

23 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

ภาพรวมเศรษฐกิจและบริษัท

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2564 รายงานของคณะกรรมการการเงิน (กนง.) ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จะขยายตัวได้ร้อยละ 0.9 และจะขยายตัวต่อเนื่องในปี 2565 และ 2566 ที่ร้อยละ 3.4 และ 4.7 ตามลำดับ จากการฟื้นตัวของภาคการใช้จ่ายในประเทศและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะทยอยกลับมาเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ การฟื้นตัวในหลายสาขาธุรกิจมีแนวโน้มปรับดีขึ้นสอดคล้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม การระบาดระลอกของสายพันธุ์ Omicron จะกระทบเศรษฐกิจในช่วงแรกของปี 2565 โดยยังมีความเสี่ยงด้านต่ำที่ผลกระทบอาจรุนแรงและยืดเยื้อกว่าคาด ขึ้นอยู่กับความรุนแรงของสถานการณ์การระบาดและความเข้มงวดของมาตรการควบคุม นอกจากนี้ ยังต้องติดตามการฟื้นตัวของตลาดแรงงาน โดยเฉพาะการจ้างงานและรายได้แรงงานที่ยังอยู่ต่ำกว่าช่วงก่อนการระบาด

ในขณะที่รายงานล่าสุดของ SCB EIC ได้มีการปรับประมาณการเศรษฐกิจปี 2021 เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 0.7 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.1 ตามการระบาด COVID-19 ในประเทศที่เริ่มคลี่คลาย จำนวนผู้ได้รับวัคซีนที่เพิ่มมากขึ้น และมาตรการควบคุมโรคที่ผ่อนคลายลง ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายประเภทกลับมาดำเนินการได้อีกครั้ง อีกทั้ง จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นหลังการเปิดประเทศ ส่งผลให้เศรษฐกิจทยอยปรับฟื้นตัวดีขึ้น ขณะที่การส่งออกของไทยขยายตัวได้ในระดับสูงจากทั้งปัจจัยฐานต่ำในปีก่อนหน้าและการขยายตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก แม้ในช่วงปลายปีจะมีสัญญาณชะลอตัวลงบ้างจากการระบาด COVID-19 ระลอกใหม่ในยุโรปและปัญหาของขวดอุปทาน (supply bottleneck) ในส่วนของภาครัฐ ยังมีการอัดฉีดเม็ดเงินเข้าเศรษฐกิจเพื่อขับเคลื่อนการบริโภคในประเทศอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับมาตรการพยุงเศรษฐกิจหลายประเภท สำหรับปี 2022 EIC ปรับลดประมาณการการเติบโตทางเศรษฐกิจของไทยเป็นร้อยละ 3.2 จากเดิมที่คาดไว้ที่ร้อยละ 3.4 โดยจะเป็นการฟื้นตัวจากทั้งอุปสงค์ภายในและนอกประเทศ โดยคาดว่าภาคการส่งออกสินค้าจะยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามการเติบโตทางเศรษฐกิจและการค้าโลก ขณะที่อัตราการฉีดวัคซีนของไทยและประเทศต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้การเดินทางระหว่างประเทศสะดวกขึ้น ทำให้ภาคท่องเที่ยวมีแนวโน้มฟื้นตัว

จากการเปิดเผยของรัฐบาลเวียดนาม ในปี 2564 เศรษฐกิจเวียดนามขยายตัวได้ประมาณร้อยละ 2.58 ซึ่งชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.91 ในปี 2563 เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจของประเทศ GDP ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.22 เมื่อเทียบกับอัตราการเติบโตของไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 ที่ร้อยละ 4.61 ประเทศเวียดนามกำหนดเป้าหมายการเติบโตทาง GDP เอาไว้ที่กรอบร้อยละ 6.0-6.5 สำหรับปี 2565 ขณะที่ ฟิทช์ โซลูชันส์คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจเวียดนามจะขยายตัวร้อยละ 8 ในปี 2565 เนื่องจากเศรษฐกิจฟื้นตัวจากการที่รัฐบาลบังคับใช้มาตรการล็อกดาวน์เพื่อป้องกันโควิด-19 ในปีนี้

ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

จากการเปิดเผยของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สภาวะการส่งเสริมการลงทุนในปี 2564 มีโครงการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจำนวน 1,674 โครงการ คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 642,680 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 59 โดยกลุ่มอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมการแพทย์ มีอัตราการขยายตัวสูง จากนโยบายส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่เป็นกลไกสำคัญ ในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยในอนาคต โดยกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ ได้แก่ 1) อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ มูลค่าลงทุน 104,490 ล้านบาท เป็นผลจากการพัฒนา อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์เพื่อรองรับเทคโนโลยี 5G และการเปลี่ยนผ่านเทคโนโลยีเพื่อเชื่อมต่อกับอุปกรณ์ไฮเทค ต่าง ๆ เช่น เทคโนโลยีที่ใช้ในยานยนต์ไฟฟ้า เป็นต้น 2) อุตสาหกรรมการแพทย์ มูลค่าลงทุน 62,170 ล้านบาท จากสถานการณ์โควิดที่เกิดขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคหันมาให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพและมีความต้องการ ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์เพิ่มขึ้น 3) อุตสาหกรรมปิโตรเคมี และเคมีภัณฑ์ มูลค่าลงทุน 48,410 ล้านบาท 4) อุตสาหกรรมการเกษตรและแปรรูปอาหาร มูลค่าลงทุน 47,660 ล้านบาท และ 5) อุตสาหกรรมยานยนต์ และชิ้นส่วน มูลค่าลงทุน 24,570 ล้านบาทตามลำดับ

ทั้งนี้ การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมจำนวน 783 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวม 455,311 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 163 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยประเทศที่ยื่นขอรับการส่งเสริมที่มีมูลค่าเงินลงทุนมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ ญี่ปุ่น มีมูลค่าเงินลงทุน 80,733 ล้านบาท รองลงมา คือ จีน มีมูลค่าเงินลงทุน 38,567 ล้านบาท และสิงคโปร์ มีมูลค่าเงินลงทุน 29,669 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับพื้นที่เป้าหมาย EEC มีการขอรับการส่งเสริมจำนวน 453 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวม 220,500 ล้านบาท โดยจังหวัดระยองมีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุด 112,740 ล้านบาท รองลงมาเป็นจังหวัดชลบุรี มูลค่าเงินลงทุน 74,550 ล้านบาท และจังหวัดฉะเชิงเทรา มูลค่าเงินลงทุนรวม 33,210 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับประเทศเวียดนาม การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในช่วงปี 2564 มียอดรวมเงินทุนจดทะเบียน (Registered Capital) ทั้งสิ้น 31,153 ล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยแบ่งเป็น (1) โครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 1,738 โครงการ (ลดลงร้อยละ 31.1) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 15,245 ล้านเหรียญสหรัฐ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1) (2) โครงการปรับปรุงเงินทุนรวมทั้งสิ้น 985 โครงการ (ลดลงร้อยละ 13.6) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 9,015 ล้านเหรียญสหรัฐ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.5) และ (3) เงินทุนจดทะเบียนสำหรับการซื้อหุ้นจำนวน 3,797 รายการ (ลดลงร้อยละ 38.2) คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 6,893 ล้านเหรียญสหรัฐ (ลดลงร้อยละ 7.7) ทั้งนี้ โครงการลงทุนจากต่างชาติมีการเบิกจ่ายเงินทุน (Realized Capital) รวมทั้งสิ้น 19,740 ล้านเหรียญสหรัฐ ลดลงร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563

ภาพรวมของบริษัทฯ ปี 2564 และแผนการดำเนินงานธุรกิจปี 2565

ธุรกิจโลจิสติกส์ มีการเติบโตอย่างโดดเด่นต่อเนื่องในปี 2564 ที่ผ่านมา โดยมีบริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการและลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน / คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มเติมกว่า 166,310 ตารางเมตร และสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูงอีก จำนวน 176,595 ตารางเมตร โดยสิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 2,550,092 ตารางเมตร รวมถึงบริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 ที่ผ่านมา มูลค่ารวมทั้งสิ้น 5,550 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit จำนวน 2 โครงการ และโครงการประเภท General Warehouses จำนวน 1 โครงการ โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมทั้ง 3 โครงการจำนวน 184,329 ตารางเมตร

นอกจากการเปิดตัวโครงการคลังสินค้า/ ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นการสร้างโอกาสทางธุรกิจและแสวงหา Synergy ผ่านการทำงานร่วมกันกับพันธมิตรทางธุรกิจต่างๆ โดยช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้

มีการลงทุนในบริษัท Startups เพื่อต่อยอดการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้ากลุ่มใหม่ๆ การขยายฐานธุรกิจและการสร้าง Business Model ที่แตกต่างจากธุรกิจเดิม โดยในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ลงทุนใน Gitzix สตาร์ทอัพชั้นนำด้าน e-Logistic ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัล เพื่อเชื่อมโยงผู้ประกอบการด้านขนส่งและโลจิสติกส์ กับผู้ใช้บริการจากทั่วประเทศ จากเดิมก่อนหน้านี้บริษัทฯ ยังได้เข้าซื้อหุ้นใน บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด ผู้ให้บริการให้เช่าพื้นที่จัดเก็บทรัพย์สินส่วนบุคคลระดับพรีเมียม ภายใต้แบรนด์ “i-Store Self Storage” มาแล้ว ทำให้ในปีนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นหาพันธมิตรใหม่ๆ เพิ่มขึ้น เพื่อพัฒนาและสร้างสรรค์บริการต่างๆ ควบคู่กับการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมอัจฉริยะสมัยใหม่ เพื่อขับเคลื่อนด้วย AI IoT Big Data ระบบอัตโนมัติ และวิทยาการหุ่นยนต์ มาปรับใช้เพื่อพัฒนาและต่อยอดการดำเนินธุรกิจ พร้อมหาโอกาสใหม่ ๆ ในเทคโนโลยีเมตาเวิร์ส ควอนตัม และระบบขนส่งที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น ยานยนต์ไฟฟ้า

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเดินทางพัฒนาอาคารสำนักงาน (WHA Office Solutions) ระดับพรีเมียมที่มีอยู่ทั้ง 6 แห่งในกรุงเทพฯ และสมุทรปราการ เพื่อเป็นปึกหมุดแลนด์มาร์คประเภทสำนักงานแห่งใหม่ ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ประกอบการแต่ละกลุ่มประเภทธุรกิจ

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินรวม 891 ไร่ แบ่งเป็นในไทย 850 ไร่ และเวียดนาม 41 ไร่ และยอดเซ็น MOU รวม 96 ไร่ (เวียดนาม) ซึ่งตัวเลขดังกล่าวสอดคล้องกับภาพรวมการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ และการลงทุนของประเทศไทยที่ปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากนโยบายเปิดประเทศ มาตรการปลดล็อกการเดินทาง รวมถึงสถานการณ์โควิด-19 ที่เริ่มคลี่คลายภายหลังจากการเร่งฉีดวัคซีนอย่างทั่วถึง นอกจากนี้การย้ายฐานการผลิตสืบเนื่องจากการแข่งขันทางการค้า เทคโนโลยี หรือการขาดแคลนพลังงานในประเทศจีน ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลบวกต่อธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมา ขณะเดียวกันยอดขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นยังรวมถึงปริมาณที่ดินของลูกค้านิคมอุตสาหกรรมมูลค่าสูงโดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (S-Curve) และกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์อาหาร และด้านการแพทย์ ที่แสดงความต้องการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยทั้งสิ้น 11 แห่ง โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 5 ปีข้างหน้า โดยปี 2565 บริษัทฯ เตรียมขยายนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 เพิ่มอีก 580 ไร่ ซึ่งได้เริ่มการก่อสร้างแล้วในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 รวมถึงแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง เฟส 1 จำนวน 1,100 ไร่ ตามแผนการร่วมทุนกับบริษัท ไออาร์พีซี จำกัด ในช่วงปลายปี 2565 นี้

ด้านธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม ในปี 2564 บริษัทฯ มียอดขายที่ดิน ทั้งสิ้น 41 ไร่ ซึ่งชะลอลงจากปี 2563 เนื่องจากประเทศเวียดนาม มีการล็อกดาวน์ประเทศเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้การส่งมอบพื้นที่เพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมมีความล่าช้ากว่ากำหนด อย่างไรก็ตาม ในฐานะประเทศที่มีศักยภาพด้านการดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติที่โดดเด่นของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ทำให้การเติบโตทางเศรษฐกิจในระยะยาวของประเทศเวียดนามยังเป็นที่น่าสนใจของนักลงทุน บริษัทฯ จึงเร่งดำเนินการก่อสร้างและจัดหาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามเพิ่มเติม จากปัจจุบันเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล โซน 1 - เห่งฮาน เสร็จสิ้นการก่อสร้างเฟส 1 ขนาดพื้นที่ 1,000 ไร่ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และมีผู้เช่ากว่า 50% ของพื้นที่ บริษัทฯ จึงเร่งดำเนินการก่อสร้างเฟส 2 บนพื้นที่ขนาด 2,200 ไร่ โดยจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายในไตรมาส 1 ปี 2565 นี้ ดังนั้นหากการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด จะส่งผลให้เขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล โซน เห่งฮาน จะมีพื้นที่รวมทั้งสิ้นกว่า 11,550 ไร่

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีแผนการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง ได้แก่ WHA Smart Technology Industrial Zone - Thanh Hoa และ WHA Northern Industrial Zone ในจังหวัดถั่งหั่ว ครอบคลุมพื้นที่กว่า 7,500 ไร่ โดยจะเริ่มก่อสร้างในปี 2566 และปี 2567 ตามลำดับ

สำหรับผลประกอบการของธุรกิจน้ำ บริษัทฯ มีปริมาณยอดขายและบริหารน้ำทั้งหมดในประเทศไทยและต่างประเทศ สำหรับปี 2564 รวม 135 ล้านลูกบาศก์เมตร เพิ่มขึ้น 18% จากปี 2563 โดยเป็นสัดส่วนปริมาณยอดขายน้ำในประเทศเท่ากับ 112 ล้านลูกบาศก์เมตร เพิ่มขึ้น 17% จากปีก่อน ซึ่งสะท้อนการเติบโตของยอดขายน้ำในทุกประเภทผลิตภัณฑ์ ที่ปรับตัวดีขึ้นตามความต้องการใช้น้ำของทั้งลูกค้ารายเดิม อาทิ กลุ่มผู้ประกอบการ ปีโตรเคมี (GC Oxirane) และลูกค้ารายใหม่ อาทิ Gulf SRC ที่ทยอยเริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2564 ที่ผ่านมา สำหรับส่วนยอดขายน้ำในประเทศเวียดนามนั้น มีปริมาณการจำหน่ายน้ำโครงการ Duong River ปี 2564 เท่ากับ 22 ล้านลูกบาศก์เมตร เพิ่มขึ้น 22% จากปีก่อน เนื่องจากความต้องการใช้น้ำที่เพิ่มสูงขึ้นทั้งจากลูกค้ารายเดิมและลูกค้ารายใหม่ นอกจากนี้ ยังมีปริมาณยอดขายน้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Products) ในปี 2564 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 4 ล้านลูกบาศก์เมตร เพิ่มขึ้น 62% จากปีที่ผ่านมา พร้อมกันนี้ บริษัทฯ เดินหน้าพัฒนาผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม เช่น โครงการ Wastewater Reclamation และการผลิตน้ำที่ปราศจากแร่ธาตุ (Deminerlized Water) โดยใช้เทคโนโลยีเมมเบรนรีเวิร์สออสโมซิส ควบคู่ไปกับการพัฒนา Smart Utilities Service Platform และ Innovative Solution เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง

โดยล่าสุด บริษัทฯ ได้ร่วมกับนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย ให้บริการน้ำรีไซเคิลและน้ำปราศจากแร่ธาตุ แก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (มาบตาพุด) ประเดิมลูกค้ารายแรกเป็นโรงงานผลิตเคมีภัณฑ์ ภายใต้อายุสัญญา 15 ปี โดยมีกำลังการผลิตกว่า 1 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี สำหรับความร่วมมือในครั้งนี้ ถือเป็นการต่อยอดธุรกิจสาธารณูปโภคให้กับบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินงานที่มุ่งพัฒนาการทำธุรกิจสาธารณูปโภคตามแผนการขยายพื้นที่ในการให้บริการสาธารณูปโภคแบบครบวงจร ทั้งในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการฯ ของบริษัทฯ ทั้ง 11 แห่ง และในพื้นที่อื่น ๆ เพื่อมุ่งสู่การเป็นผู้นำในเอเชียด้านธุรกิจสาธารณูปโภคและธุรกิจพลังงาน

อีกทั้งคาดว่าจะยอดขายและบริหารจัดการน้ำเสียจะเติบโตเพิ่มขึ้นอีก ด้วยแผนการขยายธุรกิจสาธารณูปโภคควบคู่ไปกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ทั้งในและต่างประเทศของกลุ่มบริษัทฯ อาทิ เขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล โซน เหนะอาน เฟสที่ 2 และเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ทัยฮัว จำนวน 2 แห่ง ที่จะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ

ในส่วนของธุรกิจไฟฟ้า ธุรกิจพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ทั้ง 8 โรงยังคงแข็งแกร่ง โดยมียอดขายจ่ายไฟฟ้าให้ EGAT และลูกค้าอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามกลุ่มธุรกิจ IPP ได้รับผลกระทบจากการปรับส่วนแบ่งกำไรทางบัญชีจากโรงไฟฟ้า Gheco-One เนื่องจากการปิดซ่อมทั้งการบำรุงใหญ่ตามแผน และการปิดซ่อมนอกแผนงานที่ส่งผลทำให้โรงไฟฟ้า IPP มีค่าความพร้อมจ่ายลดลง

ในไตรมาส 4 ปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทฯ เซ็นต์สัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) เพิ่มเติมอีกจำนวน 7 เมกะวัตต์ รวมเป็นจำนวนเซ็นต์สัญญาสะสม 92 เมกะวัตต์ มากกว่าเป้าหมายที่วางไว้ 90 เมกะวัตต์ และเริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) เพื่อผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ให้กับลูกค้าเพิ่มเติมอีกราว 7 เมกะวัตต์ ส่งผลให้มีกำลังการผลิตโครงการโซลาร์ ที่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วทั้งหมด 57 เมกะวัตต์ โดย ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นเท่ากับ 607 เมกะวัตต์

นอกเหนือจากโครงการแพลตฟอร์มพลังงานอัจฉริยะเพื่อซื้อขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ภายใต้ ERC Sandbox แล้ว บริษัทฯ ยังได้พัฒนาโครงการ Battery Energy Storage System (BESS) เพื่อนำระบบกักเก็บพลังงานมาใช้ควบคู่กับการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อเสนอเป็นบริการให้แก่ลูกค้า โดยล่าสุด บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโซลาร์รูฟท็อป ขนาด 820 KWp พ่วงระบบกักเก็บพลังงานขนาด 550 KWh ภายในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) พร้อมศึกษาระบบโครงข่ายไฟฟ้าอัจฉริยะ Smart Microgrid เพื่อรองรับการให้บริการและเพิ่มเสถียรภาพของระบบ

สาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ในอนาคตอีกด้วย ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าโครงการต่างๆ ดังกล่าวจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้พอร์ตพลังงานหมุนเวียนของบริษัทฯ เติบโตเพิ่มขึ้นอีกราว 100-200 เมกะวัตต์ ตามเป้าหมายการขยายธุรกิจพลังงานหมุนเวียนรวม 300 เมกะวัตต์ ในปี 2566 ตามแผนที่วางไว้

พร้อมกันนี้บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการแก้ไขปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) และภาวะโลกร้อน จากการพัฒนาแผนงานการกำกับดูแลด้านสภาพภูมิอากาศ เพื่อขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านการลดคาร์บอนภายในองค์กร รวมถึงการบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) และมุ่งสู่การปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ตามเจตนารมณ์ของข้อตกลงปารีส (Paris Agreement) และการประชุม COP 26 ซึ่งจัดขึ้น ณ เมืองกลาสโกว์ สหราชอาณาจักร เมื่อเดือนพฤศจิกายน ปี 2564 ที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ ได้ขานรับแนวทางการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ผ่านการพัฒนาโซลูชันพลังงานหมุนเวียนใหม่ๆ โดยเฉพาะโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ โดยจะเห็นได้ว่าบริษัทฯ สามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ชั้นบรรยากาศจากโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากระดับ 1,500 ตันคาร์บอน ในปี 2562 เป็น 26,378 ตันคาร์บอน ในปี 2564 อีกทั้งยังสามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มผู้ประกอบการชั้นนำทั้งที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอยู่แล้ว และกลุ่มที่สนใจเข้ามาลงทุนใหม่ๆ ที่ให้ความสนใจความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมได้เป็นอย่างดี

ธุรกิจดิจิทัลแพลตฟอร์ม บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาการให้บริการ และนำเสนอนวัตกรรมทางด้านดิจิทัลใหม่ๆ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจและตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร รวมถึงเป็นผู้นำในการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในทุกกลุ่มธุรกิจ โดยปัจจุบันได้มีการเดินทางพัฒนาธุรกิจการบริหารจัดการเสาโทรคมนาคมใหม่ทั้งหมดภายในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ รวมถึงการก่อสร้างเสาโทรคมนาคมและสถานีฐาน และการให้ผู้ใช้บริการโทรคมนาคมมาเช่าพื้นที่บนเสาโทรคมนาคมเพื่อติดตั้งอุปกรณ์ที่จำเป็นในการรับและกระจายสัญญาณเครือข่ายทั้ง 3G, 4G และ 5G พร้อมขยายการติดตั้งโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง (FTTx) เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม 9 แห่ง และมีแผนจะขยายเพิ่มเป็น 11 แห่งภายในปี 2565

ในขณะที่ธุรกิจศูนย์บริการระบบข้อมูลสารสนเทศ (Data Center) บริษัทฯ จะมีกำไรจากการจำหน่ายดาต้าเซ็นเตอร์ 2 แห่ง จากการปรับปรุงแผนธุรกิจดิจิทัลของบริษัทฯ ซึ่งคาดว่าจะบรรลุผลแล้วเสร็จภายในไตรมาสแรกของปี 2565

สำหรับแผนการดำเนินธุรกิจสำหรับ ปี 2565 บริษัทฯ มุ่งขยายธุรกิจในประเทศไทยไปพร้อมกับการมองหาโอกาสใหม่ในประเทศเพื่อนบ้าน โดยบริษัทฯ คาดการณ์รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติแต่ละระดับ 21,000 ล้านบาทในปี 2569 หรือ 1.75 เท่าจากปี 2564 จากการเติบโตทั้ง 4 กลุ่มธุรกิจ โดยธุรกิจโลจิสติกส์ในปีนี้ คาดว่าจะมีพื้นที่มีการพัฒนาใหม่ และโครงการเปิดใหม่รวม 185,000 ตารางเมตร และคาดว่าจะมีสัญญาเช่าระยะสั้นผลตอบแทนสูง 100,000 ตารางเมตร ทั้งนี้บริษัทฯ คาดว่าจะมีทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์และการบริหารรวมทั้งสิ้น 2,685,000 ตารางเมตร และตั้งเป้าหมายจำหน่ายทรัพย์สินคิดเป็นพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 180,000 ตารางเมตร มูลค่าประมาณ 5,000 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีแผนเสนอเรื่องดังกล่าวเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกอง WHART และ HREIT เพื่อขออนุมัติในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ต่อไป

นอกจากนี้ ตั้งเป้าหมายที่ดินในปี 2565 ไร่ที่ 1,250 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 40 โดยแบ่งเป็นการขายที่ดิน ในประเทศจำนวน 950 ไร่ และเวียดนาม 300 ไร่ เช่นเดียวกับธุรกิจสาธารณูปโภคที่ยังมองหาโครงการใหม่ ๆ รวมถึงโอกาสในการลงทุนเข้าซื้อกิจการ (M&A) เพิ่มเติมในอนาคต โดยในปี 2565 บริษัทฯ คาดว่าจะมีปริมาณการจำหน่ายและบริหารน้ำทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศรวมทั้งสิ้น 153 ล้านลูกบาศก์เมตร และธุรกิจไฟฟ้าการให้บริการติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) คาดว่าจะมีการเซ็นสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) เพิ่มเป็น 150 เมกะวัตต์ ส่งผลให้คาดว่าจะมีสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ตามสัดส่วนการถือหุ้นถึง 700 เมกะวัตต์ และแสวงหาโอกาสในการลงทุนเข้าซื้อ

กิจการ (M&A) และพัฒนาโครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง ภายใต้การลงทุนใน 5 ปีที่ตั้งไว้ 50,000 ล้านบาท เพื่อทรานสฟอร์มธุรกิจสู่ความยั่งยืนในระยะยาว

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร 11,963.9 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 2,590.1 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรปกติ 12,077.9 ล้านบาท และกำไรสุทธิปกติ 2,709.6 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564

งบการเงินรวม	ไตรมาส	ไตรมาส	YoY	ปี 2563	ปี 2564	YoY
	4/2563	4/2564				
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร	4,550.7	7,239.2	59.1%	9,406.6	11,963.9	27.2%
ต้นทุนรวม	2,120.5	3,703.3	74.6%	3,841.3	5,663.0	47.4%
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไร	2,285.7	3,290.4	44.0%	4,281.8	5,079.2	18.6%
กำไรสุทธิ	1,453.9	2,034.8	40.0%	2,523.7	2,590.1	2.6%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ ¹	4,482.6	7,218.7	61.0%	9,376.0	12,077.9	28.8%
(Normalized Total Revenue)						
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ ²	1,389.3	2,014.8	45.0%	2,503.5	2,709.6	8.2%
(Normalized Net Profit)						

¹ รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนเงิน กำไร(ขาดทุน) จากรายการพิเศษและ Deferred Revenue Items

ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิสำหรับปี 2564 เท่ากับ 11,963.9 ล้านบาท และ 2,590.1 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย ผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 12,077.9 ล้านบาท และ 2,709.6 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปี 2564 เพิ่มขึ้น 0.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน เป็น 1,160.6 ล้านบาท เนื่องจากการอัตรการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2564 เท่ากับ 4,934.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 140.9% เกิดจากมูลค่าสินทรัพย์ที่ขายเข้ากอง REITs และสัดส่วนสินทรัพย์ที่เป็นของบริษัทฯ สูงขึ้นกว่าในปี 2563 (ซึ่งมีสินทรัพย์ที่เป็นของบริษัทฯ รวมทุนในการขายสินทรัพย์เข้ากอง REITs ด้วย)
- สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากรูทกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,729.7 ล้านบาท ซึ่งลดลง 8.2% จากปี 2563 สาเหตุหลักเกิดจากมีการรับรู้รายได้ค่าผ่านทาง (right of ways) ที่ลดลง หากไม่รวมรายได้ดังกล่าวจะเพิ่มขึ้น 7.9% ตามการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น
- รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณสุขโรค สำหรับปี 2564 เท่ากับ 2,351.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.1% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากมีความต้องการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้นทั้งจากลูกค้าเดิมและลูกค้าใหม่ และในปี 2564 ไม่มีปัญหาภาวะภัยแล้งที่รัฐบาลได้ขอความร่วมมือในการใช้น้ำลดลงเช่นเดียวกับปี 2563 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีรายได้จากผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (น้ำปราศจากแร่ธาตุและน้ำอุตสาหกรรมเกรดสูง) ซึ่งเริ่มจำหน่ายและให้บริการช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ที่มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งการปรับขึ้นราคาค่าน้ำ (Water Tariff) ตั้งแต่ต้นปี 2564

- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Revenue and Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับปี 2564 เท่ากับ 1,192.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.7% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ตามกำลังการผลิต (MW) เพิ่มขึ้นจากการทยอยเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) รวมถึงผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของโรงไฟฟ้า SPPs
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2564 เท่ากับ 1,145.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.0% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามบริษัท มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักลดลง 0.27% จาก 3.04% ณ สิ้นปี 2563 เป็น 2.77% ณ สิ้นปี 2564
- บริษัท มีกำไรสุทธิและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Income) สำหรับปี 2564 เท่ากับ 2,709.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.2% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภค รวมถึงรายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจไฟฟ้า

ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

งบการเงินรวม	ไตรมาส	ไตรมาส	YoY	ปี 2563	ปี 2564	YoY
	4/2563	4/2564				
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
การให้เช่าและการให้บริการ						
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	299.7	297.6	(0.7%)	1,154.9	1,160.6	0.5%
กำไรขั้นต้น	206.9	190.7	(7.8%)	806.4	810.7	0.5%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	69.0%	64.1%		69.8%	69.9%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	69.1%	64.1%		69.9%	69.9%	
การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,046.5	4,922.3	140.5%	2,048.1	4,934.5	140.9%
กำไรขั้นต้น	847.2	2,147.9	153.5%	847.4	2,148.5	153.6%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	41.4%	43.6%		41.4%	43.5%	
ส่วนแบ่งกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	320.5	-		320.5	-	

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

1. การให้เช่าและการให้บริการ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลัสต์สินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 297.6 ล้านบาท ลดลง 0.7% และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 1,160.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.5% เมื่อเทียบกับปีก่อน จากการอัตรากำไรขั้นต้นที่ยังคงอยู่ในระดับสูง
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการคลัสต์สินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 64.1% และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 69.9% ซึ่งเป็นระดับที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

2. การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2564 เท่ากับ 4,934.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 140.9% เมื่อเทียบกับปีก่อน เกิดจากมูลค่าสินทรัพย์ที่ขายเข้ากอง REITs และสัดส่วนสินทรัพย์ที่เป็นของบริษัทฯ สูงขึ้นกว่าในปี 2563 (ซึ่งมีสินทรัพย์ที่เป็นของบริษัทร่วมทุนในการขายสินทรัพย์เข้ากอง REITs ด้วย) และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 43.5%

รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business)

	ไตรมาส	ไตรมาส	YoY	ปี 2563	ปี 2564	YoY
	4/2563	4/2564				
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายที่ดิน	691.1	902.9	30.6%	1,883.9	1,729.7	(8.2%)
กำไรขั้นต้น	266.9	501.8	88.0%	1,029.6	911.0	(11.5%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	38.6%	55.6%		54.7%	52.7%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	42.5%	63.6%		56.0%	59.2%	

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 902.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.6% เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้นหลังจากมีการผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 1,729.7 ล้านบาท ซึ่งลดลง 8.2% จากปี 2563 สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้อยู่ได้ค่าผ่านทาง (right of ways) ที่ลดลง หากไม่รวมรายได้ดังกล่าวจะเพิ่มขึ้น 7.9% ตามการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 55.6% เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 52.7% ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากการลดลงของการรับรู้อยู่ได้ค่าผ่านทาง (right of ways) อย่างไรก็ตาม หากไม่รวมรายได้ที่กล่าวข้างต้น อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ 49.0% เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 42.5% เนื่องจากมีสัดส่วนที่ดินที่โอนในประเทศไทยสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งที่ดินที่โอนในประเทศไทยนั้นมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าที่ดินที่โอนในประเทศเวียดนาม

รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

1. ธุรกิจสาธารณูปโภค (Utilities Business)

	ไตรมาส	ไตรมาส	YoY	ปี 2563	ปี 2564	YoY
	4/2563	4/2564				
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	534.6	581.2	8.7%	2,043.5	2,351.9	15.1%
กำไรขั้นต้น	177.6	202.8	14.2%	722.1	914.5	26.6%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	33.2%	34.9%		35.3%	38.9%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	36.4%	37.9%		38.7%	41.8%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค	(36.0)	(97.2)	(169.8%)	(159.7)	(204.1)	(27.8%)

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 581.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.7% และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 2,351.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.1% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากมีความต้องการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้นทั้งจากลูกค้าเดิมและลูกค้าใหม่ และในปี 2564 ไม่มีปัญหาภาวะภัยแล้งที่รัฐบาลได้ขอความร่วมมือในการใช้น้ำลดลงเช่นเดียวกับปี 2563 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีรายได้จากผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (น้ำปราศจากแร่ธาตุและน้ำอุตสาหกรรมเกรดสูง) ซึ่งเริ่มจำหน่ายและให้บริการช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ที่มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งการปรับขึ้นราคาค่าน้ำ (Water Tariff) ตั้งแต่นั้นปี 2564

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 34.9% และ 38.9% ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคอยู่

ที่ 37.9% และ 41.8% ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากปริมาณขายที่เพิ่มขึ้น และการเพิ่มขึ้นของปริมาณผลิตภัณฑ์มูลค่าเพิ่ม (Value-Added Products)

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 และสำหรับปี 2564 เท่ากับ (97.2) ล้านบาท และ (204.1) ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจาก SDWTP

2. ธุรกิจไฟฟ้า (Power Business)

	ไตรมาส			ปี		
	4/2563	4/2564	YoY	2563	2564	YoY
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์	19.9	40.5	103.1%	55.4	251.9	354.3%
กำไรขั้นต้น	6.9	16.9	146.5%	20.6	66.5	222.0%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	34.4%	41.8%		37.2%	26.4%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า (รวม)	439.3	313.4	(28.7%)	986.8	505.4	(48.8%)
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน ¹	208.8	250.8	20.1%	948.7	940.3	(0.9%)
(Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates)						
- กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	230.5	62.6	(72.8%)	38.1	(434.9)	(1,241.0%)

¹ ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไร/(ขาดทุน)จากรายการพิเศษ

รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 40.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 103.1% และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 251.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 354.3% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 เนื่องจากมีการบันทึกรายได้จากการให้บริการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (EPC) เพื่อผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ของลูกค้ารายหนึ่ง จำนวน 112.2 ล้านบาท รวมถึงการเพิ่มขึ้นของกำลังการผลิต (MW) จากการทยอยเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD)

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 41.8% และ 26.4% ตามลำดับ ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปีนี้มีกำไรรับรู้รายได้จากการให้บริการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (EPC) เพื่อผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ของลูกค้ารายหนึ่ง ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่ต่ำกว่าการขายไฟฟ้าในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 250.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หากรวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจะเท่ากับ 313.4 ล้านบาท ลดลง 28.7% โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 4 (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) มีสาเหตุหลักมาจากการดำเนินงานที่แข็งแกร่งจากโรงไฟฟ้า IPP เนื่องจากค่าเงินบาทที่อ่อนตัวทำให้รับรู้ค่าความพร้อมจ่ายไฟฟ้า (Availability Payment) เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2564 เท่ากับ 940.3 ล้านบาท ลดลง 0.8% เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีสาเหตุหลักเกิดจากการปิดซ่อมบำรุงรักษาของโรงไฟฟ้า Gheco-1

รายได้อื่น

	ไตรมาส	ไตรมาส	YoY	ปี 2563	ปี 2564	YoY
	4/2563	4/2564		ปี 2563	ปี 2564	
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ	180.4	212.4	17.7%	527.4	630.1	19.5%
รายได้อื่นๆ	(35.9)	33.1	192.2%	359.2	466.6	29.9%
รวมรายได้อื่น	144.5	245.5	69.8%	886.7	1,096.8	23.7%
รายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน ¹	126.4	75.2	(40.5%)	366.7	145.8	(60.2%)
รวมรายได้อื่นจากการดำเนินงาน ¹	306.8	287.6	(6.3%)	894.1	775.9	(13.2%)

¹ ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้จากการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 287.6 ล้านบาท และ 775.9 ล้านบาท ลดลง 6.3% และ 13.2% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

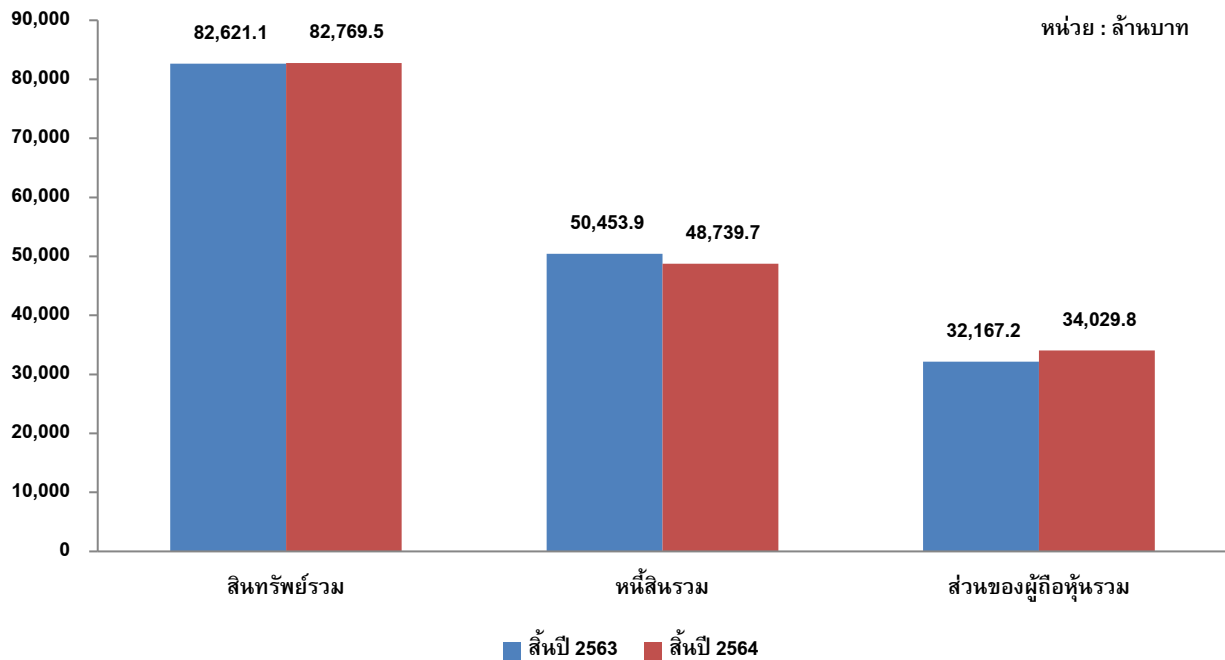
- รายได้เงินปันผลและค่าบริหารจัดการ สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 212.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.7% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สำหรับปี 2564 เท่ากับ 630.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.5% จากปีก่อน จากการรับรู้รายได้เงินปันผลที่เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของขนาดของกองทรัสต์
- รายได้จากการดำเนินงาน ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการประเมินค่าเงินลงทุนระยะยาว กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่นๆ รวมทั้งหมดสำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 75.2 ล้านบาท และ 145.8 ล้านบาท ลดลง 40.5% และลดลง 60.2% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยในไตรมาส 2 ปี 2563 ได้มีการบันทึกรายได้จากการปรับโครงสร้างสัญญาเช่าของลูกค้า 1 ราย จำนวน 172.4 ล้านบาท

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

	ไตรมาส	ไตรมาส	YoY	ปี 2563	ปี 2564	YoY
	4/2563	4/2564		ปี 2563	ปี 2564	
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	53.2	67.1	26.3%	145.2	122.1	(15.9%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	365.8	538.0	47.1%	1,150.1	1,481.8	28.8%
ต้นทุนทางการเงิน	289.0	277.1	(4.1%)	1,112.3	1,145.5	3.0%
รวมค่าใช้จ่าย	708.0	882.2	24.6%	2,407.7	2,749.5	14.2%

- ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 67.1 ล้านบาท และ 122.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.3% และลดลง 15.9% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการลดลงของการโอนที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในประเทศ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 538.0 ล้านบาท และ 1,481.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.1% และ 28.8% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 277.1 ล้านบาท และ 1,145.5 ล้านบาท ลดลง 4.1% และเพิ่มขึ้น 3.0% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามบริษัท มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักลดลง 0.27% จาก 3.04% ณ สิ้นปี 2563 เป็น 2.77% ณ สิ้นปี 2564

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัท ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2564 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 82,769.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 148.4 ล้านบาท จาก 82,621.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 290.8 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า
2. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 654.7 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการที่บริษัท มีการเพิ่มทุน WHART ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุน
3. การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 203.9 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการที่บริษัท มีการเข้าไปถือหุ้นในบริษัท Startup แห่งหนึ่ง
4. การลดลงของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 516.8 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการจ่ายปันผล และการลงทุนในกิจการร่วมค้า
5. การลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(สุทธิ) จำนวน 470.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท ได้มีการขายสินทรัพย์เข้ากอง WHART ในไตรมาส 4 ปี 2564 อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 48,739.7 ล้านบาท ลดลง 1,714.2 ล้านบาท จาก 50,453.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยการลดลงของหนี้สินมาจากการที่บริษัท มีการชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงิน หากพิจารณาเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัท มีจำนวน 38,415.0 ล้านบาท ลดลง 2,838.7 ล้านบาท จาก 41,253.7 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงินตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม บริษัท มีอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยที่ลดลง 0.27% จาก 3.04% ณ สิ้นปี 2563 เป็น 2.77% ณ สิ้นปี 2564

ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯ มีการใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวรวมทั้งสิ้น ประมาณ 11,880.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการชำระคืนหนี้ระยะสั้นและระยะยาวรวมทั้งสิ้น ประมาณ 13,545.0 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ มีหุ้นกู้(สุทธิ) ลดลงประมาณ 1,170.0 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงประมาณ 2,838.7 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 34,029.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,862.6 ล้านบาท จาก 32,167.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นระหว่างปี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลประจำปีและเงินปันผลระหว่างกลางในปี 2564 เช่นกัน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2563	ปี 2564
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	44.4%	45.6%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	26.8%	22.1%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.6	1.4
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.3	1.1
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	30.8	25.4
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	282.1	164.8
อัตรากำไรจริง (%)	9.3%	20.5%

เครดิตเทอม

สำหรับปี 2564 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 25.4 วัน ลดลงจาก 30.8 วัน จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยตัวเลขดังกล่าวยังคงอยู่ในช่วงเครดิตเทอมที่ทางบริษัทฯ ให้กับลูกค้า ซึ่งอยู่ระหว่าง 0-45 วัน ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจ โดยการลดลงของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเป็นผลมาจากความมีประสิทธิภาพของกลุ่มบริษัทฯ ในการบริหารจัดการและติดตามการชำระหนี้ของลูกค้า

สำหรับระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยปี 2564 บริษัทฯ มีระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 164.8 วัน ซึ่งลดลงจาก 282.1 วัน ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยในปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตโควิด-19 อย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนสามารถบริหารจัดการกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้มีปัญหาในการจ่ายชำระหนี้ให้แก่ลูกค้าแต่อย่างใด และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเครดิตเทอมที่กำหนดไว้ได้อย่างปกติ

ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้ที่ 3,551.4 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่ 678.6 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราภาษีจริง (Effective Tax Rate) อยู่ที่ 19.1% โดยอัตราภาษีจริงต่ำกว่าอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งกำหนดไว้ร้อยละ 20.0% เป็นผลมาจากความแตกต่างของการคำนวณภาษีเงินได้ระหว่างทางบัญชีและทางภาษี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(นายณัฐพรรัช ตันบุญเอก)
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน