

9 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาส 3 ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ณ วันที่ 27 กันยายน 2566 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้เปิดเผยว่าในภาพรวมอยู่ในทิศทางฟื้นตัว แม้จะขยายตัวชะลอลงในปีนี้อุปสงค์ต่างประเทศ โดยอัตราการขยายตัวในปี 2567 จะเพิ่มสูงขึ้นจากทั้งอุปสงค์ในประเทศและต่างประเทศ ด้านอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มสูงขึ้นในปี 2567 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจกับแรงกดดันด้านอุปทานจากปรากฏการณ์เอลนีโญ ทั้งนี้ ต้องติดตามแรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายภาครัฐต่อเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ คณะกรรมการฯ ประเมินว่า ในบริบทที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัวกลับเข้าสู่ระดับศักยภาพ นโยบายการเงินควรดูแลให้เงินเฟ้ออยู่ในกรอบเป้าหมายอย่างยั่งยืน และช่วยเสริมเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาว รวมทั้งรักษาขีดความสามารถของนโยบายการเงินในการรองรับความไม่แน่นอนในระยะข้างหน้า จึงเห็นควรให้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี โดยรวม คณะกรรมการฯ ได้คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.8 และ 4.4 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ ขณะเดียวกัน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในกรอบเป้าหมาย และคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.6 และ 2.6 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ โดยมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำในปี 2566 จากผลของมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพของภาครัฐและผลของฐานที่สูงในปีก่อนหน้า ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นในปี 2567 โดยคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 และ 2.0 ในปี 2566 และ 2567

ในขณะที่รายงานล่าสุดของ SCB EIC ปรับลดประมาณการเศรษฐกิจปี 2566 เหลือ 3.1% (เดิม 3.9%) จากข้อมูลจริงไตรมาส 2 ที่ต่ำกว่าคาดมากและการส่งออกสินค้าที่หดตัวแรงต่อเนื่อง แต่ยังมีแรงหนุนหลักจากการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยฟื้นตัวดีตามประมาณการ 30 ล้านคน โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวตะวันออกกลางที่เร่งตัวและเป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมายใหม่ ส่งผลให้ภาคบริการฟื้นตัวต่อเนื่องช่วยลดความเปราะบางในตลาดแรงงาน สำหรับมุมมองปี 2567 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะเติบโตเร็วขึ้นที่ 3.5% จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องเป็น 37.7 ล้านคนการลงทุนภาคเอกชนที่จะขยายตัวดีขึ้นตามแนวโน้มการอนุมัติการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment) และการส่งออกที่จะกลับมาฟื้นตัว ในขณะที่ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มโตต่ำกว่าคาด โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยได้ปรับลดประมาณการเติบโตของเศรษฐกิจไทยปี 2566 ลงมาอยู่ที่ 3.0% จาก 3.7% จากการที่เศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะเศรษฐกิจจีนยังชะลอตัวต่อเนื่อง ส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มองว่าจะเข้ามาเพียง 27.6 ล้านคนในปี 2566 และการส่งออกสินค้าที่จะหดตัว 2.5% มากกว่าที่เคยประเมินไว้ที่ -1% นอกจากนี้ อุปสงค์ในประเทศยังคงได้รับผลจากการที่การท่องเที่ยวยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ รวมถึงภาคการผลิตที่ยังชะลอต่อเนื่อง และหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บมจ. 0107555000082

WHA CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED

WHA TOWER, 777 Moo. 13, 23<sup>rd</sup>-25<sup>th</sup> Floor, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,

Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakarn 10540 Thailand

T: +66 (0) 2 719 9555 F: +66 (0) 2 719 9546 www.wha-group.com

สำหรับประเทศเวียดนาม สำนักงานสถิติแห่งชาติเวียดนาม (GSO) เปิดเผยว่าเศรษฐกิจเวียดนามขยายตัว 5.33% ในไตรมาส 3/2566 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หากพิจารณาถึงมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ หรือ FDI ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศเวียดนามจะพบว่าในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 FDI ที่ไหลเข้าสู่ประเทศเวียดนามนั้นมีมูลค่าถึง 15,913 ล้านดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 102.2 ของมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ในปี 2566 รัฐบาลเวียดนามยังคงตั้งเป้า GDP เติบโต 6.5% ชะลอตัวลงจาก GDP ของปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 8.02%

### ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

สำหรับภาวะการส่งเสริมการลงทุน ในช่วงครึ่งปีแรก (มกราคม – มิถุนายน) ปี 2566 มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมรวมทั้งสิ้น 891 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 และมีมูลค่าเงินลงทุน 364,422 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 69 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับค่าขอรับการส่งเสริมในอุตสาหกรรมเป้าหมาย มีจำนวน 464 โครงการ มูลค่ารวม 286,930 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79 ของมูลค่าขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (มูลค่าเงินลงทุนสูงสุด ที่กว่า 1.6 แสนล้านบาท) อุตสาหกรรมเกษตรและอาหารแปรรูป (มูลค่าเงินลงทุนรวม 51,272 ล้านบาท) รวมถึงอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน (มูลค่าเงินลงทุนรวม 19,596 ล้านบาท) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ เช่น ยางล้อ เฟลลล้อ ชิ้นส่วนระบบส่งกำลังแบบ Hybrid และสถานีบริการอัดประจุไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ EV โดยที่ผ่านมามาตรการส่งเสริมอุตสาหกรรม EV แบบครบวงจรของภาครัฐประสบความสำเร็จในการกระตุ้นตลาดรถยนต์ EV และดึงดูดการลงทุนจากผู้ผลิตชั้นนำของโลก จนทำให้ไทยก้าวขึ้นเป็นฐานการผลิตหลักของยานยนต์ไฟฟ้าในภูมิภาคอาเซียน โดยปัจจุบันมีผู้ผลิตรถยนต์ไฟฟ้าแบบ BEV ได้รับการส่งเสริมแล้ว 14 โครงการ เงินลงทุนรวม 33,970 ล้านบาท คิดเป็นกำลังการผลิต 276,640 คันต่อปี ประกอบด้วยผู้ผลิตชั้นนำ เช่น BYD, Great Wall Motor, SAIC (MG), Mercedes Benz และ Horizon Plus นอกจากนี้ ยังมีผู้ผลิตรายใหญ่อีกหลายรายที่ได้ประกาศแผนการลงทุนในไทยแล้ว เช่น Changan Automobile และ GAC AION ซึ่งคาดว่าจะทยอยยื่นคำขอรับการส่งเสริมในช่วงครึ่งหลังของปีนี้

สำหรับค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ในช่วง 6 เดือนแรก มีจำนวน 507 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 33 เงินลงทุน 304,041 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 141 โดยจีนเป็นประเทศที่มีมูลค่าเงินลงทุนมากที่สุด 61,500 ล้านบาท จาก 132 โครงการ ส่วนใหญ่ลงทุนในอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ อันดับ 2 ได้แก่ สิงคโปร์ 73 โครงการ เงินลงทุน 59,112 ล้านบาท ขณะที่ประเทศญี่ปุ่น แม้ว่าจะอยู่เป็นอันดับ 3 ด้วยจำนวน 98 โครงการ เงินลงทุน 35,330 ล้านบาท แต่มูลค่าค่าขอรับการส่งเสริมจากญี่ปุ่นนั้นเติบโตขึ้นกว่าเท่าตัวจากครั้งแรกของปี 2565 ที่มีมูลค่า 16,793 ล้านบาท โดยมีโครงการขนาดใหญ่ในกลุ่มชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์

สำหรับประเทศเวียดนาม การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2566 มียอดรวมเงินทุนจดทะเบียน (Registered Capital) ทั้งสิ้น 20,208 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยแบ่งเป็น (1) โครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 2,254 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.3) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 10,233 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 43.6) (2) โครงการปรับปรุงเพิ่มเงินทุนรวมทั้งสิ้น 934 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.5) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 5,150 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ลดลงร้อยละ 38.3) และ (3) เงินทุนจดทะเบียนสำหรับการซื้อหุ้นจำนวน 2,539 รายการ (ลดลงร้อยละ 5.9) คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4,824 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (เพิ่มขึ้น

ร้อยละ 47.0) ทั้งนี้ โครงการลงทุนจากต่างชาติมีการเบิกจ่ายเงินทุน (Realized Capital) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 รวมทั้งสิ้น 15,913 ล้านบาทหรือร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

### ภาพรวมของบริษัทฯ ในไตรมาส 3 ปี 2566

ธุรกิจโลจิสติกส์ มีผลงานการดำเนินงานเติบโตอย่างโดดเด่น โดยจะมีการเซ็นสัญญาเช่ากับลูกค้ารายใหม่ทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาว รวมถึงส่งมอบพื้นที่เช่าให้กับลูกค้าได้ตามแผนงานที่วางไว้ ทำให้ใน 9 เดือนแรก บริษัทฯ ได้มีการลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน / คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 81,196 ตารางเมตร ขณะเดียวกันบริษัทฯ ยังมีสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูงรวม 142,255 ตารางเมตร ซึ่งเป็นตัวเลขที่สูงกว่าเป้าหมายที่วางไว้ทั้งปีที่ 100,000 ตารางเมตร โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 2,845,132 ตารางเมตร

ทั้งนี้ภายหลังจากประสบความสำเร็จความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้า/ ศูนย์กระจายสินค้าคุณภาพสูงในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 บนเนื้อที่รวมกว่า 400 ในโครงการ เฟส 1 ส่งผลให้ต้องเร่งพัฒนาโครงการเฟส 2 เพื่อรองรับความต้องการเช่าพื้นที่ที่ทยอยเข้ามาอย่างต่อเนื่อง โดยล่าสุด บริษัท Webasto จำกัด บริษัทผู้จัดหาชิ้นส่วนยานยนต์รายใหญ่ ได้ลงนามในสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ขนาดพื้นที่ 13,083 ตารางเมตร ในพื้นที่เฟส 2 นี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และยังมีกลุ่มลูกค้า อาทิ กลุ่มผู้ผลิต/ จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค และผู้ให้บริการโลจิสติกส์อีกหลายรายที่ยังอยู่ระหว่างการเจรจา ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าลูกค้าจะทยอยลงนามในสัญญาเช่าได้ภายในปีนี้

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเตรียมพัฒนาโรงงานแบบ Built-to-Suit (ส่วนขยาย) ให้กับลูกค้าผู้ผลิตแบตเตอรี่สำหรับรถยนต์ไฟฟ้า ภายในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 เพื่อรองรับความต้องการโรงงานแบบ Built-to-Suit ที่เพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ กม. 23 (ขาเข้า) บนพื้นที่ให้เช่ารวม 46,000 ตารางเมตร ที่ได้รับกระแสตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างมาก โดยปัจจุบันมีลูกค้าที่ลงนามในสัญญาเช่าไปแล้ว อาทิ บริษัท ไตนาแพค โรด อีควิปเมนท์ (ประเทศไทย) ผู้นำด้านการผลิตเครื่องจักรสำหรับงานก่อสร้างถนน ได้ลงนามในสัญญาเช่าในการพัฒนา Showroom สำหรับแสดงสินค้า แบบ Built-to-Suit เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ขณะเดียวกันยังมีผู้ให้บริการโลจิสติกส์ และผู้จัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ที่อยู่ระหว่างการเจรจาสงสัยเช่าพื้นที่ในโครงการดังกล่าวอีกหลายราย

บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานที่ทันสมัยให้เช่า โดยปัจจุบันมีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 5 แห่ง บนพื้นที่รวมมากกว่า 120,000 ตารางเมตร และมีโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ Quant Sukhumvit 25 อาคารสำนักงาน 7 ชั้น พร้อมด้วยพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม บนพื้นที่รวม 9,900 ตารางเมตร ตั้งอยู่ย่านสุขุมวิท-อโศก ซึ่งได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และมีผู้เช่าเริ่มทยอยเช่าทำสัญญาและย้ายเข้าแล้ว นอกจากนี้ยังมีโครงการอาคารแบบ Mixed Use พื้นที่กว่า 3,000 ตารางเมตร ย่านธุรกิจใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสุรศักดิ์ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงต้นปี 2567 และโครงการ Medical Center แบบ Built-to-Suit พื้นที่กว่า 6,900 ตารางเมตร ที่ได้มีการลงนามในสัญญากับผู้เช่าและเริ่มก่อสร้างไปแล้วเมื่อเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา

WHA Group ยังคงมุ่งขยายการเติบโตให้ครอบคลุมทำเลยุทธศาสตร์สำคัญในประเทศ ควบคู่กับการแสวงหาโอกาสการลงทุนใหม่ๆ ในประเทศเวียดนาม โดยมีแผนพัฒนาโครงการคลังสินค้าให้เช่าแห่งแรกในประเทศเวียดนาม ขนาด 35,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ทางภาคเหนือของประเทศเวียดนาม ใกล้กับกรุงฮานอย คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างให้กับลูกค้าภายในสิ้นปีนี้

ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับแนวปฏิบัติเพื่อความยั่งยืนเข้ามาใช้ทั้งระบบ สะท้อนจากการพัฒนาโครงการอาคารสีเขียวแห่งแรก รวมถึงโครงการ Green Logistics ซึ่งเป็นแนวทางในการสร้างความยั่งยืนให้กับธุรกิจโลจิสติกส์ที่จะนำไปสู่ความเป็นกลางทางคาร์บอน และการปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ โดยล่าสุดบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับกลุ่มผู้ให้บริการรถบรรทุกไฟฟ้า หรือ EV Truck หลายราย โดยคาดว่าจะสามารถทยอยลงนามในสัญญาเช่าได้ภายในปีนี้

สำหรับความคืบหน้าในการขายทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART นั้น ล่าสุดผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ WHART มีมติอนุมัติให้ทำการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าหมายจำหน่ายทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 142,583 ตารางเมตร เป็นมูลค่า 3,567 ล้านบาท และคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ภายในไตรมาส 4/2566

**ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม** จากกระแสการย้ายฐานการลงทุนและฐานการผลิต ส่งผลให้ความต้องการใช้ที่ดินอุตสาหกรรมของนักลงทุนต่างชาติเพิ่มขึ้น อันเป็นผลเชิงบวกต่อภาพรวมธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของ WHA Group และจากปัจจัยดังกล่าวตอกย้ำความเป็นผู้นำด้านการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย พร้อมเร่งการขยายธุรกิจ ในเวียดนามให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดย 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินรวม 2,032 ไร่ (ไทย 1,617 ไร่ / เวียดนาม 415 ไร่) และยอด MOU รวม 991 ไร่ (ไทย 561 ไร่ / เวียดนาม 430 ไร่)

สำหรับยอดขายที่ดินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นแบบกระโดดนั้น สอดคล้องกับทิศทางการลงทุนของประเทศไทยที่ได้รับานิสงค์จากกระแสการย้ายฐานการลงทุนและฐานการผลิต (Relocation) เข้ามาในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อันเป็นผลสืบเนื่องจากปัญหาความตึงเครียดจากสงครามการค้าระหว่างจีน-สหรัฐฯ และปัญหาภูมิรัฐศาสตร์รอบโลก อาทิ ปัญหาสงครามระหว่างรัสเซีย – ยูเครน และสงครามอิสราเอล - ฮามาส เป็นต้น ส่งผลให้มีผู้ลงทุนจากต่างชาติ อาทิ จีน ญี่ปุ่น ไต้หวัน และสหรัฐฯ ย้ายฐานการลงทุนมาประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ขณะเดียวกัน ความต้องการในการขยายฐานการผลิต (Expansion) ก็มีสวนช่วยดึงดูดการเข้ามาลงทุนแบบระยะยาว โดย ณ สิ้นไตรมาส 3/2566 บริษัทฯ มียอดขายที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ให้กับลูกค้ากว่า 1,493 ไร่ (ไทย 1,252 ไร่ / เวียดนาม 241 ไร่)

ปัจจุบัน WHA Group มีนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ระหว่างดำเนินการในประเทศไทย จำนวน 12 แห่ง ที่พร้อมรองรับความต้องการของนักลงทุน รวมถึงนิคมอุตสาหกรรม แห่งใหม่ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยะอง เฟส 1 (1,100 ไร่) ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยปัจจุบัน มีกลุ่มลูกค้าบางรายได้ลงนาม ในสัญญาซื้อขายที่ดิน และ/ หรือทำการจองไปแล้ว อาทิ ผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และ ผู้ผลิต/จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค เป็นต้น โดยบริษัทฯ คาดว่า ภายในสิ้นปี 2566 จะมีลูกค้าลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินและ/ หรือทำการจองเป็นพื้นที่รวมกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ขายโครงการเฟส 1 ส่งผลให้ต้องเร่งดำเนินการพัฒนาเฟส 2 (1,100 ไร่) ในเร็วๆ นี้ อีกทั้งยังมีนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี 2 (2,400 ไร่) ที่คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2569 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีก 3 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 เฟส 3 พื้นที่ 630 ไร่ นิคม

อุตสาหกรรมดับลิวเอชเอ ระยอง 36 พื้นที่ 480 ไร่ และนิคมอุตสาหกรรมดับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 เฟส 3 พื้นที่ 330 ไร่

และล่าสุดบริษัท ปิดดีลบิกโปรเจกต์ โดยลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินกับ บริษัท ฉางอาน ออโต้ เซ้าท์อีส เอเชีย จำกัด หนึ่งในกลุ่มยานยนต์ชั้นนำ 4 กลุ่มของจีน จำนวน 250 ไร่ ในนิคมอุตสาหกรรมดับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 ภายใต้การสนับสนุนจากบีโอไอในการลงทุนจัดตั้งโรงงานผลิตรถยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยเพื่อสร้างโรงงานผลิตรถยนต์ไฟฟ้าพวงมาลัยขวา ทั้งประเภท BEV, PHEV, REEV (Range Extended EV) ด้วยกำลังการผลิตรถยนต์ 100,000 คันต่อปี และยังมีแผนจัดตั้งโรงงานผลิตแบตเตอรี่รถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งดีลการขายที่ดินครั้งนี้ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของประเทศไทยที่มากกว่าการเป็นฐานการผลิต อีกทั้งยังเป็นการต่อยอดสู่การจัดตั้งศูนย์วิจัยและพัฒนารถยนต์ในระยะต่อไปในอนาคตอีกด้วย

ด้านธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม 9 เดือนแรก 2566 บริษัท มียอดขายที่ดินรวม 415 ไร่ และยอด MOU รวม 430 ไร่ ซึ่งเป็นผลจากการเคลื่อนย้ายฐานทุนและเศรษฐกิจเวียดนามที่มีศักยภาพด้านการดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติ โดยปัจจุบัน บริษัท มีเขตอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง ได้แก่ เขตอุตสาหกรรมดับลิวเอชเอ โซน 1-หะฮาน ดำเนินการก่อสร้างเฟส 1 ขนาด 900 ไร่ โดยได้มีการขายพื้นที่ให้กับลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ การแปรรูปอาหาร วัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ไปแล้วกว่า 77% ของพื้นที่เฟส 1 และด้วยความต้องการที่ดินอุตสาหกรรมที่สูง บริษัทจึงเร่งดำเนินการก่อสร้างเฟส 2 พื้นที่ขนาด 2,215 ไร่ ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง โดยขณะนี้ มีลูกค้ากลุ่มผู้ผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์รายใหญ่ของโลก ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโรงงานผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์หลากหลายประเภทบนพื้นที่ดินกว่า 300 ไร่เรียบร้อยแล้ว โดยช่วงไตรมาส 3/2556 ที่ผ่านมา มีบริษัทผู้ผลิตเลนส์กล้องและชิ้นส่วนที่เกี่ยวข้องให้แบรนด์มือถือรายใหญ่จากประเทศจีน ได้ลงนามในสัญญาจองพื้นที่ดินราว 260 ไร่ อีกทั้งยังมีลูกค้ากลุ่มผู้ผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์อีกหลายรายที่ได้ลงนามในสัญญาจองพื้นที่ดินรวมกว่า 150 ไร่ เพื่อตั้งโรงงานผลิตภายในพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับลิวเอชเอ 1-หะฮาน เฟส 2 นี้ด้วยเช่นกัน

พร้อมกันนี้ บริษัท ยังมีแผนการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมอีก 2 แห่ง รวมพื้นที่ 20,950 ไร่ (3,350 เฮกตาร์) ประกอบด้วยเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Technology Industrial Zone - Thanh Hoa พื้นที่ 5,320 ไร่ ที่เพิ่งได้รับการอนุมัติ Project Master Plan ให้ดำเนินโครงการ โดยมีกำหนดจะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 และยังมีเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Eco Industrial Zone – Quang Nam พื้นที่ 2,500 ไร่ ซึ่งคาดว่าจะได้รับการอนุมัติใบอนุญาตต่าง ๆ ในปี 2569 หรือ 2570 และจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างหลังจากได้รับการอนุมัติใบอนุญาต

จากกระแสการย้ายฐานการลงทุนและฐานการผลิต อีกทั้งราคาขายที่ดินที่มีแนวโน้มปรับตัวขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และความต้องการใช้ที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของนักลงทุนชาวต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้ผลิตรถยนต์ไฟฟ้า ผู้ผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และผู้จัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่มากเป็นประวัติการณ์ บริษัท คาดว่าจะสามารถเซ็นสัญญาซื้อขายที่ดินเพิ่มเติมได้ตามเป้าหมายการขายที่ดินจำนวน 2,750 ไร่ ที่ได้ประกาศไว้

**ธุรกิจสาธารณูปโภค (น้ำ)** มีการเติบโตต่อเนื่อง โดยบริษัท มีปริมาณยอดขาย และบริหารน้ำทั้งในประเทศ และต่างประเทศรวมสำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 41.4 ล้านลูกบาศก์เมตร และ 116.7 ล้านลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ จากปริมาณยอดขายและบริหารน้ำทั้งในและต่างประเทศที่มีการเติบโตขึ้น

ทั้งนี้ ในไตรมาส 3/2566 มีปริมาณการจำหน่ายน้ำภายในประเทศ จำนวน 32.1 ล้านลูกบาศก์เมตร จากการเติบโตเพิ่มขึ้นของปริมาณยอดขายโดยรวมเติบโตขึ้นทุกผลิตภัณฑ์ โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์น้ำดิบ (Raw Water) และผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Water) ที่เพิ่มขึ้นจากความต้องการใช้น้ำของลูกค้ากลุ่มพลังงาน ได้แก่ Gulf SRC, Gulf TS3 และ TS4 กอปรกับในไตรมาส 3/2566 โรงผลิตน้ำอุตสาหกรรมคุณภาพสูง (Premium Clarified Water) ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มจำหน่ายน้ำให้แก่ลูกค้ารายใหญ่ในนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 โดยมีปริมาณตามสัญญา 2.9 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี

ขณะที่ปริมาณยอดขายและบริหารน้ำในประเทศเวียดนาม ปรับตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2566 จำนวน 9.2 และ 24.5 ล้านลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ จากปริมาณการจำหน่ายน้ำของโครงการ Duong River ที่เติบโตขึ้นจากการขยายฐานลูกค้าใหม่ และความต้องการใช้น้ำของกลุ่มลูกค้าเดิมที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของเศรษฐกิจในประเทศเวียดนาม จึงส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากโครงการ Doung River ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ลดลงจากช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 และคาดว่ายอดขายและบริหารจัดการน้ำเสียในประเทศเวียดนามจะเติบโตเพิ่มขึ้นอีก ตามความต้องการของลูกค้าที่ทยอยเปิดดำเนินการในเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล โซนเหงะอาน เฟส 1 และแผนการขยายธุรกิจสาธารณูปโภคควบคู่ไปกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ในประเทศเวียดนาม

ในส่วนของธุรกิจไฟฟ้า เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในช่วงไตรมาส 3/2566 ส่วนแบ่งกำไรปกติจากธุรกิจไฟฟ้าปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรกลุ่มโรงไฟฟ้า SPPs เพิ่มขึ้น จาก Margin ที่ได้รับจากการจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมนั้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากค่า Ft ที่ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนต้นทุนก๊าซธรรมชาติที่สูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ในขณะที่ต้นทุนก๊าซธรรมชาตินั้นมีแนวโน้มปรับลดลงต่อเนื่อง

สำหรับธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ในไตรมาส 3/2566 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มจำนวน 9 สัญญา โดยแบ่งเป็นโครงการ Private PPA จำนวน 6 สัญญา กำลังการผลิตรวมประมาณ 12 เมกะวัตต์ และโครงการ EPC Service จำนวน 3 สัญญา กำลังการผลิตรวมประมาณ 0.8 เมกะวัตต์ ส่งผลให้ ณ ไตรมาส 3/2566 บริษัทฯ มีจำนวนเซ็นสัญญาโครงการ Private PPA สะสมจำนวน 179 เมกะวัตต์ และมีกำลังการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ประมาณ 104 เมกะวัตต์ ส่งผลให้มีกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ราว 730 เมกะวัตต์

บริษัทฯ ยังคงมุ่งหน้าขยายโครงการติดตั้งพลังงานแสงอาทิตย์อย่างต่อเนื่อง ล่าสุดได้ลงนามในสัญญาร่วมกับ บริษัท ออโต้อัลลอยแอนนท์ ประเทศไทย จำกัด หรือ AAT เพื่อติดตั้งโซลาร์แบบลอยน้ำ (Solar Floating) กำลังการผลิตไฟฟ้าประมาณ 8 เมกะวัตต์ ซึ่งมีขนาด 60,000 ตารางเมตร โดยคาดว่าจะ COD ภายในช่วงไตรมาส 3 ปีหน้า และการติดตั้ง Solar Floating ดังกล่าวจะช่วยให้ AAT ได้ใช้พลังงานสะอาดและสามารถลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนได้ถึง 5,400 ตันต่อปี

ส่วนการลงทุนในโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ได้รับการคัดเลือกจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานให้ได้รับสิทธิเป็นผู้พัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียนในรูปแบบ Feed in Tariff (FIT) เฟส 1 จำนวน 5 โครงการ มีกำลังการผลิต

ไฟฟ้าตามสัดส่วนการถือหุ้น 125.4 เมกะวัตต์ อยู่ในกระบวนการเซ็นสัญญา PPA ซึ่งคาดว่าจะในช่วงต้นปี 2567 และกำหนดเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (SCOD) ในช่วงปี 2572-2573

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะขยายธุรกิจพลังงานในประเทศไทย และเวียดนาม รวมถึงแสวงหาโอกาสตลาดใหม่ในประเทศอื่น ๆ โดยเน้นที่โครงการพลังงานสะอาด พลังงานทดแทน ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงเน้นการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมสมัยใหม่มาปรับใช้ในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะเห็นได้จากความสำเร็จจากความร่วมมือกับพันธมิตร บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซอร์ทิส เอไอ เอ็นเนอร์จี จำกัด ภายใต้บริษัทร่วมทุน "RENEX TECHNOLOGY" เพื่อพัฒนาแพลตฟอร์มสำหรับการซื้อขายพลังงานไฟฟ้าโดยตรงระหว่างผู้ผลิตและผู้ใช้ไฟฟ้า (Peer-to-Peer) ด้วยเทคโนโลยี Blockchain ที่มีผู้ประกอบการสนใจเข้าร่วมเป็นผู้ซื้อขายพลังงานบนแพลตฟอร์มนี้แล้วกว่า 54 รายด้วยกัน

ธุรกิจดิจิทัล WHA Group ยังคงเดินหน้าภารกิจ "Mission To The Sun" ซึ่งมี 9 โครงการ เพื่อสร้างผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ๆ สู่การยกระดับการพัฒนาองค์กร และบุคลากรของบริษัทฯ มุ่งสู่การเป็น Technology Company ในปี 2567 โดยปัจจุบันมี 3 โครงการที่มีความคืบหน้าอย่างชัดเจนและเป็นรูปธรรม ได้แก่ Green Logistics เป็นการส่งเสริมการนำเทคโนโลยีสีเขียวมาปรับใช้กับกลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์ เพื่อให้เกิดการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และลดต้นทุนด้านโลจิสติกส์ของประเทศในระยะยาว นอกจากนี้ยังมีโครงการ Digital Health Tech การพัฒนาแอปพลิเคชันที่ช่วยให้สามารถจัดการสุขภาพแบบองค์รวม และโครงการ Circular Economy ที่ช่วยส่งเสริมการหมุนเวียนใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดในระบบนิเวศของบริษัทฯ อาทิ การจัดการขยะอุตสาหกรรมของโรงงานเพื่อใช้เป็นวัตถุดิบของโรงงานอื่น หรือเพื่อป้อนให้กับโรงไฟฟ้าขยะอุตสาหกรรม

และจากการมุ่งมั่นแผนขับเคลื่อนธุรกิจที่มีพัฒนาเพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน ส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับการคัดเลือกเป็น 1 ใน บริษัทจดทะเบียนที่ได้รับการประกาศรายชื่อเป็นหุ้นยั่งยืน หรือ THSI (Thailand Sustainability Investment) เป็นระยะเวลาติดต่อกัน 3 ปีซ้อน ตั้งแต่ปี 2563-2565 เป็นการสะท้อนศักยภาพการดำเนินธุรกิจที่มุ่งเน้นการเติบโตอย่างมั่นคงยั่งยืน ควบคู่กับการดูแลสิ่งแวดล้อม สังคม และยึดหลักธรรมาภิบาล (Environment, Social and Governance : ESG) ที่ดีมาโดยตลอด ล่าสุด ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ได้เปลี่ยนชื่อ 'หุ้นยั่งยืน THSI (Thailand Sustainability Investment) เป็นหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings' โดย WHA Group ได้รับการประเมิน SET ESG Ratings ประจำปี 2566 ที่ระดับ "AAA" ซึ่งเป็นเรตติ้งระดับสูงสุด และนับเป็นการติดรายชื่อหุ้นยั่งยืน 4 ปี ติดต่อกัน แสดงให้เห็นถึงแนวความคิดการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ทั้งในมิติการจัดการความเสี่ยงและโอกาส ศักยภาพในการแข่งขัน และการได้รับการยอมรับจากผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับความสามารถในการเติบโตอย่างยั่งยืนของธุรกิจในระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคว้า 6 รางวัลนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับการรับรองเป็นเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ ในงานสัมมนาวิชาการ Eco Innovation Forum 2023 ซึ่งเป็นงานสัมมนาวิชาการและแสดงนิทรรศการด้านนวัตกรรมสิ่งแวดล้อมที่ยิ่งใหญ่ที่สุดในประเทศไทย จัดขึ้นโดยนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ร่วมกับสถาบันน้ำและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืน สมาคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งรางวัลดังกล่าว การันตีความสำเร็จของนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ และตอกย้ำพันธกิจในการพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการรักษาสิ่งแวดล้อม ร่วมสร้างสรรค์สังคมที่น่าอยู่บนรากฐานแห่งความยั่งยืน ภายใต้พันธสัญญา The Ultimate Solution for Sustainable Growth

และจากความสำเร็จในการออกหุ้นกู้ส่งเสริมความยั่งยืน ครั้งที่ 2/2566 มูลค่าเสนอขายรวม 1,000 ล้านบาทในช่วงที่ผ่านมา สามารถตอบโจทย์ความสำเร็จจากนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่มาก เพราะเป็นการสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่มีต่อบริษัทฯ สอดคล้องกับพันธกิจ “WHA: WE SHAPE THE FUTURE” ที่มุ่งมั่นในการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ควบคู่กับการใส่ใจสิ่งแวดล้อม สังคม เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนต่อประเทศโดยรวม โดยเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเงินไปชำระคืนหนี้เดิม และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ



**คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน**

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร 2,745.3 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 622.8 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรปกติ 2,706.0 ล้านบาท และกำไรสุทธิปกติ 609.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566**

งบการเงินรวม	ไตรมาส	ไตรมาส	YoY	9 เดือน	9 เดือน	YoY
	3/2565	3/2566		ปี 2565	ปี 2566	
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร	2,201.0	2,745.3	24.7%	6,570.0	8,434.1	28.4%
ต้นทุนรวม	1,106.0	1,109.4	0.3%	2,948.5	3,569.7	21.1%
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไร	630.3	1,364.6	116.5%	2,186.0	4,073.9	86.4%
กำไรสุทธิ	258.6	622.8	140.9%	1,204.3	2,011.6	67.0%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ <sup>1</sup>	2,239.0	2,706.0	20.9%	6,642.4	8,277.2	24.6%
(Normalized Total Revenue)						
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ <sup>2</sup>	317.8	609.0	91.6%	1,309.6	1,931.7	47.5%
(Normalized Net Profit)						
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ <sup>3</sup>	2,239.0	2,706.0	20.9%	6,297.8	8,277.2	31.4%
ไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน						
(Normalized Total Revenue excluded Gain from Divestments)						
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ <sup>4</sup>	317.8	609.0	91.6%	965.0	1,931.7	100.2%
ไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน						
(Normalized Net Profit excluded Gain from Divestments)						

<sup>1</sup> รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษและ Deferred Revenue Items

<sup>2</sup> กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษและ Deferred Revenue Items

<sup>3</sup> รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) 2 แห่ง ไตรมาส 1 ปี 2565

<sup>4</sup> กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) 2 แห่ง ไตรมาส 1 ปี 2565

**ประเด็นสำคัญ**

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 2,745.3 ล้านบาท และ 622.8 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2566 เท่ากับ 8,434.1 ล้านบาท และ 2,011.6 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 2,706.0 ล้านบาท และ 609.0 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2566 เท่ากับ 8,277.2 ล้านบาท และ 1,931.7 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้น 8.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน เป็น 285.6 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าจากช่วงเดียวกันกับปี 2565

- รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 1,012.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.3% เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดินในต่างประเทศ
- รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภคสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 712.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.9% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทั้งปริมาณการขายน้ำและราคาขายในประเทศ
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 503.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 164.8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากโรงไฟฟ้า Gheco-1 ไม่มีการหยุดซ่อมบำรุงโรงไฟฟ้าเช่นเดียวกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน และกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ได้รับผลกระทบเชิงบวกจากต้นทุนค่าก๊าซธรรมชาติที่ลดลง ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 309.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัท มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้น 0.31% จาก 2.83% ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 เป็น 3.14% ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 หากเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 บริษัท มีอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 0.23% จาก 2.91% ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย
- บริษัท มีกำไรสุทธิและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Net Profit and Normalized Net Profit) สำหรับงวดไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 622.8 ล้านบาท และ 609.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 140.9% และ 91.6% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2566 เท่ากับ 2,011.6 ล้านบาท และ 1,931.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 67.0% และ 47.5% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจที่ดิน ธุรกิจสาธารณูปโภคและธุรกิจไฟฟ้า ถึงแม้ว่าในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัท มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) จำนวน 2 แห่ง ถ้าหากไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ดังกล่าว บริษัท มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติในไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้น 100.2% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

**ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ**

**รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)**

งบการเงินรวม	ไตรมาส			9 เดือน		
	3/2565	3/2566	YoY	ปี 2565	ปี 2566	YoY
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	263.3	285.6	8.5%	777.7	798.0	2.6%
กำไรขั้นต้น	161.2	160.1	(0.7%)	466.8	455.2	(2.5%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	61.2%	56.0%		60.0%	57.0%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี <sup>1</sup> (%)	61.3%	56.1%		60.1%	57.1%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	6.1	100%	79.0	38.2	(51.7%)
กำไรขั้นต้น	-	0.6	100%	8.5	3.5	(59.4%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	-	9.1%		10.8%	9.1%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี <sup>1</sup> (%)	-	9.1%		10.8%	9.1%	

<sup>1</sup> ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 285.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2566 เท่ากับ 798.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าจากช่วงเดียวกันกับปี 2565

อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 56.0% ลดลงจาก 61.2% และสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2566 เท่ากับ 57.0% ลดลงจาก 60.0% ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

**รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business)**

งบการเงินรวม	ไตรมาส			9 เดือน		
	3/2565	3/2566	YoY	ปี 2565	ปี 2566	YoY
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายที่ดิน	961.3	1,012.1	5.3%	2,359.3	3,534.9	49.8%
กำไรขั้นต้น	374.0	528.0	41.2%	1,071.5	1,798.0	67.8%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	38.9%	52.2%		45.4%	50.9%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี <sup>1</sup> (%)	41.7%	55.3%		48.2%	54.0%	

<sup>1</sup> ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 1,012.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.3% โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดินในต่างประเทศ และสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2566 เท่ากับ 3,534.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.8% เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 สาเหตุหลักจากการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้นทั้งในประเทศไทยและเวียดนาม

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 52.2% เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2566 เท่ากับ 50.9% เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากที่ดินที่โอนในไตรมาส 3 ปี 2566 มีต้นทุนลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

1. ธุรกิจสาธารณูปโภค (Utilities Business)

	ไตรมาส 3/2565 ล้านบาท	ไตรมาส 3/2566 ล้านบาท	YoY %	9 เดือน ปี 2565 ล้านบาท	9 เดือน ปี 2566 ล้านบาท	YoY %
รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	660.4	712.5	7.9%	1,944.0	2,142.3	10.2%
กำไรขั้นต้น	299.8	273.6	(8.7%)	796.3	869.4	9.2%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	45.4%	38.4%		41.0%	40.6%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี <sup>1</sup> (%)	48.0%	40.8%		43.6%	43.0%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค (รวม)	(63.0)	8.6	113.7%	(124.9)	(9.2)	(92.6%)
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจ สาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน <sup>2</sup>	(63.0)	8.6	113.7%	(124.9)	(9.2)	(92.6%)
<i>(Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates)</i>						

<sup>1</sup> ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

<sup>2</sup> ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภคหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 712.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.9% และสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2566 เท่ากับ 2,142.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.2% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทั้งปริมาณการขายน้ำและราคาขายในประเทศ

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 3 และงวด 9 เดือนของปี 2566 เท่ากับ 38.4% และ 40.6% ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้รับจากการให้บริการสาธารณูปโภคอยู่ที่ 40.8% และ 43.0% ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 3 และงวด 9 เดือนของปี 2566 เท่ากับ 8.6 ล้านบาท และ (9.2) ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นทั้งงวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจาก SDWTP จากปริมาณการขายน้ำและราคาขายน้ำที่เพิ่มขึ้น

2. ธุรกิจไฟฟ้า (Power Business)

	ไตรมาส 3/2565 ล้านบาท	ไตรมาส 3/2566 ล้านบาท	YoY %	9 เดือน ปี 2565 ล้านบาท	9 เดือน ปี 2566 ล้านบาท	YoY %
รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์	74.7	97.5	30.6%	177.9	324.7	82.5%
กำไรขั้นต้น	23.9	44.6	86.2%	70.4	149.1	111.7%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.1%	45.7%		39.6%	45.9%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า (รวม)	(194.1)	349.1	279.8%	(124.5)	775.8	722.9%
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า จากการดำเนินงาน <sup>1</sup>	115.3	405.7	251.7%	395.6	860.8	117.6%
<i>(Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates)</i>						
- กำไร(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(309.5)	(56.6)	81.7%	(520.1)	(85.0)	83.7%

<sup>1</sup> ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไร(ขาดทุน)จากรายการพิเศษ

**รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Revenue and Share of Profit from Investments in Power Associates)** สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 503.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 164.8% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 และสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2566 เท่ากับ 1,185.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 106.7% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากในไตรมาส 3 ปี 2566 โรงไฟฟ้า Gheco-1 ไม่มีการหยุดซ่อมบำรุงโรงไฟฟ้าเช่นเดียวกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน และกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ได้รับผลกระทบเชิงบวกจากต้นทุนค่าก๊าซธรรมชาติที่ลดลง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 97.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.6% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำลังการผลิต (MW) จากการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 324.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 82.5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทั้งการเพิ่มกำลังการผลิต (MW) จากการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) และรายได้จากการให้บริการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (EPC)

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 45.7% และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 45.9% เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของการรับรู้รายได้จากการขายไฟฟ้าในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่สูงกว่าการให้บริการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (EPC)

**ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates)** สำหรับไตรมาส 3 และงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 405.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 251.7% และ 860.8 เพิ่มขึ้น 117.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หากรวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าสำหรับไตรมาส 3 และงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 349.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 279.8% และ 775.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 722.9% โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) โดยมีสาเหตุหลักจากในไตรมาส 3 ปี 2566 โรงไฟฟ้า Gheco-1 ไม่มีการหยุดซ่อมบำรุงโรงไฟฟ้าเช่นเดียวกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน และกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ได้รับผลกระทบเชิงบวกจากต้นทุนค่าก๊าซธรรมชาติที่ลดลง

**รายได้อื่น**

	ไตรมาส	ไตรมาส	YoY	9 เดือน	9 เดือน	YoY
	3/2565	3/2566		ปี 2565	ปี 2566	
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ	157.4	232.9	47.9%	446.5	511.8	14.6%
รายได้อื่นๆ	307.2	38.4	(87.5%)	949.0	278.6	(70.6%)
รวมรายได้อื่น	464.6	271.3	(41.6%)	1,395.5	790.5	(43.4%)
รายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน <sup>1</sup>	35.7	(57.4)	(260.6%)	501.2	29.6	(94.1%)
รวมรายได้อื่นจากการดำเนินงาน <sup>1</sup>	193.2	175.5	(9.1%)	947.8	541.5	(42.9%)

<sup>1</sup> ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้อื่นจากการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 3 และงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 175.5 ล้านบาท ลดลง 9.1% และ 541.5 ล้านบาท ลดลง 42.9% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

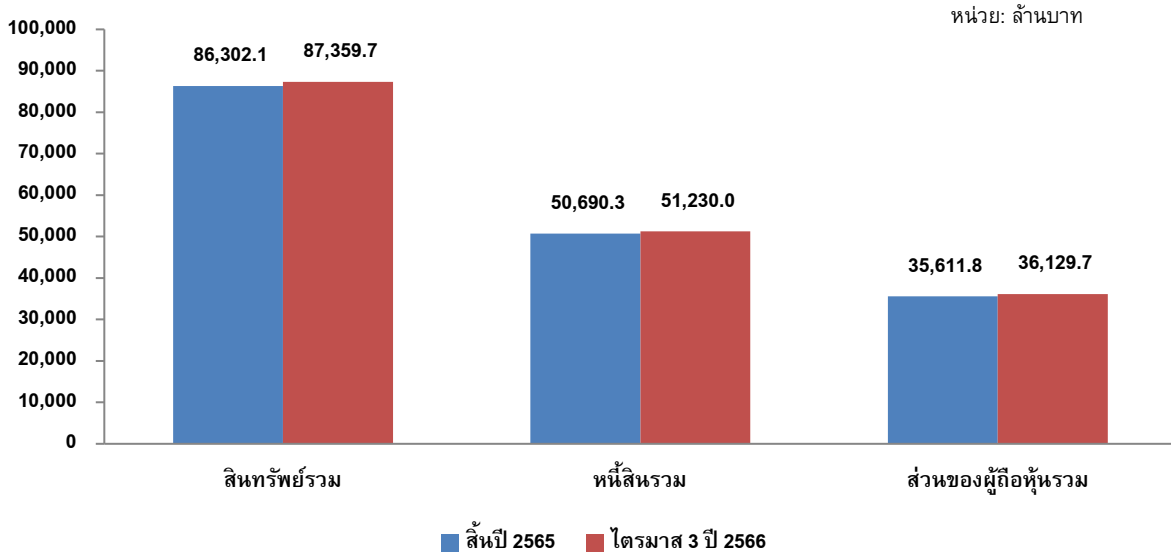
- รายได้เงินปันผลและค่าบริหารจัดการ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 232.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.9% และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 511.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.6% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการรับรู้รายได้เงินปันผลที่เพิ่มขึ้นตามขนาดกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น และการรับรู้รายได้เงินปันผลของโรงไฟฟ้า Glow IPP ที่เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- รายได้อื่นจากการดำเนินงาน ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการประเมินค่าเงินลงทุนระยะยาว กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่นๆ รวมทั้งหมดสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ (57.4) ล้านบาท ลดลง 260.6% เนื่องจากการปรับปรุงการบันทึกมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานบัญชีของเงินลงทุน และงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 29.6 ล้านบาท ลดลง 94.1% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากไตรมาส 1 ปี 2565 มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) 2 แห่ง ทั้งนี้ถ้าหากไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ดังกล่าว บริษัทฯ มีรายได้อื่นจากการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 ลดลง 81.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

**การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย**

	ไตรมาส	ไตรมาส	YoY	9 เดือน	9 เดือน	YoY
	3/2565	3/2566		ปี 2565	ปี 2566	
	ล้านบาท	ล้านบาท		ล้านบาท	ล้านบาท	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	65.7	70.8	7.7%	162.9	238.5	46.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	329.6	371.9	12.8%	952.5	1,050.5	10.3%
ต้นทุนทางการเงิน	288.6	309.5	7.3%	850.9	917.2	7.8%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>683.9</b>	<b>752.2</b>	<b>10.0%</b>	<b>1,966.4</b>	<b>2,206.3</b>	<b>12.2%</b>

- ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 3 เท่ากับ 70.8 ล้านบาท และงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 238.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.7% และ 46.4% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดินทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 3 เท่ากับ 371.9 ล้านบาท และงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 1,050.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.8% และ 10.3% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 309.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้น 0.31% จาก 2.83% ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 เป็น 3.14% ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

**ฐานะทางการเงิน**



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัท ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 มีดังต่อไปนี้

**สินทรัพย์**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 87,359.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,057.6 ล้านบาท จาก 86,302.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 2,037 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการตามแผนการดำเนินงานของบริษัท
2. การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 795.4 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ
3. การลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,862.6 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด

**หนี้สิน**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 51,230.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 539.7 ล้านบาท จาก 50,690.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินมาจากการเพิ่มขึ้นจากเจ้าหนี้ทางการค้า จากการที่บริษัท มียอดขายที่เพิ่มขึ้น หากพิจารณาเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ บริษัท มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง 1,091.6 ล้านบาท เป็นจำนวน 39,099.9 ล้านบาท จาก 40,191.5 ล้านบาท วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้บริษัท มีอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น 0.23% จาก 2.91% ณ สิ้นปี 2565 เป็น 3.14% ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 36,129.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 517.9 ล้านบาท จาก 35,611.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นระหว่างงวด

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ไตรมาส 3 ปี 2565	ไตรมาส 3 ปี 2566
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	44.0%	47.6%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	11.7%	22.7%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.51	1.42
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.12	0.94
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	13.8	15.2
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	145.0	175.5
อัตรากำไรจริง (%)	26.6%	9.6%

### เครดิตเทอม

สำหรับงวดไตรมาส 3 ปี 2566 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 15.2 วัน ลดลงจาก 13.8 วัน จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยตัวเลขดังกล่าวยังคงอยู่ในช่วงเครดิตเทอมที่ทางบริษัทฯ ให้กับลูกค้า ซึ่งอยู่ระหว่าง 0-45 วัน ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจ โดยการลดลงของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเป็นผลมาจากความมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและติดตามการชำระหนี้ของลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ

สำหรับระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยงวดไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 175.5 วัน ซึ่งลดลงจาก 145.0 วัน ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาที่จะชำระหนี้ให้แก่ลูกค้าจะถูกกำหนดโดยการให้เครดิตเทอมจากลูกค้าแต่ละราย ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทสินค้าหรือการให้บริการ ซึ่งโดยปกติจะอยู่ในช่วงเวลาประมาณ 30-60 วัน โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการชำระหนี้ให้แก่ลูกค้าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามเครดิตเทอมและไม่ให้เกิดการจ่ายชำระล่าช้า ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้มีปัญหาในการจ่ายชำระหนี้ให้แก่ลูกค้าแต่อย่างใด และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเครดิตเทอมที่กำหนดไว้ได้อย่างปกติ ทั้งนี้การคำนวณระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยข้างต้นที่สูงกว่าตามแนวทางปกติที่กำหนดเกิดจากการบันทึกบัญชีของรายการเจ้าหนี้การค้า ซึ่งมีรายการทางบัญชีบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้การค้าแต่ถูกรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทฯ เช่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย เป็นต้น

### ภาษีเงินได้

สำหรับงวดไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้อยู่ที่ 883.7 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้อยู่ที่ 84.6 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราภาษีจริง (Effective Tax Rate) อยู่ที่ 9.6% โดยอัตราภาษีจริงต่ำกว่าอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งกำหนดไว้ร้อยละ 20.0% เป็นผลมาจากความแตกต่างของการคำนวณภาษีเงินได้ระหว่างทางบัญชีและทางภาษี



THE ULTIMATE SOLUTION FOR SUSTAINABLE GROWTH



จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(นายณัฐพรรัช ตันบุญเอก)  
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน