

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวม

สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวม ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3442

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวม ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3442

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวม ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3442

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา (2555 - 2557)

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ดังนี้

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัทฯ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทฯ ตามลำดับ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ดังนี้

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัทฯ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทฯ ตามลำดับ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ดังนี้

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัทฯ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทฯ ตามลำดับ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2 งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2555		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2557	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	978,730,150	11.8%	319,822,524	2.9%	370,937,609	2.3%
เงินลงทุนชั่วคราว	116,668,156	1.4%	663,495,683	6.0%	1,815,034,931	11.4%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	20,688,689	0.2%	48,252,871	0.4%	103,848,475	0.7%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อหน่วยลงทุน	252,400,000	3.0%	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	12,900,000	0.1%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	135,372,910	1.6%	63,152,578	0.6%	24,845,902	0.2%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	65,099,212	0.8%	12,025,981	0.1%	49,649,395	0.3%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	1,861,574,593	22.4%	2,225,070,960	20.1%	3,304,961,616	20.7%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,430,533,710	41.3%	3,331,820,597	30.2%	5,682,177,928	35.6%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในหลักทรัพ์เพื่อขาย	653,188,000	7.9%	1,387,461,150	12.6%	1,851,315,225	11.6%
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	13,021,557	0.1%	286,402,472	1.8%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)	3,936,608,433	47.4%	6,167,212,947	55.8%	7,958,646,915	49.9%
สิทธิการเช่า (สุทธิ)	164,973,264	2.0%	63,953,042	0.6%	52,907,343	0.3%
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอตัดบัญชี (สุทธิ)	16,506,074	0.2%	19,819,925	0.2%	23,022,347	0.1%
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	26,229,453	0.3%	43,441,896	0.4%	66,840,695	0.4%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (สุทธิ)	-	-	9,339,527	0.1%	10,163,396	0.1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สุทธิ)	69,473,372	0.8%	12,786,991	0.1%	20,556,136	0.1%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,866,978,596	58.7%	7,717,037,035	69.8%	10,269,854,529	64.4%
รวมสินทรัพย์	8,297,512,306	100.0%	11,048,857,632	100.0%	15,952,032,457	100.0%

	งบการเงินรวม					
			พ.ศ. 2555 บาท	%	พ.ศ. 2556 บาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4,320,592	0.1%	198,688,257	1.8%	250,000,000	1.6%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	645,399,326	7.8%	1,123,148,689	10.2%	597,440,478	3.7%
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของ						
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	981,128,652	11.8%	87,000,000	0.8%	391,218,800	2.5%
- หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (สุทธิ)	4,954,930	0.1%	4,150,812	0.0%	1,952,981	0.0%
- เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้	-	-	-	-	13,394,417	0.1%
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	51,298,089	0.6%	21,337,045	0.2%	20,866,472	0.1%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	7,488,555	0.1%	241,728,373	2.2%	85,293,215	0.5%
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	688,228,121	8.3%	832,202,962	7.5%	1,562,662,781	9.8%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,074,724	0.0%	21,496,797	0.2%	8,236,192	0.1%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,385,892,989	28.8%	2,529,752,935	22.9%	2,931,065,336	18.4%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	2,603,591,015	31.4%	1,501,917,490	13.6%	1,175,712,200	7.4%
หุ้นกู้ (สุทธิ)	-	-	2,695,283,363	24.4%	7,190,770,138	45.1%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (สุทธิ)	1,802,823	0.0%	4,454,971	0.0%	2,501,990	0.0%
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	252,277,622	3.0%	151,284,564	1.4%	122,171,657	0.8%
เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้					33,312,784	0.2%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (สุทธิ)	154,928,188	1.9%	-	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,405,157	0.0%	8,376,294	0.1%	10,307,471	0.1%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10,557,939	0.1%	3,994,988	0.0%	6,119,438	0.0%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,024,562,744	36.5%	4,365,311,670	39.5%	8,540,895,678	53.5%
รวมหนี้สิน	5,410,455,733	65.2%	6,895,064,605	62.4%	11,471,961,014	71.9%

	งบการเงินรวม					
			พ.ศ. 2555		พ.ศ. 2556	
			บาท	%	บาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)						
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 963,892,119 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท					963,892,119	
หุ้นสามัญ 917,998,474 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท			917,998,474			
หุ้นสามัญ 510,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	510,000,000					
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ 963,891,769 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท					963,891,769	6.0%
หุ้นสามัญ 917,992,494 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท			917,992,494	8.3%		
หุ้นสามัญ 510,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	510,000,000	6.1%				
ส่วนเกินทุนจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยด้วยการแลกหุ้น	172,861,100	2.1%	172,861,100	1.6%	172,861,100	1.1%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,548,743,732	18.7%	1,548,743,732	14.0%	1,548,743,732	9.7%
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
สำรองตามกฎหมาย	-	-	42,000,000	0.4%	90,000,000	0.6%
ยังไม่ได้จัดสรร	561,213,877	6.8%	1,478,347,942	13.4%	1,711,289,570	10.7%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	94,237,864	1.1%	(6,152,241)	(0.1%)	(6,714,728)	(0.0%)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	2,887,056,573	34.8%	4,153,793,027	37.6%	4,480,071,443	28.1%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,887,056,573	34.8%	4,153,793,027	37.6%	4,480,071,443	28.1%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,297,512,306	100.0%	11,048,857,632	100.0%	15,952,032,457	100.0%

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2555		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2557	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	359,926,480	16.3%	500,496,474	7.0%	551,132,283	10.9%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,808,853,629	81.7%	6,584,951,433	91.9%	4,336,756,425	85.7%
รายได้อื่น	44,653,840	2.0%	83,521,216	1.2%	169,797,963	3.4%
รวมรายได้	2,213,433,949	100.0%	7,168,969,123	100.0%	5,057,686,671	100.0%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	125,999,991	5.7%	178,989,386	2.5%	219,006,294	4.3%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,617,097,087	73.1%	4,961,775,351	69.2%	3,050,108,698	60.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	68,064,711	3.1%	131,759,063	1.8%	283,335,313	5.6%
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	1,811,161,789	81.8%	5,272,523,800	73.5%	3,552,450,305	70.2%
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	-	-	(1,257,736)	(0.0%)	(7,739,975)	(0.2%)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	402,272,160	18.2%	1,895,187,587	26.4%	1,497,496,391	29.6%
ต้นทุนทางการเงิน	149,300,933	6.7%	182,867,515	2.6%	294,827,675	5.8%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	252,971,227	11.4%	1,712,320,072	23.9%	1,202,668,716	23.8%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	40,554,562	1.8%	248,861,663	3.5%	224,053,477	4.4%
กำไรสำหรับปี	212,416,665	9.6%	1,463,458,409	20.4%	978,615,239	19.3%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น:						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	88,797,864	4.0%	(100,390,105)	(1.4%)	(562,487)	(0.0%)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี						
- สุทธิจากภาษี	88,797,864	4.0%	(100,390,105)	(1.4%)	(562,487)	(0.0%)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	301,214,529	13.6%	1,363,068,304	19.0%	978,052,752	19.3%
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	212,416,665	9.6%	1,463,458,409	20.4%	978,615,239	19.3%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
กำไรสำหรับปี	212,416,665	9.6%	1,463,458,409	20.4%	978,615,239	19.3%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	301,214,529	13.6%	1,363,068,304	19.0%	978,052,752	19.3%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	301,214,529	13.6%	1,363,068,304	19.0%	978,052,752	19.3%
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่						
กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาท)	0.30		1.52		1.02	
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ย (หุ้น)	719,445,184		963,891,769		963,891,769	

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		
	พ.ศ. 2555 บาท	พ.ศ. 2556 บาท	พ.ศ. 2557 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	252,971,227	1,712,320,072	1,202,668,716
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	7,404,359
ค่าเสื่อมราคา - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	94,021,324	125,758,382	164,809,387
ค่าเสื่อมราคา - ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	4,080,549	6,548,864	11,836,493
ค่าตัดจำหน่าย	6,489,262	5,136,079	2,408,005
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(191,756,541)	(1,623,176,082)	(1,286,647,727)
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	(11,243)	2,463,758	(100,034)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(1,659,909)	(4,214,109)	(8,911,432)
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอตตัญชี	(24,534,428)	(14,897,322)	(13,513,788)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,405,157	6,971,137	1,931,177
ดอกเบี้ยรับ	(2,367,076)	(7,754,315)	(2,424,460)
เงินปันผลรับ	(32,280,178)	(56,721,600)	(98,249,153)
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	149,300,933	182,867,515	294,827,675
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	-	1,257,736	7,739,975
ขาดทุนจากการยกเลิกเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	149,084	-
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน			
(ไม่รวมผลกระทบของการซื้อและการจำหน่ายบริษัทย่อย)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(12,488,987)	(28,879,841)	(62,837,741)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(12,224,380)	53,073,231	(37,623,414)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(7,022,557)	(6,680,634)	(8,058,562)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(22,623,996)	(2,057,539)	132,510,630
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(2,848,833)	(29,961,044)	(470,573)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,098,507	18,422,073	(13,260,605)
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	(52,567,051)	(43,882,049)	(72,222,765)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9,190,225	953,899	(5,392,400)
เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้	-	-	(1,779,925)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	156,172,005	297,697,295	214,643,838

	งบการเงินรวม		
	พ.ศ. 2555 บาท	พ.ศ. 2556 บาท	พ.ศ. 2557 บาท
ดอกเบี้ยรับ	881,794	9,239,597	2,262,238
เงินสตรับจากเงินปันผลรับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฯ	35,863,578	56,721,600	98,249,153
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	(221,909,100)	(164,308,287)	(243,563,714)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(24,910,050)	(33,812,531)	(67,576,964)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(53,901,773)	165,537,674	4,014,551
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(1,660,000,000)	(4,340,000,000)	(6,361,000,000)
เงินสตรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	1,545,145,985	3,798,400,002	5,220,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(365,400,000)	(608,374,200)	(466,185,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์	(11,685,192)	(17,730,266)	(35,816,626)
เงินสตรับจากการขายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	51,095	-	556,039
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,740,007,812)	(6,681,750,631)	(6,538,212,862)
เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน	(56,074,019)	-	(7,659,000)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(37,771,956)	(56,431,555)	(66,667,758)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(161,900,000)
เงินสตรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	149,000,000
เงินสตรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากภาษี)	1,684,793,167	6,392,142,260	4,263,122,651
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสิทธิการเช่า	(20,752,064)	(56,243,364)	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	(14,598,000)	(281,120,890)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อหน่วยลงทุน	(252,400,000)	-	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	(119,979,505)	(313,594,917)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,914,100,796)	(1,704,565,259)	(4,599,478,363)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	2,202,831,743	4,299,143,042
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	2,782,386,420	2,541,821,169	1,556,213,510
จ่ายเงินคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	(2,006,193,925)	(4,249,143,042)
จ่ายเงินคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,521,906,666)	(4,445,928,867)	(797,000,000)
เงินสตรับจากการเพิ่มทุน - หุ้นสามัญ	129,400,040	-	-
เงินสตรับจากการเพิ่มทุน - ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,585,150,490	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการเสนอขายหุ้น	(36,406,758)	-	-
จ่ายเงินคืนเงินต้นของสัญญาเช่าการเงิน	(3,122,287)	(6,646,769)	(4,150,812)
เงินสตรับเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	140,000,000	-	-
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(155,375,000)	-	-
เงินสตรับจากหุ้นกู้	-	2,700,000,000	4,500,000,000
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	-	(5,110,950)	(6,709,465)
เงินปันผลจ่าย	-	(96,331,850)	(651,774,336)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	2,920,126,239	884,440,551	4,646,578,897

	งบการเงินรวม		
	พ.ศ. 2555 บาท	พ.ศ. 2556 บาท	พ.ศ. 2557 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	952,123,670	(654,587,034)	51,115,085
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	22,285,888	974,409,558	319,822,524
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	974,409,558	319,822,524	370,937,609
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดประกอบด้วย			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	978,730,150	319,822,524	370,937,609
หัก เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	4,320,592	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	974,409,558	319,822,524	370,937,609

รายการที่ใช้เงินสด			
การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
- เจ้าหน้าที่การค้า	542,944,836	1,059,959,657	353,871,365
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์จากสัญญาเช่าการเงิน	3,665,619	8,494,799	-
ออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อจ่ายหุ้นปันผล	-	407,992,494	45,899,275

อัตราส่วนทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

		งบการเงินรวม		
		พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.44	1.32	1.94
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.47	0.41	0.78
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	60.72	20.23	28.65
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	6	18	13
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	0.23	0.26	0.53
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	1,599	1,370	674
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น - ค่าเช่าและบริการ	ร้อยละ	64.99%	64.24%	60.26%
อัตรากำไรขั้นต้น - จากการขายสินทรัพย์	ร้อยละ	10.60%	24.65%	29.67%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	ร้อยละ	19.63%	27.45%	33.12%
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	2.02%	1.17%	3.36%
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	9.60%	20.41%	19.35%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	11.20%	41.57%	22.67%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	3.15%	15.13%	7.25%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	8.92%	31.47%	16.26%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.33	0.74	0.37
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.87	1.66	2.56
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.46	1.25	2.34
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	0.87	2.21	1.29
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) ¹	เท่า	0.38	0.49	0.35
อัตราการจ่ายปันผล ²	ร้อยละ	55.75%	70.72%	-

¹ กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน สำหรับการคำนวณอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ได้รวมกระแสเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วย

² รวมมูลค่าหุ้นปันผลจ่าย และคำนวณกำไรสุทธิจากงบการเงินเฉพาะกิจการ

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดและยังคงมุ่งมั่นที่จะขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมสำหรับปี 2557 นั้นมีการชะลอตัวลง ทั้งภาวะทางการเงินของภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น ประกอบกับราคาสินค้าเกษตรที่ลดลง เป็นผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคชะลอตัวลง โดยเฉพาะในกลุ่มของผู้บริโภคต่างจังหวัด รวมถึงภาคอุตสาหกรรมที่ยังคงรอความชัดเจนจากสถานการณ์ทางการเมือง ซึ่งทั้งหมดได้ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้เช่า ที่ได้ชะลอการลงทุนหรือขยายธุรกิจออกไป อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของพื้นที่เช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยเฉพาะพื้นที่เช่าในเขตบางนา ยังคงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2557 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ในเขตบางนา-ตราด ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตลอดจน บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพของคลังสินค้า ให้มีความหลากหลายและมีความซับซ้อนมากยิ่งขึ้น เพื่อให้มีความเหมาะสมกับการใช้งานและตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้สูงสุด อาทิเช่น คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) ซึ่งคลังสินค้าเหล่านี้จะมีค่าเช่าต่อ ตร.ม. ที่สูงกว่าคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ทั่วไปที่มีอุณหภูมิปกติ (Ambient) ส่งผลให้ถึงแม้พื้นที่ให้เช่าและบริการ ในปี 2557 จะไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนักเมื่อเทียบกับปีก่อน รายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทฯ นั้นยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2557 บริษัทฯ มีพื้นที่เช่าที่สามารถรับรู้รายได้ในอนาคตเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 187,021 ตร.ม. ทำให้ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีพื้นที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่าประมาณ 318,621 ตร.ม. ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีผู้เช่าและสามารถรับรู้รายได้ได้ประมาณ 255,462 ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 80¹ รวมทั้ง บริษัทฯ มีพื้นที่ที่มีการตกลงกับผู้เช่าแล้วที่จะสามารถรับรู้รายได้ในอนาคตอีกประมาณ 233,030 ตร.ม. นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีที่ดินที่อยู่ระหว่างการรอพัฒนาประมาณ 800 ไร่ ซึ่งจะสามารถพัฒนาเป็นพื้นที่ให้เช่าและบริการได้ประมาณ 800,000 ตร.ม. โดยที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่บนทำเลหลักๆ ได้แก่ ถ. บางนา-ตราด ลาตกระบัง แหยมฉับ พานทอง กบินทร์บุรี พระราม 2 และพื้นที่หัวเมืองต่างจังหวัด เช่น ขอนแก่น สุราษฎร์ธานี และลำพูน ซึ่งเป็นทำเลที่มีไว้รองรับการขยายธุรกิจของลูกค้า ทั้งนี้ หากรวมพื้นที่ที่บริษัทฯ รับรู้รายได้แล้ว พื้นที่ที่มีการตกลงกับผู้เช่าแล้วที่จะสามารถรับรู้รายได้ในอนาคต พื้นที่ในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ("กองทุนรวมฯ") และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรพ ("กองทรัสต์ฯ") ที่บริษัทฯ เป็นผู้บริหาร บริษัทฯ จะมีพื้นที่ภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ ทั้งหมด 1,108,740 ตร.ม. ณ สิ้นปี 2557

โครงการของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้าและจะพัฒนาหลังจากที่ได้ตกลงทำสัญญากับผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว (Built-to-Suit) โดยบริษัทฯ สามารถขึ้นอัตราค่าเช่าโครงการได้อย่างต่อเนื่องตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งสัญญาส่วนใหญ่เป็นสัญญาระยะยาวและที่ผ่านมาผู้เช่าทั้งหมดยินดีที่จะต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง เว้นแต่ผู้เช่าต้องการขยายพื้นที่เช่าและย้ายไปเช่าคลังสินค้าอื่นของบริษัทฯ ที่มีพื้นที่มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการเพิ่มทางเลือกให้ผู้เช่ารายอื่นๆ มากขึ้น จึงได้ริเริ่มโครงการ Warehouse Farm ซึ่งเป็นโครงการที่ประกอบด้วยคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit และคลังสินค้าประเภท

หมายเหตุ : ¹ ประมาณร้อยละ 20 ของพื้นที่ว่าง มีผู้เช่าตกลงเช่าเรียบร้อยแล้วและอยู่ระหว่างการดำเนินการย้ายเข้า

General Warehouse สำหรับผู้เช่าที่มีความต้องการพื้นที่ขนาดเล็กถึงแต่ต้องการอย่างทันสมัยที่ ซึ่งบริษัทฯ เชื่อมั่นในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพที่สามารถสนองความต้องการด้าน Logistics ให้กับผู้เช่าเหล่านั้นได้ อย่างไรก็ดี ผลจากการริเริ่มโครงการดังกล่าว แม้ทำให้บริษัทฯ มีพื้นที่เช่าว่างในบางส่วน แต่ส่งผลให้ในปี 2557 บริษัทฯ สามารถขยายฐานผู้เช่าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ได้มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัท สัญชาติไทยขนาดใหญ่ อาทิ บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เซ็นทรัลรีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นต้น

บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจไปยังการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน โดยเริ่มจากโครงการอาคารสำนักงานประเภท Built-to-Suit บน ถ. บางนา-ตราด ที่สร้างขึ้นตามความต้องการของลูกค้าที่ต้องการสำนักงานแบบครบวงจรที่รวมหลายๆ วัตถุประสงค์การใช้งานไว้ในที่เดียวกัน อาทิเช่น เป็นทั้งพื้นที่สำนักงานให้แก่พนักงาน เป็นศูนย์บริการ (Service Center) ให้แก่ลูกค้า เป็นศูนย์ฝึกอบรม (Training Center) และเป็นศูนย์แสดงสินค้า (Showroom) อีกด้วย นอกจากนี้ ในเดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้เข้าซื้ออาคารสำนักงาน Equinox The Office Place จากกลุ่มเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ และได้เปลี่ยนชื่ออาคารเป็น SJ Infinite I Business Complex ("SJ Infinite I") โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานใหม่ให้เช่า 30 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ. พหลโยธิน-วิภาวดี มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 45,000 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 21,200 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยทั้งพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า โดยกลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่าการขยายการลงทุนไปยังทรัพย์สินให้เช่าประเภทดังกล่าว จะส่งผลดีต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของรายได้ค่าเช่าของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาว และยังถือเป็นการกระจายความเสี่ยงให้กับบริษัทฯ อีกทางหนึ่งอีกด้วย

ในปี 2557 บริษัทฯ ได้มีการเสนอขายหุ้นกู้ต่อนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่ (High Net Worth) ทั้งหมด 5 ครั้ง มูลค่ารวม 4,500 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลงเทียบกับอัตราเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าว มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ไตรมาสที่ 1 ปี 2557 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 500 ล้านบาท อายุ 3 ปี ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.01 ต่อปี
- ไตรมาสที่ 2 ปี 2557 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 1,810 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 2 ชุด ได้แก่ หุ้นกู้ อายุ 3 และ 5 ปี มูลค่า 700 และ 1,110 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.75 และ 4.42 ต่อปี ตามลำดับ
- ไตรมาส 3 ปี 2557 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 1,700 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 4 ชุด ได้แก่ หุ้นกู้ อายุ 3 5 7 และ 10 ปี มูลค่า 435 385 600 และ 280 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.85 4.40 4.70 และ 5.00 ต่อปี ตามลำดับ
- ไตรมาส 4 ปี 2557 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้มูลค่า 200 ล้านบาท อายุ 2.9 ปี ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.85 และหุ้นกู้มูลค่า 290 ล้านบาท อายุ 4 ปี ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 ต่อปี

ในเดือนธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("WHAREM") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยบริษัทฯ ได้จำหน่าย

11 อาคารคลังสินค้า ที่มีพื้นที่ให้เช่ารวม 167,107 ตารางเมตร ให้แก่กองทรัสต์ฯ คิดเป็นมูลค่าจากการขายรวม 4,385.2² ล้านบาท

นอกจากนี้ ในเดือนธันวาคม บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) ของบริษัท เหมราช พัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“บริษัท เหมราชฯ”) กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เหมราชฯ จำนวน 22.55% ของมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท เหมราชฯ และบริษัทฯ ได้ประกาศเจตนาในการจะเข้าถือหลักทรัพย์ของบริษัท เหมราชฯ เพื่อครอบงำกิจการโดยสมัครใจแบบมีเงื่อนไข โดยบริษัทฯ จะทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บริษัท เหมราชฯ โดยสมัครใจ (Voluntary Tender Offer) ในราคาหุ้นละ 4.50 บาท ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะทำการยกเลิกข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์หากเมื่อสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อแล้วมีผู้เสนอขายหุ้นจำนวนน้อยกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท เหมราชฯ โดยบริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ทั้งของบริษัท เหมราชฯ เอง หรือมูลค่าเพิ่ม (synergy) ที่จะได้จากการรวม 2 บริษัท เข้าด้วยกัน ไม่ว่าจะเป็นในแง่ของการเพิ่มฐานลูกค้าและความหลากหลายของสินค้า การขยายเข้าสู่ธุรกิจต้นน้ำและการขยายธุรกิจในแนวราบ และการเพิ่มศักยภาพจากการแบ่งปันความรู้ความชำนาญและความสามารถในการลดต้นทุน บริษัทฯ เชื่อว่าการเข้าซื้อบริษัท เหมราชฯ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้ครบวงจรมากขึ้น และเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่จะช่วยให้บริษัทฯ เติบโตได้อย่างยั่งยืน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2557 มีดังนี้

	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	500.5	551.1	50.6	10.1%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,585.0	4,336.8	(2,248.2)	(34.1%)
รายได้เงินปันผลและค่าบริหารจัดการ	66.8	146.7	79.9	119.6%
รายได้อื่น	16.7	23.1	6.4	38.0%
รวมรายได้	7,169.0	5,057.7	(2,111.3)	(29.5%)

รายได้

รายได้รวมสำหรับปี 2557 เท่ากับ 5,057.7 ล้านบาท ลดลง 2,111.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 29.5% จากปี 2556 โดยมีปัจจัยที่สำคัญดังนี้

1. **รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ** เท่ากับ 551.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.6 ล้านบาท หรือ 10.1% จากปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ได้พัฒนาคุณภาพของคลังสินค้า ให้มีความหลากหลายและมีความซับซ้อนมากยิ่งขึ้น อาทิ เช่น คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) ซึ่งคลังสินค้าเหล่านี้จะมีค่าเช่าต่อ ตร.ม. ที่สูงกว่าคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ทั่วไปที่มีอุณหภูมิปกติ (Ambient) รวมถึงการส่งมอบอาคารสำนักงานประเภท Built-to-Suit โดยได้ถูกทยอยส่งมอบให้แก่ผู้เช่าในช่วงไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและบริการของ

หมายเหตุ : ² บริษัทฯ บันทึกรายได้จากการขายดังกล่าวจำนวน 4,336.8 เนื่องจากบริษัทฯ มีการค้าประกันรายได้พื้นที่บางส่วนแก่กองทรัสต์ฯ ทำให้บริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้าจากการขายที่ยังไม่สามารถรับรู้ได้จำนวน 48.5 ล้านบาท

บริษัทฯ นั้นยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องแม้ว่า ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าและบริการที่สามารถรับรู้รายได้รวมทั้งหมด 255,462 ตร.ม. ซึ่งลดลงจาก 294,261 ตร.ม. ณ สิ้นปีก่อน และสืบเนื่องจากการที่บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจไปยังการให้เช่าอาคารสำนักงาน ส่งผลให้ในปี 2557 บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากอาคาร SJ Infinite I และอาคารสำนักงานประเภท Built-to-Suit ที่อยู่บน ถ. บางนา-ตราด ได้เป็นจำนวนรวม 7.4 ล้านบาท นอกจากนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นบางส่วนยังเป็นผลมาจากอัตราค่าเช่าและบริการของบางโครงการที่ปรับเปลี่ยนตามอายุของสัญญาเช่า ทำให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในปี 2557 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

2. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ให้แก่กองทุนทรัสต์ฯ ในปี 2557 เท่ากับ 4,385.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ มีการค้าประกันรายได้พื้นที่บางส่วนแก่กองทุนทรัสต์ฯ ทำให้บริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้าจากการขายที่ยังไม่สามารถรับรู้ได้จำนวน 48.5 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ส่วนนี้ได้หากบริษัทฯ สามารถหาผู้เข้ามาเช่าพื้นที่เหล่านี้ได้ก่อนการสิ้นสุดระยะเวลาการค้าประกันด้วยเหตุนี้ทำให้ในปี 2557 บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายทรัพย์สิน หลังจากหักส่วนของรายได้ที่ไม่สามารถรับรู้ได้อันเป็นผลจากการการค้าประกันตามมาตรฐานบัญชีได้เป็นจำนวน 4,336.8 ล้านบาท ลดลง 2,248.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 34.1% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 สืบเนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ ได้ดำเนินการขายสินทรัพย์ที่มีพื้นที่เช่ารวม 167,107 ตร.ม. ให้แก่กองทุนทรัสต์ฯ เพียงครั้งเดียวในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนทรัสต์ฯ ครั้งแรกในเดือนธันวาคม เทียบกับการขายถึง 2 ครั้ง ในปี 2556 ทั้งนี้ มูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมฯ หรือกองทุนทรัสต์ฯ ในแต่ละปีจะขึ้นอยู่กับแผนการใช้เงินในการลงทุนโครงการของบริษัทฯ และโดยปกติแล้ว บริษัทฯ มีแผนที่จะขายทรัพย์สินเพียงปีละครั้ง เพื่อรักษาความสมดุลของสัดส่วนรายได้ที่มาจากรายได้ประจำและรายได้จากการขายทรัพย์สิน

นอกจากนี้ การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนทรัสต์ฯ ในปี 2557 นั้น เป็นการขายแบบขายขาด (True Sale) และการขายดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินของบริษัทฯ ในอนาคต เนื่องจากบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการให้เช่าอย่างต่อเนื่อง เพื่อมาทดแทนสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ขายให้แก่กองทุนรวมฯ หรือกองทุนทรัสต์ฯ โดยจะเห็นได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ ที่ยังเติบโตมาโดยตลอด และเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์นี้ ถือเป็นเงินทุนสำคัญที่บริษัทฯ สามารถนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต

3. รายได้เงินปันผลและค่าบริหารและจัดการ เท่ากับ 146.7 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากเงินปันผลที่ได้จากการถือหุ้นของกองทุนรวมฯ จำนวน 140.9 ล้านบาท หรือ 15% ของหน่วยลงทุนทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 รวมมีเงินปันผลจำนวน 98.2 ล้านบาท และรายได้จากการเป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์ฯ และผู้บริหารทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ และกองทุนทรัสต์ฯ จำนวน 48.5 ล้านบาท โดยรายได้เงินปันผลเพิ่มขึ้น 41.5 ล้านบาท จากการลงทุนเพิ่มในกองทุนรวมฯ ในปี 2556 และรายได้ค่าบริหารจัดการกองทุนรวมฯ และกองทุนทรัสต์ฯ เพิ่มขึ้น 38.4 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากรายได้ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ฯ จำนวน 33.1 ล้านบาท
4. รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าน้ำและไฟฟ้า ค่าบริหารบริษัทในเครือ และรายได้อื่นๆ รวมทั้งหมด 23.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.4 ล้านบาท หรือ 38.0% เมื่อเทียบกับปี 2556

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

1. ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าเช่าและบริการ

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	500.5	551.1	50.6	10.1%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	179.0	219.0	40.0	22.4%
กำไรขั้นต้น	321.5	332.1	10.6	3.3%

ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่สำคัญ ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคา ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายโครงการ ค่าสิทธิการเช่า ตัดจ่าย ค่าเบี้ยประกัน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าภาษีโรงเรือนและภาษีป้าย ค่าไฟฟ้าและน้ำประปา และค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าและน้ำประปา

ต้นทุนค่าเช่าและบริการปี 2557 เท่ากับ 219.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 22.4% เมื่อเทียบกับปี 2556 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาและค่าเช่าที่ดินของโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัท

ทั้งนี้ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555) บริษัทฯ จะทำการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของโครงการที่บริษัทฯ มีแผนจะขายให้แก่กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ ที่แน่นอน เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายภายใต้กลุ่มสินทรัพย์หมุนเวียน และจะหยุดบันทึกค่าเสื่อมราคาของโครงการดังกล่าว

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าเช่าและบริการปี 2556 และ ปี 2557 เท่ากับ 64.2% และ 60.3% ตามลำดับ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดจากการเข้าซื้อโครงการอาคารสำนักงาน SJ Infinite I เนื่องจากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารใหม่ ซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการได้เพียงจากส่วนของผู้เช่าที่เริ่มทยอยเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงาน ในขณะที่ค่าใช้จ่ายต่างๆ เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับโอนสิทธิครอบครองของอาคารมา อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาของบริษัทฯ จะต้องบันทึกเต็มจำนวน ถึงแม้จะมีผู้เช่าไม่เต็มพื้นที่ก็ตาม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีพื้นที่ของบางโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่า สืบเนื่องจากการเริ่มโครงการแบบ Warehouse Farm ที่บริษัทฯ ได้พัฒนาคลังสินค้าประเภท General Warehouse ไปพร้อมๆ กับคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit เพื่อรองรับผู้เช่าที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่ขนาดเล็กลงแต่ต้องการแบบทันสมัย ซึ่งพื้นที่ว่างเหล่านี้ได้ถูกทยอยตัดค่าเสื่อมราคา แม้ยังไม่มีรายได้จากการเช่าในทันที

อย่างไรก็ดี หากเปรียบเทียบกับปี 2556 อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2557 มีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนักและยังคงสอดคล้องกับแผนของบริษัทที่จะรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ที่ประมาณ 65% เนื่องจากคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัทฯ นั้นมีคุณภาพและมาตรฐานระดับสูงและมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังอยู่ในระหว่างการเจรจากับกลุ่มผู้เช่าบางส่วนที่บริษัทฯ คาดว่าจะมาเช่าโครงการที่ยังว่างอยู่ได้ อีกทั้งจากการที่บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีความหลากหลายและซับซ้อนมากยิ่งขึ้น ซึ่งคลังสินค้าเหล่านี้จะมีค่าเช่าต่อ ตร.ม. ที่สูงกว่าคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ทั่วไป ซึ่งจะส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในอนาคตปรับตัวสูงขึ้นอีกด้วย

2. ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
--	------	------	------------------

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,585.0	4,336.8	(2,248.2)	(34.1%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,961.8	3,050.1	(1,911.7)	(38.5%)
กำไรขั้นต้น	1,623.2	1,286.6	(336.5)	(20.7%)

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย มูลค่าตามบัญชีของเหลือของคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและโรงงาน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ

บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2557 เท่ากับ 3,050.1 ล้านบาท ลดลง 1,911.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 38.5% เมื่อเทียบกับปี 2556 ซึ่งสอดคล้องกับการที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินเพียงครั้งเดียวในปี 2557 โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2557 เท่ากับ 29.7% เพิ่มขึ้นจาก 24.6% ในปี 2556 และหากพิจารณาจากรายได้จากการขายทรัพย์สินที่แท้จริง ก่อนหักส่วนของภาระการคำนวณตามมาตรฐานบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทฯ ได้รับจากการขายทรัพย์สินสำหรับปี 2557 จะเท่ากับ 30.4% ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นเป็นผลมาจาก

ก ำ ร ที่

กองทรัสต์ฯ มีแหล่งที่มาของเงินทุนที่หลากหลายกว่ากองทุนรวมฯ ซึ่งนอกจากการระดมทุนจากผู้ถือหุ้นแล้ว กองทรัสต์ฯ ยังสามารถกู้เงินได้มากกว่าและใช้ประโยชน์จากเงินมัดจำในการซื้อทรัพย์สินเพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ฯ ซึ่งในขณะเดียวกันนั้นทำให้บริษัทฯ ขายทรัพย์สินได้ในราคาและอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ

ค่าใช้จ่าย

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	131.8	283.3	151.6	115.0%
ต้นทุนทางการเงิน	182.9	294.8	112.0	61.2%

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** มีจำนวนรวม 283.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 151.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น 115.0% ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และค่าผู้ประเมิน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม รายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิได้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นประจำในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ หากพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 157.6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2557 จะเพิ่มขึ้นเพียง 25.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายในปี 2556
- ต้นทุนทางการเงิน** สำหรับปี 2557 เท่ากับ 294.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 112.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 61.2% ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนเงินกู้ยืมและการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลมาจากการขยายธุรกิจและการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นทางการเงินเฉลี่ยสำหรับปี 2557 อยู่ที่ 3.76% น้อยลงจาก ปี 2556 ที่ 3.89% อันเป็นผลจากการที่บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการที่บริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้บางส่วนไปชำระคืนเงินกู้ยืมสำหรับบางโครงการที่มีต้นทุนดอกเบี้ยสูง

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(1.3)	(7.7)	(6.5)	515.4%

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ประกอบด้วย ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ที่ได้รับจาก บริษัทร่วมทุน โดยบริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับ บริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ร่วมทุนกับกลุ่มเคพีเอ็น ในการก่อตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการคลังสินค้าให้เช่าอีกด้วย สำหรับปี 2557 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้านั้นขาดทุนเท่ากับ 7.7 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง จึงยังไม่มีรายได้รับรู้ได้ ในขณะที่เริ่มมีค่าใช้จ่ายบางส่วนที่ต้องรับรู้ อาทิเช่น ค่าเช่าที่ดิน ค่าบริการสำนักงาน และดอกเบี้ยจ่าย อย่างไรก็ตาม บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ได้เริ่มรับรู้ส่วนแบ่งกำไรภายในปีแล้วเป็นจำนวน 1.8 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
กำไรสุทธิ	1,463.5	978.6	(484.8)	(33.1%)
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	1.52	1.02	(0.5)	(33.1%)

กำไรสุทธิ สำหรับปี 2556 และ 2557 เท่ากับ 1,463.5 ล้านบาท และ 978.6 ล้านบาท ลดลง 484.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 33.1% โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาและการดำเนินการของอาคาร SJ Infinite I และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ ที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นประจำของบริษัทฯ ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามการขยายกิจการของบริษัทฯ แม้ว่าอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยนั้นน้อยลงก็ตาม อีกทั้งบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายสินทรัพย์ให้แก่ กองทรัสต์ฯ เพียงครั้งเดียว เทียบกับการขายที่มากกว่าปกติที่ 2 ครั้ง ในปี 2556 อย่างไรก็ตาม ด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ รวมถึงรายได้ค่าบริการและจัดการกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ ที่เติบโตขึ้น ทำให้อัตรากำไรสุทธิของปี 2557 ที่ 19.3% นั้นลดลงเพียงเล็กน้อยจาก 20.4% ในปี 2556

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
สินทรัพย์รวม	11,048.9	15,952.0	4,903.2	44.4%
หนี้สินรวม	6,895.1	11,472.0	4,576.9	66.4%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,153.8	4,480.1	326.3	7.9%

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 15,952.0 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) จำนวน 7,958.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น 49.9% สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 3,305.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 20.7% และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 1,851.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.6% ของสินทรัพย์รวม

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 4,903.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 44.4% จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 370.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51.1 ล้านบาท หรือ 16.0% โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 44.4 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินสดและเช็คที่ยังไม่ได้ขึ้นเงินสดจำนวน 6.8 ล้านบาท ซึ่งทั้งหมดเป็นเงินทุนหมุนเวียนที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินธุรกิจ

2. เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 1,815.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,151.5 ล้านบาท หรือคิดเป็น 173.6% ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมต่างๆ ซึ่งจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขายที่บริษัทฯ อาจขายได้เมื่อมีความจำเป็นต้องเพิ่มเงินทุนดำเนินการของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีการซื้อและขายหน่วยลงทุนระหว่างปี โดยมียอดซื้อเพิ่มสุทธิ 1,149.9 ล้านบาท และมีการปรับเพิ่มในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราวดังกล่าวจำนวน 1.6 ล้านบาท

3. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเท่ากับ 24.8 ล้านบาท ลดลง 38.3 ล้านบาท หรือ 60.7% เนื่องจากโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างของบริษัทฯ มีความคืบหน้าเพิ่มมากขึ้นหรือก่อสร้างเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว ทำให้บริษัทฯ สามารถทยอยตัดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างได้มากขึ้นตามพัฒนาการของงานก่อสร้าง

4. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเท่ากับ 3,305.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,079.9 ล้านบาท หรือคิดเป็น 48.5% ประกอบไปด้วยคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่อยู่ระหว่างการรอขายให้แก่กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ ซึ่งเมื่อจัดประเภทสินทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย บริษัทฯ จะหยุดคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ดังกล่าว โดย ณ สิ้นปี 2557 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ประกอบด้วย (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center Chonlaharnpichit km 4 (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center Saraburi (4) คลังสินค้าบางส่วนในโครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.19 และ (5) ส่วนปรับปรุงต่อเติมโครงการ DSG ซึ่งทั้งหมดนี้คือโครงการที่บริษัทฯ มีแผนจะขายภายในสิ้นปี 2558 โดยบริษัทฯ ได้ทำการจัดประเภทสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในระหว่างปี ทั้งนี้ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ณ สิ้นปี 2556 นั้น บริษัทฯ ได้ทำการขายให้แก่กองทรัสต์ฯ เรียบร้อยแล้วทั้งจำนวนเมื่อเดือนธันวาคม 2557

5. เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 1,851.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 463.9 ล้านบาท หรือคิดเป็น 33.4% เนื่องจากบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในกองทรัสต์ฯ ในสัดส่วนร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งแรกเมื่อเดือนธันวาคม คิดเป็นมูลค่าลงทุนรวม 466.2 ล้านบาท และมีการปรับลดของมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปีจำนวน 2.3 ล้านบาท

6. เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเท่ากับ 286.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 273.4 ล้านบาท หรือ 2,099.4% จากการชำระเงินเพิ่มทุนเพิ่มในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) จากทุนชำระ

แล้วร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 100 รวมมูลค่าทุนชำระเพิ่มทั้งสิ้น 31.9 ล้านบาท และจากการเพิ่มทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด รวมมูลค่า 767.0 ล้านบาท โดยเรียกชำระแล้วร้อยละ 50 ของมูลค่าหุ้น คิดเป็นมูลค่าลงทุนเพิ่มในปี 249.2 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีส่วนแบ่งผลขาดทุน จำนวน 7.7 ล้านบาท จากบริษัทร่วมทุนทั้งหมด โดยส่วนแบ่งขาดทุนนั้นโดยหลักมาจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด เนื่องจากโครงการภายใต้การดำเนินงานของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด ยังอยู่ในช่วงระหว่างก่อสร้าง ในขณะที่บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) เพื่อผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) ได้เริ่มรับรู้ส่วนแบ่งกำไรภายในปีแล้วจำนวน 1.8 ล้านบาท

7. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า ส่วนปรับปรุงอาคาร สาธารณูปโภค และงานระหว่างก่อสร้าง ซึ่งบริษัทฯ มีไว้เพื่อให้เช่าและบริการ และเพื่อขายให้แก่ กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ โดย ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) เท่ากับ 7,958.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,791.4 ล้านบาท หรือคิดเป็น 29.0% โดยหลักเพิ่มขึ้นจากมูลค่าของอาคาร SJ Infinite I ที่บริษัทฯซื้อมาจากกลุ่มเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ที่ดินที่บริษัทฯ ซื้อเพิ่มระหว่างปี ซึ่งตั้งอยู่บน ถ. บางนา-ตราด และ พระราม 2 และงานระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ซึ่งรวมทั้งหมดแล้วมีมูลค่า 5,871.9 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้ เพื่อขายจำนวน 3,982.3 ล้านบาท ซึ่งได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center Chonlaharpichit km 4 (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center Saraburi (4) คลังสินค้าบางส่วนในโครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.19 (5) ส่วนปรับปรุงต่อเติมโครงการ DSG รวมถึง (6) โครงการ WHA Logistics Center Ladkrabang ICD Phase II ที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการขายให้แก่กองทรัสต์ฯ แล้วภายในปี 2557

8. สิทธิการเช่า (สุทธิ)

สิทธิการเช่าเท่ากับ 52.9 ล้านบาท ลดลง 11.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 17.3% โดยมีค่าตัดจ่ายเป็นต้นทุนในระหว่างปีจำนวน 2.2 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จัดประเภทสิทธิการเช่าสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61 ที่บริษัทฯ จะดำเนินการขายให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 8.9 ล้านบาท

9. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 20.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.8 ล้านบาท หรือ 60.8% โดยส่วนใหญ่มาจากเงินมัดจำจ่ายเพื่อซื้อที่ดินในระหว่างปีจำนวน 7.7 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 11,472.0 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,058.1 ล้านบาท หรือคิดเป็น 26.7% ของหนี้สินรวม และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 597.4 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5.2% ของหนี้สินรวม

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 4,576.9 ล้านบาท หรือคิดเป็น 66.4% จากปีก่อน โดยมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2557 เท่ากับ 2.6 เท่า และมีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.3 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวนทั้งหมด 3,308.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 810.5 ล้านบาท หรือ 32.5% ประกอบไปด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 250.0 ล้านบาท เงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 1,491.2 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,566.9 ล้านบาท สาเหตุที่เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นหลัก โดยบริษัทฯ มีการกู้ยืมเพิ่มและชำระคืนระหว่างปี ซึ่งมียอดกู้ยืมเพิ่มสุทธิ 759.2 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้นำเงินที่ได้ดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาโครงการและซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการขยายโครงการของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การสร้างคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัทฯ เป็นการลงทุนระยะยาว โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ ใช้เงินลงทุนจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นส่วนใหญ่ โดยจะกู้ยืมเป็นรายโครงการ และใช้เงินสดจากการดำเนินงานเป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัทฯ มีเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 3.0 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 เท่า รวมถึงเงื่อนไขสำหรับหุ้นกู้ ที่กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 เท่า

2. หุ้นกู้ระยะยาว (สุทธิ)

หุ้นกู้ระยะยาว ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวนเท่ากับ 7,190.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,495.5 ล้านบาท หรือคิดเป็น 166.8% จากการเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 4,500 ล้านบาท แก่นักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่ (High Net Worth) ทั้งหมด 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	มูลค่า (ล้านบาท)	อายุ (ปี)	ดอกเบี้ย (%)
27 ก.พ. 2557			
รวม	500	3	4.01%
29 พ.ค. 2557			
ชุดที่ 1	700	3	3.75%
ชุดที่ 2	1,110	5	4.42%
รวม	1,810	4.2	4.16%
31 ก.ค. 2557			
ชุดที่ 1	435	3	3.85%
ชุดที่ 2	385	5	4.40%
ชุดที่ 3	600	7	4.70%
ชุดที่ 4	280	10	5.00%
รวม	1,700	6	4.46%
13 ต.ค. 2557			
รวม	200	2.9	3.85%
25 พ.ย. 2557			
รวม	290	4	4.00%

บริษัทฯ จะชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุกๆ 6 เดือน และได้นำเงินที่ได้การออกหุ้นกู้มาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการและการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้ออาคารสำนักงาน SJ Infinite I ทั้งนี้ เนื่องจากดอกเบี้ยจากการเสนอขายหุ้นกู้ที่ได้อยู่ในอัตราที่ต่ำกว่า เทียบกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บริษัทฯ จึงได้ใช้แหล่งเงินทุนจากหุ้นกู้มากขึ้นในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในช่วงปีที่ผ่านมา

3. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2557 เท่ากับ 597.4 ล้านบาท ลดลง 525.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 46.8% ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ เนื่องจากงานระหว่างก่อสร้างภายในปีได้ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนสิ้นปี และบริษัทฯ ได้ชำระเงินส่วนใหญ่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทำให้เจ้าหนี้การค้าคงค้าง ณ สิ้นปี ลดลง หากเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อน

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 4,480.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 326.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 7.9% โดยการเปลี่ยนแปลงหลักมาจากการกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2557 จำนวน 978.6 ล้านบาท ประกอบกับผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขายจำนวน 0.56 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจ่ายปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2556 ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2557 ในรูปของหุ้นปันผลในอัตรา 20 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล จำนวน 45.9 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และเงินปันผลอีกจำนวน 651.8 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าการจ่ายปันผลรวม 697.7 ล้านบาท หรือ 0.76 บาทต่อหุ้น

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	165.5	4.0	(161.5)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,704.6)	(4,599.5)	2,894.9
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมจัดหาเงิน	884.4	4,646.6	3,762.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(654.6)	51.1	705.7

1. กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดได้จากกิจกรรมดำเนินงานในปี 2557 เท่ากับ 4.0 ล้านบาท ลดลง 161.5 ล้านบาท โดยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ได้กล่าวไว้ในส่วนของการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินข้างต้นแล้ว

2. กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนในปี 2557 เท่ากับ 4,599.5 ล้านบาท คิดเป็นการลงทุนเพิ่มขึ้น 2,894.9 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนน้อยลง 143.5 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีมูลค่างานก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปีน้อยลงเล็กน้อยหากเทียบกับปี 2556

เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายน้อยลง 142.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ โดยเงินสดจ่ายในปี 2557 น้อยลงเนื่องจาก บริษัทฯ ได้ลงทุนในกองทรัสต์ฯ ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ฯ ครั้งแรกเพียงครั้งเดียว มูลค่าลงทุนรวม 466.2 ล้านบาท เทียบกับการลงทุน 2 ครั้ง ในปี 2556 ในการเพิ่มทุนของกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 2 และ ครั้งที่ 3

ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้กับกองทุนรวมฯ น้อยลงจำนวน 2,129.0 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินการขายทรัพย์สินทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ เพียงครั้งเดียว เทียบกับการขายถึง 2 ครั้งในปี 2556 ส่งผลให้เงินสดจ่ายภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์น้อยลงด้วยจากปี 2556 จำนวน 193.6 ล้านบาท

เงินสดจ่าย (สุทธิจากเงินสดรับ) เพื่อซื้อเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นจำนวน 599.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมในการบริหารเงินของบริษัทฯ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้น

เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทร่วมทุนเพิ่มขึ้น 266.5 ล้านบาท จากการชำระเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) รวมมูลค่า 31.9 ล้านบาท และในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด รวมมูลค่า 249.2 ล้านบาท

เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ที่เพิ่มขึ้น 18.1 ล้านบาท จากปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการขยายกิจการของบริษัทฯ

3. กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 4,646.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,762.1 ล้านบาท เนื่องมาจากสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

เงินสดรับจากการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 1,800.0 บาท จากการเสนอขายหุ้นกู้ภายในปี จำนวน 4,500 บาท หักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายดังกล่าวจำนวน 6.7 ล้านบาท สุทธิแล้วคงเหลือเงินสดรับจากการเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 4,493.3 ล้านบาท

เงินสดรับ (สุทธิจากเงินสดจ่าย) เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น 2,663.3 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักสืบเนื่องจากในปี 2556 มีการจ่ายเงินกู้ยืมจำนวนมาก โดยมีการจ่ายเงินกู้ยืมมากกว่าเงินสดที่ได้รับจากเงินกู้ สุทธิแล้วจ่ายเงินจำนวน 1,904.1 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2557 นั้น บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากเงินกู้ยืมมากกว่าเงินที่จ่ายเพื่อคืนเงินกู้ สุทธิแล้วได้เงินจำนวน 759.2 ล้านบาท

ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

เงินสดจ่ายปันผลเพิ่มขึ้น 555.4 ล้านบาท จากการจ่ายปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2556 ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2557 ในรูปของหุ้นปันผลในอัตรา 20 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล จำนวน 45.9 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และเงินปันผลอีกจำนวน 651.8 ล้านบาท

เงินสดรับ (สุทธิจากเงินสดจ่าย) เงินกู้ยืมระยะสั้นลดลง 146.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ 2556