed PPAs of

683 Equity MW Power



Best Innovative Company Awards^{/1}

for its Peer-to-Peer Energy Trading Platform

^{/1} From The Stock Exchange of Thailand



Launched
Thailand Largest Solar Carpark

7.7 MW in WHAESIE1







MESSAGE FROM THE BOARD OF DIRECTORS

“IN 2022, IN A THAI ECONOMIC ENVIRONMENT MARKED BY THE COUNTRY’S REOPENING, SUBSEQUENT POST-COVID ECONOMIC RECOVERY AND THE RETURN OF INVESTORS, WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED (“WHAID”) DELIVERED AN EXCEPTIONAL FINANCIAL PERFORMANCE DRIVEN BY STRONG INDUSTRIAL LAND SALES. LOOKING FORWARD, WHAID PAVED THE WAY FOR FUTURE GROWTH WITH THE IMPLEMENTATION OF ITS LONG TERM STRATEGIC PLAN.”

WHAID announced its operating and financial results for the year 2022 as summarized below.

For the year 2022, WHAID total revenue and share of profits were Baht 11,898 million compared to Baht 6,231 million for the same period of 2021. WHAID sold 1,778 rai and transferred 1,819 rai including both Thailand and Vietnam. WHAID reported a net profit attributable to the owners of the parent of Baht 3,812 million compared to Baht 1,834 million for the same period of 2021. At 2022 year end, the Company’s total assets stand at Baht 50,237 million.

Global supply chain shifts are underway with relocation and diversification of supply chains to various destinations benefiting the Indo-Pacific region including Thailand and Vietnam. The trend initially driven by trade disputes, labor constraints and increasing costs in China, has been accelerated by COVID-19, with resulting production lockdowns in China, increasing geo-political tensions, power constraints in China and Europe, with companies prioritizing risk management, resilience and diversification over cost and efficiency. As a result, industrial land customer enquiries have been strong. WHAID Thailand land sales reached 1,671 rai with an additional 430 rai secured with MOU, an increase of 105% compared to 2021. In addition, the Gross leased area of WHAID Ready Built Factories (RBF) and Warehouses (RBW), owned by WHAID, WHAIR, and HPF, reached 90,215 square meters. Occupancy rates of RBF and RBW reached 77% at the end of 2022. In Vietnam, industrial land lease totaled 106 rai with an additional 430 rai secured with MOU.

Combining industrial land and buildings, WHAID added 46 new customers and 79 new contracts.

WHAID continued the implementation of its Strategic Plan in 2022. Among the significant achievements in Thailand are:

- Sealed 600 rai landmark deal with BYD AUTO (THAILAND) Co., Ltd. for first BYD’s first Electric Vehicle plant in ASEAN in WHA Rayong 36,
- WHA Rayong 36, with an area of 1,281 rai and WHA ESIE 4 Expansion, covering 580 rai, both located within the EEC, in Rayong Province, have been completed,
- BIGWHA, the joint-venture with Bangkok Industrial Gas Co. Ltd., (BIG), commissioned its Nitrogen gas-generation plant in April 2022 with a pipeline to supply the industrial customers in ESIE,
- In line with WHA SMART ECO Industrial Estate concept, WHAID continued to roll out innovative features such as Scada for water and smart traffic management,

- In Vietnam, with increasing customer demand, WHA is accelerating its expansion in Nghe An Province to develop the remaining Phases of WHA Industrial Zone 1 - Nghe An. Construction of Phase 2 covering 2,200 rai has started,
- WHAID signed a Memorandum of Understanding (MoU) with the Quang Nam Economic and Industrial Zone Management Authority for the development of WHA Smart Eco Industrial Zone - Quang Nam (2,500 rai), located in Quang Nam province between the provinces of Danang in the North, and Quang Ngai in the South. The construction is expected to commence in 2026/2027,
- In 2022, WHAUP had the total water supply and wastewater management volume of 145 million cubic meters, including 28 million cubic meters in Vietnam and 5 million cubic meters of value-added water products (premium clarified water and demineralized water),
- WHAUP signed a contract with Ford Motor Company at WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 1 (WHA ESIE 1) for the installation of the largest solar carpark in Thailand, featuring a total solar PV rooftop installation area of 32,200 sq.m. for a generating capacity of 7.7 MW.

Looking ahead, the broadening of manufacturing locations beyond China will continue to benefit other attractive destinations such as Thailand and Vietnam. As a result, increased demand for industrial land and buildings is expected.

In Thailand, WHAID will make strategic use of the industrial land developed to capture business based on movement of manufacturing relocation. WHAID has the largest industrial land availability in the industry with both land available for sale (2,800 rai sellable end 2022) and land bank in pipeline (5,000 rai) with projects in pipeline including WHA Rayong Y36 expansion, WHA IER in joint-venture with IRPC, WHA SIL2. WHAID will target higher value industries in the target S-curves as well as production relocation from China, Taiwan, Europe leveraging on its track record of high-quality standards, premium brand and development concept WHA Smart Eco IE.

WHAID will pursue its efforts to enlarge its product offering. Construction of WHA IER Phase 1 (1,100 rai) will continue to increase land options for potential customers. Similarly,

development activities will be sustained for projects in pipeline such as WHA Rayong 36 expansion and WHA SIL2. Efforts will also be sustained to increase the raw land bank in Thailand in strategic locations.

In Vietnam, WHAID will accelerate the development of WHA Industrial Zone 1 - Nghe An Phase 2 (2,200 rai) to have product available and intensify Customer Development activities to capture anticipated high demand from production relocation and continued large and growing FDI inflows.

In both Thanh Hoa and Quang Nam Provinces, following the signatures of Memorandum of Understanding (MoU) with the provincial authorities, WHAID will pursue its planning and pre-construction works to obtain necessary licenses and approvals for the development of 2 new industrial zones.

“WHA Smart Technology Industrial Zone - Thanh Hoa”, with its proximity to Thanh Hoa province main city, is well poised to capture demand from high value technology investors and reinforce the country’s Northern Technology Corridor. The construction is expected to commence in 2024.

Similarly, in Quang Nam Province, “WHA Smart Eco Industrial Zone - Quang Nam” will benefit from its location at the heart of the Vietnam Central region including superior air, sea, and road infrastructure and connectivity to welcome clean and high-tech manufacturing industries in the automotive, mechanical, electrical, electronics, telecommunication, medical, and logistics sectors. The construction is expected to commence in 2026/2027.

WHAUP will continue to widen the scope of its product offering in Utilities and will enlarge its power portfolio with a focus on renewables and other innovative energy solutions.

On behalf of the management and the Board of Directors of WHA Industrial Development Public Company Limited, we express our gratitude to our shareholders for the continued trust and support. We also express our appreciation to all customers for allowing us to serve you, our business partners and financial institutions for supporting our growth, and all employees for your continued effort to grow the Company sustainably and to create the best value for society, shareholders, customers and all stakeholders.



Miss Jareeporn Jarukornsakul
Chairman of the Board of Directors,
Chairman of the Executive Committee



Mr. David R. Nardone
Director, Executive Committee Member,
Group Executive Industrial and International





BOARD OF DIRECTORS



Ms. Jareeporn Jarukornsakul

Chairman of the Board of Directors/Chairman of the Executive Committee



Mr. David Richard Nardone

Director/Executive Committee Member/
Group Executive Industrial and International



Mr. Vivat Jiratikarnsakul

Director/Executive Committee Member/
Chief Operating Officer Industrial and International



Dr. Apichai Boontharawara

Director



Mrs. Anchalee Chavanich

Director



Gen. Dr. Prachya Chalermwat
Director



Mr. Chakkrit Parapuntakul
Director



Dr. Kritsana Sukboonyasatit
Director



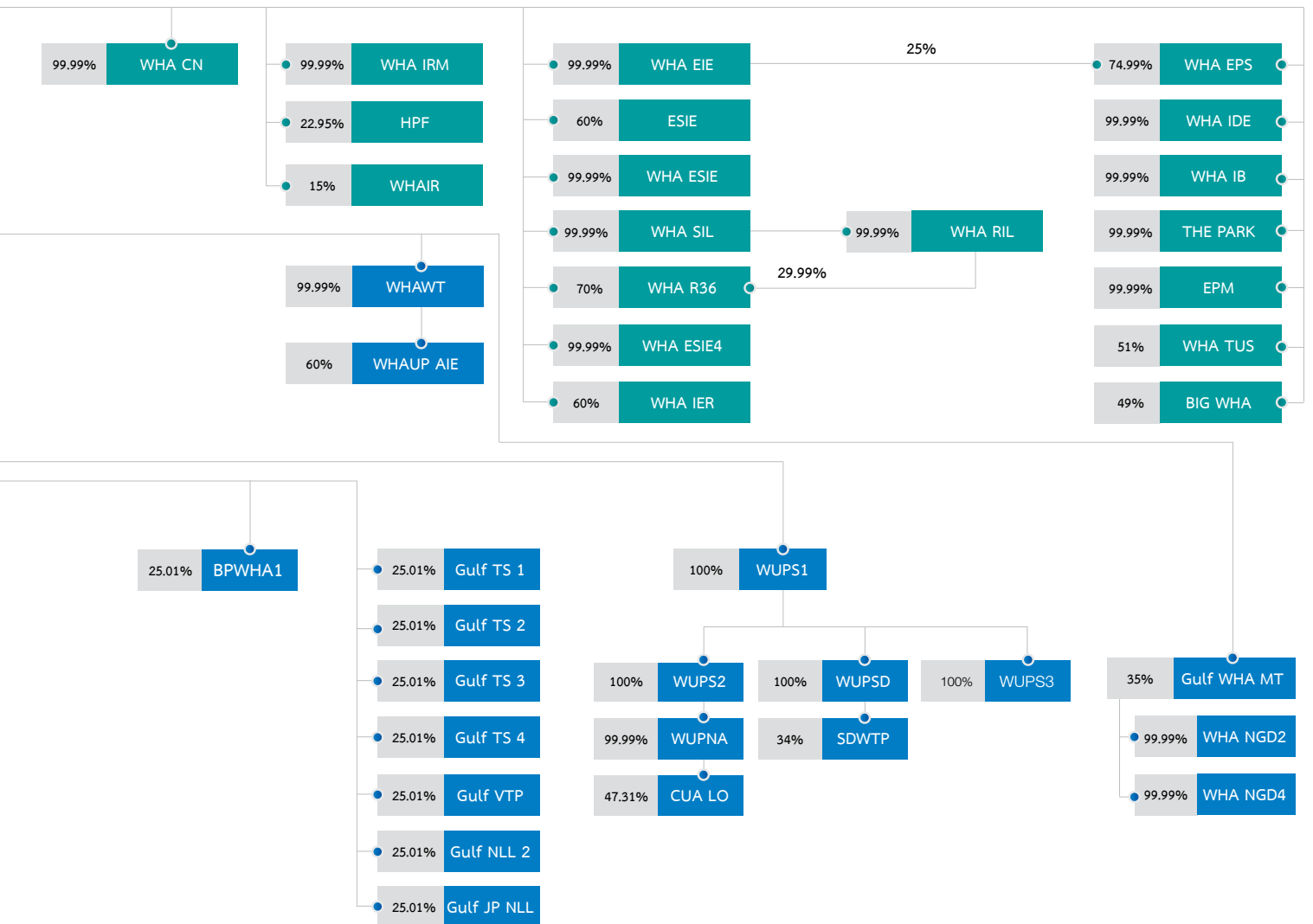
Dr. Anuchit Anuchitanukul
Director



Ms. Ajarin Pattanapanchai
Director



Mr. Arkrapol Pichedvanichok
Director



WHA ID	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

WHAUP	WHA UTILITIES AND POWER PUBLIC COMPANY LIMITED
• WHAWT	WHA Water Company Limited
• WHAUP AIE	WHAUP Asia Reclamation Water Company Limited
• WUPIN	WHAUP International Company Limited
• WUPS1	WHAUP (SG) 1 Pte. Ltd.
• WUPS2	WHAUP (SG) 2 Pte. Ltd.
• WUPS3	WHAUP (SG) 3 Pte. Ltd.

WHAUP	WHA UTILITIES AND POWER PUBLIC COMPANY LIMITED
• WUPSD	WHAUP (SG) 2 DR Pte. Ltd.
• 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	WHA Energy Company Limited
• WHASL	WHA Solar Company Limited
• WHAET	WHA Energy 2 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



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 2022, WHAID has 11 managing industrial estates and industrial lands;

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.



Industrial Estate and Industrial Land		Location	Project Size (Rai)	Prominent Features
4) Eastern Seaboard Industrial Estate (Rayong)	ESIE	Pluak Daeng, Rayong	9,688	ESIE is a joint venture established in 1995 by WHA Industrial Development PCL. 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 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.

Industrial Estate and Industrial Land		Location	Project Size (Rai)	Prominent Features	
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.
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 Rayong36	Nikhom Phatthana, Rayong	1,281	WHA Rayong 36 is located in the Eastern Economic Corridor (EEC) and will be ready for occupancy in the first quarter of 2023.

As of 31 December 2022, WHAID Group had 9 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 50,100 rais.

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 rais). Phase 1 has been developed, covering 145 hectares (900 rais), with land presales accounting for more than 77% of the net leasing area. Phase 2, covering 355 hectares (approximately 2,200 rais), was developed in early 2022 and will be completed by 2024.

As the WHAID Group 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 853 rais in 2021, excluding letters of intent and memorandums of agreement for land sales in Thailand and industrial zones in Vietnam, which totaled 99 rais, and 1,740 rais in 2022, excluding letters of intent and memorandums of agreement for land sales in Thailand and industrial zones in Vietnam, which totaled 899 rais. In 2021 and 2022, the income from land transfers in the industrial

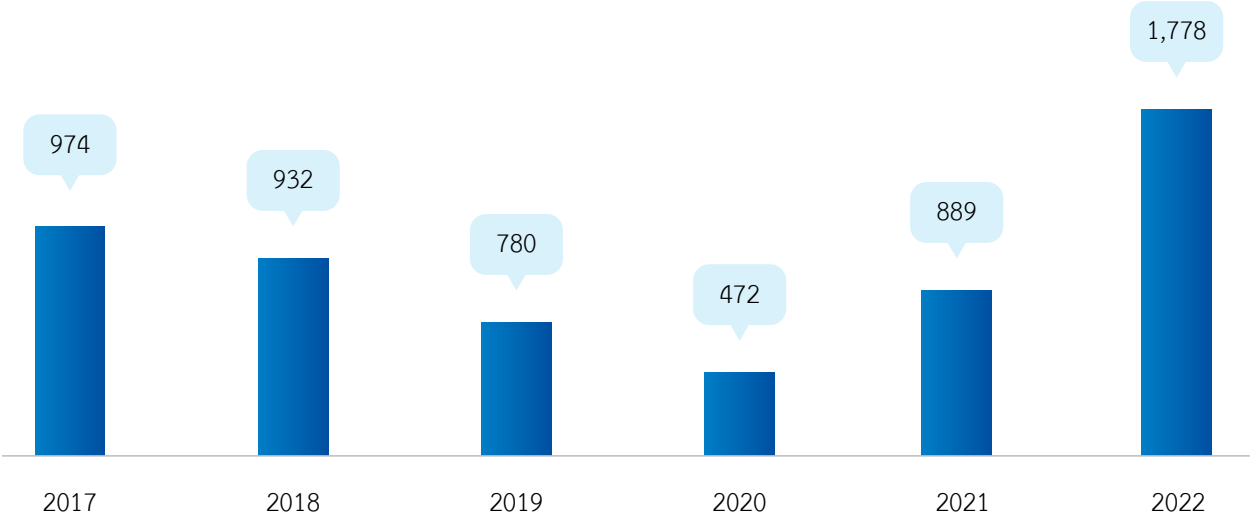
estate was approximately 1,654 and 6,147 million baht, respectively.

As of 31 December 2022, the WHAID Group had 924 customers and over Baht 34,100 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 2022, there were around 10,100 rais of land awaiting development and sale in Thailand and another 2,000 rais in the WHA Industrial Zone, Nghe An Province. Therefore, WHAID Group is the largest industrial estate developer in Thailand, with land presales totaling 5,825 rais from 2017 to 2022 and a market share of nearly 40%.

LAND PRESALES IN INDUSTRIAL ESTATE / ZONE OF WHAID GROUP

Unit : Rai



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	- A zone designated for industrial or industrial-related activities
Free Zone/Export Processing Zone-EPZ	- 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	- A zone designated for commercial activities including banks, post office, hospital, gas station, and educational institution etc.
Residential Zone	- A zone designated for residential areas such as apartments, condominiums, and houses etc.
Logistics Zone	- A zone designated for the construction of warehouses/factories for rent for the logistics industry
Common Area and Public Utilities System	- 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 business demand for land, as a result of the economic recovery and the resume of manufacturing activities following the COVID-19 situation, as well as the production base relocation caused by political tensions and geopolitical conflicts around the world. As of 31 December 2022, WHAID Group had lands available for sale and raw lands in Thailand totaling 10,100 rais, including both lands in the Eastern Economic Corridor (EEC)'s area and out of EEC's area.
 - 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, as well as other industries with a production base in Thailand, such as the consumer goods, electronics, food, and medical sectors, and emerging industries benefiting from the sustainability trend, such as the electric vehicle (EV) industry and its supply chain.

- 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 2022, six existing customers purchased additional lands from WHAID.
- b. Complete the development of new industrial estates as scheduled by focusing on licensing and construction processes. New industrial estates under development are as follows:
- WHA Rayong 36 Industrial Estate Expansion (WHA RY36 Expansion) covers an area of 403 rais. The construction will start in 2024.
 - WHA Industrial Estate Rayong (WHA IER), a joint venture with IRPC, of which Phase 1 covering an area of 1,100 rais, began construction in the fourth quarter of 2022.
 - WHA Saraburi Industrial Land 2 (WHA SIL2) covers an area of 2,400 rais. The construction will start in 2026.
- 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, liquefied natural gas, etc., by forming partnerships with industry experts to increase recurring income and reduce the risk of reliance on income from land sales.

- b. Create additional revenue streams by developing other types of real estate properties.
- c. Expand natural water business outside industrial estates.
- d. Apply new technologies and innovations to increase productivity and efficiency and reduce repetition in operations and services by developing our industrial estates following the SMART ECO Industrial Estate concept.
- e. Move to higher-value industrial projects, new business projects in the specialized estate group, both in Thailand and Vietnam
- Develop TusPark WHA, an incubation center in cooperation with Tus Holdings, to be successful so that it can be a key foundation for business expansion to Science and Technology Park.
 - Explore the market and study the opportunities to develop specialized estates/industrial clusters/office buildings in Vietnam.

3) EXPAND OVERSEAS INVESTMENT, PARTICULARLY IN VIETNAM

- a. Nghe An Industrial Zone development in Nghe An, Phase 1, covering 143.5 hectares (900 rais), has been fully developed with the highest-quality infrastructure, utilities, and environmental care. More than 77% of the net leasing lands have been pre-sold to more than 22 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. The 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 rais), started construction in early 2022 and is expected to be completed by 2024.

- WHA Industrial Zone - Nghe An Phase 3 covers 250 hectares (approximately 1,600 rais). WHAID Group aims to obtain an Investment Registration Certificate (IRC) in 2024.
 - WHA Industrial Zone - Nghe An Phase 4 covers an area of 250 hectares (approximately 1,600 rais). WHAID Group aims to define the target area and apply for relevant permit/license from Nghe An Province.
- c. Expansion of investment to other provinces in Vietnam by signing 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 as follows:
- WHA Smart Technology Industrial Zone - Thanh Hoa located near Thanh Hoa's down town, has an area of approximately 500 hectares (approximately 3,100 rais) 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. 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 rais). 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 2025.

4) HIGH PERFORMANCE ORGANIZATION

- a. Change 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. Maximize Group synergy.
- c. 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, electronics, construction equipment, metal forming, consumer goods, rubber, petrochemicals, and chemicals, 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 (SMART ECO Industrial Estate) 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 2022 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.
4) Development of raw water resources (Vertical integration to the raw water resources development)	The Company has started water sources development projects to enhance operational efficiency and strengthen the stability of utility business operations, especially in 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 WHA 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 in tandem with the new WHAID's Industrial Estates

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 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. WHA 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, WHA 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 to the better energy management in industrial area.

WHAUP 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 customers is different which depend on producing process and products. In this regard, power plant business and petrochemical business consume water more than other businesses.

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:

• PROVIDING OF RAW WATER

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.



- **PROCUREMENT OF FUELS**

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) FUELS WITH THE COST FROM BUYING OR PROCURING

- **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 WITHOUT COST FROM BUYING OR PROCURING

- **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.

- **Sunshine**

Sunshine is the important ingredient in the power generation by the solar power plant. The sunshine derived from the natural source at no cost to harvest. However,

the volume and intensity of the sunshine each period may be uncertain and cannot be predicted with accuracy, depending on the season and the weather condition each duration.

- **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

1. REGISTERED CAPITAL AND PAID-UP CAPITAL

As of 31 December 2022, The Company's registered capital was Baht 6,000,000,000 and paid-up capital was Baht 3,882,074,476.40, which was divided into 9,705,186,191 ordinary shares at a par value of Baht 0.40 per share.

2. SHAREHOLDERS

Upon the Book Closing Date on 21 November 2022, 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

3. OTHER SECURITIES

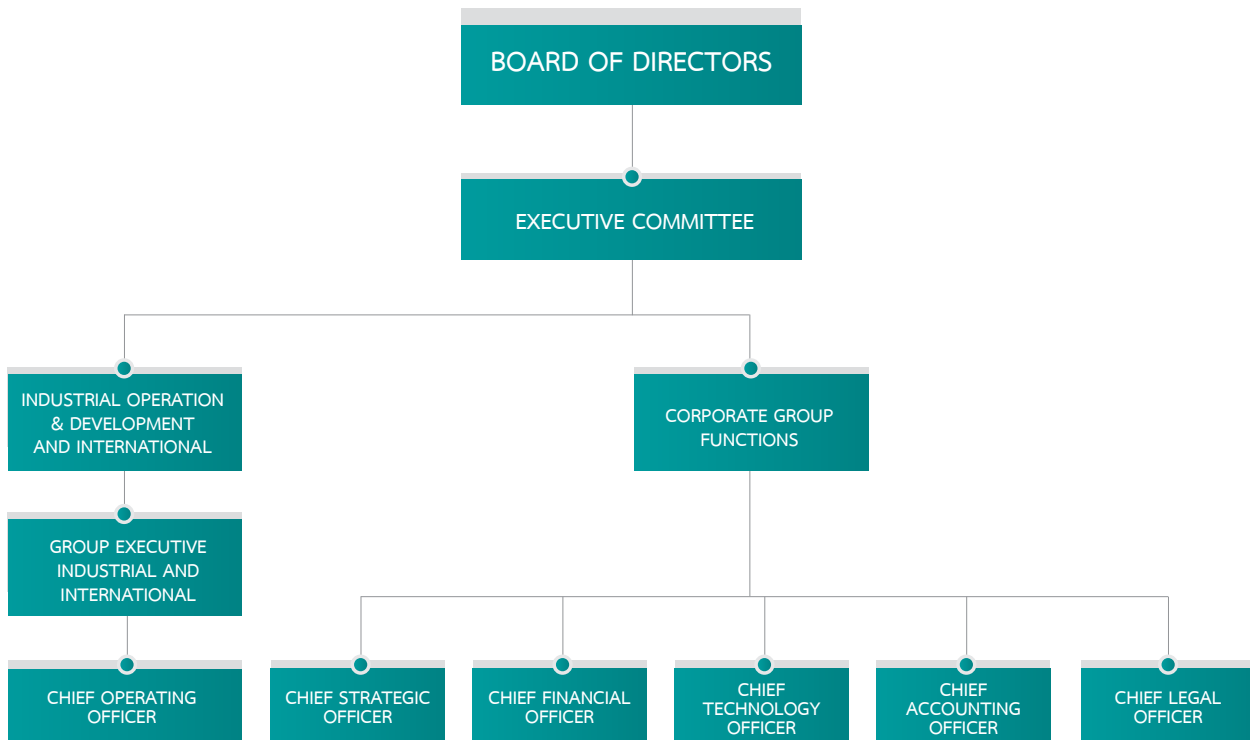
As of 31 December 2022, there was no debenture issued by the Company which was not redeemed.





MANAGEMENT STRUCTURE

MANAGEMENT STRUCTURE AS OF 31 DECEMBER 2022



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 | Director |
| 3. Mr. Vivat Jiratikarnsakul | Director |
| 4. Dr. Apichai Boontherawara | Director (Non-Executive Director) |
| 5. Mrs. Anchalee Chavanich | Director (Non-Executive Director) |
| 6. Gen. Dr. Prachya Chalermwat | Director (Non-Executive Director) |
| 7. Mr. Chakkrit Parapuntakul | Director (Non-Executive Director) |
| 8. Dr. Kritsana Sukboonyasatit | Director (Non-Executive Director) |
| 9. Dr. Anuchit Anuchitanukul | Director (Non-Executive Director) |
| 10. Ms. Ajarin Pattanapanchai | Director (Non-Executive Director) |
| 11. Mr. Arkrapol Pichedvanichok | Director (Non-Executive Director) |

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. David Richard Nardone
Executive Committee Member
3. Mr. Vivat Jiratikarnsakul
Executive Committee Member

4. Mr. Krailuck Asawachatroj
Executive Committee Member
5. Mr. Pajongwit Pongsivapai
Executive Committee Member
6. Mr. Natthapatt Tanboon-ek
Executive Committee Member
7. 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

7 Managements of the Company are shown as follows:

1. Ms. Jareeporn Jarukornsakul
Acting Chief Technology Officer
2. Mr. David Richard Nardone
Group Executive Industrial and International
3. Mr. Vivat Jiratikarnsakul
Chief Operating Officer Industrial and International
4. Mr. Krailuck Asawachatroj
Chief Strategic Officer
5. Mr. Pajongwit Pongsivapai
Co-Chief Operating Officer
6. Mr. Natthapatt Tanboon-ek
Chief Financial Officer
7. Mr. Somsak Boonchoyruengchai
Chief Accounting Officer

REMUNERATION FOR DIRECTORS FOR THE YEAR 2022

The remuneration for the year 2022 of 11 directors is in accordance with the budget which has been approved by the 2022 Annual General Meeting of Shareholders in the amount of Baht 20,000,000. In 2022, the remuneration has been paid to the directors in the amount of Baht 12,626,700 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 2022			
	Retainer Fee	Meeting Allowance		Total
		Board of Directors	Executive Committee	
1. Ms. Jareeporn Jarukornsakul	1,500,000	240,000	250,000	1,990,000
2. Mr. David Richard Nardone	1,000,000	200,000	150,000	1,350,000
3. Mr. Vivat Jiratikarnsakul	1,000,000	200,000	150,000	1,350,000
4. Dr. Apichai Boontherawara	767,950	175,000	-	942,950
5. Mrs. Anchalee Chavanich	677,900	150,000	-	827,900
6. Gen. Dr. Prachya Chalermwat	677,900	150,000	-	827,900
7. Mr. Chakkrit Parapuntakul	767,950	175,000	-	942,950
8. Dr. Kritsana Sukboonyasatit	767,950	175,000	-	942,950
9. Dr. Anuchit Anuchitanukul	677,900	150,000	-	827,900
10. Ms. Ajarin Pattanapanchai	136,457	25,000	-	161,457
11. Mr. Arkrapol Pichedvanichok	677,900	150,000	-	827,900
12. Mr. Krailuck Asawachatroj ¹	863,543	175,000	150,000	1,188,543
13. Mr. Somphong Wanapha ²	148,750	-	-	148,750
14. Mr. Chavalit Sethameteekul ²	148,750	-	-	148,750
15. Mr. Prateep Charoenporn ²	148,750	-	-	148,750
Total	9,961,700	1,965,000	700,000	12,626,700

Remarks

¹ Resigned from position as director, effective on 11 November 2022.

² Resigned from position as director, effective on 23 February 2022.



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 estate2. To operate or provide the industrial estate utilities<ol style="list-style-type: none">2.1 To provide water management service in the industrial estates2.2 To provide the management service for the other kinds of utilities3. To invest in power business by holding equity in the companies where generate and distribute the power.4. Property<ol style="list-style-type: none">4.1 Ready Built Factories for rent4.2 Logistics Park for rent
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 Province 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	:	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 Auditor Mr. Boonrueng Lerdwiseswit, CPA No. 6552 PricewaterhouseCoopers ABAS Limited No. 179/74-80 South Sathorn Road, Thung Maha Mek Sub-district, Sathorn District, Bangkok Thailand 10120 Telephone No. +66 2844 1000 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 Financial Advisor It will be considered for each project.



AUDIT FEE

1) AUDIT FEE

In 2022, the company paid audit fee to the audit firm, PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd. in the amount of 1,830,000 Baht.

2) NON-AUDIT FEE

-None-



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT AND

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 2022, 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 2022;
- 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 2023



STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

As at 31 December 2022

	Notes	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2022	2021	2022	2021
		Baht	Restated Baht	Baht	Baht
Assets					
Current assets					
Cash and cash equivalents	9	4,841,356,716	2,457,723,361	2,873,366,781	747,056,917
Trade and other receivables	10	587,435,436	477,086,452	302,759,244	249,150,522
Short-term loans to related parties	31	10,046,300,000	9,719,827,207	10,689,074,880	11,086,803,880
Financial assets measured at amortised cost	11	851,865	817,935	-	-
Real estate development costs	12	9,318,415,549	11,055,750,132	1,279,186,040	1,824,609,793
Other current assets		325,520,203	379,054,783	2,713,448	20,277,095
Non-current assets held-for-sale	13	902,850	160,786,392	-	-
Total current assets		25,120,782,619	24,251,046,262	15,147,100,393	13,927,898,207
Non-current assets					
Financial assets measured at fair value through profit or loss	11	437,188,909	713,669,160	-	-
Long-term loans to related parties	31	247,050,552	268,090,552	522,714,800	19,600,000
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	11	1,061,565,363	1,140,911,814	1,061,565,363	1,140,911,814
Investments in associates	14	11,400,955,776	10,878,129,164	990,019,757	1,005,126,999
Investments in subsidiaries	15	-	-	8,412,143,828	7,963,319,828
Interests in joint ventures	14	1,388,251,272	1,342,178,242	478,449,980	460,449,980
Investment properties	16	2,884,018,894	2,801,961,722	309,306,498	208,914,287
Property, plant and equipment	17	6,162,905,540	4,930,101,841	63,991,117	71,620,217
Deferred income tax assets	18	180,196,572	180,829,647	-	-
Other non-current assets		1,348,939,226	562,151,785	80,007,763	68,181,959
Total non-current assets		25,111,072,104	22,818,023,927	11,918,199,106	10,938,125,084
Total assets		50,231,854,723	47,069,070,189	27,065,299,499	24,866,023,291

The accompanying notes are an integral part of this financial statements.



STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

As at 31 December 2022

	Notes	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2022 Baht	2021 Restated Baht	2022 Baht	2021 Baht
Liabilities and equity					
Current liabilities					
Short-term loans	19	1,599,904,548	999,920,268	-	-
Short-term loans from related parties	31	-	547,800,000	8,153,722,825	5,559,817,085
Derivative liabilities	11	8,242,323	-	-	-
Trade and other payables	20	1,856,824,929	1,965,763,083	710,901,074	718,841,575
Current portion of long-term loans	19	1,678,653,011	4,678,905,176	1,678,653,011	2,679,572,643
Current portion of debentures	21	2,789,187,762	1,499,345,625	-	-
Current portion of deferred revenue	22	101,731,914	72,474,805	13,615,817	13,510,908
Income tax payable		89,749,636	137,143,290	522,128	-
Current portion of lease liabilities	11	20,629,456	28,024,847	5,945,478	7,273,089
Other current liabilities		103,497,112	67,860,963	51,953,150	22,166,668
Liabilities directly associated with assets classified as held-for-sale	13	-	142,818,050	-	-
Total current liabilities		8,248,420,691	10,140,056,107	10,615,313,483	9,001,181,968
Non-current liabilities					
Long-term loans	19	1,619,589,077	799,650,674	1,619,589,077	799,650,674
Debentures	21	9,110,728,368	7,602,308,230	-	-
Deferred revenue	22	2,115,243,089	2,010,360,840	589,610,070	604,251,042
Lease liabilities	11	72,616,252	76,188,372	30,254,838	36,746,811
Deferred income tax liabilities	18	1,203,793,824	1,105,455,948	8,932,098	27,588,666
Employee benefit obligations	23	129,324,373	119,581,647	45,730,309	28,026,598
Other non-current liabilities		200,589,047	197,701,324	25,807,579	17,155,076
Total non-current liabilities		14,451,884,030	11,911,247,035	2,319,923,971	1,513,418,867
Total liabilities		22,700,304,721	22,051,303,142	12,935,237,454	10,514,600,835

The accompanying notes are an integral part of this financial statements.



STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

As at 31 December 2022

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
		Restated		
	Baht	Baht	Baht	Baht
Liabilities and equity (Cont'd)				
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
Share premium on ordinary shares	438,704,620	438,704,620	438,704,620	438,704,620
Retained earnings				
Appropriated - legal reserve	600,000,000	600,000,000	600,000,000	600,000,000
Unappropriated	16,539,260,628	14,531,476,355	9,302,320,308	9,351,166,903
Other components of equity	3,357,118,060	3,070,576,283	(93,037,359)	79,476,457
Equity attributable to the owners of the parent	24,817,157,784	22,522,831,734	14,130,062,045	14,351,422,456
Non-controlling interests	2,714,392,218	2,494,935,313	-	-
Total equity	27,531,550,002	25,017,767,047	14,130,062,045	14,351,422,456
Total liabilities and equity	50,231,854,723	47,069,070,189	27,065,299,499	24,866,023,291

The accompanying notes are an integral part of this financial statements.



STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
Notes	Baht	Baht	Baht	Baht
Revenues from sales of real estate	7,274,184,946	1,654,410,881	876,500,523	437,744,230
Revenues from sales of goods	1,960,025,392	1,884,191,134	14,250,140	59,862,955
Revenues from leases and services	1,806,276,644	1,571,509,785	119,499,985	102,317,208
Costs of sales of real estate	28 (3,531,116,410)	(735,088,258)	(529,350,239)	(264,245,945)
Costs of sales of goods	(1,105,871,695)	(1,058,670,996)	(912,139)	(46,986,482)
Costs of leases and services	(889,846,792)	(804,643,748)	(62,216,214)	(59,613,579)
Gross profit	5,513,652,085	2,511,708,798	417,772,056	229,078,387
Other income	26 1,095,516,858	916,815,475	2,228,203,386	2,146,724,297
Selling expenses	(406,598,992)	(122,082,655)	(100,770,207)	(43,523,197)
Administrative expenses	(1,104,299,061)	(1,080,963,913)	(578,962,951)	(500,143,273)
Finance costs	27 (390,219,548)	(409,647,517)	(157,891,887)	(204,216,617)
Share of profit from associates and joint ventures	148,893,593	319,941,176	-	-
Profit before income tax	4,856,944,935	2,135,771,364	1,808,350,397	1,627,919,597
Income tax benefits (expenses)	29 (477,251,031)	(280,245,356)	(57,855,702)	15,737,515
Profit for the year	4,379,693,904	1,855,526,008	1,750,494,695	1,643,657,112
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	11 (197,587,011)	176,486,342	(197,587,011)	176,486,342
Remeasurements on employee benefit obligations	23 (1,576,442)	-	(18,055,259)	-
Income tax relating to items that will not be reclassified subsequently to profit or loss	29 39,832,690	(35,297,268)	43,128,454	(35,297,268)
Total items that will not be reclassified subsequently to profit or loss	(159,330,763)	141,189,074	(172,513,816)	141,189,074

The accompanying notes are an integral part of this financial statements.



STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
Note	Baht	Baht	Baht	Baht
Items that will be reclassified subsequently to profit or loss				
Currency translation differences	(9,089,917)	51,455,170	-	-
Share of other comprehensive income of associates and joint ventures accounted for using the equity method	625,914,277	530,165,589	-	-
Total items that will be reclassified subsequently to profit or loss	616,824,360	581,620,759	-	-
Other comprehensive income (expense) for the year, net of tax	457,493,597	722,809,833	(172,513,816)	141,189,074
Total comprehensive income for the year	4,837,187,501	2,578,335,841	1,577,980,879	1,784,846,186
Profit attributable to:				
Owners of the parent	3,807,125,563	1,834,164,177	1,750,494,695	1,643,657,112
Non-controlling interests	572,568,341	21,361,831	-	-
	4,379,693,904	1,855,526,008	1,750,494,695	1,643,657,112
Total comprehensive income attributable to:				
Owners of the parent	4,085,688,501	2,411,110,826	1,577,980,879	1,784,846,186
Non-controlling interests	751,499,000	167,225,015	-	-
	4,837,187,501	2,578,335,841	1,577,980,879	1,784,846,186
Earnings per share				
Basic earnings per share	30 0.39	0.19	0.18	0.17

The accompanying notes are an integral part of this financial statements.



STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

		Consolidated financial statements																				
		Attributable to owners of the parent																				
		Retained earnings				Other components of equity				Other comprehensive income												
Notes		Share premium		Appropriated shares - legal 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
	Opening balance 2021	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	14,446,186,506	(133,783,093)	30,497,661	(74,813,681)	(931,046,115)	3,602,297,823	-	21,860,118,197	2,550,028,776	24,410,146,973	-	106,146,974	-	-	-	-	-	-
	Adjusted business combination under common control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Opening balance 2021 (Restated)	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	14,446,186,506	(133,783,093)	30,497,661	(74,813,681)	(931,046,115)	3,602,297,823	-	21,860,118,197	2,656,175,750	24,516,293,947	-	-	-	-	-	-	-	-
	Change in parent's ownership interest in subsidiaries	-	-	-	-	-	30,497,661	-	-	3,602,297,823	-	21,860,118,197	2,656,175,750	24,516,293,947	-	-	-	-	-	-	-	-
24	Dividend paid	-	-	-	(1,748,874,328)	-	-	-	-	-	-	477,039	(6,086,133)	(5,609,094)	-	-	-	-	-	-	-	-
	Dividend paid from subsidiaries to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(322,379,319)	(1,748,874,328)	-	-	-	-	-	-	-	-
	Total comprehensive income for the year	-	-	-	1,834,164,177	56,207,167	-	141,189,074	379,550,408	-	-	2,411,110,826	167,225,015	2,578,335,841	-	-	-	-	-	-	-	-
	Closing balance 2021 (Restated)	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	14,531,476,355	(77,575,926)	30,497,661	66,375,393	(51,495,707)	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	(16)	(15)	-	-	-	-	-	-	-	-
	Business combination under common control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Dividend paid	-	-	-	(1,799,341,290)	-	4,065,796	-	-	-	-	7,978,838	(228,978,838)	(221,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-
24	Dividend paid from subsidiaries to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(303,063,241)	(1,799,341,290)	-	-	-	-	-	-	-	-
	Total comprehensive income (expense) for the year	-	-	-	3,807,125,563	(5,793,760)	(5,671,445)	(158,069,609)	446,097,772	-	-	4,095,688,501	751,499,000	4,837,187,501	-	-	-	-	-	-	-	-
	Closing balance 2022	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	16,539,260,628	(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	-	-	-	-	-	-	-	-

The accompanying notes are an integral part of this financial statements.



STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	Separate financial statements									
	Retained earnings					Other components of equity				
	Notes	Issued and paid-up share capital	Share premium on ordinary shares	Appropriated - legal reserve	Unappropriated	Re-measurements of employee benefit obligations	Measurement of financial assets at fair value through other comprehensive income	Total equity		
	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht
Opening balance 2021		3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	9,456,384,119	13,101,064	(74,813,681)	14,315,450,598		
Dividend paid	24	-	-	-	(1,748,874,328)	-	-	(1,748,874,328)		
Total comprehensive income for the year		-	-	-	1,643,657,112	-	141,189,074	1,784,846,186		
Closing balance 2021		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	24	-	-	-	(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		

The accompanying notes are an integral part of this financial statements.



STATEMENTS OF CASH FLOWS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Notes	Baht	Restated Baht	Baht	Baht
Cash flows from operating activities				
Profit before income tax	4,856,944,935	2,135,771,364	1,808,350,397	1,627,919,597
Adjustments for :				
(Reversal of) impairment losses on financial assets	(5,388,423)	(6,014,253)	126,089	(1,813,233)
Impairment losses on inventories	-	154,771,618	-	-
Loss from assets held-for-sale measurement	-	26,079,525	-	-
Depreciation	16, 17	425,001,489	428,343,517	21,287,906
Amortisation		4,849,618	4,737,596	2,798,071
Changes in fair value of financial assets measured at fair value through profit or loss		(23,519,749)	331,018	-
Write-off income tax		23,216,792	-	23,187,376
Gain from sales of investments in joint venture		(105,779,729)	-	-
Gain from sales of other long-term investments		(15,000,000)	-	-
Impairment (Reversal of) (gain) loss on investments in associates		-	-	4,102,757
Gain from the disposal of investment properties		(820,153,840)	-	-
(Gain) loss from the disposal of property, plant and equipment		(239,297,825)	6,872,559	(270,342)
(Gain) loss from exchange rate		(113,723,749)	(306,516,909)	13,706,155
Unrealised loss from measurement of financial instruments		8,242,323	-	-
Employee benefit obligations	23	13,236,284	20,281,710	4,718,452
Interest income		(176,081,468)	(224,160,942)	(184,348,844)
Dividend income		(126,342,551)	(134,648,171)	(1,726,346,482)
Finance costs	27	390,219,548	409,647,517	157,891,887
Share of profit from associates and joint ventures		(148,893,593)	(319,941,176)	-
Changes in working capital :				
Trade and other receivables		(123,433,552)	14,743,098	(101,442,874)
Real estate development costs		1,651,849,303	(135,457,142)	530,549,231
Other current assets		24,564,199	(40,585,971)	(283,894)
Other non-current assets		(756,108,223)	(84,804,667)	(19,682,283)
Trade and other payables		(61,838,755)	425,843,236	(55,744,504)
Deferred revenue		(102,327,415)	(59,564,472)	(14,536,063)
Other current liabilities		35,636,151	(1,946,942)	29,786,481
Payments of employee benefit		(5,070,000)	(21,692,254)	(5,070,000)
Other non-current liabilities		2,919,810	172,699	8,652,502
Cash generated from operations		4,613,721,580	2,292,262,558	497,432,018
Interest received		189,190,338	224,660,787	236,875,481
Interest paid		(492,052,558)	(469,625,946)	(113,962,413)
Dividend received		509,638,958	1,089,316,105	1,726,346,482
Income tax refund received		20,565,960	8,329,899	-
Income tax paid		(364,190,742)	(214,049,323)	(32,861,688)
Net cash receipts from operating activities		4,476,873,536	2,930,894,080	2,313,829,880

The accompanying notes are an integral part of this financial statements.



STATEMENTS OF CASH FLOWS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Notes	Baht	Restated Baht	Baht	Baht
Cash flows from investing activities				
Payments for the acquisition of financial assets measured at amortised cost	(26,036)	(33,304)	-	-
Payments for short-term loans to related parties	(1,034,800,000)	(425,527,207)	(2,134,570,000)	(864,563,000)
Proceeds from short-term loans to related parties	708,327,207	1,308,200,000	2,531,914,000	1,946,721,620
Payments for long-term loans to related parties	(28,960,000)	(19,600,000)	(492,488,000)	(19,600,000)
Proceeds from long-term loans to related parties	50,000,000	-	-	-
Payments of available for sales investments	(118,240,560)	-	(118,240,560)	-
Advance payment for interests in joint venture	-	-	(5,100,000)	-
Payments for investments in associates	-	(3,751,500)	-	-
Proceeds from capital reduction of investments in associates	11,004,484	34,523,872	11,004,484	34,523,872
Payments for investments in subsidiaries	-	-	(448,824,000)	-
Payments for interests in joint ventures	(123,172,200)	(38,099,986)	(18,000,000)	(19,200,000)
Proceeds from sale of investments in joint venture	125,937,999	-	-	-
Proceeds from sale of other long-term investments	315,000,000	-	-	-
Payments for the acquisition of investment properties	(432,812,541)	(740,966)	(90,413,212)	-
Proceeds from the disposal of investment properties	1,474,075,647	-	-	-
Payments for the acquisition of property, plant and equipment	(1,522,273,974)	(673,055,954)	(8,224,625)	(8,182,704)
Proceeds from the disposal of property, plant and equipment	341,572,129	5,966,646	287,841	2,285,795
Payments for sold properties' income tax	(66,701,654)	-	-	-
Net cash (payments) receipts from investing activities	(301,069,499)	187,881,601	(772,654,072)	1,071,985,583
Cash flows from financing activities				
Proceeds from short-term loans	19 2,500,000,000	3,300,000,000	-	-
Payments for issuance cost of short-term loans	19 (1,340,000)	(3,305,890)	-	-
Repayments of short-term loans	19 (1,900,000,000)	(2,300,000,000)	-	-
Proceeds from short-term loans from related parties	19 83,400,000	215,100,000	3,228,000,000	677,128,409
Repayments of short-term loans from related parties	19 (631,200,000)	-	(658,042,215)	(734,062,957)
Proceeds from long-term loans	19 2,400,000,000	1,000,000,000	2,400,000,000	1,000,000,000
Payments for issuance cost of long-term loans	19 (2,550,000)	(1,000,000)	(2,550,000)	(1,000,000)
Repayments of long-term loans	19 (4,580,000,000)	(2,995,000,000)	(2,580,000,000)	(120,000,000)
Proceeds from debentures	21 4,300,000,000	3,500,000,000	-	-
Payments for issuance of debentures	21 (5,864,000)	(4,877,000)	-	-
Repayments of debentures	21 (1,500,000,000)	(4,390,000,000)	-	(2,000,000,000)
Payments for lease liabilities	(147,335,608)	(102,898,469)	(7,151,506)	(7,602,587)
Dividend paid	24 (2,098,178,169)	(2,069,673,792)	(1,795,122,223)	(1,747,262,229)
Payments to non-controlling interests	(221,000,015)	(5,609,094)	-	-
Net cash (payments) receipts from financing activities	(1,804,067,792)	(3,857,264,245)	585,134,056	(2,932,799,364)

The accompanying notes are an integral part of this financial statements.



STATEMENTS OF CASH FLOWS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2022	2021	2022	2021
		Restated		
Note	Baht	Baht	Baht	Baht
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents				
	2,371,736,245	(738,488,564)	2,126,309,864	(23,960,584)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	2,457,723,361	3,184,689,150	747,056,917	771,017,501
Exchange rate effect on cash and cash equivalents	11,897,110	11,522,775	-	-
Cash and cash equivalents at the end of the year	4,841,356,716	2,457,723,361	2,873,366,781	747,056,917
Non-cash transactions				
Account payables from the acquisition of property, plant and equipment	237,856,149	215,391,668	2,043,498	819,259
Lease assets and liabilities	19,740,819	60,561,985	-	33,245,032
Termination of lease liabilities	-	4,806,707	668,078	-
Dividend payable	20 21,880,340	17,653,977	21,703,061	17,483,995

The accompanying notes are an integral part of this financial statements.



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

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 2023.

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 7.

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 2022

3 New and amended financial reporting standards

New and amended Thai Financial Reporting Standards effective for the accounting periods beginning on or after 1 January 2022 do not have material impact on the Group and the Company.

On 5 April 2022, Thai Federation of Accounting Professions published the Question and Answer related to the recognition of infrastructure cost for the industrial estate business. The Group has considered the retrospective accumulated impacts if changes in accounting treatments on the water supply costs from recording as a part of real estate development costs to be property, plant and equipment. The impacts to the statement of financial position as at 31 December 2021 are as follows:

	Consolidated financial statements Million Baht	Separate financial statements Million Baht
Decrease in real estate development costs	(7)	(2)
Increase in property, plant and equipment	49	9
Increase in retained earnings	42	7

The management has considered that the impacts are insignificant to the Group and did not retrospectively adjust the financial statements.

The Group and the Company has not yet early adopted the amended financial reporting standards which are effective on 1 January 2023. The Group and the Company's management is currently assessing the impact of adoption of these standards.

4 Business combination under common control and comparative financial statements adjustments

On 30 June 2022, the Company acquired 39,999,998 ordinary shares, equivalent to 99.99% ownership interests, of WHA Connect Company Limited (formerly WHA Infonite Company Limited) which was a subsidiary of WHA Corporation Public Company Limited, the ultimate parent. This transaction is considered as a business combination under common control.

The impact to the investments in subsidiaries are as follows:

	Separate financial statements Baht
Opening balance	7,963,319,828
Additions	221,000,000
Closing balance	8,184,319,828



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

The details of a consideration under business combination under common control and the acquirer's interests in the carrying value of the acquiree at transaction date are as follows:

	Consolidated financial statements Baht
<i>Consideration under business combination under common control</i>	
Cash paid	221,000,000
Total consideration under business combination under common control	221,000,000
<i>Acquirer's interests in the carrying value</i>	
Cash and cash equivalents	109,446,260
Trade and other receivables, net	35,263,661
Inventories	600,391
Other current assets	22,363,585
Non-current assets held-for-sale	902,850
Property, plant and equipment, net	141,458,318
Other non-current assets	5,983,193
Trade and other payables	(85,847,803)
Other current liabilities	(562,095)
Employee benefit obligations	(629,522)
Group's interests (99.99%)	228,978,838
Surplus arising from business combination under common control	7,978,838
Presented in equity	
- Other comprehensive income	4,065,796
- Surplus arising from business combination under common control	3,913,042

The Group adjusted the comparative financial statements resulted from business combination under common control as follows:

	Consolidated financial statements		
	Previously reported Baht	Adjustments Baht	Restated Baht
Statement of financial position as at 31 December 2021			
Assets			
Cash and cash equivalents	2,401,605,960	56,117,401	2,457,723,361
Trade and other receivables, net	450,015,464	27,070,988	477,086,452
Short-term loans to related parties	9,706,827,207	13,000,000	9,719,827,207
Real estate development costs	11,055,529,948	220,184	11,055,750,132
Other current assets	341,836,535	37,218,248	379,054,783
Non-current assets held-for-sale	-	160,786,392	160,786,392
Financial assets measured at fair value through profit or loss	413,669,160	300,000,000	713,669,160
Interests in joint ventures	1,314,524,250	27,653,992	1,342,178,242
Property, plant and equipment, net	4,817,817,485	112,284,356	4,930,101,841
Other non-current assets	557,362,826	4,788,959	562,151,785



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	Consolidated financial statements		
	Previously reported Baht	Adjustments Baht	Restated Baht
Liabilities			
Trade and other payables	1,802,829,217	162,933,866	1,965,763,083
Short-term loans from related parties	-	547,800,000	547,800,000
Current portion of lease liabilities	24,134,491	3,890,356	28,024,847
Other current liabilities	66,209,310	1,651,653	67,860,963
Liabilities directly associated with assets classified as held-for-sale	-	142,818,050	142,818,050
Lease liabilities	76,133,484	54,888	76,188,372
Deferred income tax liabilities	1,100,289,919	5,166,029	1,105,455,948
Employee benefit obligations	115,605,310	3,976,337	119,581,647
Other non-current liabilities	198,295,803	(594,479)	197,701,324
Equity			
Non-controlling interests	2,623,491,493	(128,556,180)	2,494,935,313
Statement of comprehensive income for the year ended 31 December 2021			
Revenues from real estate	1,654,410,881	-	1,654,410,881
Revenues from sales of goods	1,839,172,184	45,018,950	1,884,191,134
Revenues from leases and services	1,496,230,972	75,278,813	1,571,509,785
Costs of real estate	(735,088,258)	-	(735,088,258)
Costs of sales of goods	(1,016,932,450)	(41,738,546)	(1,058,670,996)
Costs of leases and services	(752,075,216)	(52,568,532)	(804,643,748)
Other income	915,685,469	1,130,006	916,815,475
Selling expenses	(122,082,655)	-	(122,082,655)
Administrative expenses	(857,710,267)	(223,253,644)	(1,080,963,911)
Finance costs	(384,698,587)	(24,948,930)	(409,647,517)
Share of loss from associates and joint ventures	325,800,777	(5,859,601)	319,941,176
Income tax expenses	(272,483,688)	(7,761,668)	(280,245,356)
Profit for the period	2,090,229,162	(234,703,152)	1,855,526,010
Basic earnings per share	0.19		0.19
Statement of cash flows for the year ended 31 December 2021			
Cash flows from operating activities	3,004,514,566	(73,620,486)	2,930,894,080
Cash flows from investing activities	223,090,532	(35,208,931)	187,881,601
Cash flows from financing activities	(3,994,972,064)	137,707,819	(3,857,264,245)



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

5 Accounting policies

5.1 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.

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.



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

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.

Business combination under common control

The Group accounts for business combination under common control by measuring acquired assets and liabilities of the acquiree at their carrying values presented in the highest level of the consolidation. The Group retrospectively adjusted the business combination under common control transactions as if the combination had occurred on the later of the beginning of the preceding comparative period and the date the acquiree has become under common control.

Consideration of business combination under common control are the aggregated amount of fair value of assets transferred, liabilities incurred and equity instruments issued by the acquirer at the date of which the exchange in control occurs.

The difference between consideration under business combination under common control and the acquirer's interests in the carrying value of the acquiree, including changes in contingent consideration (apart from interest portion) are presented as "surplus arising from business combination under common control" in equity and is derecognised when the investment is disposed by transferring to retained earnings.

5.2 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.

Any exchange component of gains and losses on a non-monetary item that recognised in profit or loss, or other comprehensive income is recognised following the recognition of a gain or loss on the non-monetary item.

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 2022

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 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 solely payments of principal and interest (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.

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 solely payment of principal and interest (SPPI).



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

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. Movements in the carrying amount are taken through other comprehensive income (OCI), except for the recognition of impairment gains or losses, interest income using the effective interest method, and 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.

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 statement of comprehensive income.



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

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, trade receivables and contract assets have been grouped 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 a reasonable approximation 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 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.

5.7 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 2022

5.8 Investment properties

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

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

5.9 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.

5.10 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 2022

5.11 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, it 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 2022

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.

5.12 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/modified, the Group assesses whether the renegotiation / 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, 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.

5.13 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 2022

5.14 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 renew 30 years, totally 60 years. Revenue will be recognised based on the present value of the monthly revenue installments.

5.15 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 substantively 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 recognized
- 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.

5.16 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 2022

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.

5.17 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.

5.18 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.

5.19 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 2022

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.

5.20 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 2022

6 Financial risk management

6.1 Financial risk factors

The Group exposes to a variety of financial risk: 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 seeks to minimise potential adverse effects on the Group's financial performance. 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 Treasury team globally.

6.1.1 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 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.

All interest rate derivative transactions are subject to approval by the finance director before execution. The Group uses interest rate swaps as cash flow hedges of future variable borrowings' interest payments. The Group agrees with the other parties to exchange, quarterly, the difference between fixed contract rates and floating rate interest amounts calculated by reference to the agreed notional principal amounts.

Price risk

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

6.1.2 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.

If customers are independently rated, these ratings are used. Otherwise, if there is no independent rating, risk control assesses the credit quality of the customer, taking into account its financial position, past experience and other factors. Individual risk limits are set based on these assessments in accordance with 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.



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

Impairment of financial assets

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

- Trade and other receivables
- Contract assets
- 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.

6.1.3 Liquidity risk

Prudent liquidity risk management implies 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	
	2022 Million Baht	2021 Million Baht	2022 Million Baht	2021 Million Baht
Expiring within one year				
Bank overdraft	25	25	25	25
Bill of exchange	2,240	1,929	40	40
Bank loans	1,000	1,800	-	-
Expiring beyond one year				
Bank loans	700	900	700	900
Total	3,965	4,654	765	965



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

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 2022						
Trade and other payables	715	-	-	-	715	715
Short-term loans	-	1,610	-	-	1,610	1,600
Long-term loans	-	1,766	1,696	-	3,462	3,300
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	715	6,547	10,124	1,678	19,064	17,700
As at 31 December 2021 (Restated)						
Trade and other payables	629	-	-	-	629	629
Short-term loans related party	573	-	-	-	573	573
Short-term loans	-	300	-	-	300	300
Long-term loans	-	4,786	822	-	5,608	5,479
Debentures	-	2,465	6,607	1,671	10,743	9,802
Lease liabilities	-	33	55	47	135	104
Deposits from long-term lease agreement	-	57	63	7	127	127
Total	1,202	7,641	7,547	1,725	18,115	17,014
	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 2022						
Trade and other payables	118	-	-	-	118	118
Short-term loans from related parties	8,450	-	-	-	8,450	8,450
Long-term loans	-	1,766	1,696	-	3,462	3,300
Lease liabilities	-	10	27	19	56	36
Deposits from long-term lease agreement	-	4	13	-	17	17
Total	8,568	1,780	1,736	19	12,103	11,921
As at 31 December 2021						
Trade and other payables	87	-	-	-	87	87
Short-term loans from related parties	5,812	-	-	-	5,812	5,812
Long-term loans	-	2,749	822	-	3,571	3,480
Lease liabilities	-	10	29	22	61	44
Deposits from long-term lease agreement	-	2	9	-	11	11
Total	5,899	2,761	860	22	9,542	9,434



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

6.2 Capital management

6.2.1 Risk management

The objectives when managing capital are to:

- safeguard their 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	
	2022	2021 Restated	2022	2021
Net debt to equity ratio	0.82 : 1	0.88 : 1	0.92 : 1	0.73 : 1

Loan covenants

The Group comply with financial ratio, which is under the terms of the major borrowing facilities, throughout the reporting period.

7 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.

Defined retirement 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 23.



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

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.

8 Segment information

The Group's strategic steering committee, consisting of Board of Directors, examines the Group's performance both from a product and geographic perspective and has identified 7 reportable segments.

The steering committee primarily uses a measure of segments' revenue and gross margin to assess the performance of the operating segments. However, some assets and liabilities are not allocated to segment because the Group manages centrally.

Revenues from 2 customers (2021 Restated : 1 customer) of the domestic real estate business segment are amounting to Baht 2,647.99 million (2021 Restated : Baht 613.15 million).



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

Incomes and profits information by business segment are as follows:

	2022											
	Domestic						Overseas					
	Real estate business Baht	Power business Baht	Water business Baht	Other business Baht	Real estate business Baht	Water business Baht	Other business Baht	Real estate business Baht	Water business Baht	Other business Baht	Total Baht	
Revenues from sales of real estate	6,972,342,809	-	-	-	301,842,137	-	-	-	-	-	-	7,274,184,946
Revenues from sales of goods	923,216	97,948,474	1,855,851,995	534,550	-	4,767,157	-	-	-	-	-	1,960,025,392
Revenues from leases and services	897,532,234	229,093,390	248,147,685	415,000,653	16,293,646	209,036	-	-	-	-	-	1,806,276,644
Total revenues from sales and services	7,870,798,259	327,041,864	2,103,999,680	415,535,203	318,135,783	4,976,193	-	-	-	-	-	11,040,486,982
Profit (loss) from operations	2,873,606,238	95,708,737	712,693,351	243,896,353	128,498,575	(11,835,578)	(39,813,644)	(39,813,644)	(39,813,644)	(39,813,644)	4,002,754,032	4,002,754,032
Other income (expenses)	527,149,440	118,636,375	6,253,802	361,190,686	(19,730,692)	(1,176,090)	103,193,337	103,193,337	103,193,337	103,193,337	1,095,516,858	1,095,516,858
Finance costs	(22,929,897)	(230,486,533)	(44,633,574)	(15,517,917)	-	(76,651,627)	-	-	-	-	(390,219,548)	(390,219,548)
Share of profit (loss) from associates and joint ventures	15,216,806	344,239,278	(1,159,483)	-	-	(209,403,008)	-	-	-	-	148,893,593	148,893,593
Income tax (expenses) benefit	(345,948,237)	(13,862,670)	(46,024,792)	(48,350,862)	(22,608,394)	(1,223,805)	767,729	767,729	767,729	767,729	(477,251,031)	(477,251,031)
Profit (loss) for the year	3,047,094,350	314,235,187	627,129,304	541,218,260	86,159,489	(300,290,108)	64,147,422	64,147,422	64,147,422	64,147,422	4,379,693,904	4,379,693,904
Profit attributable to non-controlling interests											(572,568,341)	(572,568,341)
Profit attributable to the owners of the parent											3,807,125,563	3,807,125,563
Segment depreciation and amortisation	152,247,225	97,736,532	138,053,044	32,808,009	3,389,581	5,124,111	492,605	492,605	492,605	492,605	429,851,107	429,851,107



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	2021										
	Domestic					Overseas					
	Real estate business Baht	Power business Baht	Water business Baht	Other business Baht	Real estate business Baht	Water business Baht	Other business Baht	Real estate business Baht	Water business Baht	Other business Baht	Total Baht
Revenues from sales of real estate	1,430,982,583	-	-	-	223,428,298	-	-	-	-	-	1,654,410,881
Revenues from sales of goods	978,777	85,216,016	1,751,585,688	45,018,950	-	1,391,703	-	-	1,391,703	-	1,884,191,134
Revenues from leases and services	808,106,059	164,087,015	170,921,352	414,876,642	12,850,116	668,601	-	-	668,601	-	1,571,509,785
Total revenues from sales and services	2,240,067,419	249,303,031	1,922,507,040	459,895,592	236,278,414	2,060,304	-	-	2,060,304	-	5,110,111,800
Profit (loss) from operations	518,475,469	37,656,427	697,263,306	42,087,333	52,858,991	(7,682,460)	(31,996,836)	(31,996,836)	(7,682,460)	1,308,662,230	
Other income	523,998,819	76,722,668	2,754,356	2,362,313	2,865,804	13,833,236	294,278,279	294,278,279	13,833,236	916,815,475	
Finance costs	(25,496,827)	(197,045,839)	(65,926,665)	(25,062,709)	-	(96,115,477)	-	-	(96,115,477)	-	(409,647,517)
Share of profit (loss) from associates and joint ventures	16,144,194	513,694,477	-	(5,859,602)	-	(204,037,893)	-	-	(204,037,893)	-	319,941,176
Income tax expenses	(183,675,567)	(3,758,512)	(19,995,253)	(59,211,657)	(9,996,764)	(2,856,858)	(750,745)	(750,745)	(2,856,858)	(280,245,356)	
Profit (loss) for the year	849,446,088	427,269,221	614,095,744	(45,684,322)	45,728,031	(296,859,452)	261,530,698	261,530,698	(296,859,452)	1,855,526,008	
Profit attributable to non-controlling interests											(21,361,831)
Profit attributable to the owners of the parent											1,834,164,177
Segment depreciation and amortisation	160,744,897	75,752,898	122,413,654	67,943,936	3,360,644	2,370,644	494,440	494,440	2,370,644	433,081,113	



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

Assets and liabilities information by business segment are as following:

	2022																			
	Domestic					Overseas					Total Baht									
	Real estate business Baht	Power business Baht	Water business Baht	Other business Baht	Real estate business Baht	Water business Baht	Other business Baht	Real estate business Baht	Water business Baht	Other business Baht										
Non-current assets																				
Segment non-current assets	4,854,167,320	12,599,679,711	2,634,663,681	642,374,431	-	-	-	-	775,339,922	2,357,003,848	3,934,820	-	-	23,867,163,733						
Unallocated segment non-current assets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,146,436						
Other assets																				
Segment other assets	14,136,553,228	413,172,615	855,179,060	179,738,423	-	-	-	-	531,719,635	29,882,363	95,163,920	-	-	16,241,409,244						
Unallocated other assets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,121,135,310						
Total assets	18,990,720,548	13,012,852,326	3,489,842,741	822,112,854	1,307,059,557	2,386,886,211	99,098,740	50,231,854,723												
Segment liabilities																				
Unallocated liabilities	8,259,395,072	3,057,153,240	2,085,119,913	221,008,022	90,314,921	2,736,023,674	4,939,645	16,453,954,487												
Total liabilities	8,259,395,072	3,057,153,240	2,085,119,913	221,008,022	90,314,921	2,736,023,674	4,939,645	22,700,304,721												



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	2021									
	Domestic					Overseas				
	Real estate business Baht	Power business Baht	Water business Baht	Other business Baht	Real estate business Baht	Water business Baht	Other business Baht	Total Baht		
Non-current assets										
Segment non-current assets	4,692,706,832	10,856,798,102	2,470,931,006	800,660,178	152,697,280	2,516,740,411	2,939,798	21,493,473,607		
Unallocated Segment non-current assets	-	-	-	-	-	-	-	2,808,859		
Other assets										
Segment other assets	13,443,427,939	303,231,977	998,354,609	219,120,403	546,346,541	45,941,993	86,982,726	15,643,406,188		
Unallocated other assets	-	-	-	-	-	-	-	9,929,381,535		
Total assets	18,136,134,771	11,160,030,079	3,469,285,615	1,019,780,581	699,043,821	2,562,682,404	89,922,524	47,069,070,189		
Segment liabilities	8,454,629,029	184,887,654	299,126,740	357,319,047	49,554,274	2,642,169,826	5,307,482	11,992,994,052		
Unallocated liabilities	-	-	-	-	-	-	-	10,058,309,090		
Total liabilities	8,454,629,029	184,887,654	299,126,740	357,319,047	49,554,274	2,642,169,826	5,307,482	22,051,303,142		

Non-current assets presented above are non-current assets other than financial instruments and deferred tax assets.



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

9 Cash and cash equivalents

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Cash on hand	4,499,186	6,978,535	587,062	1,197,863
Short-term bank deposits	4,836,857,530	2,450,744,826	2,872,779,719	745,859,054
Total	4,841,356,716	2,457,723,361	2,873,366,781	747,056,917

The interest rates on deposits are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
	Percentage	Percentage	Percentage	Percentage
Short-term bank deposits	0.05 - 0.45	0.05 - 0.25	0.05 - 0.45	0.05 - 0.25

10 Trade and other receivables

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Trade receivables	229,527,142	216,604,486	9,939,335	9,578,375
Trade receivables - related parties (Note 31)	28,560,125	25,900,447	197,744,697	43,683,632
<u>Less</u> Expected credit loss	(7,359,920)	(12,748,343)	(300,155)	(174,066)
Trade receivables, net	250,727,347	229,756,590	207,383,877	53,087,941
Other receivables - related parties (Note 31)	81,920,304	95,170,864	84,587,124	171,919,952
Prepaid expenses	47,339,966	23,683,168	10,788,243	11,318,229
Accrued income	187,953,593	84,134,300	-	-
Others	19,494,226	44,341,530	-	12,824,400
Total	587,435,436	477,086,452	302,759,244	249,150,522

Due to the short-term nature of the current receivables, their carrying amount is considered to be the same as their fair value.



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

Impairments of trade receivables

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

	Consolidated financial statements			
	2022		2021 Restated	
	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	222,445,398	(491,555)	191,412,085	(59,045)
Overdue				
Up to 3 months	28,609,198	(1,070,427)	38,072,947	(404,527)
3 - 6 months	2,547,693	(1,421,885)	404,769	(143,321)
6 - 12 months	895,193	(830,138)	1,779,771	(1,406,589)
Over 12 months	3,589,785	(3,545,915)	10,835,361	(10,734,861)
Total	258,087,267	(7,359,920)	242,504,933	(12,748,343)
	Separate financial statements			
	2022		2021	
	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	191,091,275	(168,281)	48,763,546	(12,589)
Overdue				
Up to 3 months	16,485,757	(24,873)	4,391,461	(54,477)
3 - 6 months	-	-	-	-
6 - 12 months	-	-	107,000	(107,000)
Over 12 months	107,000	(107,000)	-	-
Total	207,684,032	(300,154)	53,262,007	(174,066)

The reconciliations of loss allowance for trade receivables are as follow:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Restated Baht	2022 Baht	2021 Baht
Opening balance	12,748,343	18,340,033	174,066	1,987,299
Increase in (reversal of) loss allowance recognised in profit	(5,388,423)	(5,591,690)	126,088	(1,813,233)
Closing balance	7,359,920	12,748,343	300,154	174,066



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

11 Financial assets and financial liabilities

The Group and the Company have financial instruments as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
	Baht	Restated Baht	Baht	Baht
Assets				
Current assets				
Financial assets at amortised cost				
Cash and cash equivalents	4,841,356,716	2,457,723,361	2,873,366,781	747,056,917
Trade and other receivables	540,095,470	453,403,284	291,590,244	237,832,293
Short-term loans to related parties	10,046,300,000	9,719,827,207	10,689,074,880	11,086,803,880
Fixed deposit	851,865	817,935	-	-
Non-current assets				
Financial assets at fair value through profit or loss				
Unquoted equity investments	437,188,909	713,669,160	-	-
Financial assets at fair value through other comprehensive income				
Real Estate Investment Trust	1,061,565,363	1,140,911,814	1,061,565,363	1,140,911,814
Financial assets at amortised cost				
Long-term loans to related parties	247,050,552	268,090,552	522,714,800	19,600,000
Contract assets	67,185,472	69,861,125	3,243,815	3,636,185
Deposit paid	52,277,685	6,991,635	2,389,526	2,389,526
Guarantee	6,749,428	5,122,975	1,652,364	1,552,364
Liabilities				
Current liabilities				
Financial liabilities at fair value through profit or loss				
Derivative liabilities	8,242,323	-	-	-
Liabilities at amortised cost				
Short-term loans from related parties	-	547,800,000	8,153,722,825	5,559,817,085
Trade and other payables	790,007,923	787,868,456	419,022,913	342,285,761
Current portion of long-term loans	1,678,653,011	4,678,905,176	1,678,653,011	2,679,572,643
Current portion of debentures	2,789,187,762	1,499,345,625	-	-
Current portion of lease liabilities	20,629,456	28,024,847	5,945,478	7,273,089
Non-current liabilities				
Liabilities at amortised cost				
Long-term loans	1,619,589,077	799,650,674	1,619,589,077	799,650,674
Debentures	9,110,728,368	7,602,308,230	-	-
Lease liabilities	72,616,252	76,188,372	30,254,838	36,746,811
Deposits from long-term lease agreement	92,150,455	126,823,312	16,614,550	11,340,800

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 2022

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 7 - 52 million	1%	Increase by 0.2%	Decrease by 0.2%
Lack of liquidity discount rate	15 %	1%	Decrease by 0.3%	Increase by 0.3%
Risk-adjusted discount rate	5 %	1%	Decrease by 2.0%	Increase by 2.0%

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	
	2022	2021 Restated	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Recognised in profit or loss				
Fair value gains (losses) on equity investments at FVPL	23,519,749	(331,018)	-	-
Dividends from equity investments held at FVOCI recognised in other income	84,988,299	76,544,918	84,988,299	76,544,918
Recognised in other comprehensive income				
Fair value gains (losses) on equity investments at FVOCI	(197,587,011)	176,486,342	(197,587,011)	176,486,342



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

12 Real estate development costs

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
	Baht	Restated Baht	Baht	Baht
Opening balance	11,055,750,132	10,985,024,388	1,824,609,793	1,841,197,343
Additions	1,554,766,468	1,098,890,122	-	247,658,395
Transfer to investment properties (Note 16)	(134,012,999)	(83,431,788)	(14,874,522)	-
Transfer to Property, plant and equipment (Note 17)	(37,459,578)	(23,450,505)	-	-
Currency translation differences	2,762,014	62,187,886	-	-
Transfer to cost of real estate	(3,117,309,794)	(786,959,808)	(530,549,231)	(264,245,945)
Transfer to cost of service	(6,080,694)	(41,738,545)	-	-
Disposals	-	(154,771,618)	-	-
Closing balance	9,318,415,549	11,055,750,132	1,279,186,040	1,824,609,793

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 (2021 : none).

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

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
	Baht	Restated Baht	Baht	Baht
Borrowing costs	83,225,283	106,528,626	-	-
Capitalisation rate	2.30%	3.21%	-	-

13 Non-current assets held-for-sale

The Group approved the sale of the assets and liabilities but have not yet completed of 1 project in 2022 which have been classified as held-for-sale as follows:

	Consolidated financial statements	
	2022	2021
	Baht	Restated Baht
Property, plant and equipment	902,850	160,786,392
Total assets	902,850	160,786,392
Lease liability	-	142,818,050
Total liabilities	-	142,818,050



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

14 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	
			2022 %	2021 %	Investment at equity method		Investment at cost method	
					2022	2021	2022	2021
					Million Baht	Restated Million Baht	Million Baht	Million Baht
Material associates:								
GHECO - One Company Limited	Thailand	Power plant operation and sale of electricity	25	25	5,084	4,861	-	-
Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company*	Vietnam	Production and distribution of water supply	24	24	2,174	2,382	-	-
Immaterial associates					4,143	3,635	990	1,005
Total					11,401	10,878	990	1,005
Joint ventures:								
Immaterial joint ventures					1,388	1,342	478	460
Total					1,388	1,342	478	460

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.

The impairment testing for investment in associate indirect holding by the Company

During the year ended 31 December 2022, the management assessed that there were the impairment indicators of investments in the associate that were 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 in the assumptions applied, which 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.

From a result of the impairment testing by the management, the recoverable amount 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 2022.

The significant movement of the interests in joint ventures during the year ended 31 December 2022:

Direct holding by the Company

WHA Industrial Estate Rayong Company Limited

During the year ended 31 December 2022, WHA Industrial Estate Rayong Company Limited called up the capital increase shares. The Group paid for additional share capital in the same proportion as its original investment totalling Baht 18 million.



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

Indirect holding by the Company

Stella Power One Company Limited and Stella Power Two Company Limited

On 13 November 2022, the Group entered into the shareholder agreement with Athena Power Company Limited to invest in Stella Power One Company Limited and Stella Power Two Company Limited in the proportion of 51% of authorised share capital. The principal business operations of these two companies are to operate solar power business. Subsequently, on 21 November 2022, these two companies registered to increase their share capital and the Group paid for additional share capital in the same proportion as their original investment. For the year ended 31 December 2022, the Group paid a total of Baht 56.09 million for the investments in Stella Power One Company Limited and Baht 49.08 million for the investments in Stella Power Two Company Limited.

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	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
<i>Summarised of performance</i>				
Revenue	15,870,843,327	8,301,621,322	482,073,058	357,326,647
(Loss) before income tax	(65,956,428)	(179,395,102)	(594,593,177)	(554,207,862)
Income tax expenses	88,064,175	(11,506,533)	5,913,624	5,132,165
Profit (loss) for the year	22,107,747	(190,901,635)	(588,679,553)	(549,075,697)
Other comprehensive income	614,114,966	488,549,948	(21,252,829)	558,089,462
Total comprehensive income (expense)	636,222,713	297,648,313	(609,932,382)	9,013,765
Dividends received from associate	-	104,964,719	-	-



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	GHECO - One Company Limited		Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company	
	2022	2021	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
<i>Summarised of statement of financial position</i>				
Current assets	10,002,633,421	7,092,258,253	242,236,511	376,472,596
Non-current assets	30,492,978,030	31,663,390,125	10,718,501,147	11,112,426,812
Current liabilities	(5,113,461,866)	(2,420,652,494)	(804,368,374)	(708,831,942)
Non-current liabilities	(20,856,461,299)	(22,445,530,311)	(6,150,565,665)	(6,195,854,702)
Net assets	14,525,688,286	13,889,465,573	4,005,803,619	4,584,212,764
Group's portion in associates	35%	35%	34%	34%
Group's share in associates	5,083,990,875	4,861,312,927	1,361,973,230	1,558,632,340
Goodwill	-	-	812,508,355	823,226,255
Associates carrying amount	5,083,990,875	4,861,312,927	2,174,481,585	2,381,858,594

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.

	2022 Baht	2021 Restated Baht
Aggregate carrying amount of individually immaterial associates	4,142,788,248	3,635,262,575
The Group's share of:		
Profit for the year	319,746,530	526,545,982
Other comprehensive income	503,615,664	315,572,977
Total comprehensive income	823,362,194	842,118,959
Aggregate carrying amount of individually immaterial joint ventures	1,388,251,272	1,342,178,242
The Group's share of:		
Profit for the year	21,560,399	46,896,503
Other comprehensive income	7,458,793	22,137,604
Total comprehensive income	29,019,192	69,034,107



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

15 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	
			2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
			%	%	%	%	%	%	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

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.

	2022 Baht	2021 Baht
<i>Summarised statement of financial position</i>		
Current assets	1,324,538,017	1,363,650,867
Non-current assets	26,320,854,986	24,475,164,059
Current liabilities	(4,981,956,054)	(5,049,314,524)
Non-current liabilities	(10,042,012,316)	(8,405,574,319)
Net assets	12,621,424,633	12,383,926,083
Non controlling interests	2,612,040,283	2,546,042,057
<i>Summarised statement of comprehensive income</i>		
Revenue	2,442,968,953	2,180,819,537
Profit for the year	454,142,756	735,513,504
Other comprehensive income	624,855,808	457,144,662
Total comprehensive income	1,078,998,564	1,192,658,166
Profit for the year allocated to non-controlling interests	129,017,784	208,952,641
Total comprehensive income allocated to non-controlling interests	305,060,688	354,815,826
Dividends paid to non-controlling interests	(239,062,446)	(274,378,490)
<i>Summarised statement of cash flow</i>		
Net cash flow from operating activities	780,545,961	1,471,420,407
Net cash flow from investing activities	(1,515,877,523)	(612,218,729)
Net cash flow from financing activities	540,296,825	(1,749,020,434)
Net decrease in cash and cash equivalents	(195,034,737)	(889,818,756)



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

16 Investment properties

	Consolidated financial statements			
	Land Baht	Buildings and building improvements Baht	Construction in progress Baht	Total Baht
As at 1 January 2021				
Cost	1,149,028,956	2,013,722,755	139,264,369	3,302,016,080
<u>Less</u> Accumulated depreciation	-	(464,154,946)	-	(464,154,946)
Net book amount	1,149,028,956	1,549,567,809	139,264,369	2,837,861,134
For the year ended 31 December 2021				
Opening net book amount	1,149,028,956	1,549,567,809	139,264,369	2,837,861,134
Additions	-	740,966	-	740,966
Depreciation charge	-	(70,014,602)	-	(70,014,602)
Transfer to Property, plant, and equipment (Note 17)	(50,893,726)	-	-	(50,893,726)
Transfer from real estate development costs (Note 12)	14,359,157	69,072,631	-	83,431,788
Currency translation differences	-	836,162	-	836,162
Closing net book amount	1,112,494,387	1,550,202,966	139,264,369	2,801,961,722
As at 31 December 2021				
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 charge	-	(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 12)	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



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	Separate financial statements			
	Land Baht	Buildings and improvements Baht	Construction in progress Baht	Total Baht
As at 1 January 2021				
Cost	131,925,062	82,920,266	-	214,845,328
<u>Less</u> Accumulated depreciation	-	(3,229,147)	-	(3,229,147)
Net book amount	131,925,062	79,691,119	-	211,616,181
For the year ended 31 December 2021				
Opening net book amount	131,925,062	79,691,119	-	211,616,181
Depreciation charge	-	(2,701,894)	-	(2,701,894)
Closing net book amount	131,925,062	76,989,225	-	208,914,287
As at 31 December 2021				
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 12)	13,123,488	1,751,034	-	14,874,522
Depreciation charge	-	(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

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

The fair values of investment properties are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Investment properties ready to use and used	6,598,397,378	6,782,195,979	511,484,343	336,039,780
Investment properties under construction	166,232,394	185,360,269	-	-
Total	6,764,629,772	6,967,556,248	511,484,343	336,039,780

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 2022

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 independent professionally qualified valuers who hold a recognised relevant professional qualification and have recent experience in the locations and segments of the investment properties 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 valuers 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 valuers at least once every year, in line with the Company's yearly reporting dates.

Investment properties under construction were not assessed fair value by independent professionally qualified valuers. Management considered that the fair values of those assets approximated their net book value.

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

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Investment properties	997,227,540	897,794,722	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	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Rental and service income	287,929,269	271,947,868	5,147,832	2,727,173
Direct operating expense that generated rental income	103,647,416	111,699,845	7,167,802	4,080,768
Direct operating expense that did not generate rental income	27,188,930	17,100,424	2,717,731	988,291

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

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Not later than 1 year	104,526,829	206,463,177	11,546,550	2,132,900
Later than 1 year but not later than 5 years	95,944,538	119,058,936	37,084,800	1,354,050
Later than 5 years	40,673,744	-	-	-
Total	241,145,111	325,522,113	48,631,350	3,486,950



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

17 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 2021 (Restated)							
Cost	21,018,889	5,332,396,921	1,343,480,980	176,724,579	493,297,913	7,366,919,282	
Less Accumulated depreciation	-	(1,856,907,600)	(759,774,889)	(102,536,899)	-	(2,719,219,388)	
Less Provision for impairment	-	-	-	-	(9,442,329)	(9,442,329)	
Net book amount	21,018,889	3,475,489,321	583,706,091	74,187,680	483,855,584	4,638,257,565	
For the year ended 31 December 2021 (Restated)							
Opening net book amount	21,018,889	3,475,489,321	583,706,091	74,187,680	483,855,584	4,638,257,565	
Additions	-	61,419,996	28,125,282	9,474,723	673,766,542	772,786,543	
Transfers from work in process	-	622,418,399	75,025,856	-	(697,444,255)	-	
Disposals	-	(29,510,322)	(10,648,312)	(2,238,490)	-	(42,397,124)	
Depreciation charge	-	(246,541,305)	(87,225,761)	(24,561,849)	-	(358,328,915)	
Transfers from cost of real estate development (Note 12)	23,450,505	-	-	-	-	23,450,505	
Transfers from investment property (Note 16)	50,893,726	-	-	-	-	50,893,726	
Currency translation differences	-	6,209,841	1,684,909	477,168	-	8,371,918	
Classify to asset held-for-sale	-	-	(162,932,377)	-	-	(162,932,377)	
Closing net book amount	95,363,120	3,889,485,930	427,735,688	57,339,232	460,177,871	4,930,101,841	
As at 31 December 2021 (Restated)							
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	



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	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 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	-	(259,127)	(5,869,353)	(2,452,819)	-	(8,581,299)	
Depreciation charge	-	(272,167,368)	(64,918,349)	(20,603,647)	-	(357,689,364)	
Transfers from cost of real estate development (Note 12)	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 2022

	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 2021					
Cost	22,606,183	86,211,324	54,649,406	1,766,463	165,233,376
<u>Less</u> Accumulated depreciation	(12,403,751)	(76,115,970)	(24,636,066)	-	(113,155,787)
Net book amount	10,202,432	10,095,354	30,013,340	1,766,463	52,077,589
For the year ended 31 December 2021					
Opening net book amount	10,202,432	10,095,354	30,013,340	1,766,463	52,077,589
Additions	27,443,595	4,395,223	5,851,908	2,143,457	39,834,183
Transfers	3,823,445	86,475	-	(3,909,920)	-
Disposals	(72,272)	(155,931)	(1,880,209)	-	(2,108,412)
Depreciation charge	(4,101,458)	(4,114,959)	(9,966,726)	-	(18,183,143)
Closing net book amount	37,295,742	10,306,162	24,018,313	-	71,620,217
As at 31 December 2021					
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	-	(36,502)	(649,075)	-	(685,577)
Depreciation charge	(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	55,412,160	68,016,030	49,737,104	-	173,165,294
<u>Less</u> Accumulated depreciation	(18,299,320)	(56,301,182)	(34,573,675)	-	(109,174,177)
Net book amount	37,112,840	11,714,848	15,163,429	-	63,991,117

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	
	2022 Baht	2021 Restated Baht	2022 Baht	2021 Baht
Buildings and building improvements	68,133,603	58,792,730	24,767,950	26,137,606
Vehicles	23,217,778	40,031,935	10,864,228	17,380,265
Total	91,351,381	98,824,665	35,632,178	43,517,871

The additions to the right-of-use assets that are included in the property, plant and equipment in consolidated was Baht 19,740,819 and the separate financial statements is not have. (2021 Restated : Baht 60,561,985 and Baht 33,245,032), respectively.



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

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

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Expense relating to leases of low-value assets	10,851,816	6,770,095	3,447,151	2,876,484

18 Deferred income tax

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Deferred income tax assets	180,196,572	180,829,647	-	-
Deferred income tax liabilities	(1,203,793,824)	(1,105,455,948)	(8,932,098)	(27,588,666)
Total	(1,023,597,252)	(924,626,301)	(8,932,098)	(27,588,666)



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	Separate financial statements						
	Opening balance 2021 Baht	Recognised in profit or loss Baht	Recognised in comprehensive income Baht	Closing balance 2021 Baht	Recognised in profit or loss Baht	Recognised in other comprehensive income Baht	Closing balance 2022 Baht
Deferred income tax assets							
Net impairment losses on financial assets	397,460	(362,647)	-	34,813	25,218	-	60,031
Prepaid expenses	9,252,424	(4,333,059)	-	4,919,365	(3,213,219)	-	1,706,146
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	18,713,556	-	(18,713,556)	-	-	22,933,690	22,933,690
Allowance for impairment of assets	3,513,046	-	-	3,513,046	-	-	3,513,046
Interest paid on loans	146,928	200,299	-	347,227	75,737	-	422,964
Lease liabilities	60,188	40,218	-	100,406	13,222	-	113,628
Employee benefit obligations	4,728,739	876,580	-	5,605,319	(70,310)	3,611,052	9,146,061
Allowance for impairment of investment in associates	8,801,638	(6,826,670)	-	1,974,968	820,551	-	2,795,519
Tax Loss carry forward	-	24,100,871	-	24,100,871	(24,100,871)	-	-
	45,613,979	13,695,592	(18,713,556)	40,596,015	(26,449,672)	26,544,742	40,691,085
Deferred income tax liabilities							
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	-	-	(16,583,712)	(16,583,712)	-	16,583,712	-
Deferred income from operating lease agreement	(160,532)	-	-	(160,532)	-	-	(160,532)
Deferred revenue from rental	(53,482,360)	2,041,923	-	(51,440,437)	1,977,786	-	(49,462,651)
	(53,642,892)	2,041,923	(16,583,712)	(68,184,681)	1,977,786	16,583,712	(49,623,189)
Deferred income tax, net	(8,028,913)	15,737,515	(35,297,268)	(27,588,666)	(24,471,886)	43,128,454	(8,932,098)



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

Deferred income tax assets are recognised for tax loss and 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	
	2022 Baht	2021 Restated Baht
Unused tax loss carry forwards	639,425,276	716,495,533
Unrecognised deferred income tax	127,885,055	143,299,107
Expired year	2023 - 2027	2022 - 2026

19 Loans

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Restated Baht	2022 Baht	2021 Baht
Current				
Short-term loans	1,599,904,548	999,920,268	-	-
Current portion of long-term loans	1,678,653,011	4,678,905,176	1,678,653,011	2,679,572,643
Short-term loans from related parties (Note 31)	-	547,800,000	8,153,722,825	5,559,817,085
	3,278,557,559	6,226,625,444	9,832,375,836	8,239,389,728
Non-current				
Long-term loans	1,619,589,077	799,650,674	1,619,589,077	799,650,674
	1,619,589,077	799,650,674	1,619,589,077	799,650,674
Total	4,898,146,636	7,026,276,118	11,451,964,913	9,039,040,402

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
Opening balance 2021 (Restated)	-	332,700,000	7,472,764,966	7,805,464,966
Cash flows	996,694,110	215,100,000	(1,996,000,000)	(784,205,890)
Amortisation of front-end fee	3,226,158	-	1,790,884	5,017,042
Closing balance 2021 (Restated)	999,920,268	547,800,000	5,478,555,850	7,026,276,118
Cash flows	598,660,000	(547,800,000)	(2,182,550,000)	(2,131,690,000)
Amortisation of front-end fee	1,324,280	-	2,236,238	3,560,518
Closing balance 2022	1,599,904,548	-	3,298,242,088	4,898,146,636



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

	Separate financial statements		
	Short-term loans from related parties Baht	Long-term loans Baht	Total Baht
Opening balance 2021	5,545,844,724	2,600,000,000	8,145,844,724
Cash flows	(56,934,548)	879,000,000	822,065,452
Amortisation of front-end fee	-	223,317	223,317
Difference from exchange rate	70,906,909	-	70,906,909
Closing balance 2021	5,559,817,085	3,479,223,317	9,039,040,402
Cash flows	2,569,957,785	(182,550,000)	2,387,407,785
Amortisation of front-end fee	-	1,568,771	1,568,771
Difference from exchange rate	23,947,955	-	23,947,955
Closing balance 2022	8,153,722,825	3,298,242,088	11,451,964,913

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

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Carrying amounts	3,298,242,088	5,478,555,850	3,298,242,088	3,479,223,317
Fair values	3,298,242,088	5,478,555,850	3,298,242,088	3,479,223,317

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 2.69% - 3.47% (2021 : 1.60% - 3.10%) 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 32.65% and 70.74% (2021 Restated : 46.30% and 60.94%) of all loans, respectively.

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

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Percentage	2021 Restated Percentage	2022 Percentage	2021 Percentage
Short-term loans	1.48 - 2.21	0.90 - 1.89	-	-
Short-term loans from related parties	-	3.30	0.55 - 1.80	0.55 - 2.75
Long-term loans	2.69 - 3.47	1.60 - 3.10	2.69 - 3.47	1.60 - 3.10



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

Maturity of long-term loans is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Not later than 1 year	1,678,653,011	4,678,905,176	1,678,653,011	2,679,572,643
Later than 1 year but not later than 5 years	1,619,589,077	799,650,674	1,619,589,077	799,650,674
Total	3,298,242,088	5,478,555,850	3,298,242,088	3,479,223,317

20 Trade and other payables

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Restated Baht	2022 Baht	2021 Baht
Trade payables	408,066,366	554,532,436	9,877,787	17,006,956
Amounts due to related parties (Note 31)	2,850,768	26,141,930	326,422,575	253,475,097
Accrued cost of real estate development	341,627,172	301,782,207	16,953,075	17,012,373
Interest payables	72,842,025	73,845,961	1,667,639	2,591,813
Dividend payable	21,880,340	17,653,977	21,703,061	17,483,995
Advance received income	725,189,834	876,112,420	274,925,085	359,543,441
Others	284,368,424	115,694,152	59,351,852	51,727,900
Total	1,856,824,929	1,965,763,083	710,901,074	718,841,575

21 Debentures

	Consolidated financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Current portion of debentures	2,789,187,762	1,499,345,625
Debentures	9,110,728,368	7,602,308,230
Total	11,899,916,130	9,101,653,855

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

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Opening balance	9,101,653,855	9,992,647,071	-	1,999,261,542
Cash flows	2,794,136,000	(894,877,000)	-	(2,000,000,000)
Amortisation of bond underwriting	4,126,275	3,883,784	-	738,458
Closing balance	11,899,916,130	9,101,653,855	-	-



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

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

	Consolidated financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Carrying amounts	11,899,916,130	9,101,653,855
Fair values	11,857,734,572	9,125,189,162

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.

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	
	2022 Percentage	2021 Percentage
Debentures	1.97 - 3.70	1.97 - 3.66

Maturity of debentures is as follows:

	Consolidated financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Not later than 1 year	2,789,187,762	1,499,345,625
Later than 1 year but not later than 5 years	7,612,165,872	6,103,921,606
Later than 5 years	1,498,562,496	1,498,386,624
Total	11,899,916,130	9,101,653,855

22 Deferred revenue

The movements of deferred revenue are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Opening balance	2,082,835,645	2,142,342,465	617,761,950	631,272,858
Additions	236,466,773	106,810	-	-
Recognise income	(102,327,415)	(59,671,282)	(14,536,063)	(13,510,908)
Currency translation differences	-	57,652	-	-
Closing balance	2,216,975,003	2,082,835,645	603,225,887	617,761,950



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

23 Employee benefit obligations

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

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
	Baht	Restated Baht	Baht	Baht
Opening balance	119,581,647	102,716,661	28,026,598	23,643,696
Current service cost	11,038,513	18,178,451	3,985,604	6,003,984
Interest cost	2,197,771	2,103,260	732,848	652,696
	132,817,931	122,998,372	32,745,050	30,300,376
Remeasurement	1,576,442	-	18,055,259	-
Benefit payments	(5,070,000)	(3,416,725)	(5,070,000)	(2,273,778)
Closing balance	129,324,373	119,581,647	45,730,309	28,026,598

The significant actuarial assumptions used were as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
	Percentage	Restated Percentage	Percentage	Percentage
Discount rate	0.84 - 2.89	1.86 - 2.95	1.67	1.95
Salary growth rate	5.00 - 6.00	5.50 - 6.50	6.00	5.50
Resignation rate	1.91 - 22.92	6.00 - 15.00	2.87 - 22.92	9.00 - 15.00
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	Separate financial statements			
		Impact on employee benefit obligations			
		Increase in assumption		Decrease in assumption	
		2022	2021	2022	2021
Discount rate	1%	Decrease by 4.12% - 14.67%	Decrease by 2.60% - 11.30%	Increase by 4.38% - 17.97%	Increase by 2.76% - 12.97%
Salary growth rate	1%	Increase by 5.11% - 18.12%	Increase by 4.59 - 14.58%	Decrease by 4.87% - 15.04%	Decrease by 4.38% - 12.77%
Resignation rate	20%	Decrease by 2.46% - 13.17%	Decrease by 2.74% - 12.44%	Increase by 2.53% - 15.53%	Increase by 0.68% - 9.45%

	Change in assumption	Separate financial statements			
		Impact on employee benefit obligations			
		Increase in assumption		Decrease in assumption	
		2022	2021	2022	2021
Discount rate	1%	Decrease by 4.79%	Decrease by 4.62%	Increase by 5.29%	Increase by 5.04%
Salary growth rate	1%	Increase by 5.91%	Increase by 6.81%	Decrease by 5.46%	Decrease by 6.32%
Resignation rate	20%	Decrease by 4.82%	Decrease by 4.91%	Increase by 5.35%	Increase by 1.75%



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

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.

24 Dividend

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.

At the Company's shareholder's meeting on 26 April 2021, the meeting approved a dividend at Baht 0.1442 per share amounting to a total of Baht 1,399 million. The Company paid dividend on 21 May 2021.

At the Company's Board of Directors' meeting on 12 November 2021, the meeting approved an interim dividend at Baht 0.0360 per share amounting to a total of Baht 349 million. The Company paid dividend on 9 December 2021.

25 Components of other comprehensive income

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Unrealised gains (losses) of investment	(114,627,906)	82,959,105	(114,627,906)	82,959,105
Currency translation	(83,369,706)	(77,575,926)	-	-
Remeasurements of employee benefit obligations	36,105,292	38,112,347	(1,678,929)	16,376,330
Share of other comprehensive income of associates and joint ventures	(103,397,935)	(551,495,708)	-	-
Total other comprehensive income	(265,290,255)	(508,000,182)	(116,306,835)	99,335,435
Income tax relating to components of other comprehensive income	15,720,410	(24,198,398)	23,269,476	(19,858,978)
Total	(249,569,845)	(532,198,580)	(93,037,359)	79,476,457



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

26 Other incomes

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Dividend income	126,342,551	134,648,171	1,726,346,482	1,707,573,996
Interest income	176,081,468	224,160,942	184,348,844	233,097,779
Fair value gain on equity investments at FVPL	23,519,749	-	-	34,133,351
Gain from exchange rate	120,855,931	320,857,800	-	-
Commission and management income	60,598,059	45,893,105	314,329,785	169,322,784
Gain from sale of investment	120,779,729	-	-	-
Others	467,339,371	191,255,457	3,178,275	2,596,387
Total	1,095,516,858	916,815,475	2,228,203,386	2,146,724,297

27 Finance costs

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Loans from financial institutions	113,807,870	129,802,896	100,867,463	63,058,710
Debentures	249,156,097	238,691,936	-	59,444,725
Short-term loans from related parties	5,430,248	13,645,102	55,287,933	79,242,140
Bond underwriting	4,473,021	3,654,449	-	738,458
Others	17,352,312	23,853,134	1,736,491	1,732,584
Total	390,219,548	409,647,517	157,891,887	204,216,617

28 Expense by nature

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Employee benefit expense	495,097,793	395,982,426	103,057,428	80,259,386
Depreciation and amortisation	429,851,107	433,081,113	24,085,977	23,540,718
Consulting fee	68,287,890	40,235,805	10,372,798	8,932,002
Cost of real estate development sold	3,531,116,410	735,088,258	529,350,239	264,245,945
Special business tax and land transfer fee	298,611,742	61,635,719	42,496,961	21,609,960



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

29 Income tax

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Restated Baht	2022 Baht	2021 Baht
Current income tax	338,447,391	318,878,284	33,383,816	-
Deferred income tax (Note 18)	138,803,640	(38,632,928)	24,471,886	(15,737,515)
Total	477,251,031	280,245,356	57,855,702	(15,737,515)

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	
	2022 Baht	2021 Restated Baht	2022 Baht	2021 Baht
Profit before income tax	4,856,944,935	2,141,630,967	1,808,350,397	1,627,919,597
<u>Less</u> (Profit) loss from promoted activities which exempt from payment of corporate income tax	(2,497,340,791)	(174,951,996)	(397,774)	5,353,703
Share of profit from associates and joint ventures	(148,893,593)	(325,800,777)	-	-
	2,210,710,551	1,640,878,194	1,807,952,623	1,633,273,300
Tax calculated at a tax rate of 20%	442,142,110	328,175,639	361,590,525	326,654,660
Tax effects of:				
Income not subject to tax	(44,272,361)	(120,561,530)	(324,678,996)	(342,525,572)
Expenses not deductible for tax purposes	69,886,537	16,648,924	39,411	133,397
Additional expenses deductible for tax purposes	-	(463,729)	-	-
Difference in overseas tax rate	45,732,081	(126,176)	-	-
Utilisation of previously unrecognised tax losses	(85,811,339)	(8,182,879)	-	-
Tax losses for which no deferred income tax asset was recognised	28,195,010	63,837,895	-	-
Adjustment in respect of prior year	21,378,993	917,212	20,904,763	-
Tax charge	477,251,031	280,245,356	57,855,703	(15,737,515)



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

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

	Consolidated financial statements					
	2022			2021		
	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht
Change in value of financial assets	(197,587,011)	39,517,402	(158,069,609)	176,486,342	(35,297,268)	141,189,074
Currency translation differences	(9,089,917)	-	(9,089,917)	-	-	-
Remeasurements of employee benefit obligations	(1,576,442)	315,288	(1,261,154)	51,455,170	-	51,455,170
Share of other comprehensive income of associates and joint ventures	625,914,277	-	625,914,277	530,165,589	-	530,165,589
Total	417,660,907	39,832,690	457,493,597	758,107,101	(35,297,268)	722,809,833
	Separate financial statements					
	2022			2021		
	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht
Change in value of financial assets	(197,587,011)	39,517,402	(158,069,609)	176,486,342	(35,297,268)	141,189,074
Remeasurements of employee benefit obligations	(18,055,259)	3,611,052	(14,444,207)	-	-	-
Total	(215,642,270)	43,128,454	(172,513,816)	176,486,342	(35,297,268)	141,189,074

30 Earnings per share

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
		Restated		
Profit attributable to owners of the parent (Baht)	3,807,125,563	1,834,164,177	1,750,494,695	1,643,657,112
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)	0.39	0.19	0.18	0.17



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

31 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	
	2022	2021	2022	2021
	Baht	Restated Baht	Baht	Baht
Ultimate Parent				
Income from water business	46,306	21,553,013	-	-
Rental and service income	5,406,782	6,058,524	46,265	139,308
Administrative expenses	46,765,045	31,649,968	20,068,392	17,692,499
Interest expense	7,620,897	15,801,475	1,353,082	1,306,763
Parent				
Interest income	149,555,479	200,083,671	149,555,479	200,083,671
Subsidiaries				
Income from water business	-	-	14,250,140	59,862,955
Rental and service income	-	-	15,832,209	12,371,989
Other income	-	-	612,791	463,890
Commission and management income	-	-	253,731,726	123,429,679
Deferred leasehold right income	-	-	11,740,000	11,740,000
Dividend income	-	-	1,605,431,779	1,622,074,449
Interest income	-	-	31,505,024	31,213,047
Cost of rental and service	-	-	4,132,303	3,778,753
Service fee expense	-	-	26,617,491	-
Administrative expenses	-	-	26,207,692	2,298,996
Interest expense	-	-	55,287,933	79,242,140
Associates				
Income from water business	200,135,432	207,251,374	-	-
Rental and service income	47,875,825	45,905,739	4,697,680	918,799
Other income	17,781,324	17,185,449	15,078	13,909
Commission and management income	17,997,030	15,791,841	17,997,030	15,791,841
Dividend income	-	-	35,926,404	8,954,629
Cost of rental and service	3,068,538	-	-	-
Joint ventures				
Income from water business	8,727,730	8,172,187	-	-
Rental and service income	9,537,895	7,463,639	11,313,867	5,228,053
Commission and management income	4,546,404	4,010,834	440,000	520,000
Interest income	10,361,440	11,253,801	878,807	414,719
Other related parties				
Rental and service income	71,267	111,519	-	-
Interest income	218,858	189,981	-	-
Administrative expenses	1,695,254	-	1,545,386	-



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

Outstanding balances

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Receivables				
Ultimate Parent	1,049,563	1,108,778	-	-
Parent	74,749,110	92,754,521	74,749,110	92,754,521
Subsidiaries	-	-	198,003,586	119,561,109
Associates	24,390,619	23,116,360	3,544,062	3,145,329
Joint ventures	9,322,917	4,091,652	6,035,063	142,625
Other related parties	968,220	-	-	-
Total	110,480,429	121,071,311	282,331,821	215,603,584
Payables				
Ultimate Parent	2,105,918	-	474,495	-
Parent	-	26,141,930	-	377,771
Subsidiaries	-	-	325,595,158	253,097,326
Associates	352,906	-	-	-
Other related parties	391,944	-	352,922	-
Total	2,850,768	26,141,930	326,422,575	253,475,097

Short-term loans to related parties

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Parent	10,007,000,000	9,665,000,000	10,007,000,000	9,665,000,000
Subsidiaries	-	-	676,774,880	1,419,303,880
Associates	-	5,327,207	-	-
Joint venture	5,300,000	15,500,000	5,300,000	2,500,000
Other related party	34,000,000	34,000,000	-	-
Total	10,046,300,000	9,719,827,207	10,689,074,880	11,086,803,880

Short-term loans to related parties are at call and unsecured. The loans bear interest at 0.55% - 6.50% per annum (2021 Restated : 0.55% - 6.50% per annum).



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

Long-term loans to related parties

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Subsidiaries	-	-	501,154,800	-
Joint venture	247,050,552	268,090,552	21,560,000	19,600,000
Total	247,050,552	268,090,552	522,714,800	19,600,000

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% per annum (2021 : at 4.00% and MLR minus 1.25% per annum).

Short-term loans from related parties

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Restated Baht	2022 Baht	2021 Baht
Ultimate Parent	-	547,800,000	-	-
Subsidiaries	-	-	8,153,722,825	5,559,817,085
Total	-	547,800,000	8,153,722,825	5,559,817,085

Short-term loans from related parties are at call and unsecured. The loans bear interest at 0.00 - 1.80% per annum (2021 Restated : 0.00% - 2.75% per annum).

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	
	2022 Baht	2021 Restated Baht	2022 Baht	2021 Baht
Salaries and other short-term employee benefits	393,093,209	343,783,671	304,402,403	275,294,640
Post-employment benefits	5,448,221	7,877,137	3,145,953	3,506,859
Total	398,541,430	351,660,808	307,548,356	278,801,499



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

32 Commitments and contingencies

Capital commitments

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

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Land purchase	41,634,600	315,057,763	-	-
Construction of ready-built factories and public utilities	498,363,599	960,426,074	-	91,100,000
Total	539,998,199	1,275,483,837	-	91,100,000

Bank guarantees

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

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021 Restated	2022	2021
Baht currency				
Infrastructure	24,961,667	25,814,067	15,444,667	16,644,867
Industrial Estate Authority of Thailand	477,553,979	408,457,593	477,553,979	408,457,593
Performance bond with power group	114,701,948	111,053,245	-	-
Tax refund before tax audit	393,933,930	393,933,930	393,933,930	393,933,930
Others	114,361,049	124,526,049	81,573,330	123,173,330
Total	1,125,512,573	1,063,784,884	968,505,906	942,209,720
USD currency				
Performance bond with power group	5,693,918	5,520,034	-	-
Total	5,693,918	5,520,034	-	-



NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

WHA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

For the year ended 31 December 2022

33 Significant events

On 30 September 2021, WHAUP (SG) 2DR PTE. LTD. (WHAUP (SG) 2DR), the indirect 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. The Company is in the consideration process of the investment plan in SDWTP and necessary legal actions for this matter.

However, this application did not have an impact to the classification of the investment in associate in consolidated and separate financial statements as at 31 December 2022.

34 Events occurring after the reporting period

On 25 January 2023, the Group issued the debentures No. 1/2023 under the Medium Term Notes Program with the total principal amount of Baht 1,000 million and has been approved for trading in debt securities market by The Securities and Exchange Commission on 20 May 2022. The issuance of this debenture has already been approved by virtue of the resolution of the 2022 Annual General Meeting (AGM) dated 22 April 2022.



WHLA

Industrial
Development



**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 KAE0,
BANG PHLI, SAMUTPRAKARN 10540 THAILAND
TEL : (66)-02-719-9555 FAX : (66)-02-719-9546
REGISTRATION NO. 0107536000676



WWW.WHA-INDUSTRIALESTATE.COM