

12. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12.1 งบการเงิน

12.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวม

สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552

นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5791

สำนักงานสอบบัญชี เอส เอส ออดิตติ้ง

สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553

นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5791

สำนักงานสอบบัญชี เอส เอส ออดิตติ้ง

สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวม ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554

นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์นะ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3442

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เอนท์รีแอสซูเรอส์ เอบีเอเอส จำกัด

สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวม ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555

นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์นะ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3442

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เอนท์รีแอสซูเรอส์ เอบีเอเอส จำกัด

12.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา (2552-2554) และไตรมาสที่ 1 ปี 2555

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2552 ดังนี้

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2553 ดังนี้

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2554 ดังนี้

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัทฯ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทฯ ตามลำดับ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 ดังนี้

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัทฯ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทฯ ตามลำดับ ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินดังกล่าวไม่ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักบัญชีที่รับรองทั่วไปจากการสอบทาน

12.1.3 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
งบดุล

	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554* (งบการเงินรวม)		31 มี.ค. 2555 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.2	0.0	29.4	4.0	24.2	0.7	29.5	0.5	110.8	2.4
ลูกหนี้การค้า	-	0.0	0.1	0.0	4.2	0.1	4.4	0.1	1.8	0.1
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดตัดบัญชีที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	-	0.0	-	0.0	4.1	0.1	28.5	0.5	-	0.0
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	0.0	22.8	3.1	9.9	0.3	9.9	0.2	102.0	2.2
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.5	0.1	1.5	0.2	51.4	1.5	55.9	1.1	66.5	1.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	0.0	-	0.0	524.6	14.9	1,483.6	28.6	-	0.0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	0.7	0.1	53.8	7.3	618.4	17.6	1,611.8	31.0	281.1	6.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน										
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	0.0	180.2	24.3	176.8	5.0	176.8	3.4	562.2	12.2
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.0	-	0.0	898.3	25.4	-	0.0	-	0.0
เงินกู้ยืมให้แก่งานที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.0	-	0.0	59.4	1.7	-	0.0	-	0.0
เงินกู้ยืมให้แก่งานการ	72.1	14.6	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดตัดบัญชี	-	0.0	-	0.0	3.7	0.1	3.7	0.1	19.6	0.4
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	419.1	84.9	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.0	502.3	67.6	1,717.0	48.6	3,324.9	64.1	3,725.3	80.7
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	-	0.0	4.5	0.6	15.0	0.4	15.0	0.3	15.3	0.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.0	0.4	1.8	0.2	41.4	1.2	55.8	1.1	14.7	0.3
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	493.2	99.9	688.8	92.7	2,911.6	82.4	3,576.2	69.0	4,337.1	93.9
รวมสินทรัพย์	493.9	100.0	742.6	100.0	3,530.0	100.0	5,188.0	100.0	4,618.2	100.0

หมายเหตุ * บริษัทฯ เริ่มจัดทำงบการเงินรวมในปี 2554 เมื่อบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.9

งบดุล (ต่อ)

	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554* (งบการเงินรวม)		31 มี.ค. 2555 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน										
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	6.6	1.4	-	0.0	-	0.0	7.0	0.1	5.0	0.1
เจ้าหนี้การค้า	-	0.0	39.1	5.3	576.3	16.3	576.3	11.1	595.7	12.9
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	30.0	6.1	30.4	4.1	964.1	27.3	1,606.4	31.0	606.5	13.1
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.0	1.0	0.1	2.3	0.1	2.3	0.1	2.4	0.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ/กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	0.0	11.0	1.5	-	0.0	15.4	0.3	-	0.0
เจ้าหนี้อื่น	-	0.0	14.8	2.0	78.9	2.2	87.5	1.7	27.9	0.6
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	21.3	4.3	3.2	0.4	6.4	0.2	54.1	1.0	35.2	0.8
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	0.0	15.1	2.0	-	0.0	5.4	0.1	32.5	0.7
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	18.4	3.7	20.8	2.8	38.4	1.1	92.0	1.8	73.8	1.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	76.3	15.5	135.4	18.2	1,666.4	47.2	2,446.4	47.2	1,379.0	29.9
หนี้สินไม่หมุนเวียน										
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	233.2	47.2	279.3	37.6	966.1	27.4	1,336.2	25.7	1,767.5	38.2
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินสุทธิ	-	0.0	1.7	0.3	3.9	0.1	3.9	0.1	3.7	0.1
เงินมัดจำจากสัญญาระยะยาว	18.3	3.7	72.2	9.7	212.8	6.0	361.9	7.0	244.1	5.3
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	251.5	50.9	353.2	47.6	1,182.8	33.5	1,702.0	32.8	2,015.3	43.6
รวมหนี้สิน	327.8	66.4	488.6	65.8	2,849.2	80.7	4,148.4	80.0	3,394.3	73.5
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
ทุนเรือนหุ้น	170.0	34.4	170.0	22.9	380.6	10.8	380.6	7.4	380.6	8.2
ส่วนเกินทุนจากการลงทุนเพิ่มในบริษัท ย่อยด้วยการแลกหุ้น	-	0.0	-	0.0	202.2	5.7	172.9	3.3	172.9	3.8
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	(3.9)	(0.8)	73.8	9.9	91.2	2.6	479.3	9.2	643.7	13.9
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	0.0	10.2	1.4	6.8	0.2	6.8	0.1	26.7	0.6
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	166.1	33.6	254.0	34.2	680.8	19.3	1,039.6	20.0	1,223.9	26.5
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	493.9	100.0	742.6	100.0	3,530.0	100.0	5,188.0	100.0	4,618.2	100.0

หมายเหตุ * บริษัทฯ เริ่มจัดทำงบการเงินรวมในปี 2554 เมื่อบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอสซี จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอสซี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.9

งบกำไรขาดทุน

	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่								สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554* (งบการเงินรวม)		31 มี.ค. 2554** (งบการเงินรวม)		31 มี.ค. 2555 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
รายได้ค่าเช่า	9.1	59.4	26.3	15.5	74.5	69.3	153.0	25.9	16.7	33.8	54.7	2.9
รายได้จากการให้บริการ	6.1	39.6	16.7	9.9	15.5	14.4	67.9	11.5	3.8	7.6	30.6	1.6
รายได้จากการขายสินทรัพย์	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	1,808.9	95.2
กำไรจากการขายสินทรัพย์	-	0.0	126.4	74.5	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
กำไรจากการซื้อกิจการ	-	0.0	-	0.0	-	0.0	350.1	59.3	27.7	55.9	-	0.0
รายได้อื่น	0.2	1.0	0.3	0.1	17.5	16.3	19.3	3.3	1.3	2.7	5.8	0.3
รวมรายได้	15.4	100.0	169.7	100.0	107.5	100.0	590.3	100.0	49.5	100.0	1,900.0	100.0
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย												
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	6.8	44.1	21.4	12.6	22.3	20.8	43.3	7.3	1.1	2.2	24.5	1.3
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	1,617.1	85.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2.5	16.4	18.2	10.7	24.8	23.0	31.0	5.3	2.3	4.6	19.8	1.0
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	9.3	60.5	39.6	23.3	47.1	43.8	74.3	12.6	3.4	6.8	1,661.4	87.4
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	6.1	39.5	130.1	76.7	60.4	56.2	516.0	87.4	46.1	93.2	238.6	12.6
ต้นทุนทางการเงิน	(6.5)	(42.2)	(18.0)	(10.6)	(43.0)	(40.0)	(85.7)	(14.5)	(5.4)	(10.9)	(35.6)	(1.9)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(0.4)	(2.7)	112.1	66.1	17.4	16.2	430.3	72.9	40.7	82.3	203.0	10.7
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(2.1)	(13.5)	(34.4)	(20.3)	-	0.0	(2.6)	(0.4)	-	0.0	(38.6)	(2.0)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	(2.5)	(16.2)	77.7	45.8	17.4	16.2	427.7	72.5	40.7	82.3	164.4	8.7
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น												
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	-	0.0	10.2	6.0	(3.4)	(3.2)	(3.4)	(0.6)	-	0.0	20.0	1.0
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(2.5)	(16.2)	87.9	51.8	14.0	13.0	424.3	71.9	40.7	82.3	184.4	9.7
การแบ่งปันกำไร												
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(2.5)	(16.2)	77.7	45.8	17.4	16.2	405.5	68.7	38.5	77.8	164.4	8.7
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	0.0	-	0.0	-	0.0	22.2	3.8	2.2	4.5	-	0.0
กำไรสำหรับปี	(2.5)	(16.2)	77.7	45.8	17.4	16.2	427.7	72.5	40.7	82.3	164.4	8.7
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม												
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(2.5)	(16.2)	87.9	51.8	14.0	13.0	402.1	68.1	38.5	77.8	184.4	9.7
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	0.0	-	0.0	-	0.0	22.2	3.8	2.2	4.5	-	0.0
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(2.5)	(16.2)	87.9	51.8	14.0	13.0	424.3	71.9	40.7	82.3	184.4	9.7
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.15)		4.57		0.94		21.92		2.27		4.32	
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ย ⁽¹⁾	17.0		17.0		18.5		18.5		17.0		38.1	

⁽¹⁾ คำนวณโดยใช้มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท

หมายเหตุ * บริษัทฯ เริ่มจัดหางบการเงินรวมในปี 2554 เมื่อบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.9

** งบการเงินรวมสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2554 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 เป็นงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด แต่ยังไม่ได้รวมงบการเงินของบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่ได้เข้าถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่	
	31 ธ.ค. 2552* (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2554** (งบการเงิน รวม)	31 มี.ค. 2554*** (งบการเงิน รวม)	31 มี.ค. 2555 (งบการเงิน รวม)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม						
ดำเนินงาน						
กำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้	(2.5)****	112.1	17.4	430.3	40.7	203.0
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคา	6.7	19.8	14.0	23.4	0.5	17.7
ค่าตัดจำหน่าย	-	-	1.3	2.0	0.1	11.4
กำไรจากการซื้อกิจการ	-	-	-	(350.1)	(27.7)	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และส่วน ปรับปรุงอาคาร	-	(126.4)	-	-	-	-
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตบัญชี	-	-	(7.8)	(29.7)	(2.8)	(16.3)
ค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตบัญชี	-	-	-	2.7	0.2	0.7
ตัดจำหน่ายรายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตบัญชี	-	-	-	-	-	28.9
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตบัญชี	-	-	-	-	-	(3.3)
ดอกเบี้ยรับ	-	(0.1)	(1.5)	(0.6)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	-	18.0	43.0	85.6	5.4	35.6
รายได้เงินปันผล	-	-	(10.6)	(10.6)	-	(3.1)
การเปลี่ยนแปลงของเงินหมุนเวียน						
ลูกหนี้การค้า	-	(0.1)	(1.1)	6.3	(0.0)	(0.9)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	13.0	(22.8)	12.9	12.9	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.1	(0.9)	(11.1)	(1.2)	3.5	0.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	-	1,483.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2.0)	0.2	(39.5)	(38.7)	(0.0)	30.5
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(4.7)	54.0	18.9	21.5	35.8	(58.2)
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	21.3	(18.1)	3.3	(87.6)	(4.9)	(18.9)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	18.3	17.5	11.2	9.7	(0.5)	14.9
เงินมัดจำ	9.1	53.9	140.7	140.7	37.8	(117.8)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	59.3	107.1	191.1	216.6	88.1	1,608.3
จ่ายดอกเบี้ย	-	(18.0)	(36.7)	(66.8)	(2.7)	(66.2)
จ่ายภาษีเงินได้	-	(34.4)	(52.8)	(47.8)	(7.3)	(22.6)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	59.3	54.7	101.6	102.0	78.1	1,519.6

หมายเหตุ * งบกระแสเงินสดสำหรับปี 2552 เป็นการจัดทำภายในเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ และไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในช่วงปีดังกล่าว บริษัทฯ ยังเป็นบริษัทจำกัด จึงไม่ได้จัดทำงบกระแสเงินสด

** บริษัทฯ เริ่มจัดทำงบการเงินรวมในปี 2554 เมื่อบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.9

*** งบการเงินรวมสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2554 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 เป็นงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด แต่ยังไม่ได้รวมงบการเงินของบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่ได้เข้าถือหุ้นในบริษัท ดังกล่าว

**** ขาดทุนสุทธิซึ่งรวมภาษีเงินได้และดอกเบี้ยแล้ว

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่	
	31 ธ.ค. 2552* (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2554** (งบการเงิน รวม)	31 มี.ค. 2554*** (งบการเงิน รวม)	31 มี.ค. 2555 (งบการเงิน รวม)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน						
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย สุทธิจากเงินสดที่ ได้มา	-	-	(485.5)	(485.5)	(60.0)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคาร และ อุปกรณ์	-	(4.8)	(6.6)	(6.6)	(1.5)	(0.4)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(323.7)****	(1,175.2)	(1,171.2)	(1,171.2)	(259.5)	(492.2)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนเพื่อขาย	-	(170.0)	-	-	-	(365.4)
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง	67.6	-	(59.4)	-	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และส่วน ปรับปรุงอาคาร	-	1,198.9	-	-	-	-
เงินสดจากการชำระหนี้เงินกู้แก่บุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องและบุคคลอื่น	-	72.1	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	-	0.1	0.3	0.5	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	7.5	7.5	-	6.6
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(256.1)	(78.9)	(1,714.9)	(1,655.3)	(321.0)	(851.4)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0.3	-	-	-	-	-
เงินคืนเงินเบิกเกินบัญชี	-	(6.6)	-	(0.9)	-	(2.0)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	196.7	715.5	1,659.9	1,659.8	293.4	828.8
เงินสดรับจากสัญญาเช่าซื้อ	-	2.9	-	-	-	-
จ่ายคืนเงินกู้ระยะยาว	-	(669.1)	(39.5)	(48.9)	-	(1,397.4)
จ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าซื้อ	-	(0.3)	(1.3)	(1.3)	(0.2)	(0.7)
เงินสดรับ(จ่าย)เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้อง	-	11.0	(11.0)	(57.7)	(0.9)	(15.4)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	197.0	53.4	1,608.1	1,551.0	292.3	(586.7)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	0.2	29.2	(5.2)	(2.3)	49.4	81.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	0.0	0.2	29.4	31.8	31.1	29.5
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	0.2	29.4	24.2	29.5	80.5	110.9

หมายเหตุ * งบกระแสเงินสดสำหรับปี 2552 เป็นการจัดทำภายในเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ และไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในช่วงปีดังกล่าว บริษัทฯ ยังเป็นบริษัทจำกัด จึงไม่ได้จัดทำงบกระแสเงินสด

** บริษัทฯ เริ่มจัดทำงบการเงินรวมในปี 2554 เมื่อบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.9

*** งบการเงินรวมสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2554 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 เป็นงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด แต่ยังไม่ได้รวมงบการเงินของบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่ได้เข้าถือหุ้นในบริษัท ดังกล่าว

**** รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากปี 2552 บริษัทฯ ยังไม่ได้มีการจัดกลุ่มแยกประเภท ทรัพย์สินตามรายการดังกล่าว

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				สำหรับไตรมาสที่ 1
		31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2554* (งบการเงิน รวม)	31 มี.ค. 2555 (งบการเงิน รวม)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.01	0.40	0.37	0.66	0.20
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.00	0.22	0.02	0.01	0.08
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	1.35	0.52	0.11	0.08	3.18
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	n/a	921.00	41.63	97.51	109.70
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	n/a	1	9	4	4
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	n/a	1.09	0.07	0.14	0.17
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	n/a	330	4,956	2,561	2,155
วงจรเงินสด	วัน	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)						
อัตรากำไรขั้นต้น (รวมกำไรจากการขาย สินทรัพย์)	ร้อยละ	55.46	87.38	75.16	80.41	13.34
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	38.96	76.64	47.62	66.36	12.29
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	0.94	0.15	16.29	3.26	0.31
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	976.40	42.02	168.37	61.50	636.72
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	-16.24	45.79	16.16	72.46	8.65
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	-1.49	37.00	3.72	66.13	58.10
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	-66.53	12.57	0.81	14.42	13.41
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	1.61	21.07	2.92	23.56	22.00
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.04	0.27	0.05	0.20	1.55
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Ratio)						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.97	1.92	4.19	3.99	2.77
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.62	1.27	2.84	2.86	1.95
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	n/a	5.94	5.21	3.24	24.30
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	0.18	0.03	0.06	0.06	0.67
อัตราการจัดจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

หมายเหตุ * บริษัทฯ เริ่มจัดทำการเงินรวมในปี 2554 เมื่อบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนด์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.9

12.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12.2.1 การปรับโครงสร้างธุรกิจ

ผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่า ธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานคุณภาพสูงมีศักยภาพในการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงถือเป็นส่วนสำคัญของการระดมทุนเพื่อรองรับการเจริญเติบโตในอนาคต ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจและโครงสร้างการถือหุ้นเพื่อเตรียมความพร้อมในการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีรายละเอียดสรุป ดังนี้

มีนาคม 2554	- บริษัทฯ ซื้อหุ้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 13,000,000 หุ้น ในราคา 5.89 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 76.6 ล้านบาท มีผลทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุม บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50.0
กันยายน 2554	- บริษัทฯ ซื้อหุ้น บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 22,940,000 หุ้น ในราคาเฉลี่ย 17.82 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 408.9 ล้านบาท มีผลทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุม บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 74.0
ธันวาคม 2554	- บริษัทฯ ทำการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 12,999,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เพื่อใช้ในการแลกหุ้นของบริษัทฯ กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ในอัตรา 1 ต่อ 1 มีผลทำให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.9 - บริษัทฯ ทำการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 8,059,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เพื่อใช้ในการแลกหุ้นของบริษัทฯ กับ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ในอัตรา 1 ต่อ 1 มีผลทำให้ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.9
เมษายน 2555	- บริษัทฯ ทำการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนภายใต้ชื่อ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

จากการปรับโครงสร้างธุรกิจตามกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จึงเริ่มจัดทำงบการเงินรวมในปี 2554 เป็นต้นมา เมื่อบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.9 และ ร้อยละ 99.9 ตามลำดับ

ทั้งนี้ การจัดทำงบการเงินรวมในงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2554 นั้น เป็นการเปรียบเทียบงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย 2 บริษัทในงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 เทียบกับงบการเงินรวมของบริษัทฯ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ในงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 เนื่องจากในงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด แต่ยังไม่ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด

12.2.2 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ปัจจุบันประเทศไทยตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางการลงทุนและการขนส่งของภูมิภาค อีกทั้งยังมีนโยบายการส่งเสริมกิจกรรมการลงทุนอย่างต่อเนื่องจากภาครัฐจึงทำให้ผู้ประกอบการระดับนานาชาติจำนวนมากตัดสินใจตั้งฐานการผลิตสินค้าและบริการในประเทศไทย ทำให้เกิดความต้องการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อให้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับและสนับสนุนการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัทฯ ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการขยายโครงการฯ ของบริษัทฯ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 บริษัทฯ มีรายได้จำนวน 15.4 ล้านบาท 169.7 ล้านบาท และ 107.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราเติบโตถัวเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 164.6 ต่อปี ซึ่งการเติบโตของรายได้ส่วนใหญ่ มาจากการเพิ่มขึ้นของการพัฒนาโครงการเพื่อให้เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.1 ร้อยละ 25.4 และร้อยละ 83.7 ของรายได้รวม ตามลำดับ

นอกจากรายได้จากการให้เช่าและบริการแล้ว บริษัทฯ ยังมีกำไรจากการขายสินทรัพย์ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ซึ่งในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปี 2553 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ให้กับกองทุนรวมฯ จำนวน 126.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.5 ของรายได้รวม ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะเสนอขายโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์อย่างต่อเนื่องเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนหนึ่งของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการในอนาคต

ส่วนในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 590.3 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลัก มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.4 ของรายได้รวม นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีกำไรจากการซื้อกิจการของ 2 บริษัทย่อย จำนวนรวม 350.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.3 ของรายได้รวม

อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ในเกณฑ์สูงอย่างต่อเนื่อง โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น อยู่ในระดับสูงในอัตราร้อยละ 55.5 ร้อยละ 87.4 ร้อยละ 75.2 และร้อยละ 80.4 ตามลำดับ

จากภาพรวมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ แสดงให้เห็นว่า รายได้รวมของบริษัทฯ เติบโตขึ้น รวมทั้งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่พัฒนาดีขึ้นเป็นลำดับ โดยบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 เท่ากับ -2.5 ล้านบาท 77.7 ล้านบาท 17.4 ล้านบาท และ 427.7 ล้านบาท ตามลำดับ และ คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ ในอัตราร้อยละ -16.2 ร้อยละ 45.8 ร้อยละ 16.2 และร้อยละ 72.5 ตามลำดับ

สำหรับงบการเงินรวมในงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 รายได้รวมของบริษัทฯ มีจำนวน 1,900.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2554 จำนวน 1,850.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,738.5 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสินทรัพย์โครงการอาคารคลังสินค้า และโรงงานมูลค่ารวม 1,808.9 ล้านบาท ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์

หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.2 ของรายได้รวม ทำให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 164.4 ล้านบาท และอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.7

12.2.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

12.2.3.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554

รายได้

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 15.4 ล้านบาท 169.7 ล้านบาท 107.5 ล้านบาท และ 590.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจากงบเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปี 2553 และ 2554 บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2552 ซึ่งเป็นช่วงเริ่มต้นที่บริษัทฯ ดำเนินโครงการ โดยมีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 1,005.6 และลดลงประมาณร้อยละ 36.7 ตามลำดับ การเติบโตของรายได้ในปี 2553 และ 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เพื่อให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากจำนวน 1 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าและบริการเท่ากับ 16,900 ตารางเมตร ในปี 2552 เป็นจำนวน 7 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าและบริการเท่ากับ 196,215 ตารางเมตร ในปี 2554 สอดคล้องกับแผนการขยายกิจการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในปี 2553 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สิน 2 โครงการให้กับกองทุนรวมฯ คือ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมือง จ.ชลบุรี ที่บริษัท คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ไพรมัส อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด เป็นผู้เช่า ทำให้มีรายได้เพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญจากรายการดังกล่าว นอกจากนี้ ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ ยังรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการและรายได้อื่นเพิ่มเติมจากบริษัทย่อย 2 บริษัทอีกในจำนวนรวม 132.7 ล้านบาท รวมทั้งมีการรับรู้ผลกำไรจากการซื้อกิจการเพื่อให้ได้มาซึ่งอำนาจควบคุมของ 2 บริษัทย่อย จำนวนรวม 350.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลต่างจากมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อย เทียบกับราคาจ่ายซื้อหุ้นจากบุคคลภายนอก

โครงสร้างรายได้	สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะกิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะกิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะกิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงินรวม) ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	15.2	43.0	90.0	220.9
รายได้จากการขายสินทรัพย์	-	-	-	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์	-	126.4	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	10.6	10.6
รายได้บริหารคลังสินค้า	-	0.1	2.2	2.2
กำไรจากการซื้อกิจการ	-	-	-	350.1
รายได้อื่น	0.2	0.2	4.7	6.5
รวม	15.4	169.7	107.5	590.3

รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน

รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 15.2 ล้านบาท 43.0 ล้านบาท

บาท 90.0 ล้านบาท และ 220.9 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมทั้งสิ้นร้อยละ 99.1 ร้อยละ 25.4 ร้อยละ 83.7 และร้อยละ 37.4 ตามลำดับ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 15.2 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการเช่า จำนวน 9.1 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการจำนวน 6.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าและบริการที่รับรู้รายได้ เท่ากับ 16,900 ตารางเมตร

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 43.1 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการเช่า จำนวน 26.3 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการจำนวน 16.8 ล้านบาท รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ในปี 2553 เพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 27.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 183.3 เนื่องมาจากบริษัทฯ มีคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อเช่าและให้บริการเพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าและบริการที่รับรู้รายได้ เท่ากับ 75,808.8 ตารางเมตร

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 90.0 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการเช่า จำนวน 74.5 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการจำนวน 15.5 ล้านบาท รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ในปี 2554 เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 46.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 108.9 เนื่องมาจากบริษัทฯ มีคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อเช่าและให้บริการเพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าและบริการที่รับรู้รายได้เท่ากับ 79,680.8 ตารางเมตร โดยพื้นที่ให้เช่าและบริการบางส่วนขายให้กับกองทุนรวมฯ ในปี 2553 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่ารอดัตตบัญญัติ รวมจำนวน 7.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ซึ่งกำหนดให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินต้องรับรู้รายได้จากค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 220.9 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการเช่าจำนวน 153.0 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการจำนวน 67.9 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพิ่มเติมจากบริษัทย่อย 2 บริษัท อีกจำนวน 130.9 ล้านบาท หลังการปรับโครงสร้างกลุ่มเมื่อปี 2554 รวมกลุ่มบริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าและบริการเท่ากับ 196,215.0 ตารางเมตร ทั้งนี้ เป็นพื้นที่โครงการของบริษัทย่อย 2 บริษัท รวมกัน 2 โครงการ รวมเท่ากับ 116,534.3 ตารางเมตร รวมทั้ง บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่ารอดัตตบัญญัติ รวมทั้งหมดจำนวน 32.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ซึ่งกำหนดให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินต้องรับรู้รายได้จากค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กำไรจากการขายสินทรัพย์

กำไรจากการขายสินทรัพย์ เป็นกำไรจากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ และจากงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ ยกเว้นสำหรับรอบปีบัญชี 2553 นั้น บริษัทฯ มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ จำนวน 126.4 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ให้กับ กองทุนรวมฯ จำนวน 126.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นกำไรจากการขายโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมือง จ.ชลบุรี ที่บริษัท คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ไพรมัส อินเทอร์เน็ตเซ็นทรัล กรุงเทพฯ จำกัด เป็นผู้เช่า พื้นที่เช่ารวม 39,808.8 ตารางเมตรให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ คิดเป็นมูลค่าขายทั้งหมด 1,283 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายที่จะเสนอขายคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ โรงงาน ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ อย่างต่อเนื่องเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนหนึ่งของบริษัทฯ ในการขยายธุรกิจในอนาคต

อย่างไรก็ดี ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ แต่เดิมบริษัทฯ มีแผนการเสนอขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ในช่วง เดือนตุลาคม 2554 แต่เนื่องมาจากปัญหาอุทกภัยน้ำท่วมครั้งใหญ่ในช่วงดังกล่าว ส่งผลให้สถานะตลาดไม่เอื้ออำนวยต่อการเสนอขายเพิ่มทุนของหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จึงได้เลื่อนการเสนอขายโครงการ คลังสินค้าและโรงงานของบริษัทฯ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดูคาดี มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า ซึ่งมีลักษณะการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ และโครงการ คลังสินค้า 2 โครงการของบริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ได้แก่ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกอุปโภคและบริโภค เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจาย สินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า ซึ่งมี ลักษณะการถือครองเป็นสิทธิการเช่า โดยมีพื้นที่ให้เช่าและบริการรวม 107,277.4 ตารางเมตร ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ สามารถดำเนินการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมฯ แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา

กำไรจากการซื้อกิจการ

กำไรจากการซื้อกิจการ เป็นกำไรที่ไม่ได้เกิดจากรูปคดีของบริษัทฯ และเป็นกำไรทางบัญชีที่เกิดขึ้นจากการที่ บริษัทฯ เข้าซื้อธุรกิจของบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อยกับมูลค่าซื้อขายจริง ตาม สัดส่วนร้อยละของการเข้าถือหุ้น

ในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีกำไรจากการซื้อกิจการซึ่งเป็นการซื้อบริษัทย่อยจำนวนรวม 350.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.3 ของรายได้รวมทั้งหมด กำไรจากการซื้อกิจการนี้เกิดจากการที่บริษัทฯ ซื้อส่วนได้ เสียจากผู้ถือหุ้นเดิมร้อยละ 50 ของหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จำนวน 13.0 ล้านหุ้น เป็น จำนวนเงิน 76.6 ล้านบาท และซื้อส่วนได้เสียจากผู้ถือหุ้นเดิมร้อยละ 74.0 ของ หุ้นสามัญของ บริษัทฯ แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด จำนวน 22.9 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 408.9 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัท ย่อยทั้งสอง อย่างไรก็ดี ณ วันที่ซื้อส่วนได้เสียผู้บริหารได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้รับมาของ หุ้นสามัญของ บริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จำนวน 13.0 ล้านหุ้น และหุ้นสามัญของ บริษัทฯ แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด จำนวน 22.9 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 104.3 ล้านบาท และ 731.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิด เป็นกำไรจากการซื้อกิจการจำนวน 27.7 ล้านบาท และ 322.4 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้เงินปันผล รายได้จากการบริหารคลัง ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น ซึ่งในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 0.2 ล้านบาท 0.2 ล้านบาท 17.5 ล้านบาท และ 19.3 ล้านบาทตามลำดับ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ ได้จัดหมวดรายได้จากการบริหารคลังไว้เป็นรายได้อื่น แทนการบันทึกเป็นรายได้จากการบริการ ทั้งนี้ รายได้จากการบริหารคลังเป็นรายได้ที่บริษัทฯ ได้รับจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมฯ และได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปี โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริหารคลังจำนวน 2.2 ล้านบาท และ 2.2 ล้านบาท ตามลำดับ

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 9.3 ล้านบาท 39.6 ล้านบาท 47.1 ล้านบาท และ 74.3 ล้านบาทตามลำดับ บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีการพัฒนาคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน

ต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ส่วนใหญ่เป็นค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 6.8 ล้านบาท 21.4 ล้านบาท 22.3 ล้านบาท และ 43.3 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 73.0 ร้อยละ 54.0 ร้อยละ 47.4 และร้อยละ 58.2 ของต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามลำดับ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 6.8 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.5 ของรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดยต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาจำนวน 6.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.6 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวม นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายการต้นทุนอื่น เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 21.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 14.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 215.9 และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.7 ของรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งต้นทุนที่สูงขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี 2553 ต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาจำนวน 19.5 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 91.3 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวม นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายการต้นทุนอื่น เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ภาษีโรงเรือน เป็นต้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 22.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 1.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.5 และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.8 ของรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดยต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคา และสิทธิการเช่าตัดจ่ายรวมจำนวน 13.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.9 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวม นอกจากนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนการเช่าที่ดิน จำนวน 4.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.7 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวม ซึ่งเป็นค่าที่ดินเช่าสำหรับดำเนินโครงการคลังสินค้า ถ.บางนา กม. 18 และ รายการต้นทุนอื่นๆ เช่น ภาษีโรงเรือนและภาษีป้าย ค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น ทั้งนี้ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ลดลงนั้น เนื่องมาจาก บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกการตัดค่าเสื่อมราคาเป็นต้นทุนจากการเช่าและบริการ สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า จากการที่ บริษัทฯ ได้แสดงเจตนาพร้อมต่อสาธารณชนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ โดยแผนการจำหน่ายทรัพย์สินคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในระยะเวลาหนึ่งปี โดยมาตรฐานบัญชีบริษัทฯ ได้ทำการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีแผนการขายที่แน่นอนดังกล่าว เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และจัดกลุ่มเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน ทำให้ไม่มีการบันทึกการตัดค่าเสื่อมราคาของ 2 โครงการดังกล่าว และ บริษัทฯ ยังคงสามารถรับรู้รายได้จากการเช่าและบริการตามปกติ

ในงบการเงินรวมปีสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 43.3 ล้านบาท มากกว่าต้นทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับปี 2553 จำนวน 21.9 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 102.2 ของรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดยต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคา และสิทธิการเช่าตัดจ่ายรวมจำนวน 23.5 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.4 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวม ทั้งนี้ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ลดลงนั้นเนื่องมาจาก บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกการตัดค่าเสื่อมราคาและสิทธิการเช่าตัดจ่ายเป็นต้นทุนจากการเช่าและบริการ สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า ของบริษัทฯ และโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกอุปโภคและบริโภค เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะร่วมกันเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมฯ ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ในย่อหน้าที่แล้วนั้น ส่งผลให้มีการจัดกลุ่มทรัพย์สินนั้นเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ภายใต้หมวดสินทรัพย์หมุนเวียน และบริษัทฯ ยังคงสามารถรับรู้รายได้จากการเช่าและบริการตามปกติ

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 เท่ากับ 8.4 ล้านบาท 21.7 ล้านบาท 67.7 ล้านบาท และ 177.6 ล้านบาทตามลำดับ และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 55.5 ร้อยละ 50.3 ร้อยละ 75.2 และร้อยละ 80.4 ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายและรูปแบบการดำเนินธุรกิจที่จะเสนอขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ อย่างต่อเนื่อง ทำให้พิจารณาได้ว่าธุรกรรมการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ถือเป็นธุรกรรมปกติของบริษัทฯ ดังนั้น หากพิจารณา กำไรขั้นต้นที่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ นั้น บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 เท่ากับ 8.4 ล้านบาท 148.1 ล้านบาท 67.7 ล้านบาท และ 177.6 ล้านบาท ตามลำดับ และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 55.5 ร้อยละ 87.4 ร้อยละ 75.2 และร้อยละ 80.4 ตามลำดับ

ทั้งนี้ กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ มีแนวโน้มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี โดยมีพื้นที่ให้เช่าและบริการที่รับรู้รายได้ในแต่ละปีคิดเป็นจำนวน 16,900 ตารางเมตร 75,808.8 ตารางเมตร 79,680.8 ตารางเมตร และ 196,215.0 ตารางเมตร ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 ตามลำดับ ทำให้บริษัทฯ ได้รับรายได้จากการเช่าและบริการเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนการขายทรัพย์สินโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานให้แก่กองทุนรวมฯ อย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มต้นตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมา ทำให้ได้รับกำไรจากการขายทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เอเชีย แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ นั้น จะมีแผนการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ เพิ่มเติมอีก 3 โครงการ แต่เนื่องจากสภาวะตลาดที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในช่วงเดือนตุลาคม 2554 ทำให้ต้องเลื่อนการเสนอขายออกไป และ ทรัพย์สินที่อยู่ในแผนการขายให้แก่กองทุนรวมฯ นั้น ได้ถูกพิจารณาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ทำให้บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกการตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน ส่งผลให้ต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานลดลง โดยปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถดำเนินการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมฯ เรียบร้อยแล้วเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลัก ได้แก่ เงินเดือน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าบริการจ่ายผู้สอบบัญชี และค่าที่ปรึกษา กฎหมาย ซึ่งในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2.5 ล้านบาท 18.2 ล้านบาท 24.8 ล้านบาท และ 31.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 16.4 ร้อยละ 10.7 ร้อยละ 23.0 และร้อยละ 5.3 ของรายได้รวมตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 คิดเป็นจำนวน 2.5 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าบริการจ่ายผู้สอบบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 มากกว่าในรอบปีบัญชี 2552 จำนวน 15.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 624.8 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2552 เนื่องจากบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับรอบปี 2552 ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทฯ เพิ่งเริ่มดำเนินธุรกิจ อีกทั้งในปี 2553 บริษัทฯ มีค่าธรรมเนียมธนาคารในการชำระคืนหนี้ก่อนกำหนดที่เกิดขึ้นจากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ จำนวน 5.7 ล้านบาท ค่าหน้าในการแนะนำลูกค้าอีกประมาณ 3.6 ล้านบาท สำหรับโครงการหนึ่ง ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ แต่เป็นรายการเดียว และค่าบริการจ่ายผู้สอบบัญชีจำนวน 2.1 ล้านบาท เป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 มากกว่าในรอบปีบัญชี 2553 จำนวน 6.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.2 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2553 เนื่องจากบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานเพิ่มขึ้นเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการขยายงานของบริษัทฯ อย่างรวดเร็ว

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 มากกว่าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 จำนวน 12.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.6 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2553 ซึ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นนั้นเนื่องจากการรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารของทั้งบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยด้วยกัน โดยมีรายการหลัก คือ ค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารสำนักงาน และค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าบริการจ่ายผู้สอบบัญชี

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมปีสำหรับรอบปีบัญชี 2554 เท่ากับ 6.5 ล้านบาท 18.0 ล้านบาท 43.0 ล้านบาท และ 85.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.3 ร้อยละ 10.6 ร้อยละ 40.0 และร้อยละ 14.5 ของรายได้รวมตามลำดับ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ พัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานโดยใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนหลักที่สำคัญ อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะลดลงเมื่อบริษัทฯ เสนอขายสินทรัพย์โครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ รวมทั้งเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ตลอดจนรายได้จากการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่า

กำไรก่อนภาษีเงินได้

กำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 เท่ากับ -0.4 ล้านบาท 112.1 ล้านบาท 17.4 ล้านบาท และ 430.3 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ -2.7 ร้อยละ 66.0 ร้อยละ 16.2 และร้อยละ 72.9 ของรายได้รวมตามลำดับ

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 เท่ากับ 2.1 ล้านบาท 34.4 ล้านบาท 0.0 ล้านบาท และ 2.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.5 ร้อยละ 20.3 ร้อยละ 0.0 และร้อยละ 0.4 ของรายได้รวมตามลำดับ ทั้งนี้ ภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับกำไรของบริษัทฯ ที่เติบโตขึ้นในรอบปีบัญชี 2552 และ 2553 อย่างไรก็ตาม งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 ภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ 0.0 ล้านบาท เนื่องจากการพัฒนาโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดูกาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าและโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดินา เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้น ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรจากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100.0 ของเงินลงทุน เป็นระยะเวลา 8 ปี ทำให้ภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ ลดลง และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 ภาษีเงินได้นิติบุคคล มากกว่าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ เนื่องจากรวมภาษีเงินได้นิติบุคคลจากบริษัทฯ ย่อยทั้ง 2 บริษัท

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 เท่ากับ -2.5 ล้านบาท 77.7 ล้านบาท และ 427.7 ล้านบาทตามลำดับ และคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ -16.2 ร้อยละ 45.8 ร้อยละ 16.2 และร้อยละ 72.5 ตามลำดับ

กำไรสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 คิดเป็นจำนวน -2.5 ล้านบาท เนื่องจากเป็นช่วงเริ่มต้นการพัฒนาโครงการฯ และมีการรับรู้รายได้จากการเช่าและบริการไม่มากนัก ในขณะที่มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายสูงกว่ารายได้ ส่งผลให้เกิดขาดทุนในปีดังกล่าว

กำไรสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 คิดเป็นจำนวน 77.7 ล้านบาท มากกว่าในรอบปีบัญชี 2552 จำนวน 80.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 3,217.8 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2552 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการเช่าและบริการเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังมีกำไรจากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ จำนวนรวมทั้งสิ้น 126.4 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ

กำไรสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 คิดเป็นจำนวน 17.4 ล้านบาท ลดลงจากรอบปีบัญชี 2553 จำนวน 60.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 77.6 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2552 เนื่องจากในปี 2554 บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ ซึ่งแต่เดิมบริษัทฯ มีแผนเสนอขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ในช่วงเดือนตุลาคม 2554 แต่เนื่องจากปัญหาอุทกภัยน้ำท่วมครั้งใหญ่ในช่วงดังกล่าวส่งผลให้สถานะตลาดไม่เอื้ออำนวยต่อการเสนอขายเพิ่มทุนของหน่วยลงทุนกองทุนรวมฯ บริษัทฯ จึงได้เลื่อนการเสนอขายโครงการคลังสินค้าและโครงการโรงงาน และสามารถเสนอขายได้แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกำไรจากการเช่าและบริการเพิ่มขึ้นในปีดังกล่าวเนื่องจากมีพื้นที่ให้เช่าและบริการที่รับรู้รายได้เพิ่มมากขึ้น

กำไรสุทธิในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 คิดเป็นจำนวน 427.7 ล้านบาท มากกว่าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 จำนวน 350.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 450.3 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2553 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการเช่าและบริการเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังมีกำไรจากการซื้อกิจการของบริษัทย่อย 2 บริษัท รวมจำนวน 350.1 ล้านบาท

12.2.3.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555

รายได้

รายได้หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน และรายได้จากการขายสินทรัพย์ ทั้งนี้ ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 49.5 ล้านบาท และ 1,900.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจากงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 จำนวน 1,850.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 3,738.5 เนื่องจากบริษัทฯ มีคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น โดยมีการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากจำนวน 3 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าและบริการรวมเท่ากับ 109,226.9 ตารางเมตร ในไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 เป็นจำนวน 6 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าและบริการรวมเท่ากับ 173,699.3 ตารางเมตร ในไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 ซึ่งในระหว่างงวดดังกล่าวพื้นที่ให้เช่าและบริการจำนวน 107,277.4 ตารางเมตร ได้โอนขายให้แก่กองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา นอกจากนี้ การดำเนินการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ถือเป็นนโยบายการดำเนินงาน

ธุรกิจปกติของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้บันทึกการขายทรัพย์สินเป็นรายได้จากการขายทรัพย์สินทั้งจำนวน ซึ่งจากเดิมบันทึกเป็นรายการกำไรจากการขายทรัพย์สิน เพื่อให้สอดคล้องและสะท้อนถึงภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการคลังสินค้าและโรงงานของบริษัทฯ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดุคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า โดยมีลักษณะการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ และโครงการคลังสินค้า 2 โครงการ ของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ได้แก่ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกอุปโภคและบริโภค เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า โดยมีลักษณะการถือครองเป็นสิทธิการเช่า โดยมีพื้นที่เช่ารวม 107,277.4 ตารางเมตร รวมจำนวน 1,808.9 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากรายการดังกล่าว โดยตารางสรุปโครงสร้างรายได้สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 เป็นดังนี้

โครงสร้างรายได้	สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่	
	31 มี.ค. 2554 (งบการเงินรวม) ล้านบาท	31 มี.ค. 2555 (งบการเงินรวม) ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	20.5	85.3
รายได้จากการขายสินทรัพย์	-	1,808.9
รายได้เงินปันผล	-	3.1
รายได้บริหารคลังสินค้า	0.6	1.1
กำไรจากการซื้อกิจการ	27.7	-
รายได้อื่น	0.7	1.6
รวม	49.5	1,900.0

รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน

รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 20.5 ล้านบาท และ 85.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมทั้งสิ้นร้อยละ 41.4 และร้อยละ 4.5 ตามลำดับ

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 20.5 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการเช่า จำนวน 16.7 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการจำนวน 3.8 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นรายได้จากการเช่าและบริการของบริษัทฯ จำนวน 13.3 ล้านบาท และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จำนวน 7.2 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากการเช่าและบริการของบริษัทฯ ย่อยดังกล่าวนับรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ เข้าไปถือหุ้นและมีอำนาจควบคุม กล่าวคือ ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 เป็นต้นมา นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่ารถตัดหญ้า รวมทั้งหมดจำนวน 2.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ซึ่งกำหนดให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินต้องรับรู้รายได้จากค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและ บริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 85.3 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการเช่า จำนวน 54.7 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการ จำนวน 30.6 ล้านบาท รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์ กระจายสินค้า และโรงงาน สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2554 จำนวน 64.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 316.1 เนื่องจากจากบริษัทฯ มีคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อเช่าและให้บริการเพิ่มขึ้น จากการขยายการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งบริษัทฯ มีการบันทึกรายได้ จากการเช่าและบริการของบริษัทฯย่อยในงบการเงินรวมของงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 ในขณะที่ กงวดไตรมาสเดียวกันของปี 2554 นั้น บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับบริษัทฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด เพียงบริษัทเดียว ซึ่งรับรู้ตามสัดส่วนเวลาที่บริษัทฯ เข้าลงทุนซื้อหุ้นและมีอำนาจควบคุมในบริษัท ย่อยดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่ารถตัดหญ้า รวมทั้งหมดจำนวน 16.3 ล้านบาท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)

รายได้จากการขายสินทรัพย์

รายได้จากการขายสินทรัพย์ เป็นรายได้จากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ และถือเป็นรายได้หลักอีกส่วนหนึ่งของ บริษัทฯ และในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 บริษัทฯ ไม่มี รายได้จากการขายสินทรัพย์เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการนำเสนอแผนการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ อย่างไรก็ตาม ในช่วงเดือนตุลาคม 2554 ประเทศไทยประสบปัญหาอุทกภัยน้ำท่วมครั้งใหญ่ ส่งผลให้สถานะตลาดไม่เอื้ออำนวยต่อการเสนอขายทรัพย์สินเพิ่มทุนให้แก่กองทุนรวมฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้เลื่อนแผนการเสนอขายทรัพย์สิน ออกไปเป็นงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555

ในงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ ได้มีการบันทึกบัญชีการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ โดยบันทึกเป็นรายได้จากการขายสินทรัพย์ทั้งจำนวน แทนการบันทึกเฉพาะกำไรจากการขายสินทรัพย์ จากเดิมที่ บันทึกในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบปีบัญชี 2553 ส่งผลให้ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาส ที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ฟണ്ട് จำนวน 1,808.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.2 ของ รายได้รวมทั้งหมด ซึ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการคลังสินค้าและโรงงานของบริษัทฯ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ ศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคม อุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดูคาดี มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า โดยมีลักษณะการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ และโครงการคลังสินค้า 2 โครงการ ของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ได้แก่ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนก อุปโภคและบริโภค เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศ ไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า โดยมีลักษณะการถือครองเป็นสิทธิการเช่า โดยมีพื้นที่เช่ารวม 107,277.4 ตารางเมตร

กำไรจากการซื้อกิจการ

กำไรจากการซื้อกิจการ เป็นกำไรที่ไม่ได้เกิดจากธุรกรรมปกติของบริษัทฯ และเป็นกำไรทางบัญชีที่เกิดขึ้นจากการที่ บริษัทฯ เข้าซื้อธุรกิจของบริษัทย่อย โดยเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อยกับมูลค่าซื้อขายจริง ตามสัดส่วน ร้อยละของการเข้าถือหุ้น

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 บริษัทฯ มีกำไรจากการซื้อกิจการ ซึ่งเป็นการซื้อบริษัทย่อยจำนวนรวม 27.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.9 ของรายได้รวมทั้งหมด กำไรจากการซื้อกิจการนี้เกิดจากการที่บริษัทฯ ซื้อส่วนได้เสียร้อยละ 50.0 ของหุ้นสามัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จำนวน 13.0 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 76.6 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุม บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด อย่างไรก็ตาม วันที่ซื้อส่วนได้เสียผู้บริหารได้พิจารณาผลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้รับมาของหุ้นสามัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จำนวน 13.0 ล้านหุ้น ซึ่งคิดเป็นกำไรจากการซื้อกิจการสำหรับไตรมาสที่ 1 จำนวน 27.7 ล้านบาท ทั้งนี้ ในงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 บริษัทฯ ได้บันทึกกำไรจากการซื้อกิจการสำหรับบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด เพียงบริษัทเดียว หลังจากที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นและมีอำนาจควบคุมตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการซื้อกิจการ

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารคลัง และรายได้เงินปันผล ซึ่งในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 1.3 ล้านบาท และ 5.8 ล้านบาทตามลำดับ โดยรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากรายได้เงินปันผลเป็นหลัก สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 3.4 และ 1,661.4 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.8 และ ร้อยละ 87.4 ของรายได้รวมตามลำดับ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่สำคัญของบริษัทฯ แบ่งเป็น ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ทั้งนี้ ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น และมีการบันทึกต้นทุนขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ เพิ่มอีกจำนวน 1,617.1 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.3 ของต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดในงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 ดังกล่าว

ต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน

ต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานส่วนใหญ่เป็นค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ค่าเบี้ยประกัน และค่าภาษีโรงเรือน ซึ่งในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานจำนวน 1.1 ล้านบาท และ 24.5 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 32.6 และ ร้อยละ 1.5 ของต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามลำดับ

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 1.1 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.4 ของรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดยต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัด

จำหน่ายจำนวน 0.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.7 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวม นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายการต้นทุนอื่น เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือน เป็นต้น สาเหตุหลักที่อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานค่อนข้างน้อย เนื่องจาก บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกการตัดค่าเสื่อมราคาและสิทธิการเช่าตัดจำหน่ายเป็นต้นทุนจากการเช่าและบริการ สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดุสิต มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า ของบริษัทฯ และโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกอุปโภคและบริโภค เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ซึ่งบริษัทฯ ได้แสดงเจตนาธรรมเนียมต่อสาธารณชนที่จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ โดยแผนการจำหน่ายทรัพย์สินคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในระยะเวลาหนึ่งปี โดยมาตรฐานบัญชีบริษัทฯ ได้ทำการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีแผนการขายที่แน่นอนดังกล่าว เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และจัดกลุ่มเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน ทำให้ไม่มีการบันทึกการตัดค่าเสื่อมราคาของโครงการดังกล่าว

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 24.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 จำนวน 23.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,123.5 ซึ่งต้นทุนจากการเช่าและบริการนี้คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.7 ของรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดยต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคา และสิทธิการเช่าตัดจ่ายรวมจำนวน 18.8 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 77.0 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวม นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายการต้นทุนอื่น เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือน เป็นต้น นอกจากนี้ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เพิ่มขึ้นนั้นเนื่องมาจาก บริษัทฯ มีการรวมต้นทุนการเช่าและบริการของบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัทเพิ่มขึ้นในงบการเงินรวมไตรมาสนี้

ต้นทุนจากการขายสินทรัพย์

ต้นทุนจากการขายสินทรัพย์เป็นต้นทุนที่เกิดจากรายการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ในโครงการที่ขาย เช่น ที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 บริษัทฯ ไม่มีต้นทุนจากการขายสินทรัพย์ เนื่องจากไม่มีรายการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ในไตรมาสนั้น

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 จากการที่บริษัทฯ มีนโยบายการทำธุรกรรมการขายทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ซึ่งพิจารณาได้ว่าเป็นการประกอบธุรกิจปกติของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้บันทึกการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ เป็นรายได้จากการขายสินทรัพย์ทั้งจำนวน และหักด้วยต้นทุนจากการขายสินทรัพย์เป็นต้นทุนในการดำเนินการหลักสำหรับธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งส่งผลให้ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายสินทรัพย์จำนวน 1,617.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.4 ของรายได้จากการขายสินทรัพย์ทั้งหมด

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 เท่ากับ 19.4 ล้านบาท และ 252.6 ตามลำดับ และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 94.6 และร้อยละ 13.3 ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 เพิ่มขึ้น 233.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,201.7 จากงวดไตรมาสเดียวกันปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ เพิ่มขึ้นเป็นหลัก ทั้งนี้ จากการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีของรายการขายสินทรัพย์เป็นการบันทึกรายได้ทั้งจำนวนนั้น แสดงให้เห็นถึงภาพรวมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ใน 2 ส่วนงานหลัก คือ ธุรกิจการให้เช่าและบริการ และ ธุรกิจการขายสินทรัพย์ โดยอัตรากำไรขั้นต้นในงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 ลดลงจากงวดไตรมาสเดียวกันปี 2554 เนื่องจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณร้อยละ 11.6 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจการให้เช่าและบริการประมาณร้อยละ 71.3 ทำให้เมื่อคำนวณอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ จะเฉลี่ยลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลัก ได้แก่ เงินเดือน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าอาคารสำนักงาน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าบริการจ่ายผู้สอบบัญชี ซึ่งในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2.3 ล้านบาท และ 19.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.6 และร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 คิดเป็นจำนวน 2.3 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าบริการจ่ายผู้สอบบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 เพิ่มขึ้นจากงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 จำนวน 17.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 767.5 เนื่องจากบริษัทฯ มีจำนวนพนักงานเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายงานของบริษัทฯ ทำให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานสูงขึ้น และการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นทำให้มีค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนของกรรมการเพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าเช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 เท่ากับ 5.4 ล้านบาท และ 35.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.9 และร้อยละ 1.9 ของรายได้รวม ตามลำดับ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ พัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานโดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจะลดลงเมื่อบริษัทฯ เสนอขายสินทรัพย์โครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ รวมทั้งเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนบางส่วนในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม ผลลดจนวนรายได้จากการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่า

กำไรก่อนภาษีเงินได้

กำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 เท่ากับ 40.7 ล้านบาท และ 203.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 82.3 และร้อยละ 10.7 ของรายได้รวมตามลำดับ

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 เท่ากับ 0.0 ล้านบาท และ 38.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.0 และร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมตามลำดับ ทั้งนี้ ภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินเพิ่มทุนให้แก่กองทุนรวมฯ รวมจำนวน 191.8 ล้านบาท จึงทำให้มีภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 เท่ากับ 40.7 ล้านบาท และ 164.4 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 82.3 และร้อยละ 8.7 ตามลำดับ ทั้งนี้ ในงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น แม้ว่าอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ จะลดลงก็ตาม เนื่องจากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ มีอัตรากำไรต่ำกว่าการให้เช่าและบริการ แต่แสดงกำไรเป็นจำนวนเงินที่สูงกว่า

12.2.4 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

12.2.4.1 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินสำหรับปีบัญชี 2552 ถึง 2554 และ ไตรมาสที่ 1 ปี 2555

ภาพรวมของสินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 เท่ากับ 493.9 ล้านบาท 742.6 ล้านบาท 3,530.0 ล้านบาท 5,188.0 ล้านบาท และ 4,618.2 ล้านบาท ตามลำดับ

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 คิดเป็นจำนวน 493.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 84.8 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 จำนวน 248.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.3 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพิ่มมากขึ้น ทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มมากขึ้น โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2553 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคิดเป็นจำนวน 502.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.6 ของสินทรัพย์รวม (2) จากการที่บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีการจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการ โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2553 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง คิดเป็นจำนวน 22.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.1 ของสินทรัพย์รวม และ (3) บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ได้สำเร็จ และบริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ดังกล่าว

จำนวน 17.0 ล้านหน่วย ราคาพาร์ 10 บาทต่อหน่วยลงทุน โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2553 เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายคิดเป็นจำนวน 180.2 ล้านบาท ซึ่งมีการคิดมูลค่าราคาตลาด ณ วันสิ้นงวด หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.3 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 จำนวน 2,787.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 375.4 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพิ่มมากขึ้น ทำให้สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มมากขึ้น โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2554 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคิดเป็นจำนวน 1,717.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.6 ของสินทรัพย์รวม (2) บริษัทฯ มีการลงทุนซื้อหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.9 ในบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เงินลงทุนในบริษัทย่อยคิดเป็นจำนวน 898.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.4 ของสินทรัพย์รวม และ (3) บริษัทฯ มีแผนการขายทรัพย์สินเพิ่มทุนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ในรอบระยะเวลาหนึ่งปี และได้จัดกลุ่มเป็นทรัพย์สินที่รอการขาย โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2554 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายคิดเป็นจำนวน 524.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.9 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ในงบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวม ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 จำนวน 4,445.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 598.6 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพิ่มมากขึ้น ทำให้สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งได้รวมโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัทย่อยด้วย โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2554 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคิดเป็นจำนวน 3,324.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64.1 ของสินทรัพย์รวม และ (2) บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีแผนการขายทรัพย์สินเพิ่มทุนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ในรอบระยะเวลาหนึ่งปี และได้จัดกลุ่มเป็นทรัพย์สินที่รอการขาย โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2554 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายคิดเป็นจำนวน 1,483.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.6 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ในงบการเงินรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 ลดลงจากสินทรัพย์รวม ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2554 จำนวน 569.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.0 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินเพิ่มทุนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ โดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายลดลงจำนวน 1,483.6 ล้านบาท (2) มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพิ่มมากขึ้น ทำให้สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มมากขึ้น โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคิดเป็นจำนวน 3,725.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.7 ของสินทรัพย์รวม และ (3) บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์เพิ่มเติม จำนวน 36.5 ล้านหน่วย ราคาพาร์ 10 บาทต่อหน่วยลงทุน โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายคิดเป็นจำนวน 562.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.2 ของสินทรัพย์รวม

รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติ

รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติ เป็นการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่าที่รับรู้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ซึ่งกำหนดให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินต้องรับรู้รายได้จากค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ดังนั้น บริษัทฯ จึงบันทึกรายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติ ซึ่งเป็นส่วนเพิ่มจากรายได้จากสัญญาเช่าที่ได้รับจริงสะสมในแต่ละงวด โดยมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2554

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และงบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติจำนวนรวม 7.8 ล้านบาท 32.2 ล้านบาท และ 19.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้ค่าเช่าและบริการตามเกณฑ์เส้นตรงที่มากกว่าค่าเช่าและบริการที่ได้รับจริง ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับวิธีการบันทึกรายได้ตามมาตรฐานบัญชีฉบับดังกล่าว บริษัทฯ จึงทำการบันทึกการรายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติไว้ในด้านสินทรัพย์ ของบริษัทฯ ตามที่สรุปในตารางด้านล่าง

	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				สำหรับไตรมาสที่ 1
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	31 มี.ค. 2555 (งบการเงินรวม) ล้านบาท
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	-	-	4.1	28.5	-
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติ	-	-	3.7	3.7	19.6
รวม	-	-	7.8	32.2	19.6

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น โดยส่วนใหญ่ ได้แก่ ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.5 ล้านบาท 1.5 ล้านบาท 51.4 ล้านบาท 55.9 ล้านบาท และ 66.5 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ร้อยละ 0.2 ร้อยละ 1.5 ร้อยละ 1.1 และร้อยละ 1.4 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย คือ สินทรัพย์โครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างรอการขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ภายในระยะเวลาหนึ่งปี โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 และ 2553 บริษัทฯ ไม่มีรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย อย่างไรก็ตาม ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ และงบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 524.6 ล้านบาท และ 1,483.6

ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.9 และร้อยละ 28.6 ของสินทรัพย์รวม เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แสดงเจตนาสมัครต่อสาธารณชนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ตูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า ของบริษัทฯ และโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกอุปโภคและบริโภค เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยา และเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า ของบริษัทย่อย ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ โดยแผนกการจำหน่ายคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในระยะเวลาหนึ่งปี บริษัทฯ จึงทำการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายโดยไม่มีรายการตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ ทั้งนี้ ในงวด ไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ ได้ทำการขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2555 เรียบร้อยแล้ว ดังนั้น ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ จึงไม่มีรายการนี้

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย คือ เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 เท่ากับ 0.0 ล้านบาท 180.2 ล้านบาท 176.8 ล้านบาท 176.8 ล้านบาท และ 562.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.0 ร้อยละ 24.3 ร้อยละ 5.0 ร้อยละ 3.4 และร้อยละ 12.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ บริษัทฯ เริ่มมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในปีบัญชี 2553 เนื่องจากจากบริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ที่ได้ออกเสนอขายแก่ประชาชนครั้งแรก จำนวน 17.0 ล้านหน่วย ราคาพาร์ 10 บาทต่อหุ้น จากนั้นในงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ ได้ซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมฯ เพิ่มเติมอีกจำนวน 36.5 ล้านหน่วย ราคาพาร์ 10 บาทต่อหุ้น รวมการถือหน่วยลงทุนจำนวน 53.5 ล้านหน่วย และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายนี้บันทึกราคาตามราคาตลาด ณ สิ้นปีในแต่ละงวดบัญชี

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย คือ เงินลงทุนในบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด รวมจำนวน 898.3 ล้านบาท โดยบริษัทฯ เริ่มเข้าลงทุนในบริษัทย่อยเมื่อปี 2554 ดังนั้น ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เท่ากับ 898.3 ล้านบาท 0.0 ล้านบาท และ 0.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 25.4 ร้อยละ 0.0 และร้อยละ 0.0 ของสินทรัพย์รวม และเมื่อบริษัทฯ จัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่ปี 2554 เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะถูกตัดกับส่วนทุนในงบการเงินรวม ทั้งนี้ การได้มาของเงินลงทุนในบริษัทย่อยนี้สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนได้แก่ 1) บริษัทฯ ใช้เงินในการซื้อหุ้นบริษัทย่อย 2 บริษัท เพื่อซื้อส่วนได้เสียที่มีอำนาจควบคุม รวมจำนวน 485.5 ล้านบาท และ 2) บริษัทฯ ได้ทำการออกหุ้นสามัญเพื่อใช้ในการแลกเปลี่ยนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ กับบริษัทย่อย 2 บริษัท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 412.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทฯ ใช้เงินในการซื้อหุ้นบริษัทย่อย 2 บริษัท รวมจำนวน 485.5 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อส่วนได้เสียร้อยละ 50 ของหุ้นสามัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จำนวน 13.0 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน

76.6 ล้านบาท และซื้อส่วนได้เสียร้อยละ 74 ของ หุ้นสามัญของ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 22.9 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 408.9 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยทั้งสอง

- 2) บริษัทฯ ได้ทำการออกหุ้นสามัญ เพื่อใช้ในการแลกเปลี่ยนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ กับ บริษัทย่อย 2 บริษัท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 412.8 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ทำการออกหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการแลกเปลี่ยนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมใน บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ในอัตราส่วน 1:1 โดยบริษัทฯ ซื้อส่วนได้เสียส่วนที่ เหลือร้อยละ 50 ของหุ้นสามัญ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 13.0 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 254.8 ล้านบาท และซื้อส่วนได้เสียที่เหลืออีกร้อยละ 26 ของหุ้นสามัญของ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 8.1 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 158.0 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่าของการได้มาซึ่งส่วนได้เสียของ 2 บริษัทย่อยดังกล่าว มาจากการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ และคิดมูลค่าจากจำนวนหุ้นที่ออกเพิ่มเติมรวมจำนวน 21.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ณ ขณะนั้น ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ คิดเป็นราคาประมาณ 19.6 บาทต่อหุ้น

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ เป็นทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน รวมทั้งส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องใช้สำนักงาน และรถยนต์ อย่างไรก็ตาม จากมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) ที่เริ่มถือปฏิบัติตั้งแต่ปี 2554 นั้น บริษัทฯ จึงได้จัดกลุ่มทรัพย์สินถาวรเฉพาะประเภทโครงการพัฒนาคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนและเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรม โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีจำนวน 419.1 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงการบันทึกบัญชีรายการ “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์” โดยบันทึกเป็น 1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ 2) ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์สุทธิ

- 1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า ส่วนปรับปรุงอาคาร สาธารณูปโภค สิทธิการเช่า และงานระหว่างก่อสร้าง ซึ่งบริษัทฯ มีไว้เพื่อการเช่า ให้บริการ และเพื่อขายให้แก่กองทุนรวมฯ ในอนาคต โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 502.3 ล้านบาท 1,717.0 ล้านบาท 3,324.9 ล้านบาท และ 3,725.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 67.6 ร้อยละ 48.6 ร้อยละ 64.1 และร้อยละ 80.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการที่บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องและเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วงที่ผ่านมา ตารางด้านล่างแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแยกตามประเภททรัพย์สินและรายบริษัท ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555

ที่ดิน - สุทธิ

บริษัท	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	31 มี.ค. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
บริษัทฯ	107.1	145.5	165.2	165.3	273.6
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด	-	-	-	382.4	382.4
บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด	-	-	-	-	-
รวม	107.1	145.5	165.2	547.7	656.0

สิทธิการเช่า - สุทธิ

บริษัท	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	31 มี.ค. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
บริษัทฯ	-	-	149.6	149.6	156.0
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด	-	-	-	47.9	47.7
บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด	-	-	-	-	-
รวม	-	-	149.6	197.5	203.7

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารและระบบสาธารณูปโภค - สุทธิ

บริษัท	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	31 มี.ค. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
บริษัทฯ	312.0	291.1	587.0	587.0	999.1
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด	-	-	-	1,177.5	1,170.9
บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด	-	-	-	-	-
รวม	312.0	291.1	587.0	1,764.5	2,170.0

งานระหว่างก่อสร้าง – สุทธิ

บริษัท	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	31 มี.ค. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
บริษัทฯ	-	65.7	815.2	815.2	695.6
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด	-	-	-	-	-
บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด	-	-	-	-	-
รวม	-	65.7	815.2	815.2	695.6

- 2) ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์สุทธิ ได้แก่ ส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องใช้สำนักงาน รถยนต์ และอาคารระหว่างก่อสร้าง ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 เท่ากับ 4.5 ล้านบาท 15.0 ล้านบาท 15.0 ล้านบาท และ 15.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.6 ร้อยละ 0.4 ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 0.3 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์สุทธิเพิ่มมากขึ้น จากการตกแต่งอาคารและซื้อเครื่องใช้สำนักงานเพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจในอนาคต

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น โดยส่วนใหญ่ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่ารถตัดจ่าย โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 2.0 ล้านบาท 1.8 ล้านบาท 41.4 ล้านบาท 55.8 ล้านบาท และ 14.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 ร้อยละ 0.2 ร้อยละ 1.2 ร้อยละ 1.1 และร้อยละ 0.3 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

12.2.5 การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาว

หนี้สินรวมของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 เท่ากับ 327.8 ล้านบาท 488.6 ล้านบาท 2,849.2 ล้านบาท 4,148.4 ล้านบาท และ 3,394.3 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 66.4 ร้อยละ 65.8 ร้อยละ 80.7 ร้อยละ 80.0 และร้อยละ 73.5 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

หนี้สินรวมของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 คิดเป็นจำนวน 327.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 263.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.3 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และค่าเช่า

และบริการรับล่วงหน้า ซึ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากผู้เช่าล่วงหน้า จำนวน 21.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.3 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

หนี้สินรวมของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 เพิ่มขึ้นจากหนี้สินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2552 จำนวน 160.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.0 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีเจ้าหนี้การค้าซึ่งประกอบด้วยเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเป็นหลักเพิ่มมากขึ้น โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2553 เจ้าหนี้การค้าคิดเป็นจำนวน 39.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.3 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (2) บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้ยอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคิดเป็นจำนวนรวม 309.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.7 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และ (3) บริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดยมีระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการอยู่ในช่วงตั้งแต่ 3-20 ปี และมีนโยบายการเก็บเงินมัดจำจากผู้เช่าในอัตราประมาณ 3-24 เดือนของค่าเช่าและบริการรายเดือนแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวคิดเป็นจำนวน 72.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.7 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

หนี้สินรวมของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เพิ่มขึ้นจากหนี้สินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2553 จำนวน 2,360.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 483.2 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพิ่มเติมมากขึ้น ทำให้มีเจ้าหนี้การค้าซึ่งประกอบด้วยเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเป็นหลักเพิ่มมากขึ้น โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นคิดเป็นจำนวน 576.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.3 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (2) บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการซื้อหุ้นของบริษัทย่อย 2 บริษัท ทำให้ยอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นคิดเป็นจำนวนรวม 1,930.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.7 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และ (3) บริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดยมีระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการอยู่ในช่วงตั้งแต่ 3-20 ปี และมีนโยบายการเก็บเงินมัดจำจากผู้เช่าในอัตราประมาณ 3-24 เดือนของค่าเช่าและบริการรายเดือนแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวคิดเพิ่มขึ้นคิดเป็นจำนวน 212.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.0 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

หนี้สินรวมของบริษัทฯ ในงบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เพิ่มขึ้นจากหนี้สินรวมในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 จำนวน 3,659.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 749.1 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ 1) บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพิ่มเติมมากขึ้น ทำให้มีเจ้าหนี้การค้าซึ่งประกอบด้วยเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเป็นหลักเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นเจ้าหนี้การค้าจากบริษัทฯ เท่านั้น ในขณะที่บริษัทย่อยไม่มีเจ้าหนี้การค้า เนื่องจากไม่ได้มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานใหม่เพิ่มเติม โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นคิดเป็นจำนวน 576.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.1 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (2) บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการซื้อหุ้นของบริษัทย่อย 2 บริษัท และภาระหนี้เงินกู้ยืมคงค้างของ 2 บริษัทย่อย ทำให้ยอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นคิดเป็นจำนวนรวม 2,942.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.8 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และ (3) บริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดยมีระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการอยู่ในช่วงตั้งแต่ 3-20 ปี และมีนโยบายการเก็บเงินมัดจำจากผู้เช่าในอัตราประมาณ 3-24 เดือนของค่าเช่าและบริการรายเดือนแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวเพิ่มขึ้นคิดเป็นจำนวน 361.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.0 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวของบริษัท ดับบลิวเอชเอ

อะไลแวนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแวนซ์ จำกัด คิดเป็นจำนวน 100.5 ล้านบาท และ 48.6 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สินรวมของบริษัทฯ ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 ลดลงจากหนี้สินรวมในงบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 จำนวน 754.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.2 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ทำให้ยอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงเป็นจำนวนรวม 2,374.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.4 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และ (2) บริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน และมีนโยบายการเก็บเงินมัดจำจากผู้เช่า ทั้งนี้ เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวคิดเป็นจำนวน 244.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.3 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวลดลงจาก ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เนื่องจากเมื่อ บริษัทฯ ขายโครงการให้แก่กองทุนรวมฯ บริษัทฯ จะโอนเงินมัดจำของโครงการนั้นให้แก่กองทุนรวมฯ ด้วย

เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าหลักของบริษัทฯ เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 เท่ากับ 0.0 ล้านบาท 39.1 ล้านบาท 576.3 ล้านบาท 576.3 ล้านบาท และ 595.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0 ร้อยละ 5.3 ร้อยละ 16.3 ร้อยละ 11.1 และร้อยละ 12.9 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ทั้งนี้ เจ้าหนี้การค้าเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงขยายกิจการ และพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้น จึงมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น

ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า เป็นค่าเช่าและบริการที่ผู้เช่าชำระล่วงหน้าให้กับบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายการเรียกเก็บค่าเช่าและบริการจากผู้เช่าล่วงหน้า ซึ่งระยะเวลาการเรียกเก็บล่วงหน้าขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการชำระเงินว่าเป็นรายเดือน หรือรายไตรมาส แล้วแต่กรณี โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า เท่ากับ 21.3 ล้านบาท 3.2 ล้านบาท 6.4 ล้านบาท 54.1 ล้านบาท และ 35.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.3 ร้อยละ 0.4 ร้อยละ 0.2 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 0.8 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ในช่วงปี 2553-2554 ที่ผ่านมา ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มสูงขึ้นจากการที่บริษัทฯ มีโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่พัฒนาเพิ่มมากขึ้น และสามารถจัดหาผู้เช่าได้ล่วงหน้าเป็นส่วนใหญ่ อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าจำนวน 35.2 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากบริษัทฯ ขายโครงการคลังสินค้า 3 โครงการ และโครงการโรงงาน 1 โรงงานให้แก่กองทุนรวมฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2555 จึงทำการโอนค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าของโครงการนั้น ให้แก่กองทุนรวมฯ

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น โดยส่วนใหญ่ ได้แก่ เงินประกันผลงาน เจ้าหนี้กรมสรรพากร โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 18.4 ล้านบาท 20.8 ล้านบาท 38.4 ล้านบาท 92.0 ล้านบาท และ 73.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7 ร้อยละ 2.8 ร้อยละ 1.1 ร้อยละ 1.8 และร้อยละ 1.6 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เป็นส่วนประกอบ
หลักของหนี้สินรวมของบริษัทฯ

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้หมุนเวียนในกิจการ และเงินกู้ยืม
ระยะยาวจากสถาบันการเงิน แบ่งออกเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งตารางสรุปส่วนประกอบของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นดังนี้

	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				สำหรับไตรมาสที่ 1
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	31 มี.ค. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	6.6	-	-	7.0	5.0
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	30.0	30.4	964.1	1,606.4	606.5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	233.2	279.3	966.1	1,336.2	1,767.5
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจาก สถาบันการเงิน	263.2	309.7	1,930.2	2,942.6	2,374.0
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบัน การเงินทั้งหมด	269.8	309.7	1,930.2	2,949.6	2,379.0

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ
ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 6.6 ล้านบาท
0.0 ล้านบาท 0.0 ล้านบาท 7.0 ล้านบาท และ 5.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.3 ร้อยละ 0.0 ร้อยละ 0.0
ร้อยละ 0.1 และร้อยละ 0.1 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ
ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเท่ากับ 263.2 ล้านบาท 309.7 ล้านบาท
1,930.2 ล้านบาท 2,942.6 ล้านบาท และ 2,374.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 53.3 ร้อยละ 41.7 ร้อยละ
54.7 ร้อยละ 56.8 และร้อยละ 51.4 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ทั้งนี้ สรุปลงเงินกู้และเงินกู้ยืมระยะ
ยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ แยกตามรายบริษัท ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552
2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 ดังต่อไปนี้

บริษัท	วงเงินกู้ ล้านบาท	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่
		31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	31 มี.ค. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
บริษัทฯ	2,739.3	263.2	309.7	1,930.2	1,930.2	1,950.1
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด	777.0	-	-	-	438.4	423.9
บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด	765.0	-	-	-	574.0	-
รวม		263.2	309.7	1,930.2	2,942.6	2,374.0

ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแต่ละโครงการของบริษัทฯ มีหลักประกันการกู้ยืมเงินเป็นที่ดิน อาคารและค้ำประกันค่าของบริษัทฯ การโอนสิทธิการรับเงิน การจำหน่ายหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทฯ และมีระยะเวลาของสัญญาเงินกู้โดยเฉลี่ย 10-11 ปี รวมระยะเวลาปลอดเงินต้น (Grace Period) ซึ่งเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับการขยายกิจการและพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินระยะยาวของบริษัทฯ จะลดลงเมื่อบริษัทฯ ดำเนินการขายทรัพย์สินของโครงการแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ รวมทั้งการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ประชาชนในครั้งนี้อย่างต่อเนื่องจนรายได้จากการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่า

เงินมัดจำจากสัญญาระยะยาว

เงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวเป็นเงินที่ลูกค้าผู้เช่าชำระเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ เพื่อรับบริการการเช่าคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ มีนโยบายการเก็บเงินมัดจำจากผู้เช่าอยู่ในอัตรา ประมาณ 3-24 เดือนของค่าเช่าและบริการรายเดือนแล้วแต่กรณี โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวเท่ากับ 18.3 ล้านบาท 72.2 ล้านบาท 212.8 ล้านบาท 361.9 ล้านบาท และ 244.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7 ร้อยละ 9.7 ร้อยละ 6.0 ร้อยละ 7.0 และร้อยละ 5.3 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 เงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวลดลงจาก ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เนื่องจากเมื่อบริษัทฯ ขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ บริษัทฯ จะโอนเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมฯ ด้วย

ภาระผูกพันและหนี้ที่อาจเกิดขึ้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 และ 2554 และในงบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างคลังสินค้า จำนวน 202.7 ล้านบาท 253.7 ล้านบาท 253.7 ล้านบาท และ 1,295.4 ล้านบาท ตามลำดับ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 และ 2554 และในงบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในฐานะผู้เช่า ที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้สำหรับสิทธิการเช่าที่ดิน โดยมีระยะเวลาของสัญญาเช่าอยู่ระหว่าง 5-30 ปี คิดเป็นจำนวน 414.8 ล้านบาท 410.4 ล้านบาท 675.5 ล้านบาท และ 604.8 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 เท่ากับ 166.1 ล้านบาท 254.0 ล้านบาท 680.8 ล้านบาท 1,039.6 ล้านบาท และ 1,223.9 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 33.6 ร้อยละ 34.2 ร้อยละ 19.3 ร้อยละ 20.0 และร้อยละ 26.5 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น คิดเป็นจำนวนเท่ากับ 166.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 170.0 ล้านบาท และมีขาดทุนสะสม จำนวน 3.9 ล้านบาท

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเท่ากับ 87.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีบัญชี 2552 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 52.9 เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 77.7 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรสะสมจำนวน 73.8 ล้านบาท และรับรู้ผลกำไรเมื่อเทียบราคาลดกับราคาทุนของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายอีกจำนวน 10.2 ล้านบาท

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเท่ากับ 426.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีบัญชี 2553 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 168.0 โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนรวม 21.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 210.6 ล้านบาท เพื่อใช้แลกเปลี่ยนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมกับบริษัทย่อย 2 บริษัท (2) บริษัทฯ ได้ทำการแลกหุ้นสามัญออกใหม่ของบริษัทฯ จำนวน 21.1 ล้านหุ้น เพื่อแลกเปลี่ยนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมใน บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ในอัตราส่วน 1:1 อย่างไรก็ตาม จากมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552) บริษัทฯ จะต้องวัดมูลค่าการออกหุ้นของบริษัทฯ ด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งบริษัทฯ ซื้อส่วนได้เสียส่วนที่เหลือร้อยละ 50.0 ของหุ้นสามัญ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 13.0 ล้านหุ้น คิดเป็นมูลค่ายุติธรรมจำนวนเงิน 254.8 ล้านบาท และซื้อส่วนได้เสียที่เหลืออีกร้อยละ 26.0 ของหุ้นสามัญของ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 8.1 ล้านหุ้น คิดเป็นมูลค่ายุติธรรมจำนวนเงิน 158.0 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้แสดงส่วนเกินทุนจากการลงทุนในบริษัทย่อยด้วยการแลกหุ้น คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 202.2 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากผลต่างของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่บริษัทฯ ออกให้และมูลค่าที่ตราไว้คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น และ (3) บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 17.4 ล้านบาท ทำให้กำไรสะสมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 91.2 ล้านบาท

ในงบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเท่ากับ 785.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีบัญชี 2553 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 309.2 โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนรวม 21.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 210.6 ล้านบาท เพื่อใช้แลกเปลี่ยนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมกับบริษัทย่อย 2 บริษัท และรับรู้ส่วนเกินทุนจากการลงทุนในบริษัทย่อยด้วยการแลกหุ้น คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 202.2 ล้านบาท ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในย่อหน้าข้างต้น (2) บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 427.7 ล้านบาท และมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 479.3 ล้านบาท และ (3) บริษัทฯ ได้ทำการบันทึกรายการส่วนต่ำจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยจำนวน 29.3 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 13.0 ล้านหุ้น และ จำนวน 8.1 ล้านหุ้น ที่ออกให้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายสำหรับการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ตามลำดับ มีมูลค่ายุติธรรมประมาณโดยใช้วิธีรายได้ (Income approach) มากกว่ามูลค่า

ยุทธศาสตร์ของหุ้นของบริษัทย่อมนำไปแลกจึงทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวนรวม 29.3 ล้านบาท

ในงบการเงินรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเท่ากับ 184.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ งบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 17.7 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 164.4 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 643.7 ล้านบาท และรับรู้ผลกำไรเมื่อเทียบราคาตลาดกับราคาหุ้นของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายอีกจำนวน 20.0 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

จากงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 2.0 เท่า 1.9 เท่า 4.2 เท่า 4.0 เท่า และ 2.8 เท่า ตามลำดับ และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.6 เท่า 1.3 เท่า 2.8 เท่า 2.9 เท่า และ 1.9 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ หากพิจารณาหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ นั้น ส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของบริษัทฯ ที่มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา และบริษัทฯ คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะลดลงจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้

12.2.6 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 และ สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.0 เท่า 0.4 เท่า 0.4 เท่า 0.7 เท่า และ 0.2 เท่า ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.0 เท่า 0.2 เท่า 0.0 เท่า 0.0 เท่า และ 0.1 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ มีการส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น เพื่อใช้ในการขยายการดำเนินงานธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งเจ้าหน้าที่การดำเนินงานเพิ่มขึ้น จากการจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ตามโครงการที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวลดลง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 59.3 ล้านบาท 54.7 ล้านบาท 101.6 ล้านบาท และ 102.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากธุรกิจของบริษัทฯ ที่มีการเติบโตและมีกำไรเพิ่มขึ้น ส่วนในงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,027.3 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีรายการขายสินทรัพย์ และโอนเงินมัดจำของโครงการที่โอนขายให้แก่กองทุนรวมฯ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 59.3 ล้านบาท ซึ่งมาจากขาดทุนสุทธิจำนวน 2.5 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดลดลงจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง จำนวน 13.0 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 21.3 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 18.3 ล้านบาท และเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวจำนวน 9.1 ล้านบาท

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 54.7 ล้านบาท ซึ่งมาจากกำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้จำนวน 112.1 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดลดลงจากรายการปรับปรุงกำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคารจำนวน 126.4 ล้านบาท มีกระแสเงินสดจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวจำนวน 54.0 ล้านบาท และ 53.9 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่เดียวกันบริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายไปของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 22.8 ล้านบาท 18.1 ล้านบาท และ 34.4 ล้านบาท ตามลำดับ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 101.6 ล้านบาท ซึ่งมาจากกำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้จำนวน 17.4 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดจากการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวจำนวน 12.9 ล้านบาท 18.9 ล้านบาท และ 140.7 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่เดียวกันบริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายไปของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 39.5 ล้านบาท และ 52.8 ล้านบาท ตามลำดับ

ในงบการเงินรวม สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 102.0 ล้านบาท ซึ่งมาจากกำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้จำนวน 430.3 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดลดลงจากการปรับปรุงค่าความนิยมที่ดิน และรายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดตัดบัญชีจำนวน 350.1 ล้านบาท และ 29.7 ล้านบาท ตามลำดับ มีกระแสเงินสดจากการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวจำนวน 12.9 ล้านบาท 21.5 ล้านบาท และ 140.7 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่เดียวกันมีกระแสเงินสดจ่ายของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 38.7 ล้านบาท 87.6 ล้านบาท และ 47.8 ล้านบาท ตามลำดับ

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,519.6 ล้านบาท ซึ่งมาจากกำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้จำนวน 203.0 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ จำนวน 1,483.6 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดจ่ายไปของการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำจากสัญญาระยะยาว และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 58.2 ล้านบาท 117.8 ล้านบาท และ 22.6 ล้านบาท ตามลำดับ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 256.1 ล้านบาท 78.9 ล้านบาท 1,714.9 ล้านบาท และ 1,655.3 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ จ่ายเงินลงทุนเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ ในการขยายกิจการอย่างต่อเนื่อง ส่วนในงบการเงินรวมสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายไปสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 359.2 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญจากการซื้อเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 256.1 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ จำนวน 323.7 ล้านบาท

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 78.9 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจากการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ จำนวน 1,175.2 ล้านบาท และ 170.0 ล้านบาท ตามลำดับ และมีเงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร ของโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ต.ดอนหัวพ้อ อ.เมือง จ.ชลบุรี ที่บริษัท คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ไพรมัส อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด เป็นผู้เช่า รวมจำนวน 1,198.9 ล้านบาท ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียมแพคทอรี่ แอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,714.9 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่มีอำนาจควบคุมจากบริษัทย่อย 2 บริษัท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 485.5 ล้านบาท 1,171.2 ล้านบาท และ 59.4 ล้านบาท ตามลำดับ

ในงบการเงินรวม สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,655.3 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่มีอำนาจควบคุมจากบริษัทย่อย 2 บริษัท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 485.5 ล้านบาท และ 1,171.2 ล้านบาท ตามลำดับ

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 851.4 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และเงินลงทุนในหน่วยลงทุนสำหรับส่วนที่เพิ่มทุนของกองทุนรวมฯ จำนวน 492.2 ล้านบาท และ 365.4 ล้านบาท ตามลำดับ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และในงบการเงินรวม สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 197.0 ล้านบาท 53.5 ล้านบาท 1,608.1 ล้านบาท และ 1,550.9 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานอย่างต่อเนื่อง ส่วนในงบการเงินรวมสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 586.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการจ่ายเงินกู้ระยะยาวที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ขายให้แก่กองทุนรวมฯ เป็นรายการหลัก และการรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 197.0 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 196.6 ล้านบาท

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 53.5 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 715.5 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจำนวน 669.0 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ขายทรัพย์สินโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ต.ดอนหัวพ้อ อ.เมือง จ.ชลบุรี ที่บริษัท คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้

ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ไพรมัส อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด เป็นผู้เช่า ให้แก่ กองทุนรวมฯ จึงได้นำเงินบางส่วนมาชำระหนี้

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,608.1 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,659.9 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจำนวน 39.5 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 11.0 ล้านบาท

ในงบการเงินรวม สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,550.9 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,659.9 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาว จำนวน 48.9 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 57.7 ล้านบาท

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2555 มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 586.8 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 828.8 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจากเงินจำนวน 1,397.4 ล้านบาท ซึ่ง ในงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ ได้ขายทรัพย์สินโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า โครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ตูคาดี มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกอุปโภคและบริโภค เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า ของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเพิ่มทุน ให้แก่กองทุนรวมฯ โดยนำเงินที่ได้รับบางส่วนมาชำระหนี้

12.2.7 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 และ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.0 เท่า 0.4 เท่า 0.4 เท่า 0.7 เท่า และ 0.2 เท่า ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.0 เท่า 0.2 เท่า 0.0 เท่า 0.0 เท่า และ 0.2 เท่า ตามลำดับ บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องค่อนข้างต่ำ ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ ไม่มีการบันทึก รายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ (เนื่องจากลักษณะสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนประเภทที่ดิน อาคารและโรงงาน) ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าซึ่งเป็นเจ้าหนี้การค้าก่อสร้างของโครงการ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทฯ จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำในการบริหารสภาพคล่องดังที่ได้กล่าวมาแล้ว โดยบริษัทฯ สามารถจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรของบริษัทฯ อีกทั้งยังมีแหล่งเงินทุนจากการเสนอขายโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ อย่างต่อเนื่อง

จากภาพรวมการดำเนินงาน แสดงให้เห็นว่า บริษัทฯ มีผลประกอบการเติบโตขึ้น และสามารถบริหารจัดการให้มีอัตรา กำไรที่เพิ่มขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ในเกณฑ์สูงอย่างต่อเนื่อง โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 งบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 และ สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี

2555 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น(รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์) และ อัตรากำไรสุทธิ ในอัตราร้อยละ 55.5 ร้อยละ 87.4 ร้อยละ 75.2 ร้อยละ 80.4 และร้อยละ 13.3 ตามลำดับ และ อัตรากำไรสุทธิร้อยละ -16.2 ร้อยละ 45.8 ร้อยละ 16.2 ร้อยละ 72.5 และ ร้อยละ 8.7 ตามลำดับ

12.3 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ในรอบปี 2552 – 2554 และงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการจ่ายค่าตอบแทนให้กับผู้สอบบัญชี สรุปดังนี้

บริษัทที่รับการตรวจ	ผู้สอบบัญชี	ค่าตอบแทนการสอบบัญชี	ค่าบริการอื่น	รวม
รอบปีบัญชี 2552				
บริษัทฯ	สำนักงานสอบบัญชี เอส เอส ออดิตติ้ง	20,000.0	-	20,000.0
รอบปีบัญชี 2553				
บริษัทฯ	สำนักงานสอบบัญชี เอส เอส ออดิตติ้ง	100,000.0	-	100,000.0
รอบปีบัญชี 2554				
บริษัทฯ และบริษัทย่อย	บริษัท ไฟร์วอเตอร์แฮสตุเปอร์ เอบีเอส จำกัด	1,000,000.0	-	1,000,000.0
งวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555				
บริษัทฯ และบริษัทย่อย	บริษัท ไฟร์วอเตอร์แฮสตุเปอร์ เอบีเอส จำกัด	200,000.0	-	200,000.0

12.4 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

1. ความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจ

ปัจจุบันกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นบริษัทข้ามชาติ และการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งในระดับประเทศ และระดับโลก ไม่ว่าจะเป็นการรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community : AEC) ในปี 2558 ที่มุ่งเน้นให้เกิดการเคลื่อนย้ายเงินลงทุนและภาคแรงงานได้อย่างเสรีมากขึ้นนั้น อาจทำให้ในอนาคต กลุ่มลูกค้าปัจจุบันและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ย้ายฐานการผลิตและการลงทุนไปในประเทศที่ทำให้กลุ่มลูกค้ามีประสิทธิภาพในการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงเหตุการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ความสนใจและความมั่นใจของกลุ่มลูกค้าในการลงทุนในประเทศไทยและบริษัทฯ ลดลง นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงคณะรัฐบาล หรือคณะทำงานที่เกี่ยวข้องที่บ่อยครั้ง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงหรือความไม่ต่อเนื่องและไม่แน่นอนทางด้านนโยบาย ดังนั้น ความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจทั้งในระดับประเทศ และระดับโลกจะส่งผลกระทบต่อกลุ่มลูกค้าและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต

2. ความเสี่ยงในการไม่สามารถระดมทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

จากแนวโน้มของธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่สามารถเติบโตได้มากในอนาคต บริษัทฯ จึงดำเนินการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจำเป็นต้องใช้เงินทุนเพิ่มขึ้นตลอดเวลา บริษัทฯ จึงได้ทำการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์ แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ และทำการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่กองทุนรวมฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนหนึ่งของบริษัทฯ นอกเหนือจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่ไม่สูงเกินไป และเทียบเคียงได้ในอุตสาหกรรม และที่ผ่านมา บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการระดมทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์ แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ ครั้งแรกในปี 2553 และครั้งที่ 2 ในปี 2555

การระดมทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์ แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ ยังมีความเสี่ยงเรื่องสภาวะตลาดทุนที่ไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง เช่น ภาวะเศรษฐกิจโลก และภัยธรรมชาติ เป็นต้น ซึ่งอาจทำให้ตลาดทุนในเวลานั้นๆ อยู่ในสภาวะไม่พร้อมที่จะทำการระดมทุน และทำให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้น ส่งผลต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พิจารณาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ต่อประชาชนในครั้งนี้อีกครั้ง เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนอีกด้านหนึ่ง และจะช่วยลดอัตราส่วนหนี้สินของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม รวมทั้งในอนาคต บริษัทฯ อาจสามารถระดมทุนในรูปแบบของการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทอื่น เมื่อเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และลดการพึ่งพิงเงินทุนจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ได้ในระดับหนึ่ง

3. ความผันผวนของราคาที่ดิน และต้นทุนการก่อสร้าง

บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่จะจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินสะสม (Land Bank) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นจึงทำให้มีการแข่งขันเพื่อซื้อหรือเช่าที่ดินในทำเลที่ระหว่างผู้ประกอบการต่างๆ จึงอาจทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาที่ดินที่อาจปรับตัวสูงขึ้น หรือการที่บริษัทฯ จะไม่สามารถจัดซื้อที่ดินในทำเลที่ตั้งที่ต้องการได้ หรือไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลที่ตรงตามความต้องการของผู้เช่าได้ ซึ่งอาจ

ส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ สูงขึ้น และจะมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีฐานข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน และได้เก็บข้อมูลอย่างเป็นปัจจุบันอยู่ตลอดเวลา รวมทั้งมีความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าของที่ดิน นายหน้าค้าที่ดิน และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เมื่อต้องพิจารณาจัดซื้อที่ดิน บริษัทฯ จะสามารถดำเนินการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น และจัดซื้อในราคาที่เหมาะสมที่บริษัทฯ สามารถลงทุนได้

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการก่อสร้าง ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา ราคาวัสดุก่อสร้างโดยเฉพาะเหล็กได้ปรับตัวสูงขึ้นและมีราคาผันผวนตามราคาในตลาดโลก ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตอาจสูงขึ้นตามต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น นอกจากนี้ การที่ความต้องการวัสดุก่อสร้างได้เพิ่มขึ้น อาจทำให้ผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาซื้อวัสดุก่อสร้างได้ทันในเวลาที่กำหนด หรืออาจไม่สามารถหาซื้อได้เลย ซึ่งจากกรณีทั้งหลายดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีนโยบายในการตั้งราคาค่าเช่าเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ไม่ต่ำกว่าผลตอบแทนเงินลงทุนที่ต้องการ ซึ่งการต่อรองเรื่องราคาค่าเช่า การออกแบบโครงสร้าง และการเลือกใช้วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง จะมีขึ้นก่อนที่จะมีการตกลงร่วมกันในสัญญาเช่า และด้วยประสบการณ์ในการบริหารโครงสร้าง รวมถึงความสามารถในการออกแบบและควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง รวมถึงระบบการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาทั้งเรื่องคุณภาพและราคา ทำให้เชื่อได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถรักษาส่วนต่างกำไรให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้แม้ในช่วงเวลาที่มีความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง