

15 พฤษภาคม 2563

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิทั้งสิ้น 1,277.8 ล้านบาท และ 99.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหากพิจารณาจากการดำเนินงานปกติ บริษัทฯ จะมีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิทั้งสิ้น 1,399.5 ล้านบาท และ 196.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2563

งบการเงินรวม	ไตรมาส 1 ปี 2562 ล้านบาท	ไตรมาส 1 ปี 2563 ล้านบาท	เพิ่มขึ้น/(ลดลง) %
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร	3,803.0	1,277.8	(66.4%)
ต้นทุนรวม	2,614.2	546.4	(79.1%)
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไร	1,074.0	385.7	(64.1%)
กำไรสุทธิ	406.6	99.3	(75.6%)
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงาน ¹	3,598.1	1,399.5	(61.1%)
(Normalized Total Revenue)			
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ²	285.0	196.5	(31.1%)
(Normalized Net Income)			
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวม Deferred Revenue Item ³	1,497.5	1,399.5	(6.5%)
(Normalized Total Revenue excluding Deferred Revenue Item)			
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ไม่รวม Deferred Revenue Item ³	155.8	196.5	26.1%
(Normalized Net Income excluding Deferred Revenue Item)			

¹ รายได้รวมจากการดำเนินงาน = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไร(ขาดทุน) จากรายการพิเศษ

² กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน = กำไรสุทธิไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไร(ขาดทุน) จากรายการพิเศษ

³ Deferred Revenue Item = รายการรับรู้รายได้รอตัดบัญชีจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ WHABT ซึ่งเกิดขึ้นในปี 2558 แต่ตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 15 (TFRS 15) ต้องมาบันทึกในไตรมาส 1 ปี 2562

ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิ เท่ากับ 1,277.8 ล้านบาทและ 99.3 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย ผลประกอบการปกติและผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติเพียงอย่างเดียว บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วน

แบ่งกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 1,399.5 ล้านบาทและ 196.5 ล้านบาท ตามลำดับ

- หากเทียบกับผลประกอบการปกติในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีการรวม Deferred Revenue Item ที่เกิดขึ้นในปี 2558 บริษัทมีการลดลงของผลกำไรปกติ เท่ากับ 31.1% หากไม่รวมรายการดังกล่าวซึ่งไม่ใช่เป็นรายการที่เกิดขึ้นจริงในปี 2562 กำไรปกติของบริษัทเติบโต 26.1% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการดำเนินงาน (Normalized Rental Revenue) เพิ่มขึ้น 26.9% เป็น 285.9 ล้านบาท จากการให้เช่าพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของธุรกิจโลจิสติกส์ และในนิคมอุตสาหกรรม
- บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เท่ากับ 245.3 ล้านบาท ลดลง 41.8% สาเหตุหลักเกิดจากการจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศ จากสถานการณ์โควิด 19 (“COVID-19”) ส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถเดินทางมาดำเนินการโอนที่ดินได้ แต่กลุ่มลูกค้ายังคงแสดงความสนใจเข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และโดยเฉพาะมีกระแสที่จะย้ายการลงทุนออกจากประเทศจีนของกลุ่มนักลงทุนชาว จีน ญี่ปุ่น และอเมริกา ออกมายังเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากขึ้น และประเทศไทยยังมีศักยภาพและความแข็งแกร่งในฐานะศูนย์กลางการผลิตของภูมิภาค และจุดแข็งของกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ สามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศ และต่างประเทศได้เป็นอย่างดี
- รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค ลดลง 4.5% เป็น 534.0 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรรลดลง หากไม่รวมรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรรดังกล่าว รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภคลดลง 2.5% เป็นผลมาจากปริมาณการขายและบริการน้ำที่ลดลงประมาณ 5.0% จากภาครัฐขอความร่วมมือจากผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม ให้ลดการใช้น้ำลง 10.0%
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) เพิ่มขึ้น 55.9% เป็น 244.5 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) เป็นผลมาจากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของจำนวนเมกะวัตต์ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Equity MW) ทั้งในส่วนของโรงไฟฟ้า SPP ที่มียอดขายลูกค้าอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น 5% จากโรงไฟฟ้า GNLL และ GNLL2 รวมถึงโรงไฟฟ้าจากขยะอุตสาหกรรม และโรงไฟฟ้าโซลาร์ฟลอป (Solar Rooftop) นอกจากนี้ในไตรมาส 1 ปี 2563 โรงไฟฟ้า Gheco-1 ไม่มีการหยุดซ่อมบำรุงตามแผน เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีการหยุดซ่อมบำรุงตามแผนจำนวน 39 วัน
- ต้นทุนทางการเงิน ลดลง 8.2% เป็น 255.3 ล้านบาท จากอัตราต้นทุนทางการเงินที่ลดลง จากการที่บริษัทฯ ทอยออกหุ้นกู้ที่มีต้นทุนที่ต่ำกว่าในระหว่างปี 2562 รวมถึงการไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนดในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 ด้วยเครื่องมือทางการเงินที่มีต้นทุนที่ต่ำกว่า
- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิและกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Normalized Net Income) เท่ากับ 99.3 ล้านบาท และ 196.5 ล้านบาท ลดลง 75.6% และ 31.1% ตามลำดับ หากไม่รวมกำไรจากการรับรู้รายได้รอตัดบัญชีสำหรับทรัพย์สินที่ขายเข้ากอง WHABT ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ในไตรมาส 1 ปี 2563 จะเพิ่มขึ้น 26.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

รายได้จากธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

	ไตรมาส 1 ปี 2562 ล้านบาท	ไตรมาส 1 ปี 2563 ล้านบาท	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) %
1. การให้เช่าและการให้บริการ			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	275.9	285.9	3.6%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการดำเนินงาน ¹ (Normalized Rental Revenue)	225.3	285.9	26.9%
กำไรขั้นต้น	149.7	198.4	32.5%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	54.3%	69.4%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ² (%)	54.4%	69.6%	
2. การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,100.6	-	(100.0%)
กำไรขั้นต้น	161.5	-	(100.0%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	7.7%	n.a.	

¹ ไม่รวมรายได้ค่าเช่าจาก WHABT

² ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

1. การให้เช่าและการให้บริการ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 285.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.6% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการดำเนินงาน (Normalized Rental Revenue) เพิ่มขึ้น 26.9% จากการให้เช่าพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของธุรกิจโลจิสติกส์ และในนิคมอุตสาหกรรม
- กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 198.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าที่กล่าวไว้ในข้างต้น และมีอัตรากำไรขั้นต้น 69.4% สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้าจะอยู่ที่ 69.6% เพิ่มขึ้นจาก 54.4% ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้พื้นที่

2. การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ ไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่บริษัทฯ ได้มีการรับรู้รายได้จากรายได้รอดัดบัญชีสำหรับทรัพย์สินที่ขายเข้าของ WHABT (Deferred Revenue Item) จำนวน 2,100.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการปกติที่ไม่ใช่กระแสเงินสด โดย WHABT เป็นรายการที่เกิดขึ้นในปี 2558 ที่มีการรับรู้ในไตรมาส 1 ปี 2562

รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business)

	ไตรมาส 1 ปี 2562 ล้านบาท	ไตรมาส 1 ปี 2563 ล้านบาท	เพิ่มขึ้น/(ลดลง) %
รายได้จากการขายที่ดิน	421.2	245.3	(41.8%)
กำไรขั้นต้น	186.8	131.0	(29.9%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	44.4%	53.4%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	42.4%	54.3%	

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้จากการขายที่ดิน สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 245.3 ล้านบาท ลดลง 41.8% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 สาเหตุหลักเกิดจากการจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศ จากสถานการณ์โควิด 19 ส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถเดินทางมาดำเนินการโอนที่ดินได้ ทั้งนี้ไม่มีลูกค้ารายใดยกเลิกสัญญา และลูกค้ายังคงแสดงความสนใจเข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และโดยเฉพาะมีกระแสที่ย้ายการลงทุนออกจากประเทศจีนของกลุ่มนักลงทุนชาวจีน ญี่ปุ่น และอเมริกา ออกมายังเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากขึ้น และประเทศไทยยังมีศักยภาพและความแข็งแกร่งในฐานะศูนย์กลางการผลิตของภูมิภาค และจุดแข็งของกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ สามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศ และต่างประเทศได้เป็นอย่างดี

กำไรขั้นต้นจากการขายที่ดิน สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 ยังคงอัตรากำไรขั้นต้นในระดับสูง เท่ากับ 53.4% ทั้งนี้กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ ซึ่งหากพิจารณาถึงกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้จากการขายที่ดินดังกล่าวอยู่ที่ 54.3% เพิ่มขึ้นจาก 42.4% ของช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562

รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

	ไตรมาส 1 ปี 2562 ล้านบาท	ไตรมาส 1 ปี 2563 ล้านบาท	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) %
รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	559.2	534.0	(4.5%)
กำไรขั้นต้น	249.5	197.0	(21.0%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	44.6%	36.9%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	47.6%	40.1%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค	-	(28.7)	n.a.
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า (รวม)	311.1	(114.7)	(136.9%)
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน ² (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates)	156.9	244.5	55.9%
- กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	94.2	(359.2)	(481.2%)
- กำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษ	60.0	-	(100.0%)

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

² ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไร/(ขาดทุน)จากรายการพิเศษ

รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 534.0 ล้านบาท ลดลง 4.5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 เนื่องจากรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรรลดลง เนื่องจาก หากไม่รวมรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรรดังกล่าว รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภคลดลง 2.5% เป็นผลมาจากปริมาณการขายและบริการน้ำที่ลดลงประมาณ 5.0% จากภาครัฐขอความร่วมมือจากผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมให้ลดการใช้น้ำลง 10.0%

กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 36.9% โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้รับจากการให้บริการสาธารณูปโภคอยู่ที่ 40.1% ลดลงจาก 47.6% ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดลงของรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายและการบริการในช่วงสถานการณ์ภัยแล้ง รวมถึงค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นของการลงทุนในโครงการใหม่

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ (28.7) ล้านบาท สาเหตุหลักจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจาก SDWTP ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายปริมาณการขายน้ำและการต่อขยายท่อส่งน้ำที่ล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากมาตรการการควบคุมสถานการณ์โควิด 19 ของประเทศไทย

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 244.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.9% เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หากรวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน (359.2) ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจะเท่ากับ (114.7) ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) มีสาเหตุหลักจากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของจำนวนเมกะวัตต์ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Equity MW) ทั้งในส่วนของโรงไฟฟ้า SPP ที่มียอดขายลูกค้อุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น 5% จากโรงไฟฟ้า GNLL และ GNLL2 รวมถึงโรงไฟฟ้าจากขยะอุตสาหกรรม และโรงไฟฟ้าโซลาร์ฟลอย (Solar Rooftop) โดยปัจจุบันมีจำนวนเมกะวัตต์ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Equity MW) เท่ากับ 570 เมกะวัตต์ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2020 นอกจากนี้ในไตรมาส 1 ปี 2563 โรงไฟฟ้า Gheco-1 ไม่มีการหยุดซ่อมบำรุงตามแผน เทียบกับปีก่อนที่มีการหยุดซ่อมบำรุงตามแผนจำนวน 39 วัน

รายได้อื่น

	ไตรมาส 1 ปี 2562	ไตรมาส 1 ปี 2563	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ	68.7	81.5	18.5%
รายได้อื่นๆ	46.1	264.2	473.4%
รวมรายได้อื่น	114.8	345.7	201.1%
รายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน ¹	46.1	26.6	(42.3%)
รวมรายได้อื่นจากการดำเนินงาน ¹	114.8	108.1	(5.8%)

¹ ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้อื่นจากการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 108.1 ล้านบาท ลดลง 5.8% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

- รายได้เงินปันผลและค่าบริหารจัดการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 81.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของกองทรัสต์
- รายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่น ๆ รวมทั้งหมดสำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 108.1 ล้านบาท ลดลง 42.3% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562

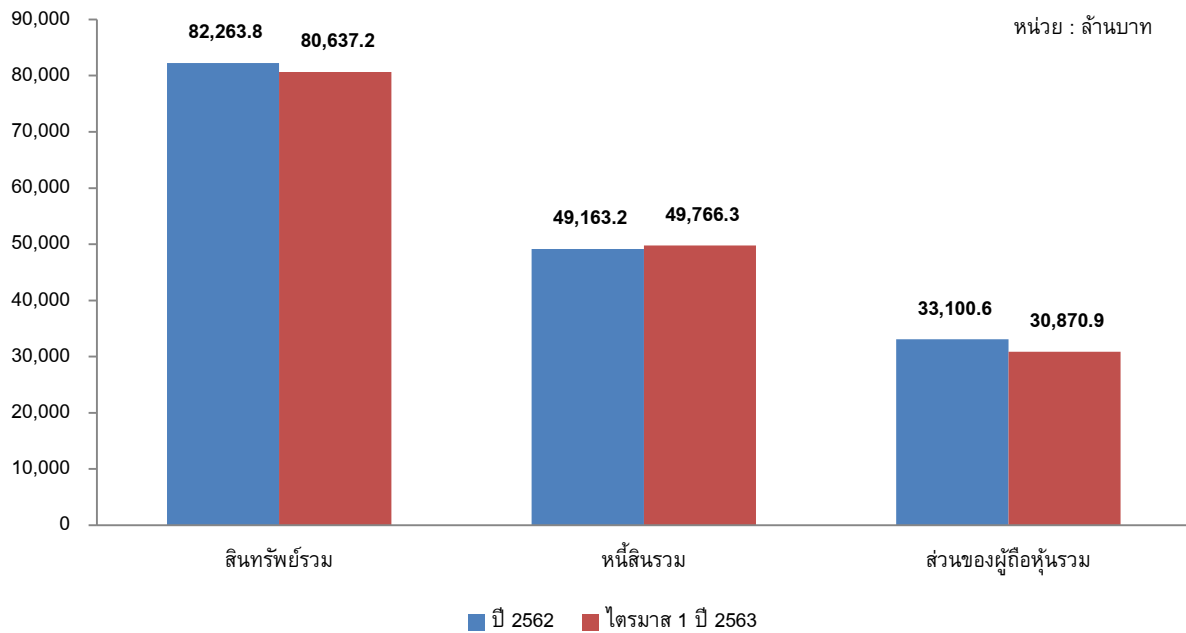
การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

	ไตรมาส 1 ปี 2562	ไตรมาส 1 ปี 2563	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	42.5	32.9	(22.6%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	294.2	277.6	(5.6%)
ต้นทุนทางการเงิน	278.2	255.3	(8.2%)
รวมค่าใช้จ่าย	615.0	565.8	(8.0%)

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

- ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 32.9 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายที่ผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นสัดส่วน 13.4% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 10.1% ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 277.6 ล้านบาท ลดลง 5.6% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีค่าใช้จ่ายในการประกันผลการดำเนินงานของกอง WHABT
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 255.3 ล้านบาท ลดลง 8.2% จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 จากอัตราต้นทุนทางการเงินที่ลดลง จากการที่บริษัทฯ ทอยออกหุ้นกู้ที่มีต้นทุนที่ต่ำกว่าในระหว่างปี 2562 รวมถึงการไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนดในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 ด้วยเครื่องมือทางการเงินที่มีต้นทุนที่ต่ำกว่า

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 80,637.2 ล้านบาท ลดลง 1,626.6 ล้านบาท จาก 82,263.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. การลดลงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 2,155.9 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนในกองทรัสต์ตามการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาด
2. การลดลงของเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 1,520.8 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการลดลงของเงินลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่เกิดขึ้นในบริษัทร่วม อันเนื่องมาจากมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 9 (TFSR 9)
3. การลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น(สุทธิ) จำนวน 440.0 ล้านบาท เพราะบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง ในไตรมาส 1 ปี 2563
4. บริษัทฯ มีเงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว เพิ่มขึ้น จำนวน 1,302.5 ล้านบาท เพื่อเป็นการบริหารสภาพคล่อง และเตรียมความพร้อมสำหรับความผันผวนของตลาดการเงิน ในช่วงสถานการณ์โควิด 19
5. การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน(สุทธิ) 986.5 ล้านบาท เกิดจากในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีการจัดประเภทสินทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทรัสต์ WHART และ HREIT โดยเปลี่ยนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 49,766.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 603.1 ล้านบาท จาก 49,163.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 นอกจากนี้หากพิจารณาเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ มีจำนวน 40,594.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,370.6 ล้านบาท จาก 39,224.3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยที่ลดลง 0.23% (ลดลงจาก 3.41% ณ สิ้นปี 2562 เป็น 3.18% ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563)

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีการใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้นจำนวน 888.0 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้(สุทธิ) จำนวน 482.5 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจำนวน

1,370.6 ล้านบาท เพื่อเป็นการบริหารสภาพคล่อง และการเตรียมพร้อมสำหรับการชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในเดือน เมษายน 2563

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 30,870.9 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 2,229.7 ล้านบาท จาก 33,100.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักมาจากการลดลงของราคาตลาดของ กองทรัสต์ WHART HREIT และ WHABT รวมถึงการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่เกิดขึ้นในบริษัทร่วม อันเนื่องมาจากมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 9 (TFSR 9)

ราคาหน่วยและมูลค่าของเงินทุน

	ราคาหน่วย (บาท)		การเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ของมูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)
	ณ สิ้นปี 2562	ณ ไตรมาส 1 ปี 2563	
	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	
WHART	17.4	12.6	(1,839.5)
HREIT	8.8	6.6	(237.1)
WHABT	9.7	8.4	(39.4)
รวม			(2,116.0)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ไตรมาส 1 ปี 2562	ไตรมาส 1 ปี 2563
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	22.3%	49.3%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	10.7%	7.8%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.5	1.6
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.2	1.3

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์)

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน