

20 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2560 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560

| งบการเงินรวม | ปี 2559 | ปี 2560 | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
|-----------------------------|----------|----------|------------------|--------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้รวม ¹ | 19,325.0 | 12,410.0 | (6,915.0) | (35.8) |
| ต้นทุนรวม | 11,414.6 | 5,001.5 | (6,413.1) | (56.2) |
| กำไรขั้นต้นรวม ² | 7,446.9 | 6,475.5 | (971.4) | (13.0) |
| กำไรสุทธิ | 2,898.2 | 3,266.4 | 368.3 | 12.7 |

¹ รวมรายได้อื่นๆ และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

² กำไรขั้นต้นรวมส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิสูงสุดเป็นประวัติการณ์ เท่ากับ 3,266.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 368.3 ล้านบาท หรือเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ประเด็นสำคัญ

- อัตราการเติบโตกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 87.0 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการโอนที่ดินที่มากขึ้นในปีนี้อยู่เทียบกับปีก่อนหน้า และอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 36.1 เป็นร้อยละ 51.1 โดยอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมาจากราคาขายที่ทยอยปรับตัวเพิ่มขึ้น
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 44.7 สาเหตุหลักเกิดจากการที่กองทรัสต์ WHART ใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งถือเป็นต้นทุนการเงินที่ต่ำกว่าการระดมทุนจากนักลงทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินจากบริษัทฯ
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.1 สาเหตุหลักจากการเริ่มทยอยการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ของโรงไฟฟ้าขนาดเล็กจำนวน 4 โรงไฟฟ้า ในปี 2560 ได้แก่ โรงไฟฟ้ากัลฟ์ วีทีพี เริ่มผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ตามแผนงานในไตรมาส 2 ปี 2560 โรงไฟฟ้ากัลฟ์ ทีเอส หนึ่ง และโรงไฟฟ้ากัลฟ์ ทีเอส สอง ที่เริ่มผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ตามแผนงานในไตรมาส 3 โรงไฟฟ้ากัลฟ์ ทีเอส สาม ที่เริ่มผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ตามแผนงานในไตรมาส 4 ทำให้จำนวนเมกกะวัตต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 478.4 เมกกะวัตต์จาก 349.6 เมกกะวัตต์ ณ สิ้นปี 2559 รวมถึงการรับรู้ผล

ประกอบการเต็มปีสำหรับโรงไฟฟ้าบอวิน คลิน เอนเนอจี ที่เริ่มผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ในปลายปี 2559

- ต้นทุนทางการเงินลดลงร้อยละ 33.5 เนื่องจากการที่บริษัทฯ ได้มีการทยอยชำระคืนหนี้สินตั้งแต่ปลายปี 2559 และตลอดทั้งปี 2560 รวมถึงการรีไฟแนนซ์หนี้สินจำนวนหนึ่งด้วยต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า
- การนำบริษัท WHAUP ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัท WHAUP ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ในไตรมาสที่ 2 ปี 2560
- ทริสเรทติ้งได้ประกาศการจัดอันดับเครดิตของบริษัทฯ ที่ระดับ “A-” ส่วนแนวโน้มอันดับเครดิตได้กำหนดที่ระดับ “Stable” หรือ “คงที่” ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560
- การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทุนทรัสต์ WHART ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560

ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

ธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

| | ปี 2559 | ปี 2560 | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
|---|----------|---------|------------------|--------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 1,688.7 | 1,148.3 | (540.4) | (32.0) |
| กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ | 1,143.5 | 650.4 | (493.1) | (43.1) |
| อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ (ร้อยละ) | 67.7% | 56.6% | | |
| กำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี (ร้อยละ) | 69.0% | 57.5% | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 11,737.2 | 3,079.3 | (8,657.8) | (73.8) |
| กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 3,617.9 | 1,310.9 | (2,307.0) | (63.8) |
| อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ร้อยละ) | 30.8% | 42.6% | | |
| กำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี (ร้อยละ) | 45.3% | 44.2% | | |

1. ค่าเช่าและค่าบริการ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลั่งสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน สำหรับปี 2560 เท่ากับ 1,148.3 ล้านบาท ลดลง 540.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.0 จากปี 2559 เนื่องมาจากในปลายปี 2559 บริษัทฯ ได้มีการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ HREIT และกองทรัสต์ WHART ซึ่งทำให้พื้นที่ให้เช่าลดลง
- กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการคลั่งสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน สำหรับปี 2560 เท่ากับ 650.4 ล้านบาท ซึ่งลดลง 493.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.1 จากปี 2559 จากการลดลงของพื้นที่ให้เช่า เนื่องมาจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ WHART และ HREIT ช่วงปลายปี 2559 และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 56.6 สำหรับปี 2560 โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการให้เช่าและบริการคลั่งสินค้าจะอยู่

ที่ร้อยละ 57.5 ลดจากร้อยละ 69.0 ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit และ Ready-Built

2. การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2560 เท่ากับ 3,079.3 ล้านบาท ลดลง 8,657.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 73.8 จากปี 2559 โดยในปี 2560 บริษัทมีการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ WHART เพียงกองเดียว จำนวนพื้นที่เช่าประมาณ 85,867 ตร.ม. เทียบกับปีก่อนที่ขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ทั้ง 2 ได้แก่ WHART และ HREIT จำนวนพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 420,455 ตร.ม
- กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2560 เท่ากับ 1,310.9 ล้านบาท ซึ่งลดลง 2,307.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 63.8 จากปี 2559 จากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นมีการปรับตัวสูงขึ้นจากร้อยละ 30.8 เป็นร้อยละ 42.6 เนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นของการขายสินทรัพย์เข้ากอง WHART ที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25.2 เป็นร้อยละ 44.7 ในปี 2560 ซึ่งเกิดจากการที่กองทรัสต์ WHART ใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งถือเป็นต้นทุนการเงินที่ต่ำกว่าการระดมทุนจากนักลงทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินจากบริษัทฯ

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

(Industrial Development Business)

| | ปี 2559 | ปี 2560 | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
|--|---------|---------|------------------|--------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,425.5 | 3,210.8 | 785.3 | 32.4 |
| กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 876.7 | 1,639.9 | 763.2 | 87.0 |
| อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ) | 36.1% | 51.1% | | |
| อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี (ร้อยละ) | 49.3% | 56.6% | | |

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2560 เท่ากับ 3,210.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 785.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.4 จากปี 2559 เนื่องจากจำนวนการโอนที่ดินที่มากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2560 เท่ากับ 1,639.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 763.2 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 87.0 จากปี 2559 ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น โดยในปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 51.1 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 36.1 ในปี 2559 โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ที่ร้อยละ 56.6 เทียบกับร้อยละ 49.3 ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวเกิดจากราคาขายที่ทยอยปรับตัวเพิ่มขึ้น

ธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

| | ปี 2559 | ปี 2560 | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
|--|---------|---------|------------------|--------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค | 2,004.0 | 2,075.2 | 71.2 | 3.6 |
| กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค | 802.6 | 910.9 | 108.3 | 13.5 |
| อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค (ร้อยละ) | 40.1% | 43.9% | | |
| อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี (ร้อยละ) | 43.5% | 47.2% | | |
| ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า | 961.9 | 1,926.5 | 964.5 | 100.3 |

รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค สำหรับปี 2560 เท่ากับ 2,075.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 จากปี 2559 อย่างไรก็ตามหากไม่รวมรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรรซึ่งอาจจะถือเป็นรายได้ที่ไม่ประจำ รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภคสามารถเติบโตได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 1,788.2 ล้านบาท เป็น 1,939.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 150.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 จากความต้องการน้ำที่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากการทยอยการเริ่มจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ของโรงไฟฟ้าเล็ก (SPP) ตั้งแต่ปลายปี 2559 จำนวน 5 โรงไฟฟ้า

กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับปี 2560 เท่ากับ 910.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 108.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการสาธารณูปโภคร้อยละ 43.9 สำหรับปี 2560 โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้รับจากการให้บริการสาธารณูปโภคอยู่ที่ร้อยละ 47.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 43.5 ของช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้รับจากการให้บริการสาธารณูปโภค เกิดจากการเพิ่มสัดส่วนการจำหน่ายน้ำประปาและน้ำอุตสาหกรรมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูง

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า สำหรับปี 2560 เท่ากับ 1,926.5 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 964.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.3 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการเริ่มทยอยการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ของโรงไฟฟ้าขนาดเล็กจำนวน 4 โรงไฟฟ้า ในปี 2560 ได้แก่ โรงไฟฟ้ากัลป์ วีทีพี เริ่มผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ตามแผนงานในไตรมาส 2 ปี 2560 โรงไฟฟ้ากัลป์ ทีเอส หนึ่ง และโรงไฟฟ้ากัลป์ ทีเอส สอง ที่เริ่มผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ตามแผนงานในไตรมาส 3 โรงไฟฟ้ากัลป์ ทีเอส สาม ที่เริ่มผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ตามแผนงานในไตรมาส 4 ทำให้จำนวนเมกะวัตต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 478.4 เมกะวัตต์จาก 349.6 เมกะวัตต์ ณ สิ้นปี 2559 รวมถึงการรับรู้ผลประโยชน์การเต็มปีสำหรับโรงไฟฟ้าปอวิน คลีน เอนเนอจี ที่เริ่มผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ในปลายปี 2559

รายได้อื่น

| | ปี 2559 | ปี 2560 | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
|---|--------------|--------------|------------------|--------------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รวมรายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ | 259.9 | 471.6 | 211.6 | 81.4 |
| รายได้อื่นๆ | 203.5 | 461.3 | 257.9 | 126.7 |
| รวมรายได้อื่น | 463.4 | 932.9 | 469.5 | 101.3 |

รายได้อื่น สำหรับปี 2560 เท่ากับ 932.9 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 469.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.3 จากช่วงเวลาเดียวกันกับปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

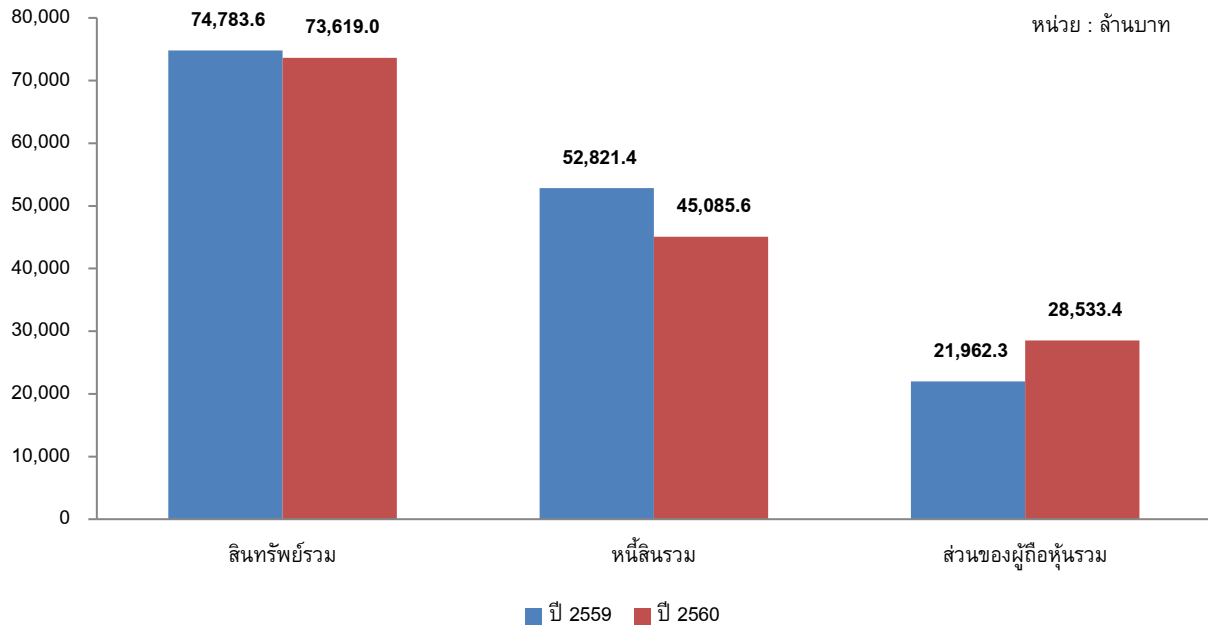
- **รายได้เงินปันผลและค่าบริหารจัดการ** สำหรับปี 2560 เท่ากับ 471.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 211.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.4 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 เนื่องจากในไตรมาส 4 ปี 2560 มีการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART ทำให้ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินเพิ่มขึ้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้เงินปันผลตามการเติบโตของกองทรัสต์ที่มีขนาดการลงทุนในสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- **รายได้อื่นๆ** สำหรับปี 2560 เท่ากับ 461.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 257.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 126.7 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการรับรู้รายได้จากการให้สิทธิในการใช้พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 208.7 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

| | ปี 2559 | ปี 2560 | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------|---------------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 223.4 | 317.2 | 93.8 | 42.0 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1,271.9 | 1,385.2 | 113.3 | 8.9 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 2,432.2 | 1,616.5 | (815.6) | (33.5) |
| รวมค่าใช้จ่าย | 3,927.4 | 3,318.9 | (608.5) | (15.5) |

- **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับปี 2560 เท่ากับ 317.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 93.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.0 จากปี 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นตามการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น โดยค่าใช้จ่ายในการขายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม และค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการโอนที่ดิน รวมถึงค่าใช้จ่ายการตลาดและการส่งเสริมการขายของกลุ่มบริษัทเหมราชฯ
- **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับปี 2560 เท่ากับ 1,385.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 จากปี 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ
- **ต้นทุนทางการเงิน** สำหรับปี 2560 มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 1,616.5 ล้านบาท ลดลง 815.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.5 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 เนื่องจากการที่บริษัทฯ ได้มีการทยอยชำระคืนหนี้สินตั้งแต่ปลายปี 2559 และตลอดทั้งปี 2560 รวมถึงการรีไฟแนนซ์หนี้สินจำนวนหนึ่งด้วยต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2560 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 73,619.0 ล้านบาท ลดลง 1,164.7 ล้านบาท จาก 74,783.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. การลดลงของเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1,539.6 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้มีการขายหน่วยลงทุน เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนด
2. การลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 401.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับคืนเงินกู้จากบริษัทร่วม
3. การลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) จำนวน 908.1 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปีบริษัทฯ มีการโอนที่ดินให้แก่ลูกค้า อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาที่ดินบางส่วนในระหว่างปีเช่นเดียวกัน
4. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 2,411.5 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วม และการเพิ่มเงินลงทุนในบริษัทร่วม ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนการถือครองหุ้น
5. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 168.3 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนการถือครองหุ้น
6. การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 553.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ในระหว่างปี ประมาณ 304.6 ล้านบาท
7. การลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) จำนวน 1,603.6 ล้านบาท เนื่องจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ WHART ในไตรมาส 4 ปี 2560 รวมถึงการจัดประเภทโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่จะขายให้แก่กองทรัสต์ HREIT จำนวน 21 ยูนิท และการจัดประเภทสินทรัพย์ที่จะขายให้แก่ลูกค้าจำนวน 1 โครงการ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีการสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2560 เช่นเดียวกัน

8. การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 835.2 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทสินทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทุนทรัสต์ HREIT และที่จะขายให้แก่ผู้ค้าที่กล่าวมาข้างต้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 45,085.6 ล้านบาท ซึ่งลดลง 7,735.8 ล้านบาท จาก 52,821.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 นอกจากนี้หากพิจารณาเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ มีจำนวน 34,398.5 ล้านบาท ซึ่งลดลง 7,596.6 ล้านบาท จาก 41,995.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. การลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,864.7 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปีมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นประมาณ 2,500.0 ล้านบาท รวมถึงมีการออกตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินสุทธิประมาณ 640.0 ล้านบาท
2. ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน(สุทธิ) จำนวน 6,484.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากการคืนเงินกู้ยืมประมาณ 2,500.0 ล้านบาท โดยใช้เงินทุนส่วนหนึ่งที่ได้จากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัท WHAUP ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) รวมถึงการรีไฟแนนซ์โดยการออกหุ้นกู้ของบริษัท WHAUP จำนวน 4,000.0 ล้านบาท ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า
3. การลดลงของการเข้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 456.8 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า
4. การเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้(สุทธิ) จำนวน 752.7 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากในระหว่างปีบริษัทฯและบริษัทย่อยมีการออกหุ้นกู้จำนวน 6,700.0 ล้านบาท และมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดบางส่วน
5. การเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 32.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการจัดประเภทหนี้สินให้สอดคล้องกับสินทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทุนทรัสต์ HREIT ตามที่กล่าวมาข้างต้น
6. การลดลงของเงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวจำนวน 35.8 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนเงินมัดจำให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART ตามสินทรัพย์ที่ขายเข้ากองทุนทรัสต์ รวมถึงการจัดประเภทหนี้สินให้สอดคล้องกับสินทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทุนทรัสต์ HREIT ตามที่กล่าวมาข้างต้น แต่อย่างไรก็ตามในระหว่างงวดบริษัทฯสามารถหาสัญญาเช่าใหม่ๆได้ ทำให้สัญญาเช่าระยะยาวมีการเพิ่มขึ้นบ้างในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 28,533.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 6,571.1 ล้านบาท จาก 21,962.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัท WHAUP ภายหลังจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

| | ปี 2559 | ปี 2560 |
|--|----------------|----------------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน | (1,581.3) | 1,760.6 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน | 10,167.5 | 2,144.2 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน | (8,491.2) | (4,596.6) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ | 95.0 | (691.9) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี | 2,635.4 | 1,919.7 |

1. กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทมีกระแสเงินสดได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2560 เท่ากับ 1,760.6 ล้านบาท คิดเป็นการได้มาเพิ่มขึ้นจำนวน 3,342.0 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลง และกำไรการดำเนินการปกติก่อนภาษีที่มากขึ้น

2. กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

กระแสเงินสดได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุนสำหรับปี 2560 เท่ากับ 2,144.2 ล้านบาท คิดเป็นการได้มาลดลงจำนวน 8,023.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากเงินสรับจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ลดลง จากการในปี 2560 บริษัทมีการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ WHART เพียงกองเดียว จำนวนพื้นที่เช่าประมาณ 85,867 ตร.ม เทียบกับปีก่อนที่ขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ทั้ง 2 ได้แก่ WHART และ HREIT จำนวนพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 420,455 ตร.ม

3. กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดได้มา(ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2560 เท่ากับ (4,596.6) ล้านบาท คิดเป็นการใช้ไปลดลงจำนวน 3,894.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากเงินรับจากการออกนำบริษัท WHAUP ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการทยอยชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาว ชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน รวมถึงเงินสดจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร)

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน