

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวม

สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวม ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 31 ธันวาคม 2558

นางอโนทัย ลิกิจวัฒนะ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3442

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์แฮสส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2556 - 2558)

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 31 ธันวาคม 2558 ดังนี้

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ งบแสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทฯ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556-31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัทฯ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทฯ ตามลำดับ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2 งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	319.8	2.9%	370.9	2.3%	2,554.7	3.2%
เงินลงทุนชั่วคราว	663.5	6.0%	1,815.0	11.4%	1,515.2	1.9%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	48.3	0.4%	103.8	0.7%	345.8	0.4%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อหน่วยลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	0.0%	-	0.0%	743.4	0.9%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.0%	12.9	0.1%	1,432.9	1.8%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)	-	0.0%	-	0.0%	15,425.3	19.5%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	63.2	0.6%	24.8	0.2%	106.1	0.1%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12.0	0.1%	49.6	0.3%	122.4	0.2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	2,225.1	20.1%	3,305.0	20.7%	3,986.7	5.0%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,331.8	30.2%	5,682.2	35.6%	26,232.6	33.2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากกับสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน	-	0.0%	-	0.0%	2.2	0.0%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,387.5	12.6%	1,851.3	11.6%	2,286.3	2.9%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.0%	-	0.0%	9,352.2	11.8%
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	13.0	0.1%	286.4	1.8%	527.2	0.7%
เงินลงทุนระยะยาวอื่น (สุทธิ)	-	0.0%	-	0.0%	310.9	0.4%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)	6,167.2	55.8%	7,958.6	49.9%	14,638.6	18.5%
สิทธิการเช่า (สุทธิ)	64.0	0.6%	52.9	0.3%	51.0	0.1%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)	43.4	0.4%	66.8	0.4%	3,842.1	4.9%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	-	0.0%	-	0.0%	4,184.8	5.3%
ค่าความนิยม	-	0.0%	-	0.0%	17,335.6	21.9%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (สุทธิ)	9.3	0.1%	10.2	0.1%	92.4	0.1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สุทธิ)	32.6	0.3%	43.6	0.3%	239.3	0.3%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,717.0	69.8%	10,269.9	64.4%	52,862.5	66.8%
รวมสินทรัพย์	11,048.9	100.0%	15,952.0	100.0%	79,095.1	100.0%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	198.7	1.8%	250.0	1.6%	1,693.2	2.1%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,123.1	10.2%	597.4	3.7%	3,381.1	4.3%
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของ						
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	87.0	0.8%	391.2	2.5%	11,714.1	14.8%
- หักกู้ (สุทธิ)	-	0.0%	-	0.0%	3,175.0	4.0%
- เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้	-	0.0%	13.4	0.1%	60.4	0.1%
- ประมาณการหนี้สินจากการค้าประกันรายได้ค่าเช่า	-	0.0%	-	0.0%	117.6	0.1%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	0.0%	-	0.0%	40.0	0.1%
รายได้รับล่วงหน้า	21.3	0.2%	20.9	0.1%	349.8	0.4%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	241.7	2.2%	85.3	0.5%	61.4	0.1%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25.6	0.2%	10.2	0.1%	161.3	0.2%
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	832.2	7.5%	1,562.7	9.8%	148.3	0.2%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,529.8	22.9%	2,931.1	18.4%	20,902.0	26.4%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	1,501.9	13.6%	1,175.7	7.4%	9,227.9	11.7%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	0.0%	-	0.0%	2,137.0	2.7%
หุ้นกู้ (สุทธิ)	2,695.3	24.4%	7,190.8	45.1%	21,777.2	27.5%
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	151.3	1.4%	122.2	0.8%	279.6	0.4%
เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้	-	0.0%	33.3	0.2%	2,509.4	3.2%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	8.4	0.1%	10.3	0.1%	95.4	0.1%
รายได้ค่าเช่าและค่าสิทธิรอตัดบัญชี (สุทธิ)	-	0.0%	-	0.0%	157.9	0.2%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	8.4	0.1%	8.6	0.1%	349.9	0.4%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,365.3	39.5%	8,540.9	53.5%	36,534.3	46.2%
รวมหนี้สิน	6,895.1	62.4%	11,472.0	71.9%	57,436.4	72.6%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)						
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 15,677,730,186 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.1 บาท					1,567.8	
หุ้นสามัญ 963,892,119 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท			963.9			
หุ้นสามัญ 917,998,474 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	918.0					
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ 14,322,341,668 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.1 บาท					1,432.2	1.8%
หุ้นสามัญ 963,891,769 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท			963.9	6.0%		
หุ้นสามัญ 917,998,474 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	918.0	8.3%				
ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ					803.4	1.0%
ส่วนเกินทุนจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยด้วยการแลกหุ้น	172.9	1.6%	172.9	1.1%	172.9	0.2%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,548.7	14.0%	1,548.7	9.7%	12,391.0	15.7%
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
สำรองตามกฎหมาย	42.0	0.4%	90.0	0.6%	97.0	0.1%
ยังไม่ได้จัดสรร	1,478.3	13.4%	1,711.3	10.7%	3,658.0	4.6%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(6.2)	-0.1%	(6.7)	0.0%	101.3	0.1%
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	4,153.8	37.6%	4,480.1	28.1%	18,655.8	23.6%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	3,003.0	3.8%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,153.8	37.6%	4,480.1	28.1%	21,658.7	27.4%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,048.9	100.0%	15,952.0	100.0%	79,095.1	100.0%

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	500.5	7.0%	551.1	10.9%	2,970.7	24.6%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,585.0	91.9%	4,336.8	85.7%	8,466.3	70.2%
รายได้อื่น	83.5	1.2%	169.8	3.4%	627.1	5.2%
รวมรายได้	7,169.0	100.0%	5,057.7	100.0%	12,064.1	100.0%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	179.0	2.5%	219.0	4.3%	1,356.9	11.2%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,961.8	69.2%	3,050.1	60.3%	6,073.7	50.3%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	0.0%	-	0.0%	230.5	1.9%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	131.8	1.8%	283.3	5.6%	902.8	7.5%
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	5,272.5	73.5%	3,552.5	70.2%	8,563.9	71.0%
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	(1.3)	0.0%	(7.7)	-0.2%	1,038.0	8.6%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	1,895.2	26.4%	1,497.5	29.6%	4,538.2	37.6%
ต้นทุนทางการเงิน	182.9	2.6%	294.8	5.8%	2,284.3	18.9%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,712.3	23.9%	1,202.7	23.8%	2,253.9	18.7%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	248.9	3.5%	224.1	4.4%	87.0	0.7%
กำไรสำหรับปี	1,463.5	20.4%	978.6	19.3%	2,166.9	18.0%
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่						
กำไรต่อหุ้น (บาท)	1.59		1.02		1.51	
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	918.0		963.9		1,432.2	

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	165.5	(0.1)	1,000.2
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,704.6)	(4,599.5)	(32,463.5)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	884.4	4,650.7	33,654.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(654.6)	51.1	2,191.1
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	-	-	(7.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	974.4	319.8	370.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	319.8	370.9	2,554.7

อัตราส่วนทางการเงิน

		งบการเงินรวม		
		พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.32	1.94	1.26
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.41	0.78	0.21
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	20.23	9.87	20.72
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	18	37	18
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	0.26	0.42	1.93
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	1,370	864	187
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น – ค่าเช่าและบริการ รวมถึงการให้บริการสาธารณูปโภค	ร้อยละ	64.24%	60.26%	54.32%
อัตรากำไรขั้นต้น - จากการขายสินทรัพย์	ร้อยละ	24.65%	29.67%	28.26%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	ร้อยละ	27.45%	33.12%	35.03%
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	1.17%	3.36%	5.20%
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	20.41%	19.35%	16.19%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	41.57%	22.67%	14.95%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	15.13%	7.25%	4.11%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	31.47%	16.26%	20.24%
อัตราการลงทุนของสินทรัพย์	เท่า	0.74	0.37	0.24
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.66	2.56	2.65
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.25	2.34	2.20
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	2.21	1.29	1.63
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) ¹	เท่า	0.49	0.35	0.28
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 แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจโดยรวมทั้งในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจโลกในปี 2558 ยังอยู่ในภาวะชะลอตัว เนื่องมาจากการขาดความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ภาระหนี้สินภาคครัวเรือนอยู่ในระดับสูง ความผันผวนของราคาน้ำมัน การหดตัวของดัชนีราคาสินค้าเกษตรกรรม ปัญหาย้ายถิ่นต่างๆ ประกอบกับการอ่อนตัวของค่าเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกาภายหลังจากการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐ ตลอดจนสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ยังไม่ชัดเจน ทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคและการผลิตภาคอุตสาหกรรมเกิดการชะลอตัว แม้ว่ารัฐบาลจะมีการออกนโยบายในการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงปลายปี 2558 ก็ตาม แต่ผลจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจได้ส่งผลกระทบต่อการจัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้เช่า อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของการขายที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ยังมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตปลอดภาษีซึ่งลูกค้าสามารถที่จะได้รับผลประโยชน์ทางภาษีจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (“BOI”) นอกจากนี้ที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่สามารถรองรับความต้องการของลูกค้าได้ทั้งกลุ่มผู้ผลิตรถยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ เคมี ปิโตรเคมี เหล็ก พลังงาน วัสดุก่อสร้าง และสินค้าอุปโภคบริโภค โดยในปี 2558 นับจากวันที่ 17 มีนาคม 2558 บริษัทฯ สามารถขายที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ได้ทั้งหมดจำนวน 866 ไร่ (จำนวน 1,043 ไร่ สำหรับทั้งปี 2558) ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมประมาณ 3,930.3 ล้านบาท (โดยรายได้ดังกล่าวนี้เป็นรายได้ที่บริษัทฯ ได้รับจากการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“บริษัท เหมราชฯ”) ในช่วงปลายปี 2557 ซึ่งบริษัทฯ ได้เริ่มมีการรับรู้รายได้ และผลการดำเนินงานต่างๆ ตลอดจนฐานะทางการเงินของบริษัท เหมราชฯ ตั้งแต่วันที่ 17 มีนาคม 2558 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ เริ่มมีอำนาจในการควบคุมกิจการ) นอกจากนี้ ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีที่ดินที่รอการพัฒนาและขายจำนวนประมาณ 10,494 ไร่ สำหรับการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต

สำหรับการขยายตัวของพื้นที่เช่าในเขตกรุงเทพและปริมณฑลโดยเฉพาะพื้นที่เช่าในเขตบางนา ยังคงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2558 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นในการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ในเขตบางนา-ตราด ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตลอดจน บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพของคลังสินค้าให้มีความหลากหลายและมีความซับซ้อนมากยิ่งขึ้น เพื่อให้มีความเหมาะสมกับการใช้งานและตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้สูงสุด อาทิ คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) ซึ่งคลังสินค้าเหล่านี้จะมีค่าเช่าต่อตารางเมตร ที่สูงกว่าคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ทั่วไปที่มีอุณหภูมิปกติ (Ambient) โดย ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีพื้นที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่าประมาณ 239,328 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีผู้เช่าและสามารถรับรู้รายได้ได้ประมาณ 220,763 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 92.24 รวมทั้ง บริษัทฯ มีพื้นที่ที่มีการตกลงกับผู้เช่าแล้วที่จะสามารถรับรู้รายได้ในอนาคตอีกประมาณ 266,829 ตารางเมตร นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีที่ดินที่อยู่ระหว่างการรอพัฒนาประมาณ 743 ไร่ ซึ่งจะสามารถพัฒนาเป็นพื้นที่ให้เช่าและบริการได้ประมาณ 743,000 ตารางเมตร โดยที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่บนทำเลหลักๆ ได้แก่ ถ. บางนา-ตราด ลำลูกกา พานทอง กบินทร์บุรี พระราม 2 และพื้นที่หัวเมืองต่างจังหวัด เช่น ขอนแก่น สุราษฎร์ธานี และลำพูน ซึ่งเป็นทำเลที่มีไว้รองรับการขยายธุรกิจของลูกค้า ทั้งนี้ หากรวมพื้นที่ที่บริษัทฯ รับรู้รายได้แล้ว พื้นที่ที่มีการตกลงกับผู้เช่าแล้วที่จะสามารถรับรู้รายได้ในอนาคต พื้นที่ในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม WHAPF”) กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทุนทรัสต์

WHART") ที่บริษัทฯ เป็นผู้บริหาร บริษัทฯ จะมีพื้นที่ภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ 1,268,410 ตารางเมตร สิ้นปี 2558 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีพื้นที่เช่าภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ เหมราชฯ ในรูปแบบอาคารคลังสินค้า และโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built Warehouse and Ready-Built Factory) ในเขตนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมบริเวณภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง ที่เป็นบริเวณใกล้เคียงกับท่าเรือแหลมฉบัง และท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการขนส่งทางน้ำและทางอากาศของประเทศ รวมถึงเขตประกอบการอุตสาหกรรมของบริษัทฯ เหมราชฯ ในจังหวัดสระบุรี ที่เป็นเส้นทางหลักในการขนส่งสินค้าทางภาคเหนือของประเทศ ซึ่งเมื่อนับรวมกับพื้นที่ภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ เหมราชฯ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเทรียล ("กองทุนรวม HPF") บริษัทฯ จะมีพื้นที่ภายใต้การบริหารงานของกลุ่มบริษัทฯ รวมทั้งหมดประมาณ 2,000,000 ตารางเมตร

นอกจากนี้ ในเดือนพฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่มีขนาดพื้นที่เช่า 21,993 ตารางเมตร และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่มีขนาดพื้นที่เช่า 9,335 ตารางเมตร รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด 31,328 ตารางเมตร ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("กองทรัสต์ WHABT") ทำให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว จำนวน 2,388.8 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงิน เพื่อลดต้นทุนทางการเงินและอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้มีการขายทรัพย์สินโครงการดังกล่าวข้างล่างให้แก่กองทรัสต์ WHART

- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) บริเวณถนนชลหารพิจิตร จังหวัดสมุทรปราการ ที่มีพื้นที่เช่าอาคารรวม 80,746 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวม 68,384 ตารางเมตร
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) บริเวณอำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่มีพื้นที่เช่าอาคารรวม 61,182 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวม 26,472 ตารางเมตร และ
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมเหมราช จังหวัดสระบุรี ที่มีพื้นที่เช่าอาคารรวม 32,986 ตารางเมตร

โดยภายหลังจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากการขายทรัพย์สิน 4,645.9 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงิน ทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่ลดลง และลดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดยกระแสเงินสดจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทฯ ได้บันทึกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 4,485.6 ล้านบาท และมีเงินรับ(รายได้รับล่วงหน้า)จากการขายที่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ จำนวน 160.3 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการค้าประกันรายได้พื้นที่บางส่วนแก่กองทรัสต์ WHART และบริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ส่วนนี้ได้หากบริษัทฯ สามารถหาผู้เช่าพื้นที่เหล่านี้ได้ก่อนการสิ้นสุดระยะเวลาค้าประกัน

ในวันที่ 2 ธันวาคม 2558 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ยื่นทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จำนวน 691,031,781 หุ้นของบริษัทฯ เหมราชฯ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 7.12 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ เหมราชฯ ในราคาหุ้นละ 4.40 บาทต่อหุ้น เพื่อขอเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2559 เป็นวันสุดท้ายของการยื่นทำคำเสนอซื้อ และภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อเพื่อขอเพิกถอนหลักทรัพย์ บริษัทฯ จะทำการเพิกถอนบริษัทฯ เหมราชฯ ออกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 2 มีนาคม 2559

ในวันที่ 14 ธันวาคม 2558 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W2 บริษัทฯ ได้รับการตอบรับอย่างดีจากผู้ถือหุ้นใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยผู้ถือหุ้นใบสำคัญแสดงสิทธิร้อยละ 90 ของผู้ถือหุ้นทั้งหมด ซึ่งคิดเป็นจำนวน 1,177.3 ล้านหน่วย มาใช้สิทธิในการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญในราคาหุ้นละ 2.70 บาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับเพิ่มขึ้น 3,178.7 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้นำกระแสเงินสดรับจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิไปใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงิน เพื่อให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่ลดลง และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลง

ผลการดำเนินงานในปี 2558

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2558 จำนวน 1,953.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 99.6 เมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องมาจากการรับรู้ผลการดำเนินงานของบริษัท เหมราชฯ ภายหลังจากการที่บริษัทฯ เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท เหมราชฯ ในช่วงปลายปี 2557 โดยบริษัทฯ เริ่มรับรู้ผลการดำเนินงานของบริษัท เหมราชฯ ตั้งแต่วันที่ 17 มีนาคม 2558 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ เริ่มมีอำนาจในการควบคุมกิจการ และจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของบริษัทฯ

โครงสร้างรายได้

ในปี 2558 รายได้รวมของบริษัทฯ 12,064.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 7,006.4 ล้านบาท และเติบโตในอัตราร้อยละ 138.5 เมื่อเทียบกับปี 2557 จากการรับรู้รายได้ของบริษัท เหมราชฯ ตั้งแต่วันที่ 17 มีนาคม 2558 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ เริ่มมีอำนาจในการควบคุมกิจการ ประกอบกับผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของบริษัทฯ ในการให้บริการพื้นที่เช่า โดยมีรายได้จำแนกตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

รายได้จำแนกตามประเภทธุรกิจ

หน่วย: ล้านบาท	2557	2558	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	551.1	2,970.7	439.0%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,336.8	8,466.3	95.2%
รายได้อื่น	169.8	627.1	269.3%
รายได้รวม	5,057.7	12,064.1	138.5%

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 2,970.7 ล้านบาท ในปี 2558 เพิ่มขึ้น 2,419.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 439.0 จากปี 2557 โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วย

- 1.1 รายได้จากการให้เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เท่ากับ 1,409.4 ล้านบาท ในปี 2558 เพิ่มขึ้น 858.3 ล้านบาท หรือเติบโตร้อยละ 155.7 จากปี 2557 เนื่องมาจากการรับรู้รายได้ของบริษัท เหมราชฯ ตั้งแต่วันที่ 17 มีนาคม 2558 จากการที่บริษัทฯ ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ในช่วงปลายปี 2557 การเติบโตของพื้นที่ให้เช่าและบริการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีการพัฒนาคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีความหลากหลาย มีความซับซ้อนและสนองต่อความต้องการของลูกค้ามากยิ่งขึ้น และการรับรู้รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงานทั้งปีในปี 2558 จากการขยายธุรกิจไปยังการให้เช่าอาคารสำนักงานในปี 2557 ทำให้ในปี 2558 บริษัทฯ มีการให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้าหลายรูปแบบมากขึ้นเพื่อสนองต่อความต้องการของลูกค้าในรูปแบบต่างๆ ดังต่อไปนี้

- อาคารคลังสินค้าและโรงงานที่สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to Suit Warehouse and Factory)

- อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built Warehouse and Factory)
- อาคารสำนักงานที่สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to Suit Office) และ Office Complex

นอกจากนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นบางส่วนยังเป็นผลมาจากอัตราค่าเช่าและบริการของบางโครงการที่ปรับเพิ่มขึ้นตามอายุของสัญญาเช่า ทำให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในปี 2558 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

1.2 รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค เท่ากับ 1,561.3 ล้านบาท ในปี 2558 จากการให้บริการสาธารณูปโภคของบริษัท เหมราชฯ ในนิคมอุตสาหกรรมทั้ง 8 แห่ง ได้แก่ รายได้จากการให้บริการจัดหาหน้าดิน น้ำประปาเพื่อใช้ในอุตสาหกรรมการผลิตให้แก่ลูกค้ากลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม และรายได้จากการให้บริการบำบัดน้ำเสีย

2. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 8,466.3 ล้านบาท ในปี 2558 เพิ่มขึ้น 4,129.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 95.2 จากปี 2557 โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

2.1 รายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ในปี 2558 เท่ากับ 3,930.3 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมของบริษัทฯ จำนวน 28 สัญญา โดยเป็นลูกค้ารายใหม่ของบริษัทฯ จำนวน 22 ราย และจากการขายกิจการของลูกค้ารายเดิม จำนวน 6 ราย นอกจากนี้ ที่ดินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเขตปลอดภาษีซึ่งลูกค้าสามารถที่จะได้รับผลประโยชน์ทางภาษีจาก BOI และลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ในปี 2558 เป็นลูกค้ากลุ่มผู้ผลิตรถยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ร้อยละ 36 และเป็นลูกค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ เคมี ปิโตรเคมี เหล็ก พลังงาน วัสดุก่อสร้าง และสินค้าอุปโภคบริโภคอีกร้อยละ 64

2.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 4,535.9 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในปี 2558 จำนวน 4,645.9 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ มีการค้าประกันรายได้พื้นที่บางส่วนแก่กองทรัสต์ WHART ทำให้บริษัทฯ มีเงินรับ (รายได้รับล่วงหน้า) จากการขายที่ยังไม่สามารถรับรู้ได้จำนวน 160.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ส่วนนี้ได้หากบริษัทฯ สามารถหาผู้เข้ามาเช่าพื้นที่เหล่านี้ได้ก่อนการสิ้นสุดระยะเวลาการค้าประกันด้วยเหตุนี้ทำให้ในปี 2558 บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายทรัพย์สิน หลังจากหักส่วนของรายได้ที่ไม่สามารถรับรู้ได้อันเป็นผลจากภาระการค้าประกันตามมาตรฐานบัญชีได้เป็นจำนวน 4,485.6 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้จากการขายส่วนเติมเต็มของโครงการ DSG ให้แก่กองทุนรวม WHAPF จำนวน 16.8 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของบริษัท เหมราชฯ จำนวน 33.5 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 199.2 ล้านบาท หรือเติบโตในอัตราร้อยละ 4.60 เมื่อเทียบกับปี 2557 อย่างไรก็ตาม มูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART ในแต่ละปีจะขึ้นอยู่กับแผนการใช้จ่ายเงินในการลงทุนโครงการของบริษัทฯ และโดยปกติแล้ว บริษัทฯ มีแผนที่ขายทรัพย์สินเพียงปีละครั้ง

นอกจากนี้ การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในปี 2558 นั้น เป็นการขายแบบขายขาด (True Sale) และการขายดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต เนื่องจากบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการให้เช่าอย่างต่อเนื่อง เพื่อมาทดแทนสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ขายให้แก่กองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART โดยจะเห็นได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ ที่ยังเติบโตมาโดยตลอด และเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์นี้ ถือเป็นเงินทุนสำคัญที่บริษัทฯ สามารถนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต ตลอดจนการชำระคืนเงินกู้แก่สถาบันการเงิน เพื่อให้บริษัทฯ มีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลง

3. รายได้อื่น เท่ากับ 627.1 ล้านบาท ในปี 2558 เพิ่มขึ้น 457.3 ล้านบาท จากปี 2557 โดยรายได้อื่นประกอบด้วย

3.1 รายได้เงินปันผลและค่าบริหารจัดการ เท่ากับ 189.0 ล้านบาท ในปี 2558 เพิ่มขึ้น 42.2 ล้านบาท จากปี 2557 โดยรายได้เงินปันผลและค่าบริหารจัดการประกอบด้วย

รายได้เงินปันผลและค่าบริหารและจัดการ

หน่วย: ล้านบาท	2557	2558	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
- รายได้จากเงินปันผลที่ได้จากการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF	98.2	106.9	8.9%
- รายได้จากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ WHART และกองทรัสต์ WHABT และผู้บริหารทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม WHAPF กองทรัสต์ WHART และกองทรัสต์ WHABT	48.5	77.3	59.4%
- รายได้จากเงินปันผลที่ได้จากการลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชฯ	-	4.8	n.a.
รายได้เงินปันผลและค่าบริหารและจัดการรวม	146.7	189.0	28.8%

3.2 รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุนและสินทรัพย์ที่ไม่ได้มาจากการดำเนินงานหลัก รายได้ค่าน้ำและไฟฟ้า ค่าบริหารบริษัทในเครือ และรายได้อื่นๆ รวมทั้งหมด ในปี 2558 เท่ากับ 438.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 415.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้อื่นของบริษัท เหมราชฯ จำนวน 373.3 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยกำไรจากการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) ได้แก่ ที่ดินบนเกาะล้าน อาคารยูเอ็ม ทาวเวอร์และที่ดินข้างเคียง จำนวน 117.1 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 117.5 ล้านบาท และจากเงินปันผลรับจากการลงทุนใน กองทุนรวม HPF รายได้ค่าบริหารงานและค่านายหน้า และรายได้อื่นๆ ของบริษัท เหมราชฯ จำนวน 138.7 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มขึ้นของรายได้เงินปันผล และค่าบริหารจัดการที่บริษัทฯ ได้รับจากการเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART รวมถึงรายได้ที่บริษัทฯ ได้รับจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าบริหารบริษัทในเครือ และรายได้อื่นๆ อีกจำนวน 41.8 ล้านบาท

การวิเคราะห์กำไรขั้นต้น

ในปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 4,006.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 2,387.6 ล้านบาท หรือเติบโตในอัตราร้อยละ 147.5 เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้และกำไรขั้นต้นจากการที่บริษัทฯ เข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ และมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 35.0 โดยมีกำไรขั้นต้นจำแนกตามประเภทธุรกิจและอัตรากำไรขั้นต้น ดังนี้

กำไรขั้นต้นจำแนกตามประเภทธุรกิจ

หน่วย: ล้านบาท	2557	2558	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและให้บริการ	332.1	1,613.8	385.9%
กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,286.6	2,392.6	86.0%
กำไรขั้นต้นรวม	1,618.8	4,006.4	147.5%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม (ร้อยละ)	33.1	35.0	

1. กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและให้บริการ ในปี 2558 เท่ากับ 1,613.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 1,281.7 ล้านบาท และเติบโตในอัตราร้อยละ 385.9 เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งประกอบด้วย

1.1 กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เท่ากับ 968.9 ล้านบาท ในปี 2558 เพิ่มขึ้น 636.8 ล้านบาท หรือเติบโตร้อยละ 191.7 จากปี 2557 จากการรับรู้รายได้และกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่ที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า และโรงงานประเภท Ready-Built ของบริษัท เหมราชฯ ซึ่งในปี 2558 บริษัทฯ ได้มีการหยุดบันทึกค่าเสื่อมราคาสำหรับอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่บริษัทฯ มีแผนที่จะขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนทรัสต์ โดยการหยุดบันทึกค่าเสื่อมราคานั้นเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555) สำหรับกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและให้บริการของอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานประเภท Built-to-Suit นั้นยังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตามการเติบโตของพื้นที่ที่ให้เช่าของบริษัทฯ นอกจากนี้ จากการที่บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อคุณภาพและมาตรฐานของคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เพื่อให้มีคุณภาพและมาตรฐานระดับสูง จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาค่อนข้างต่ำตลอดจนนโยบายของบริษัทฯ ที่เน้นพัฒนาอาคารคลังสินค้าให้มีความหลากหลายและซับซ้อนมากยิ่งขึ้น โดยคลังสินค้าเหล่านี้จะมีค่าเช่าต่อตารางเมตรที่แพงกว่าคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ทั่วไป จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 68.7 โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้าจะอยู่ที่ร้อยละ 70.4

1.2 กำไรขั้นต้นจากการให้บริการสาธารณูปโภค ในปี 2558 เท่ากับ 645.0 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการสาธารณูปโภคร้อยละ 41.3 โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้บริการสาธารณูปโภคอยู่ที่ร้อยละ 44.8

2. กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2558 เท่ากับ 2,392.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 1,105.9 ล้านบาท และเติบโตในอัตราร้อยละ 86.0 เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งประกอบด้วย

2.1 กำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ในปี 2558 เท่ากับ 1,274.5 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมร้อยละ 32.4 โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงที่บริษัท เหมราชฯ ได้รับจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมดังกล่าวอยู่ที่ร้อยละ 37.9

2.2 กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2558 เท่ากับ 1,118.0 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนร้อยละ 24.6 โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องส่วนของภาระค่าประกันรายได้พื้นที่บางส่วนและค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายสำหรับโครงการแก่งทองธรีสท์ WHART ดังนั้น หากพิจารณาจากรายได้และกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แท้จริงก่อนหักส่วนของภาระการค้ำประกันและค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายสำหรับโครงการตามมาตรฐานบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงที่บริษัทฯ ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2558 จะเท่ากับร้อยละ 29.2

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย

หน่วย: ล้านบาท	2557	2558	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	230.5	n.a.
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	283.3	902.8	218.6%
ต้นทุนทางการเงิน	294.8	2,284.3	674.8%

- 1. ค่าใช้จ่ายในการขาย** ในปี 2558 เท่ากับ 230.5 ล้านบาท จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม โดยค่าใช้จ่ายนี้รวมถึงค่าใช้จ่ายการตลาดและการส่งเสริมการขาย
- 2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** ในปี 2558 เท่ากับ 902.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 619.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 218.6 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายของบริษัท เหมราชฯ ตั้งแต่วันที่ 17 มีนาคม 2558 จำนวน 525.4 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ อาทิ ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษากฎหมาย ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และค่าผู้ประเมิน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม รายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิได้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นประจำในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ
- 3. ต้นทุนทางการเงิน** สำหรับปี 2558 เท่ากับ 2,284.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,989.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 674.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่บริษัทฯ เข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ จำนวน 31,891 ล้านบาท และมีต้นทุนทางการเงินจากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ จำนวน 1,291.6 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้เริ่มบันทึกต้นทุนทางการเงินดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2558 เป็นต้นมา นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการรับรู้ต้นทุนทางการเงินของบริษัท เหมราชฯ อีกจำนวน 591.2

ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีนโยบายในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ต่ำกว่า 2.5 เท่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และมีนโยบายในการลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เห็นได้จากการที่บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2558 เท่ากับ 3.4 เท่า อันเนื่องมาจากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการดำรงรักษาอัตราส่วนดังกล่าวและลดต้นทุนทางการเงินอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี 2558 โดย

- เดือนเมษายน 2558 บริษัทฯ ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกิจการหลัก (Non-Core Assets) เช่น ที่ดินบนเกาะล้านในจังหวัดชลบุรี อาคารยูเอ็ม ทาวเวอร์ เป็นต้น
 - เดือนกรกฎาคม 2558 การนำเงินปันผลที่ได้รับจากบริษัท เหมราชฯ ชำระคืนหนี้สินแก่สถาบันการเงิน
 - เดือนพฤศจิกายน 2558 การขายทรัพย์สินโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ให้กองทรัสต์ WHABT
 - เดือนธันวาคม 2558 การออกตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange) ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าการนำเงินสดที่ได้รับจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ์ WHA-W2 เป็นหุ้นสามัญ
- การขายทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART

โดยภายหลังจากการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่มีต้นทุนการเงินที่สูง เงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่บริษัทฯ ใช้ในการเข้าซื้อกิจการบริษัท เหมราชฯ เพื่อเป็นการลดภาระหนี้สิน ลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ตลอดจนลดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.2 เท่า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าในปี 2558 เท่ากับ 1,038.0 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักจากการบริษัทฯ สามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสียจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บริษัท เหมราชฯ ได้ร่วมลงทุนและเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในธุรกิจไฟฟ้า ได้แก่ บริษัท เกิดโค-วัน จำกัด บริษัท โกลว์ โอฟีฟ จำกัด โครงการโรงไฟฟ้าพลังน้ำห้วยเหาะพาวเวอร์ และบริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล จำกัด และส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในกองทุนรวม HPF

การวิเคราะห์กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ			
หน่วย: ล้านบาท	2557	2558	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
กำไรสุทธิ	978.6	1,953.7	99.6%
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	1.02	0.14	
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	963.9	14,322.3	
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	19.4	16.2	

กำไรสุทธิ สำหรับปี 2557 และ 2558 เท่ากับ 978.6 ล้านบาท และ 1,953.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 975.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้ผลการดำเนินงานของบริษัท เหมราชฯ ได้แก่ รายได้จากการให้เช่าและบริการอาคารคลังสินค้า และโรงงานแบบสำเร็จรูป รายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม และรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าในธุรกิจไฟฟ้า จำนวน 1,046.6 ล้านบาท รวมทั้งจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของบริษัทฯ เห็นได้จากการเติบโตของกำไรขั้นต้นจากการให้บริการและให้เช่า ประกอบกับบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART แม้ว่าบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ เพิ่มขึ้น 1,291.6 ล้านบาท ก็ตาม

สำหรับกำไรสุทธิต่อหุ้นปี 2557 และปี 2558 เท่ากับ 1.02 บาทต่อหุ้น และ 0.14 บาทต่อหุ้น ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ มีการลดมูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ (par value) จากเดิม 1 บาทต่อหุ้นในปี 2557 เป็น 0.1 บาทต่อหุ้นในปี 2558 โดยบริษัทฯ มีจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วเป็น 14,322.3 ล้านหุ้นในปี 2558 จาก 963.9 ล้านหุ้นในปี 2557

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

งบดุล			
หน่วย: ล้านบาท	2557	2558	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
สินทรัพย์รวม	15,952.0	79,095.1	395.8%
หนี้สินรวม	11,472.0	57,436.4	400.7%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,480.1	21,658.7	383.4%

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 79,095.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63,143.1 ล้านบาท จาก 15,952.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,183.8 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินของบริษัท เหมราชฯ ที่บริษัทฯ สามารถรับรู้ได้จำนวน 1,475.6 ล้านบาท และของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น จำนวน 708.2 ล้านบาท
2. การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (สุทธิ) จำนวน 242.0 ล้านบาท โดยหลักมาจากการรับรู้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของบริษัท เหมราชฯ จำนวน 225.1 ล้านบาท
3. การเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อหน่วยลงทุน จำนวน 743.4 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ เข้าลงทุนเพิ่มในกองทรัสต์ WHART เมื่อเดือนธันวาคม 2558
4. การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,420.0 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่บริษัทฯ รับรู้จากบริษัท เหมราชฯ โดยบริษัท เหมราชฯ ได้มีการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่บริษัท เกิดโค-วัน จำกัด จำนวน 1,432.9 ล้านบาท สำหรับเงินให้กู้ยืมที่บริษัทฯ ได้ให้กู้ยืมแก่บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อโลแอนด์ จำกัด (กิจการร่วมค้า) ในรูปของตัวสัญญาใช้เงิน ไม่มีหลักประกัน จำนวนเงิน 12.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวแล้ว

5. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) จำนวน 15,425.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนที่บริษัทฯ รับรู้จากบริษัท เหมราชฯ โดยต้นทุนดังกล่าวนี้เป็นต้นทุนจากการที่บริษัท เหมราชฯ มีที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมที่พร้อมที่จะขายได้ในอนาคตทั้งหมด
6. การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 681.8 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในปี 2558 ประกอบไปด้วยค้ำประกันสินเชื่อ ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่อยู่ระหว่างการรอขายให้แก่กองทรัสต์ HREIT จำนวน 3,831.9 ล้านบาท (ซึ่งมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นมูลค่าที่สะท้อนถึงการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ) และกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART จำนวน 154.8 ล้านบาท ซึ่งเมื่อจัดประเภทสินทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย บริษัทฯ จะหยุดคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายทั้งหมดนี้ บริษัทฯ มีแผนจะขายภายในสิ้นปี 2559
สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ที่จะดำเนินการขายเข้ากองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ในปี 2559 บริษัทฯ ยังไม่ได้มีการจัดประเภทสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ณ สิ้นปี 2558 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีแผนที่จะขายทรัพย์สินบางส่วนของบริษัทฯ เข้ากองทรัสต์ WHART ในปี 2559
7. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 435.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก 1) การที่บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในกองทรัสต์ WHABT ในสัดส่วนร้อยละ 15.0 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดในการเสนอขายกองทรัสต์ WHABT เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2558 คิดเป็นมูลค่าลงทุนรวม 303.0 ล้านบาท 2) กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปีจำนวน 148.6 ล้านบาท 3) การลดมูลค่าที่ตราไว้ของหลักทรัพย์กองทรัสต์ WHART เพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทรัสต์ WHART ในปี 2558 จำนวน 17.1 ล้านบาท และ 4) การรับรู้เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายของบริษัท เหมราชฯ จำนวน 0.5 ล้านบาท
8. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 9,352.2 ล้านบาท จากการรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมของบริษัท เหมราชฯ ประกอบด้วย 1) เงินลงทุนที่บริษัท เหมราชฯ ใช้ลงทุนในบริษัทร่วมโดยตรง ได้แก่ บริษัท เก็คไค-วัน จำกัด บริษัท ห้วยเหาะไทย จำกัด และกองทุนรวม HPF 2) เงินลงทุนที่บริษัท เหมราชฯ ใช้ลงทุนในบริษัทร่วมโดยอ้อม ได้แก่ บริษัท โรงไฟฟ้าห้วยเหาะ จำกัด บริษัท โกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด บริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล จำกัด บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ จำกัด บริษัท บ่อวินคัส อินเนอร์จี จำกัด บริษัท กัลฟ์ วีทีพี จำกัด บริษัท กัลฟ์ ทีเอส1 จำกัด บริษัท กัลฟ์ ทีเอส2 จำกัด บริษัท กัลฟ์ ทีเอส3 จำกัด และบริษัท กัลฟ์ ทีเอส4 จำกัด
9. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 240.8 ล้านบาท จากการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด โดยบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด ในปี 2558 เป็นจำนวน 249.7 ล้านบาท
10. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนระยะยาวอื่น จำนวน 310.9 ล้านบาท จากการรับรู้เงินลงทุนของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และกิจการอื่นของบริษัท เหมราชฯ ซึ่งประกอบด้วย การรับรู้เงินลงทุนของบริษัท โกลว์ ไอพีพี จำกัด (กิจการอื่น) จำนวน 309.1 ล้านบาท และบริษัท อีสเทิร์น ฟลูอิด ทรานสปอร์ต จำกัด (กิจการที่เกี่ยวข้องกัน) จำนวน 1.5 ล้านบาท
11. การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) จำนวน 6,680.0 ล้านบาท โดยหลักเพิ่มขึ้นจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท เหมราชฯ หลังจากการปรับปรุงรายการทางบัญชี จำนวน 3,797.5 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในส่วนของบริษัทฯ จำนวน 2,882.4 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่ได้มีการจัดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ที่จะดำเนินการขายเข้ากองทุนรวม WHAPF และ กองทรัสต์ WHART ในปี 2559 เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ณ สิ้นปี 2558

12. การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 3,775.3 ล้านบาท จากการรับรู้มูลค่าที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ของบริษัท เหมราชฯ ภายหลังจากการปรับปรุงรายการทางบัญชี จำนวน 3,787.5 ล้านบาท
13. การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 4,184.8 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ เข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้มูลค่าของสิทธิในการขายนํ้าในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม (exclusive right of water) ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่ขายแล้ว แต่ยังไม่โอน (backlog) และสิทธิในการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้า ของบริษัท เหมราชฯ
14. การเพิ่มขึ้นของค่าความนิยม 17,335.6 ล้านบาท จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ ด้วยต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของกิจการดังกล่าว

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 57,436.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 45,964.4 ล้านบาท จาก 11,472.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,443.2 ล้านบาท จากการออกตั๋วแลกเงินในระหว่างปี 2558 จำนวน 1,700.0 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินบางส่วน
2. การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 2,783.6 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่ายที่บริษัทฯ รับรู้จากบริษัท เหมราชฯ จำนวน 2,190.7 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและดอกเบี้ยค้างจ่ายของบริษัทฯ จำนวน 592.9 ล้านบาท
3. การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 19,375.1 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ เข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ
4. การเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ และส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีของหุ้นกู้ จำนวน 17,761.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้หนี้สินในส่วน of หุ้นกู้บริษัท เหมราชฯ ที่ได้เสนอขายแล้วทั้งหมดจำนวน 14,563.5 ล้านบาท รวมทั้งการออกหุ้นกู้ของบริษัทฯ ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าในระหว่างปี 2558 จำนวน 3,200 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีต้นทุนทางการเงินที่สูงกว่าจากสถาบันการเงินที่บริษัทฯ ใช้ในการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ และลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีนโยบายในการรักษาอัตราหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับที่ไม่เกิน 3.0 เท่า และมีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 2.5 เท่า เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน และรักษาความสมดุลของโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ

5. การเพิ่มขึ้นของส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีของประมาณการหนี้สินจากการค้าประกันรายได้ค่าเช่า จำนวน 117.6 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ เหมราชฯ ได้ทำสัญญาตกลงรับประกันรายได้ขั้นต่ำที่ กองทุนรวม HPF จะได้รับจากบริษัท เหมราชฯ เป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวม HPF จัดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ และบริษัทฯ ได้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้กองทุน WHABT เป็นระยะเวลา 9 ปี สำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ 6 ปี สำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
6. การเพิ่มขึ้นของเงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้ จำนวน 2,523.1 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการขายทรัพย์สินเข้ากองทุน WHABT ไม่ได้เป็นการขายแบบขาด (True Sale) เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำของทรัพย์สินทั้ง 2 อาคารที่บริษัทฯ ขายเข้ากองทุน WHABT เป็นระยะเวลา 9 ปี สำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ 6 ปี สำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทุน WHABT ดังนั้นกระแสเงินสดรับจากการขายทรัพย์สินทั้ง 2 อาคาร บริษัทฯ จึงบันทึกเป็นเงินสดรับจากการขายที่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ ณ

- วันที่บริษัท ขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHABT จำนวน 2,332.2 ล้านบาท และรายได้รับล่วงหน้าดังกล่าวจะถูกทยอยลดลงด้วยค่าเสื่อมราคาในแต่ละงวด เพื่อรับรู้รายได้และกำไรในอนาคต
7. การเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนอื่น จำนวน 151.1 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่ายของบริษัท และบริษัท เหมราชฯ
 8. การเพิ่มขึ้นของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 2,137.0 ล้านบาท จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ
 9. การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวของบริษัท จำนวน 157.4 ล้านบาท
 10. การเพิ่มขึ้นของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน จำนวน 85.1 ล้านบาท จากการรับรู้ภาระผูกพันของบริษัท เหมราชฯ จากการที่บริษัท เข้าซื้อกิจการ
 11. การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าสิทธิรอตัดบัญชี (สุทธิ) จำนวน 157.9 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าสิทธิการเช่ารอตัดบัญชีของบริษัท เหมราชฯ
 12. การเพิ่มขึ้นของหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 341.2 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของค่าประกันผลงานก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายสำหรับโครงการของบริษัท เหมราชฯ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 21,658.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17,178.7 ล้านบาท จาก 4,480.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักมาจาก

1. การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ พร้อมการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W1 จำนวน 8,935.2 ล้านบาท และการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W2 จำนวน 3,178.7 ล้านบาท เพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ตลอดจนการรักษาอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 2.5 เท่า ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ ในการรักษาอัตราส่วน และเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน
2. กำไรสุทธิของบริษัทฯ ของปี 2558 จำนวน 1,953.7 ล้านบาท สำหรับเงินปันผลจ่ายในปี 2558 บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจ่ายเงินปันผล

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด			
หน่วย: ล้านบาท	2557	2558	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(0.1)	1,000.2	n.a.
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(4,599.5)	(32,463.5)	605.8%
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,650.7	33,654.4	623.6%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	51.1	2,191.1	4186.5%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี	370.9	2,554.7	

1. กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานในปี 2558 เท่ากับ 1,000.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,000.4 ล้านบาท จากปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น จำนวน 1,051.3 ล้านบาท จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ และการเติบโตของผลการดำเนินงานของ

บริษัทฯ โดยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ได้กล่าวไว้ในส่วนของการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินข้างต้นแล้ว

2. กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนในปี 2558 เท่ากับ 32,463.5 ล้านบาท คิดเป็นการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 27,864.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการแสวงหาสิทธิเพื่อการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ จำนวน 36,662.5 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีกระแสเงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ WHART จำนวน 743.4 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับจากการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก

1. กระแสเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 2,818.6 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัท มิลเลียน ไอส์แลนด์ พัทยา จำกัด และบริษัท เอช ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยและเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งอยู่ในธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ
2. เงินปันผลรับจากการลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทอื่น จำนวน 1,125.7 ล้านบาท จากบริษัทร่วมและบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชฯ
3. กระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,467.5 ล้านบาท จากการลดลงของกระแสเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 656.0 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 811.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2557
4. การลดลงของกระแสเงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 3,882.4 ล้านบาท จาก 6,538.2 ล้านบาท ในปี 2557 เป็น 2,655.8 ล้านบาท ในปี 2558

3. กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดได้มาจากการกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2558 เท่ากับ 33,654.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 29,003.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักจาก

1. การเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดรับจากการเพิ่มทุน จำนวน 12,114.3 ล้านบาท ในปี 2558 ซึ่งเป็นกระแสเงินสดรับจากการเพิ่มทุนด้วยการออกหุ้นสามัญใหม่ พร้อมการออกไปสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W1 และจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ WHA-W2
2. การเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเข้ากองทรัสต์ WHABT จำนวน 2,388.8 ล้านบาท
3. การเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดรับจากการเงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ) จำนวน 1,400.0 ล้านบาท จาก 50.0 ล้านบาท ในปี 2557 เป็น 1,450.0 ล้านบาท ในปี 2558
4. การเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดรับจากการเงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ) จำนวน 15,548.7 ล้านบาท จาก 759.2 ล้านบาท ในปี 2557 เป็น 16,307.9 ล้านบาท ในปี 2558
5. การลดลงกระแสเงินสดรับจากหุ้นกู้ (สุทธิ) จำนวน 2,800 ล้านบาท จาก 4,500 ล้านบาท ในปี 2557 เป็น 1,700.0 ล้านบาท ในปี 2558

โดยบริษัทฯ ได้นำกระแสเงินสดดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นไปใช้เพื่อเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ ชำระคืนหนี้สินบางส่วนแก่สถาบันการเงินที่มีต้นทุนทางการเงินที่สูงกว่า และชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2558 ตลอดจนใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ