

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “WHA Corporation”) ก่อตั้งขึ้นเป็นบริษัท จำกัดเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2550 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 170 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 170 ล้านบาท) โดย คุณสมยศ อนันตประยูร และ คุณจรีพร อนันตประยูร (“กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบ ธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการฯ คุณภาพสูงที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละ ราย (Built-to-Suit) และ Warehouse Farm ซึ่งเป็นโครงการที่มีส่วนผสมของโครงการประเภท Built-to-Suit และ โครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูงที่พัฒนาขึ้นมาเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น ของทั้งกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันและเพื่อขยายฐานลูกค้ารายใหม่

ก่อนหน้าที่จะจัดตั้งบริษัทฯ กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรได้ริเริ่มการทำธุรกิจการพัฒนา โครงการฯ แนวทางใหม่ที่แตกต่างจากผู้พัฒนาคลังสินค้ารุ่นก่อนที่จะเน้นการพัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็กและไม่ ต้องการเทคโนโลยีการออกแบบก่อสร้างที่ซับซ้อน เพื่อมุ่งเน้นการตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของ ลูกค้า โดยได้ร่วมกันจัดตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2546 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 180 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท และชำระแล้วเต็มจำนวน 180 ล้านบาทในปี 2547) เพื่อเริ่มลงทุนก่อสร้างโครงการศูนย์กระจายสินค้าสำหรับสินค้ากลุ่มอุปโภค-บริโภค ขนาด 52,913.3 ตาราง เมตร บนถนนบางนา-ตราด กม.20 เป็นโครงการแรกตามแนวความคิดการทำธุรกิจที่มุ่งเน้นความเข้าใจและการ ตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของลูกค้า ต่อมาในปี 2550 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ได้ จัดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 260 ล้านบาท และได้ขายหุ้นเพิ่มทุนในสัดส่วนร้อยละ 25.0 ให้แก่ บริษัท ซีดับบลิวที ดิ สทริบิวชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทโลจิสติกส์ที่จดทะเบียนในประเทศไทยสิงคโปร์ และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ดับบลิว เอชเอ ซีดับบลิวที อะไหล่แอนด์ จำกัด

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2549 กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรได้ร่วมกันจัดตั้ง บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัดเป็นบริษัทที่สองด้วยทุนจดทะเบียน 310 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 310 ล้าน บาท) เพื่อลงทุนก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าปรับอากาศขนาดใหญ่ภายใต้ชื่อโครงการ “ดับบลิวเอชเอ โกลแมค ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์” ซึ่งเป็นคลังสินค้าปรับอากาศระดับมาตรฐานที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทยและ อาเซียนให้แก่ผู้ประกอบการกระจายสินค้าและโลจิสติกส์ในหมวดสินค้ากลุ่มยาและเวชภัณฑ์ที่ต้องการ คลังสินค้าที่มีมาตรฐานระดับสูงเพื่อใช้ในการเก็บรักษาสินค้าเวชภัณฑ์ ต่อมาภายหลังบริษัทย่อยของกลุ่มโกล แมคเบอร์เฮด (GLOMAC BERHAD) ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์ของประเทศมาเลเซียได้เข้ามาซื้อหุ้นร้อยละ 49.0 จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม (กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่ม คุณจิตร อนันตประยูร) และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไหล่แอนด์ จำกัด

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2553 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ฟันด์ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย โครงการอาคาร คลังสินค้า 2 โครงการ และ โครงการอาคารโรงงาน 1 โครงการ ขนาดพื้นที่รวม 39,808.8 ตารางเมตร มูลค่า ประมาณ 1,283 ล้านบาท ต่อมา เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ ปี 2555 กองทุนรวมฯ ได้เพิ่มทุนจำนวน ประมาณ 1,827 ล้านบาทเพื่อซื้อทรัพย์สินและรับโอนสิทธิการเช่าโครงการอาคารคลังสินค้า 3 โครงการ และ โครงการ อาคารโรงงาน 1 โครงการ ขนาดรวม 107,277.4 ตารางเมตร จากบริษัทฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่

แอนซ์ จำกัดและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีมติเพื่อเปลี่ยนชื่อกองทุนจาก “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ฟันด์” ไปเป็น “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียมแฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์” (“กองทุนรวมฯ”) โดยบริษัทฯ ได้รับแต่งตั้งให้เข้ามาเป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ มาโดยตลอดนับตั้งแต่กองทุนรวมฯ ได้รับการจัดตั้ง

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในส่วนที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

<p>ปี 2546</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกับกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรจัดตั้ง บจ. ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2546 ด้วยทุนจดทะเบียน 180 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท และชำระแล้วเต็มจำนวนในปี 2547) โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรถือหุ้นในสัดส่วนเท่ากันร้อยละ 50.0 ■ บจ. ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์เริ่มแนวความคิดการพัฒนาโครงการประเภท Built-to-Suit เพื่อพัฒนาโครงการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าสมัยใหม่ที่สามารถตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของผู้เช่าแต่ละราย
<p>ปี 2549</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรได้จดทะเบียนจัดตั้ง บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2549 ด้วยเงินทุนเริ่มต้นจำนวน 310 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 310 ล้านบาท)โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ถือหุ้นใน บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.0 ■ บจ. ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการศูนย์กระจายสินค้าขนาด 52,913.3 ตารางเมตร บนถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 20 ซึ่งมีมูลค่าโครงการกว่า 1,180.0 ล้านบาท ■ บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการศูนย์กระจายสินค้าปรับอากาศขนาด 52,706.8 ตารางเมตร ภายใต้อาคารเดียวบนถนนบางนา-ตราดกิโลเมตรที่ 19 โดยมีมูลค่าโครงการกว่า 1,169 ล้านบาท ซึ่งถือได้ว่าเป็นศูนย์กระจายสินค้าปรับอากาศที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทย
<p>ปี 2550</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนกุมภาพันธ์ บจ. ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 260 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 180 ล้านบาท) ■ บริษัท ซีดับบลิวที จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีดับบลิวที ดิสทริบิวชั่น จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ เข้าร่วมทุนใน บจ. ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ในสัดส่วนร้อยละ 25.0 จำนวน 6,500,000 หุ้น ที่ราคา 10 บาทต่อหุ้นเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ซึ่งคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 65 ล้านบาท โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรได้เพิ่มทุนอีกกลุ่มละ 7.5 ล้านบาท จำนวน 750,000 หุ้น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรใน บจ. ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ลดลงเหลือร้อยละ 37.5 เท่ากัน ■ บจ. ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ ■ เดือนมีนาคม บริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮต ซึ่งเป็นกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์ที่มีชื่อเสียงจากประเทศมาเลเซีย ได้เข้ามาถือหุ้นร้อยละ 49.0 จำนวน 15,190,000 หุ้น ใน บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์โดยการซื้อหุ้นจากกลุ่มผู้ถือหุ้น

	<p>ใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรที่ราคา 10 บาทต่อหุ้นซึ่งคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 152 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ใน บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ลดลงเหลือร้อยละ 26.0</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์ ▪ เดือนกันยายนจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 170 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 170 ล้านบาท) ▪ บริษัทฯ เริ่มพัฒนาโครงการศูนย์กระจายสินค้าระยะที่ 1 โดยมีที่ตั้งโครงการที่ต.ดอนหัวพ้อ จ. ชลบุรีให้แก่บริษัทผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น
ปี 2552	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บจ. ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ เริ่มการก่อสร้างโครงการศูนย์กระจายสินค้าระยะ 2 ซึ่งเป็นส่วนขยายของโครงการศูนย์กระจายสินค้าบนถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 20 ด้วยเงินลงทุนกว่า 400 ล้านบาท
ปี 2553	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมจำนวน 1 โครงการ (3 โรงงาน) ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง โดยบริษัทฯ ได้นำมาพัฒนาเป็นโครงการรวมพื้นที่เช่ากว่า 31,170 ตารางเมตร ▪ บริษัทฯ ได้เพิ่มผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ Sale and Leaseback โดยการลงทุนซื้อและให้เช่ากลับอาคารคลังสินค้าพื้นที่กว่า 36,000 ตารางเมตรในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ▪ เดือนธันวาคม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์เอ็นด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยบริษัทฯ ได้จำหน่าย 2 อาคารคลังสินค้าและ 1 โรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ที่อมตะนครและอมตะซิตี้ มีพื้นที่ให้เช่ารวม 39,808.8 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่า 1,283 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมฯ (รายได้รวม 1,274.6 ล้านบาท) โดยบริษัทฯ ได้เข้าไปถือหุ้นลงทุนเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.0 และได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ
ปี 2554	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทฯ ได้ริเริ่มโครงการ Warehouse Farm ซึ่งเป็นโครงการที่มีส่วนประกอบของโครงการประเภท Built-to-Suit และ Ready-Built โดยเริ่มพัฒนาโครงการ Warehouse Farm แห่งแรกบนพื้นที่กว่า 72,500 ตารางเมตรภายใต้ชื่อโครงการ Mega-logistic บนถนนบางนา-ตราด กม. 18 ▪ เดือนธันวาคม บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาฉบับกับบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เพื่อซื้อที่ดินจำนวน 48.0 ไร่ ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (เหมราช เอส ไอ แอล) เพื่อสร้างโรงงานขนาด 28,278.0 ตารางเมตร (ระยะแรก) สำหรับบริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ปี 2555	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เดือนกุมภาพันธ์ กลุ่มบริษัทฯ ได้จำหน่ายและโอนสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 3 โครงการและ อาคารโรงงาน 1 โครงการ ซึ่งตั้งอยู่ที่ อมตะนคร อมตะซิตี้ บางนา-ตราด และ บางปะอิน ขนาดพื้นที่รวม 107,277.4 ตารางเมตร ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 1,827 ล้านบาท (รายได้รวม 1,808.9 ล้านบาท) ให้แก่กองทุนรวมฯ ทำให้ขนาดของกองทุนรวมฯ เพิ่มขึ้นมูลค่าประมาณ 3,110 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้เข้าไปถือหุ้นลงทุนเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.2 ▪ บริษัทฯ เริ่มพัฒนาโครงการ Warehouse Farm แห่งที่สองบนพื้นที่กว่า 57,800 ตารางเมตร

	<p>โดยที่ตั้งโครงการอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม. 19</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2555 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ ทำการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดภายใต้ชื่อ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - บริษัทฯ จัดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ จากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท - เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน 129,400,040 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 380,599,960 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 510,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 129,400,040 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) ■ ไตรมาส 2 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการศูนย์กระจายสินค้าระยะที่ 3 ให้แก่บริษัทผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคจากประเทศญี่ปุ่นโดยมีพื้นที่โครงการ 16,800 ตารางเมตร และได้มีการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมที่อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาจำนวน 69 ไร่ และที่อำเภอพานทอง จ.ชลบุรีจำนวน 35 ไร่
--	---

* ในระหว่างปี 2554 ผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวมฯ ได้มีมติลงคะแนนเพื่อเปลี่ยนผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กลสิกรไทย จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อกองทุนเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์

2.2 การประกอบธุรกิจ

การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นกลุ่มบริษัทฯ ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาและให้บริการให้เช่าพื้นที่อาคารโครงการฯ ขนาดใหญ่ตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) และการพัฒนาโครงการฯ ในรูปแบบ Warehouse Farm ที่ประกอบไปด้วยโครงการรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่มที่มีลักษณะเฉพาะเช่น การสำรองพื้นที่ต่อขยายเพื่อใช้งานในอนาคต และ แบบ Ready-Built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันทั่วทั้งที่ ด้วยจุดเด่น คือ การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่เหมาะสมรองรับเฉพาะกลุ่มลูกค้า การพิจารณาเส้นทางเดินของรถขนส่งที่เหมาะสม การออกแบบโครงการฯ ที่เหมาะสมในด้านการใช้งาน โดยกลุ่มบริษัทฯ มีความเข้าใจและจริงจังถึงการออกแบบโครงการฯ เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่ซับซ้อน รวมถึงการวิจัยวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้าง ส่วนโครงสร้างและพื้นที่ของอาคารและรูปแบบโครงสร้างที่ก้าวล้ำโดดเด่นกว่าคลังสินค้าและโรงงานของคู่แข่งที่มีอยู่ในตลาด ตลอดจนความสามารถในการควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้างงานโครงการที่มีความซับซ้อนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และการให้บริการหลังการขายในรูปแบบการซ่อมบำรุงและให้คำปรึกษาอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้ กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการฯ ให้เช่ากระจายอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญทางโลจิสติกส์ต่างๆ ทั่วประเทศ

โครงสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ระหว่างเดือนพฤษภาคมปี 2553 ถึงเดือนกันยายนปี 2554 บริษัทฯ และกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ได้มีการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์ จำกัด

คืบจากบริษัท ซีดับบลิวที ดิสทริบิวชั่น จำกัด กลุ่มโกลแมคเบอร์แฮต และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมกิจการในบริษัทย่อยทั้งสองนับตั้งนั้นเป็นต้นมา รวมทั้งในเดือนธันวาคม ปี 2554 บริษัทฯ ได้มีการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จาก 170 ล้านบาท เป็น 380.6 ล้านบาทเพื่อนำมาแลกหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัดที่ถือโดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ ในอัตราส่วนการแลกหุ้น 1 ต่อ 1 ทำให้ในปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัททั้งสองร้อยละ 99.9 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัททั้งสองมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและเตรียมความพร้อมในการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทฯ ได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดภายใต้ชื่อ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2555 ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 510 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 380.6 ล้านบาท และมีบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 260 ล้านบาท ชำระแล้วเต็มจำนวน และบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 310 ล้านบาท ชำระแล้วเต็มจำนวน

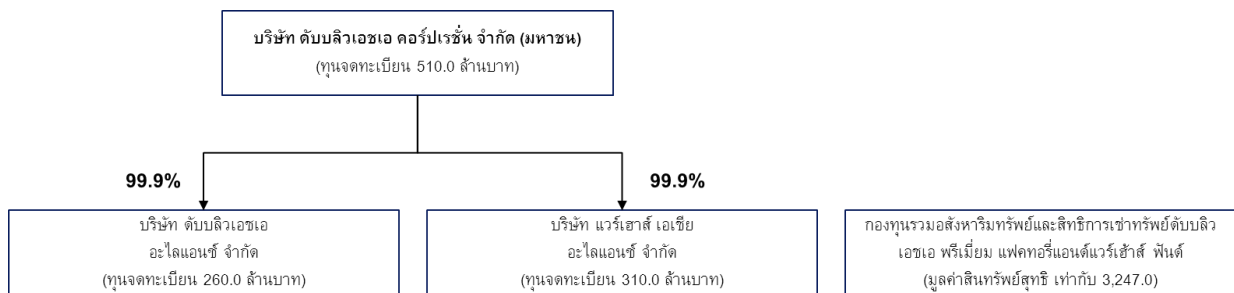
การปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ในระหว่างปี 2553 และปี 2554 มีดังต่อไปนี้

<p>ปี 2553</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในเดือนพฤษภาคม กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรได้ตัดสินใจซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดใน บจ. ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ คืบจาก บริษัท ซีดับบลิวที ดิสทริบิวชั่น จำกัด มูลค่ารวม 80 ล้านบาทหรือ 12.3 บาทต่อหุ้น จำนวน 6,500,000 หุ้น จึงทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรเป็นร้อยละ 50.0
<p>ปี 2554</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนมีนาคม บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญ บจ. ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ร้อยละ 50.0 จำนวน 13,000,000 หุ้น จากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรในราคาหุ้นละ 5.9 บาท (มูลค่าทางบัญชีเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2553 เท่ากับ 8.6 บาทต่อหุ้น) ทำให้บริษัทฯ และกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ถือหุ้นในบจ. ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ในสัดส่วนร้อยละ 50.0 เท่ากันและบริษัทฯ ได้มีอำนาจควบคุมกิจการนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วน 2.11 รายการระหว่างกัน) ■ บจ. ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์เปลี่ยนชื่อกลับไปเป็น บจ. ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ■ เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้ตัดสินใจซื้อหุ้นร้อยละ 49.0 จำนวน 15,190,000 หุ้นในบจ. ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์จากกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮตในราคาหุ้นละ 18.8 บาท และร้อยละ 25.0 จำนวน 7,750,000 หุ้น จากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรในราคาหุ้นละ 15.9 บาท (มูลค่าทางบัญชีเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2553 เท่ากับ 10.6 บาทต่อหุ้น) รวมกันคิดเป็นร้อยละ 74.0 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน บจ. ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์ ร่วมกับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ยังคงถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 26.0 และบริษัทฯ ได้มีอำนาจควบคุมกิจการนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วน 2.11 รายการระหว่างกัน) ■ บจ. ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ ■ เดือนธันวาคม บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จาก 170,000,000 บาท เป็น 380,599,960 บาท โดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 21,059,996 หุ้น มูลค่า

	<p>ค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวน 210,599,960 บาท พร้อมทั้งปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ และชำระค่าหุ้นออกใหม่ด้วยหุ้นของบริษัทฯ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - เพื่อแลกหุ้นของ บจ.แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำนวน 8,059,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นมูลค่า 80,599,980 บาท โดยมีอัตราส่วนหุ้น บจ. เวิร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ ที่นำมาชำระเป็นค่าหุ้นเพิ่มทุน ในอัตราส่วนการแลกหุ้น 1 ต่อ 1 - เพื่อแลกหุ้นของ บจ.ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำนวน 12,999,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นมูลค่า 129,999,980 บาท โดยมีอัตราส่วนหุ้น บจ.ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ที่นำมาชำระเป็นค่าหุ้นเพิ่มทุน ในอัตราส่วนการแลกหุ้น 1 ต่อ 1
--	---

โครงสร้างบริษัท และบริษัทย่อยในปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีดังนี้



หมายเหตุ: ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมฯ คิดเป็นร้อยละ 17.2

การประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2546 โดยปัจจุบันบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 99.9 ที่ผ่านมามีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ประกอบธุรกิจบริหารจัดการการก่อสร้างและให้เช่าโครงการศูนย์กระจายสินค้า ซึ่งได้ดำเนินการไปแล้ว 2 อาคาร ขนาดรวมประมาณ 63,827.4 ตารางเมตร บนที่ดินบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด เช้ามา ตั้งอยู่ที่ถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 20 และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว พร้อมจำหน่ายอาคารศูนย์กระจายสินค้าที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าดังกล่าวให้กองทุนรวมฯ ไปเมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2555

อย่างไรก็ดี ที่ดินที่เช่าที่โอนสิทธิการเช่าดังกล่าวยังมีที่ว่างเหลืออีกประมาณ 7-03-31 ไร่ ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ได้รับความยินยอมจาก บริษัท ทีเคเอสเอส (ประเทศไทย) จำกัด (ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดิน) ในการพัฒนาและก่อสร้างอาคารคลังสินค้าในที่ดินที่ว่างดังกล่าว แต่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ยังคงต้องขอความเห็นชอบจากกองทุนรวมฯ (ในฐานะเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน) และเมื่อบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมฯ แล้ว บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จะปฏิบัติตามที่ได้รับมอบหมายโดยไม่ถือว่ามีสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้าเป็นส่วนควบที่ดิน และเมื่อบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ดำเนินการแล้วเสร็จ จะนำอาคารคลังสินค้าออกหาประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ และสามารถที่จะจำหน่ายอาคารคลังสินค้าดังกล่าวพร้อมสิทธิประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมฯ ในอนาคต

บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด

บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2549 โดยปัจจุบันมีบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 99.9 บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจบริหารจัดการการก่อสร้างและให้เข้าโครงการศูนย์กระจายสินค้าปรับอากาศขนาด 52,706.9 ตารางเมตร บนถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 19 ให้กับบริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัดกลุ่มยาและเวชภัณฑ์และมีแผนการที่จะจำหน่ายโครงการศูนย์กระจายสินค้าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมฯ ในช่วงต้นปี 2556

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ได้รับการจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2553 (เดิมชื่อ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์”) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและโรงงานกองทุนรวมฯ เป็นกองทุนประเภทปิด (Closed-end fund) ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กสิกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในอาคารสินค้า จำนวนรวม 5 หลัง มีพื้นที่เช่ารวม 125,315.4 ตารางเมตร และลงทุนในโรงงานจำนวน 2 หลัง ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวม 21,770.8 ตารางเมตร โดยมีมูลค่าโครงการรวมโดยประมาณ 3,110 ล้านบาท โดยกองทุนรวมฯ ได้ว่าจ้างบริษัทฯ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ ทั้งนี้กองทุนรวมฯ มีนโยบายการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.0 ของกำไรสุทธิประจำปีที่สามารถจ่ายได้โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายละ 17.2

2.3 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่								สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554 (งบการเงินรวม)		30 มิ.ย. 2554 (งบการเงินรวม)		30 มิ.ย. 2555 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและบริการ	15.2	98.7	43.1	25.3	90.0	83.7	220.9	37.4	65.8	65.5	157.7	7.9
รายได้จากการขายสินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,808.9	91.1
กำไรจากการขายสินทรัพย์	-	-	126.4	74.5	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	10.6	9.9	10.6	1.8	4.5	4.5	12.7	0.7
รายได้บริหารคลังสินค้า	-	-	0.1	0.1	2.2	2.0	2.2	0.4	1.2	1.2	2.7	0.1
รายได้อื่น	0.2	1.3	0.2	0.1	4.7	4.4	6.5	1.1	1.2	1.2	3.6	0.2
รวมรายได้จากธุรกิจปกติ	15.4	100.0	169.8	100.0	107.5	100.0	240.2	40.7	72.7	72.4	1,985.6	100.0
กำไรจากการซื้อกิจการ	-	-	-	-	-	-	350.1	59.3	27.7	27.6	-	-
รวม	15.4	100.0	169.8	100.0	107.5	100.0	590.3	100.0	100.4	100.0	1,985.6	100.0

หมายเหตุ: 1) รายได้อื่นๆ หมายถึง รายได้จากดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ

2) ในปี 2555 บริษัทฯ ได้มีการปรับวิธีการบันทึกบัญชีการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ โดยบันทึกเป็นรายได้จากการขายสินทรัพย์ทั้งจำนวนแทนการบันทึกเฉพาะกำไรจากการขายสินทรัพย์ซึ่งได้บันทึกในช่วงปี 2553

2.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

1. กลุ่มบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทชั้นนำของประเทศไทยในฐานะผู้พัฒนาโครงการฯ ระดับพรีเมียมที่สร้างขึ้นให้เหมาะสมกับความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของลูกค้าแต่ละราย (Built-to-Suit) ควบคู่ไปกับพัฒนาโครงการแบบ Warehouse Farm เพื่อช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับลูกค้าผ่านทาง การควบคุมต้นทุนด้านโลจิสติกส์ที่เหมาะสม
 - กลุ่มบริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะสร้างและรักษาความสัมพันธ์ระยะยาวกับลูกค้า โดยเรียนรู้ความต้องการที่มีความซับซ้อนสูงของลูกค้าแต่ละราย ดังจะเห็นได้จากในอดีตลูกค้าจะเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่มากถึง 10,000.0 - 70,000.0 ตารางเมตร ซึ่งเป็นการแสดงให้เห็นถึงความไว้วางใจสูงสุดต่อทางกลุ่มบริษัทฯ และการที่ผู้เช่ามีความต้องการขยายพื้นที่เช่าโครงการฯ กับกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง
 - กลุ่มบริษัทฯ มีแผนการที่จะขยายฐานลูกค้าโดยเจาะกลุ่มผู้เช่าที่มีความต้องการที่เฉพาะเจาะจงและซับซ้อนซึ่งทำให้สินค้าและบริการที่มีอยู่ในตลาดไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่ากลุ่มนี้ได้ โดยยึดหลักการพัฒนาสินค้าและบริการให้มีคุณภาพและได้มาตรฐานสากล
 - กลุ่มบริษัทฯ มีแผนการจะขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้าอื่นๆ เช่น กลุ่มลูกค้าบริษัทไทยชั้นนำที่มีความต้องการโรงงานและคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit คุณภาพสูง หรือลูกค้าบริษัทข้ามชาติที่ประกอบธุรกิจใอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากกลุ่มผู้เช่าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง
 - กลุ่มบริษัทฯ มีแผนการเพิ่มสัดส่วนสัญญาการเช่าระยะสั้นซึ่งช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถขยายกลุ่มผู้เช่าไปยังผู้เช่ากลุ่มอื่นได้เพิ่มมากขึ้น โดยการพัฒนาโครงการ Warehouse Farm เพื่อให้บริการทั้งในรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่มที่มีลักษณะเฉพาะเช่น การสำรองพื้นที่ต่อขยายเพื่อใช้งานในอนาคต และ แบบ Ready-Built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันทางที่
2. กลุ่มบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเรียนรู้และพัฒนาเพื่อให้บรรลุเป้าหมายสูงสุดของการพัฒนาโครงการที่ทันสมัย มีคุณภาพตามมาตรฐานสากล และสามารถให้บริการที่ตอบสนองความต้องการด้านโลจิสติกส์ต่างๆ ของลูกค้าในธุรกิจศูนย์กระจายสินค้าและโรงงานอย่างครบวงจร
3. กลุ่มบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาคุณภาพของโครงการฯ ของกลุ่มบริษัทฯ ให้เป็นมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า รวมทั้งมุ่งเน้นที่จะหาทางออกให้แก่ปัญหาต่างๆ ของลูกค้าในการบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์ ผ่านความรู้และประสบการณ์อันยาวนาน รวมทั้งการสร้างความสัมพันธ์อันดีอย่างยั่งยืนกับลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ
 - กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการทำงานร่วมกับลูกค้าอย่างใกล้ชิด เป็นการทำงานแบบเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่ดีของลูกค้าเพื่อให้ทราบถึงความต้องการที่แท้จริงของผู้เช่าแต่ละกลุ่ม ทั้งในแง่ของโครงสร้างพื้นฐานการก่อสร้างรวมถึงที่ตั้งของโครงการฯ เพื่อให้ลูกค้าสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
 - กลุ่มบริษัทฯ ยังได้มีการร่วมวางแผนโดยการจัดเตรียมที่ดิน และออกแบบโดยรวมไว้เพื่อการรองรับการขยายงานของลูกค้าในอนาคต
4. กลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะเรียนรู้และพัฒนาอยู่ตลอดเวลา ตามแนวคิดของการพัฒนาองค์กรให้เป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ โดยการเปิดโอกาสให้บุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ได้พัฒนาและขยายขอบเขตความสามารถของตนเองอย่างต่อเนื่อง