

10 สิงหาคม 2561

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 2 ปี 2561 และงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการที่เกินกว่าร้อยละ 20 ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2561 และงวด 6 เดือนแรกปี 2561

งบการเงินรวม	ไตรมาส 2		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		6 เดือนแรก		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ปี 2560	ปี 2561	ล้านบาท	ร้อยละ	ปี 2560	ปี 2561	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม ¹	3,407.7	2,023.4	(1,384.3)	(40.6)	4,772.8	5,470.5	697.7	14.6
ต้นทุนรวม	1,248.6	859.8	(388.8)	(31.1)	1,767.6	2,388.2	620.6	35.1
กำไรขั้นต้นรวม ²	2,159.1	1,163.7	(995.5)	(46.1)	3,005.2	3,082.3	77.1	2.6
กำไรสุทธิ	972.4	303.0	(669.3)	(68.8)	1,053.1	1,082.9	29.8	2.8
รายได้รวมจากการดำเนินงานปกติ ³	3,308.7	2,338.8	(969.9)	(29.3)	4,433.9	5,535.2	1,101.3	24.8
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ ³	903.1	523.8	(379.3)	(42.0)	815.9	1,128.2	312.4	38.3

¹ รวมรายได้อื่นๆ และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

² กำไรขั้นต้นรวมส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

³ ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2561 บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิ เท่ากับ 1,082.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.8 ล้านบาท หรือเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หากไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติจะเพิ่มขึ้น 312.1 ล้านบาท หรือเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.3 และหากพิจารณาผลการดำเนินงานงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 303.0 ล้านบาท ลดลง 669.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 68.8 หากไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติจะลดลง 379.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 42.0

ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 หากไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนรายได้รวมส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าจากการดำเนินงานปกติจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.8 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (HREIT) รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงานปกติที่เพิ่มขึ้น
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าในธุรกิจไฟฟ้าลดลงร้อยละ 3.3 หากไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงานปกติเพิ่มขึ้นร้อยละ

62.3 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าของโรงไฟฟ้าเกิดไควัน มีจำนวนวันในการพร้อมจ่ายไฟฟ้ามากกว่าเมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีการปิดปรับปรุงซ่อมบำรุงตามแผนงาน รวมถึงเริ่มทยอยการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ของโรงไฟฟ้าขนาดเล็กเพิ่มขึ้นจำนวน 5 โรงไฟฟ้า ตั้งแต่ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2560 ถึงไตรมาส 1 ปี 2561 ทำให้จำนวนเมกะวัตต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 510.5 เมกะวัตต์

- ต้นทุนทางการเงินลดลงร้อยละ 25.3 เนื่องจากการที่บริษัทฯ ได้มีการทยอยชำระคืนหนี้สินตั้งแต่ปลายปี 2559 เป็นต้นมา รวมถึงทริสเรทติ้งได้ประกาศการจัดอันดับเครดิตของบริษัทฯ ที่ระดับ “A-” ส่วนแนวโน้มอันดับเครดิตได้กำหนดที่ระดับ “Stable” หรือ “คงที่” ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ปรับตัวลดลง

ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

	ไตรมาส 2		ไตรมาส 2		6 เดือนแรก		6 เดือนแรก	
	ปี 2560	ปี 2561	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		ปี 2560	ปี 2561	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	275.6	238.1	(37.6)	(13.6)	548.6	482.4	(66.2)	(12.1)
กำไรขั้นต้น	165.6	124.6	(41.0)	(24.8)	316.9	243.0	(73.9)	(23.3)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	60.1	52.3			57.8	50.4		
กำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี (ร้อยละ)	61.0	53.0			59.0	51.1		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	n.a.	132.1	1,449.0	1,316.9	996.9
กำไรขั้นต้น	-	-	-	n.a.	20.5	611.1	590.7	2,888.2
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	n.a.	n.a.			15.5	42.2		
กำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี (ร้อยละ)	n.a.	n.a.			53.9	57.3		

1. ค่าเช่าและค่าบริการ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 238.1 ล้านบาท และ 482.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.6 และ 12.1 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 เนื่องมาจากในปลายปี 2560 และช่วงต้นปี 2561 บริษัทฯ ได้มีการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) และกองทรัสต์ HREIT ตามลำดับ ซึ่งทำให้พื้นที่ให้เช่าของบริษัทฯ ลดลง
- กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 124.6 ล้านบาท และ 243.0 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 24.8 และ 23.3 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จากการลดลงของพื้นที่ให้เช่าเนื่องมาจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ WHART และ HREIT ช่วงปลายปี 2560 และช่วงต้นปี 2561 ตามลำดับ และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือน เท่ากับ 52.3 และ 50.4 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าว

ได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดีตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้าจะอยู่ที่ร้อยละ 53.0 และ 51.1 ตามลำดับ ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit และ Ready-Built

2. การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 1,449.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,316.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 996.9 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัท มีการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ HREIT พื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 55,131 ตร.ม เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ที่ผ่านมา ประกอบกับการขายสินทรัพย์โรงงานให้แก่ลูกค้าจำนวน 1 โครงการ
- กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 611.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 590.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,888.2 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 เป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามที่กล่าวมาในข้างต้น โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 42.2 สูงขึ้นจากร้อยละ 15.5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากในปีนี้มี การจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ HREIT ทั้งนี้กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดีตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของงวด 6 เดือน สิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 จะอยู่ที่ร้อยละ 57.3

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

(Industrial Development Business)

	ไตรมาส 2		ไตรมาส 2		6 เดือนแรก		6 เดือนแรก	
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,789.8	816.8	(972.9)	(54.4)	1,789.8	1,233.0	(556.7)	(31.1)
กำไรขั้นต้น	949.2	380.9	(568.3)	(59.9)	949.2	562.5	(386.6)	(40.7)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	53.0	46.6			53.0	45.6		
กำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี (ร้อยละ)	59.6	47.4			59.6	54.0		

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 816.8 ล้านบาท และ 1,233.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 54.4 และ 31.1 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 เนื่องจากการโอนที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมลดลง

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 380.9 ล้านบาท และ 562.5 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 46.6 และ 45.6 ทั้งนี้กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดีตามหากพิจารณาถึงกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ที่ร้อยละ 47.4 และ 54.0 ตามลำดับ

ธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

	ไตรมาส 2		ไตรมาส 2		6 เดือนแรก	6 เดือนแรก	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ปี 2560	ปี 2561	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ			ปี 2560	ปี 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค	495.7	523.1	27.5	5.5	1,050.0	1,038.1	(11.9)	(1.1)
กำไรขั้นต้น	199.5	241.6	42.2	21.1	478.1	460.7	(17.4)	(3.6)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	40.2	46.2			45.5	44.4		
กำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี (ร้อยละ)	43.7	49.4			48.8	47.6		
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า (รวม)	686.2	247.8	(438.4)	(63.9)	937.3	906.6	(30.7)	(3.3)
– ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงานปกติ	587.2	563.1	(24.0)	(4.1)	598.4	971.3	373.0	62.3
– กำไร(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	99.0	(315.3)	(414.3)	(418.5)	339.0	(64.7)	(403.7)	(119.1)

รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 523.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 1,038.1 ล้านบาท ลดลง 11.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.1 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามหากไม่รวมรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภคสำหรับงวด 6 เดือน สามารถเติบโตได้ 90.2 ล้านบาท หรือเติบโตร้อยละ 9.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการทยอยเริ่มจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ของโรงไฟฟ้าเล็ก (SPP) ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2560 ถึง ไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 5 โรงไฟฟ้า รวมถึงการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม ส่งผลให้ความต้องการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 241.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 42.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 460.7 ล้านบาท ลดลง 17.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.6 และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือน เท่ากับร้อยละ 46.2 และ 44.4 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้รับจากการให้บริการสาธารณูปโภคอยู่ที่ร้อยละ 49.4 และ 47.6 ตามลำดับ

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 247.8 ล้านบาท และ 906.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 63.9 และ 3.3 ตามลำดับ เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนและรายได้จากการบันทึกการเคลมประกันในไตรมาส 2 ปี 2560 อย่างไรก็ตามหากพิจารณาเฉพาะส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 จะปรับตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 62.3 สาเหตุหลักจากการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าของโรงไฟฟ้าเกิดโค้ วัน มีจำนวนวัน

ในการพร้อมจ่ายไฟฟ้ามากกว่าเมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีการปิดปรับปรุงซ่อมบำรุงตามแผนงาน รวมถึงเริ่มทยอยการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ของโรงไฟฟ้าขนาดเล็กเพิ่มขึ้นจำนวน 5 โรงไฟฟ้า ตั้งแต่ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2560 ถึงไตรมาส 1 ปี 2561 ทำให้จำนวนเมกะวัตต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 510.5 เมกะวัตต์

รายได้อื่น

	ไตรมาส 2		ไตรมาส 2		6 เดือนแรก		6 เดือนแรก		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ปี 2560	ปี 2561	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ	ปี 2560	ปี 2561	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ		
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ	94.1	109.5	15.4	16.3	171.2	157.6	(13.6)	(7.9)		
รายได้อื่นๆ	57.0	72.5	15.5	27.2	116.8	151.6	34.9	29.8		
รวมรายได้อื่น	151.1	182.0	30.8	20.4	288.0	309.3	21.2	7.4		

รายได้อื่น สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 182.0 ล้านบาท และ 309.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.4 และ 7.4 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

- รายได้เงินปันผลและค่าบริหารจัดการ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 109.5 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 15.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.3 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 157.6 ล้านบาท ลดลง 13.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.9 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 สาเหตุหลักมาจากในปี 2560 มีเงินปันผลรับจากกอง HREIT ขณะที่ในปี 2561 เงินสดสุทธิจ่ายจากกอง HREIT อยู่ในรูปของเงินลงทุน
- รายได้อื่นๆ สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 72.5 ล้านบาท และ 151.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.2 และ 29.8 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

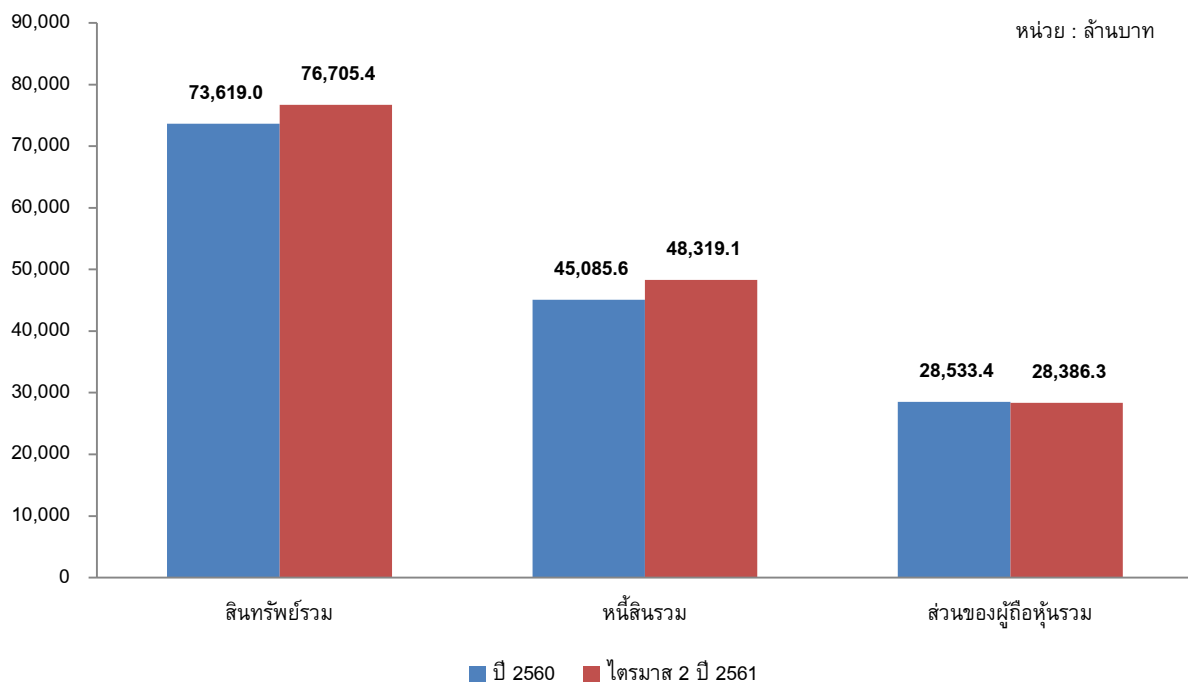
	ไตรมาส 2		ไตรมาส 2		6 เดือนแรก		6 เดือนแรก		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ปี 2560	ปี 2561	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ	ปี 2560	ปี 2561	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ		
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ		
ค่าใช้จ่ายในการขาย	161.2	68.4	(92.9)	(57.6)	194.1	115.7	(78.5)	(40.4)		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	306.3	314.6	8.3	2.7	599.8	582.6	(17.3)	(2.9)		
ต้นทุนทางการเงิน	418.9	337.9	(81.0)	(19.3)	871.8	651.3	(220.5)	(25.3)		
รวมค่าใช้จ่าย	886.5	720.9	(165.6)	(18.7)	1,665.7	1,349.6	(316.2)	(19.0)		

- ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 68.4 ล้านบาทและ 115.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 57.6 และ 40.4 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากมีการโอนที่ดินน้อยลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 314.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 จากไตรมาส 2 ปี 2560 สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561

เท่ากับ 582.6 ล้านบาท ลดลง 17.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.9 สาเหตุหลักจากในไตรมาสที่ 1 ปี 2560 บริษัทฯ มีการบันทึกการด้อยค่าของสินทรัพย์ตามมาตรฐานบัญชี

- ▶ **ต้นทุนทางการเงิน** สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 337.9 ล้านบาทและ 651.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.3 และ 25.3 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 เนื่องจากการที่บริษัทฯ ได้มีการทยอยชำระคืนหนี้สินตั้งแต่ปลายปี 2559 เป็นต้นมา รวมถึงทริสเรทติ้งได้ประกาศการจัดอันดับเครดิตของบริษัทฯ ที่ระดับ “A-” ส่วนแนวโน้มอันดับเครดิตได้กำหนดที่ระดับ “Stable” หรือ “คงที่” ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ปรับตัวลดลง

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2561 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 76,705.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,086.4 ล้านบาท จาก 73,619.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,854.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้
โดยไปลงทุนในกองทุนรวม
2. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 1,022.5 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วม และการเพิ่มเงินลงทุนในบริษัทร่วม ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนการถือครองหุ้น
3. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 178.3 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนการถือครองหุ้น
4. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนระยะยาวอื่น(สุทธิ) จำนวน 204.6 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้
โดยไปลงทุนซื้อหุ้นในบริษัท ซุปเปอร์เนป (ประเทศไทย) จำกัด ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561

5. การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(สุทธิ) จำนวน 486.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ
6. การลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 214.8 ล้านบาท เนื่องจากได้รับชำระคืนจากบริษัทร่วมในธุรกิจโรงไฟฟ้า
7. การลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(สุทธิ) จำนวน 740.8 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่จะขายให้แก่กองทรัสต์ WHART จำนวน 2 โครงการ อย่างไรก็ตามบริษัท ได้มีการสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นในระหว่างงวดเช่นเดียวกัน
8. การลดลงของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน(สุทธิ) 133.1 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากบริษัท มีการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ HREIT เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ที่ผ่านมา และการขายสินทรัพย์โรงงานพร้อมที่ดินให้แก่ลูกค้าจำนวน 1 โครงการ ส่งผลให้รายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายลดลงประมาณ 835.2 ล้านบาท ทั้งนี้ในงวดไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัท มีการจัดประเภทสินทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทรัสต์ WHART ส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเพิ่มขึ้นจำนวน 702.1 ล้านบาท
9. การลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น จำนวน 341.4 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของลูกหนี้กรมสรรพากร

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 48,319.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 3,233.5 ล้านบาท จาก 45,085.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 นอกจากนี้หากพิจารณาเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ บริษัท มีจำนวน 38,038.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 3,640.4 ล้านบาท จาก 34,398.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. การลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 178.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในระหว่างงวด บริษัท มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นประมาณ 2,000.0 ล้านบาท ในขณะที่บริษัท มีการออกตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินประมาณ 1,820.0 ล้านบาท
2. การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน(สุทธิ) จำนวน 3,936.9 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัท ได้มีการนำเงินจากการออกหุ้นกู้จำนวน 4,000.0 ล้านบาท มาคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง
3. การลดลงของหนี้สินหมุนเวียนอื่น จำนวน 123.3 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย
4. การเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้(สุทธิ) จำนวน 7,755.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากในระหว่างงวดบริษัทและบริษัทย่อยมีการมีออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 8,000.0 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามได้มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 200.0 ล้านบาท
5. การเพิ่มขึ้นของรายได้รอตัดบัญชี (เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้) จำนวน 230.0 โดยมีสาเหตุหลักจากขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ HREIT ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี และการต่ออายุสิทธิการเช่าไปอีก 30 ปี ทั้งนี้การให้เช่าที่ดินดังกล่าวได้พิจารณาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เนื่องจากโดยปกติแล้วที่ดินมีอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจไม่จำกัด และบันทึกการขายดังกล่าวเป็นรายการรายได้รอตัดบัญชีของบริษัท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 28,386.3 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 147.1 ล้านบาท จาก 28,533.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักมาจากการจ่ายปันผลเป็นเงินสดในช่วงไตรมาสที่ 2 แต่อย่างไรก็ตามมีการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมของบริษัท ตามผลประกอบการของบริษัทด้วยเช่นกัน

	6 เดือนแรก ปี 2560	6 เดือนแรก ปี 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน	270.9	(90.1)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมลงทุน	1,574.7	(831.4)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน	(847.2)	1,933.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	998.5	1,011.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	3,631.3	2,950.4

1. กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ (90.1) ล้านบาท คิดเป็นการได้มาลดลงจำนวน 361.0 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดที่ผ่าน ซึ่งจะรับรู้เป็นกระแสเงินสดรับทั้งจำนวนที่กิจกรรมการลงทุน

2. กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุนสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ (831.4) ล้านบาท คิดเป็นการใช้ไปเพิ่มขึ้นจำนวน 2,406.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว (สุทธิ) ลดลง

3. กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 1,933.2 ล้านบาท คิดเป็นการได้มาเพิ่มขึ้นจำนวน 2,780.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ มีการออกเงินกู้จำนวน 8,000.0 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2561 แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีการนำเงินจำนวนประมาณ 4,000.0 ล้านบาท ไปคืนหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเช่นกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร)

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน