

8 สิงหาคม 2562

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการที่เกินกว่าร้อยละ 20 ดังนี้

**ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 และงวด 6 เดือนแรกปี 2562**

งบการเงินรวม	3 เดือน	3 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		6 เดือนแรก	6 เดือนแรก	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 2 ปี 2562	ล้านบาท	ร้อยละ	ปี 2561	ปี 2562	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม <sup>1/</sup>	2,023.4	3,074.1	1,050.7	51.9	5,470.5	6,877.1	1,406.6	25.7
ต้นทุนรวม	859.8	881.0	21.2	2.5	2,388.2	3,495.2	1,107.0	46.4
กำไรขั้นต้นรวม <sup>2/</sup>	981.7	1,884.0	902.3	91.9	2,784.6	2,957.9	173.3	6.2
กำไรสุทธิ	303.0	1,051.9	748.9	247.1	1,082.9	1,458.5	375.6	34.7
รายได้รวมจากการดำเนินงานปกติ <sup>3/</sup>	2,338.8	2,911.8*	573.1	24.5	5,535.2	6,620.6*	1,085.4	19.6
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ <sup>3/</sup>	523.8	938.3*	414.6	79.2	1,128.2	1,279.0*	150.7	13.4

<sup>1/</sup> รวมรายได้อื่นๆ และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

<sup>2/</sup> กำไรขั้นต้นรวมส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

<sup>3/</sup> ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

\* ได้รับผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (IFRS 15)

สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และ 6 เดือนแรกของปี 2562 บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิ เท่ากับ 1,051.9 และ 1,458.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 748.9 และ 375.6 ล้านบาท หรือเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 247.1 และ 34.7 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

**ประเด็นสำคัญ**

- รายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.9 และ 25.7 สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และ 6 เดือนแรกของปี 2562 ตามลำดับ เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มขึ้นรายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตามถ้าไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน รายได้รวมจากการดำเนินงานปกติจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.5 และ 19.6 ตามลำดับ
- รายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.2 และ 32.3 สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และ 6 เดือนแรกของปี 2562 ตามลำดับ เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากจำนวนที่ดินที่โอนมากขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากยอดขายที่ดินจำนวนมากในปีที่ผ่านมา นอกจากนี้อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 61.4 และ

57.0 สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และ 6 เดือนแรกของปี 2562 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักจากการปรับราคาขายที่ดินและการบริหารต้นทุนการก่อสร้างที่ดีขึ้น

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.0 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทบันทึกรายได้รอการตัดบัญชีจากการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“WHABT”) เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 เพราะว่ายังคงมีภาระค่าใช้จ่ายในอนาคตตามสัญญารับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ จึงพิจารณาว่าความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญยังไม่ได้โอนไปยังผู้ซื้อ ต่อมาในระหว่างงวดพ.ศ. 2562 บริษัทกลับรายการรายได้รอการตัดบัญชีดังกล่าว จำนวนเงิน 2,100.6 ล้านบาท เข้างบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดนี้ เนื่องจากบริษัทพิจารณาพบทบทวนภาระค่าใช้จ่ายในอนาคตตามสัญญารับประกันกำไรจากการดำเนินงานคงเหลือพบว่าความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีอยู่ไม่มีนัยสำคัญแล้ว
- ต้นทุนทางการเงินลดลงร้อยละ 17.6 และ 14.5 สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และ 6 เดือนแรกของปี 2562 จากการลดลงของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย ซึ่งเป็นผลมาจากการคืนเงินกู้และหุ้นกู้ด้วยการออกหุ้นกู้ที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า

### ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

#### ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

	3 เดือน		3 เดือน		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	6 เดือนแรก		6 เดือนแรก	
	ไตรมาส 2		ไตรมาส 2				ปี 2561		ปี 2562	
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2562			ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	238.1	218.0	(20.1)	(8.4)	494.0	493.9	(0.1)	(0.0)		
กำไรขั้นต้น	124.6	127.5	2.9	2.3	254.6	262.2	7.7	3.0		
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	52.3	58.5			51.5	53.1				
กำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี (ร้อยละ)	53.0	58.6			52.2	53.2				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	n.a.	1,449.0	2,100.6	651.6	45.0		
กำไรขั้นต้น	-	-	-	n.a.	611.1	161.5	(449.6)	(73.6)		
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	n.a.	n.a.			42.2	7.7				
กำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี (ร้อยละ)	n.a.	n.a.			57.3	7.7				

#### 1. ค่าเช่าและค่าบริการ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 218.0 ล้านบาท และ 493.9 ล้านบาท ลดลง 20.1 ล้านบาท และ 0.1 ล้านบาท ตามลำดับจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 สาเหตุหลักมาจากการไม่ได้รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับสินทรัพย์ที่จำหน่ายให้กับ WHABT ที่กล่าวมาไว้ข้างต้น แม้ว่าอัตรากำไรของโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปมีการเพิ่มขึ้นเช่นกัน

- กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 127.5 ล้านบาท และ 262.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9 ล้านบาท และ 7.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 และ 3.0 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 จากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าของโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูป และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 58.5 และ 53.1 สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้าจะอยู่ที่ร้อยละ 58.6 และ 53.2 ตามลำดับ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit และ Ready-Built

## 2. การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 2,100.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 651.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.0 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทได้มีการรับรู้รายได้จากการกลับรายการ รายได้รอตัดบัญชีสำหรับทรัพย์สินที่ขายเข้ากอง WHABT ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น เทียบกับการขายทรัพย์สินเข้ากอง HREIT ในไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 1,259 ล้านบาท
- กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 161.5 ล้านบาท ซึ่งลดลง 449.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 73.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการกลับรายการ รายได้รอตัดบัญชีสำหรับทรัพย์สินที่ขายเข้ากอง WHABT มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำ เมื่อเทียบกับการขายทรัพย์สินเข้ากอง HREIT ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561

### ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

#### (Industrial Development Business)

	3 เดือน		3 เดือน		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	6 เดือนแรก		6 เดือนแรก		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2562	
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2562		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2562	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	816.8	1,210.5	393.7	48.2	1,233.0	1,631.8	398.7	32.3		
กำไรขั้นต้น	380.9	743.3	362.4	95.1	562.5	930.1	367.6	65.4		
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	46.6	61.4			45.6	57.0				
กำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี (ร้อยละ)	47.4	61.5			54.0	56.5				

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 1,210.5 ล้านบาท และ 1,631.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 393.7 ล้านบาท และ 398.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.2 และ 32.3 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 สาเหตุหลักเกิดจากจำนวนที่ดินที่โอนมากขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากยอดขายที่ดินจำนวนมากในปีที่ผ่านมา

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 743.3 ล้านบาท และ 930.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 362.4 ล้านบาท และ 367.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.1

และ 65.4 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือน เท่ากับ ร้อยละ 61.4 และ 57.0 ตามลำดับ ทั้งนี้กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ที่ร้อยละ 61.5 และ 56.5ตามลำดับ สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นมาจากการปรับราคาขายที่ดินเพิ่มขึ้นและการบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้างที่ดีขึ้น

### ธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

	3 เดือน		3 เดือน		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	6 เดือนแรก ปี 2561	6 เดือนแรก ปี 2562	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ
	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2					
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2562					
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค	523.1	578.3	55.1	10.5	1,038.1	1,137.5	99.4	9.6	
กำไรขั้นต้น	241.6	266.3	24.7	10.2	460.7	530.7	70.1	15.2	
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	46.2	46.0			44.4	46.7			
กำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี (ร้อยละ)	49.4	49.0			47.6	49.6			
<b>ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า (รวม)</b>	<b>247.8</b>	<b>724.3</b>	<b>476.5</b>	<b>192.3</b>	<b>903.4</b>	<b>1,034.2</b>	<b>130.8</b>	<b>14.5</b>	
– ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงานปกติ	563.1	654.4	91.3	16.2	968.1	962.4	(5.7)	(0.6)	
– กำไร(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(315.3)	162.3	477.6	(151.5)	(64.7)	256.5	321.2	(496.4)	

รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 578.3 ล้านบาท และ 1,137.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.1 ล้านบาท และ 99.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 และ 9.6 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากในช่วง 6 เดือนแรกปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรรจำนวนที่มีนัยสำคัญ จำนวน 80.5 ล้านบาท ซึ่งอาจจะถือเป็นรายได้ที่ไม่ประจำ อย่างไรก็ตามหากไม่รวมรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรรดังกล่าว รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภคในช่วง 6 เดือนแรกปี 2562 สามารถเติบโตเท่ากับ 23.7 ล้านบาท หรือเติบโตร้อยละ 2.3 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเริ่มจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ของโรงไฟฟ้าเล็ก (SPP) ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2562 ส่งผลให้มีความต้องการใช้น้ำในการผลิตไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 266.3 ล้านบาท และ 530.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.7 ล้านบาท และ 70.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 และ 15.2 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับงวด 3 เดือนและงวด 6 เดือน เท่ากับร้อยละ 46.0 และ 46.7 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้รับจากการให้บริการสาธารณสุขภาคอยู่ที่ร้อยละ 49.0 และ 49.6 โดยมีสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้น มาจากในช่วงงวด 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯมีรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรรตามที่กล่าวมาในข้างต้นจำนวนมาก เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รวมถึงต้นทุนที่ต่ำลงจากการนำน้ำเสียกลับมาใช้ใหม่ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้น

**ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า** สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 724.3 ล้านบาท และ 1,034.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 476.5 ล้านบาท และ 130.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 192.3 และ 14.5 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 อย่างไรก็ตามถ้าไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงานปกติจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 สำหรับงวด 3 เดือน แต่สำหรับงวด 6 เดือนจะลดลงร้อยละ 0.6 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากการปิดซ่อมบำรุงรักษาซึ่งเป็นไปตามแผนงานของโรงไฟฟ้าแก๊สโค-วัน จำนวน 39 วันในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวส่วนหนึ่งมาจากโรงไฟฟ้าแก๊สโค-วัน ซึ่งได้รับผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (IFRS 15) ทำให้การรับรู้ส่วนแบ่งกำไรทางบัญชีลดลง ซึ่งเป็นเพียงผลกระทบทางบัญชี และไม่กระทบกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

## รายได้อื่น

	3 เดือน		3 เดือน		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	6 เดือนแรก		6 เดือนแรก		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2562	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ			ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากเงินปันผลและ การบริหารจัดการ	109.5	132.0	22.5	20.6			157.6	200.8	43.1	27.4
รายได้อื่นๆ	72.5	177.1	104.6	144.4			140.1	223.2	83.2	59.4
<b>รวมรายได้อื่น</b>	<b>182.0</b>	<b>309.1</b>	<b>127.2</b>	<b>69.9</b>			<b>297.7</b>	<b>424.0</b>	<b>126.3</b>	<b>42.4</b>

รายได้อื่น สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 309.1 ล้านบาท และ 424.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 127.2 ล้านบาท และ 126.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.9 และ 42.4 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

- **รายได้เงินปันผลและค่าบริการจัดการ** สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 132.0 ล้านบาท และ 200.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.5 ล้านบาท และ 43.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.6 และ 27.4 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของกองทรัสต์
- **รายได้อื่นๆ** ประกอบด้วยดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่นๆ รวมทั้งหมดสำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 177.1 ล้านบาท และ 223.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 104.6 ล้านบาท และ 83.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 144.4 และ 59.4 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการปรับเปลี่ยนสัญญาเกี่ยวกับลูกค้ารายหนึ่ง

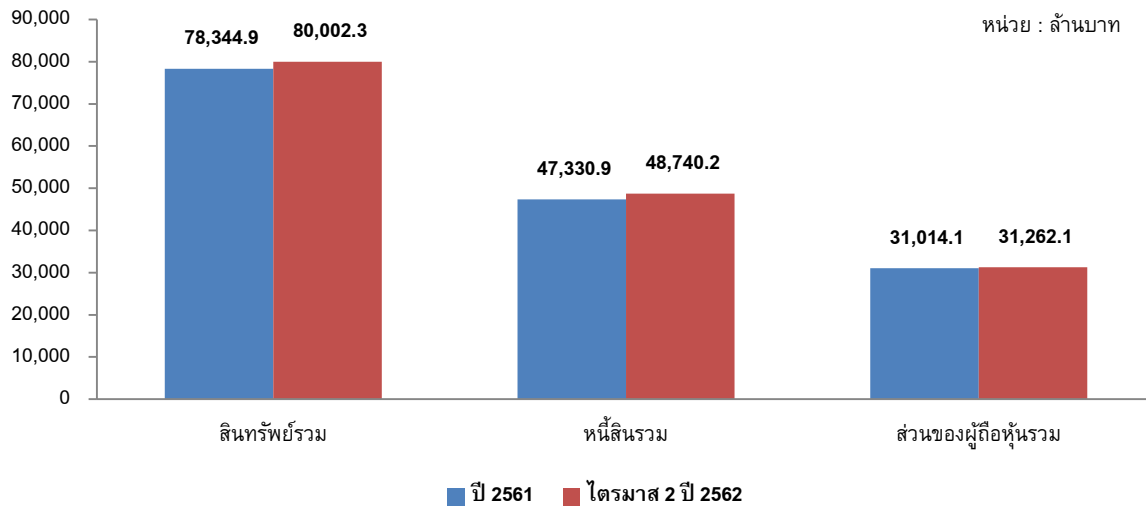
## การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

	3 เดือน		3 เดือน		6 เดือนแรก ปี 2561	6 เดือนแรก		6 เดือนแรก	
	ไตรมาส 2		ไตรมาส 2			ปี 2561		ปี 2562	
	ปี 2561		ปี 2562			เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	68.4	113.7	45.3	66.3	115.7	156.2	40.6	35.1	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	314.6	380.7	66.2	21.0	582.6	675.0	92.4	15.9	
ต้นทุนทางการเงิน	337.9	278.5	(59.4)	(17.6)	651.3	556.7	(94.6)	(14.5)	
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>720.9</b>	<b>772.9</b>	<b>52.1</b>	<b>7.2</b>	<b>1,349.6</b>	<b>1,387.9</b>	<b>38.3</b>	<b>2.8</b>	

- **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 113.7 ล้านบาท และ 156.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.3 ล้านบาท และ 40.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.3 และ 35.1 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการโอนที่ดินมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 380.7 ล้านบาท และ 675.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.2 ล้านบาท และ 92.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.0 และ 15.9 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 สาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น
- **ต้นทุนทางการเงิน** สำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนของปี 2562 เท่ากับ 278.5 ล้านบาท และ 556.7 ล้านบาท ลดลง 59.4 ล้านบาท และ 94.6 ล้านบาท หรือลดจรร้อยละ 17.6 และ 14.5 ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 จากการลดลงของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย ซึ่งเป็นผลมาจากการคืนเงินกู้และหุ้นกู้ด้วยการออกหุ้นกู้ที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า



## ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2562 มีดังต่อไปนี้

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 80,002.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,657.4 ล้านบาท จาก 78,344.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 726.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้มีการซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ
2. การลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 138.9 ล้านบาท เนื่องจากมีการคืนกู้แก่บริษัทร่วมแห่งหนึ่ง
3. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 2,299.9 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่ากองทรัสต์ตามราคาตลาด
4. การลดลงของเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 1,207.7 ล้านบาท สาเหตุหลักจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (TFRS 15) ที่ส่งผลกระทบต่อโรงไฟฟ้าเกิดโค-วัน
5. การลดลงของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 246.8 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนของกิจการร่วมค้า
6. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนระยะยาวอื่น(สุทธิ) จำนวน 81.6 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของการลงทุนในบริษัทหนึ่ง
7. การลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(สุทธิ) จำนวน 1,616.0 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่จะขายให้แก่กองทรัสต์ WHART และ HREIT รวมถึงมีผลกระทบจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายเข้ากอง WHABT ที่กล่าวไว้ข้างต้น อย่างไรก็ตามในระหว่างงวด บริษัทฯ ได้มีการสร้างอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานเพิ่มเติมเช่นกัน
8. การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน(สุทธิ) 1,148.7 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากในระหว่างปี 2562 บริษัทฯ มีการจัดประเภทสินทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทรัสต์ WHART และกองทรัสต์ HREIT

## หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 48,740.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,409.3 ล้านบาท จาก 47,330.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 นอกจากนี้หากพิจารณาเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ มีจำนวน 38,606.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,225.8 ล้านบาท จาก 36,380.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,105.0 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในระหว่างงวด บริษัทฯ มีการชำระคืนตัวแลกเงินและสัญญาใช้เงินรวมกันเป็นจำนวน 1,920.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีการออกตัวแลกเงินและสัญญาใช้เงินรวมกันเป็นจำนวน 3,030.0 ล้านบาท
2. การลดลงของรายได้รอดตัดบัญชี จำนวน 2,164.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการกลับรายการรายได้รอดการตัดบัญชี เนื่องมาจากการรับรู้รายได้จากการขายสินทรัพย์เข้ากอง WHABT ที่กล่าวในข้างต้น
3. การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 979.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับเงินจากการแปลงสภาพ WHA-W1 ซึ่งรอการจดทะเบียนเพิ่มทุน
4. การเพิ่มขึ้นของหนี้สินภาษีเงินได้รอดการตัดบัญชี จำนวน 430.6 ล้านบาท

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 31,262.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 248.0 ล้านบาท จาก 31,014.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักมาจากการการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมระหว่างงวดบัญชี อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (IFRS 15) ที่ส่งผลกระทบต่อโรงไฟฟ้าเกิดโค-วัน

## การวิเคราะห์สภาพคล่อง

	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 2 ปี 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(90.1)	865.0
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(831.4)	(1,898.7)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	1,933.2	1,709.1
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ</b>	<b>1,011.7</b>	<b>675.4</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>	<b>2,950.4</b>	<b>3,824.5</b>

### 1. กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 865.0 ล้านบาท คิดเป็นการได้มาเพิ่มขึ้นจำนวน 955.1 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ มีกำไรกำไรก่อนภาษีเงินได้ที่เพิ่มขึ้น

### 2. กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุนสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 1,898.7 ล้านบาท คิดเป็นการใช้ไปมากขึ้นจำนวน 1,067.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ HREIT รวมถึงในงวดปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดจ่ายสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากขึ้น



**3. กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 1,709.1 ล้านบาท คิดเป็นการได้มาน้อยลงจำนวน 224.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการออกหุ้นกู้สุทธิที่น้อยลง เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ยากร)

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน