

## 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 ไพร์ซวอเตอร์เอน์สจู่เปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวม ในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555

นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์นะ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3442

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เอน์สจู่เปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

#### 12.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2552-2554) และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ดังนี้

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ดังนี้

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ดังนี้

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

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัทฯ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 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)		30 มิ.ย. 2555 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.2	0.0	29.4	4.0	24.2	0.7	29.5	0.5	151.4	2.8
ลูกหนี้การค้า	-	0.0	0.1	0.0	4.2	0.1	4.4	0.1	21.3	0.4
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	-	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	64.8	1.2
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.5	0.1	1.5	0.2	51.4	1.5	55.9	1.1	79.3	1.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	0.0	-	0.0	524.6	14.9	1,483.6	28.6	-	0.0
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>0.7</b>	<b>0.1</b>	<b>53.8</b>	<b>7.3</b>	<b>618.4</b>	<b>17.6</b>	<b>1,611.8</b>	<b>31.0</b>	<b>316.8</b>	<b>5.9</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>										
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	0.0	180.2	24.3	176.8	5.0	176.8	3.4	583.6	10.9
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.0	-	0.0	898.3	25.4	-	0.0	-	0.0
เงินกู้ยืมให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.0	-	0.0	59.4	1.7	-	0.0	-	0.0
เงินกู้ยืมให้แก่กรรมการ	72.1	14.6	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอตัดบัญชี	-	0.0	-	0.0	3.7	0.1	3.7	0.1	24.6	0.5
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	419.1	84.9	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า	-	0.0	502.3	67.6	1,717.0	48.6	3,324.9	64.1	4,364.7	81.5
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	-	0.0	4.5	0.6	15.0	0.4	15.0	0.3	26.9	0.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.0	0.4	1.8	0.2	41.4	1.2	55.8	1.1	39.5	0.7
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>493.2</b>	<b>99.9</b>	<b>688.8</b>	<b>92.7</b>	<b>2,911.6</b>	<b>82.4</b>	<b>3,576.2</b>	<b>69.0</b>	<b>5,039.3</b>	<b>94.1</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>493.9</b>	<b>100.0</b>	<b>742.6</b>	<b>100.0</b>	<b>3,530.0</b>	<b>100.0</b>	<b>5,188.0</b>	<b>100.0</b>	<b>5,356.1</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ \* บริษัทฯ เริ่มจัดทำงบการเงินรวมในปี 2554 โดยบริษัทฯ ได้รวมผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 และ 14 กันยายน 2554 ตามลำดับ ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยจากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮตซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมกิจการบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท

**งบดุล (ต่อ)**

	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554		31 ธ.ค. 2554*		30 มิ.ย. 2555	
	(งบเฉพาะกิจการ)		(งบเฉพาะกิจการ)		(งบเฉพาะกิจการ)		(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>										
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	6.6	1.4	-	0.0	-	0.0	7.0	0.1	5.9	0.1
เจ้าหนี้การค้า	-	0.0	39.1	5.3	576.3	16.3	576.3	11.1	650.7	12.1
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	30.0	6.1	30.4	4.1	964.1	27.3	1,606.4	31.0	724.7	13.5
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.0	1.0	0.1	2.3	0.1	2.3	0.1	3.4	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	31.7	0.6
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	21.3	4.3	3.2	0.4	6.4	0.2	54.1	1.0	87.8	1.6
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	0.0	15.1	2.0	-	0.0	5.4	0.1	27.1	0.5
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	18.4	3.7	20.8	2.8	38.4	1.1	92.0	1.8	83.0	1.6
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>76.3</b>	<b>15.5</b>	<b>135.4</b>	<b>18.2</b>	<b>1,666.4</b>	<b>47.2</b>	<b>2,446.4</b>	<b>47.2</b>	<b>1,614.4</b>	<b>30.1</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>										
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	233.2	47.2	279.3	37.6	966.1	27.4	1,336.2	25.7	2,204.7	41.2
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินสุทธิ	-	0.0	1.7	0.3	3.9	0.1	3.9	0.1	-	0.00
เงินมัดจำจากสัญญาระยะยาว	18.3	3.7	72.2	9.7	212.8	6.0	361.9	7.0	282.4	5.3
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>251.5</b>	<b>50.9</b>	<b>353.2</b>	<b>47.6</b>	<b>1,182.8</b>	<b>33.5</b>	<b>1,702.0</b>	<b>32.8</b>	<b>2,487.1</b>	<b>46.5</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>327.8</b>	<b>66.4</b>	<b>488.6</b>	<b>65.8</b>	<b>2,849.2</b>	<b>80.7</b>	<b>4,148.4</b>	<b>80.0</b>	<b>4,101.5</b>	<b>76.6</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>										
ทุนเรือนหุ้น	170.0	34.4	170.0	22.9	380.6	10.8	380.6	7.4	380.6	7.1
ส่วนเกินทุนจากการลงทุนเพิ่มในบริษัท ย่อยด้วยการแลกหุ้น	-	0.0	-	0.0	202.2	5.7	172.9	3.3	172.9	3.2
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	( 3.9)	(0.8)	73.8	9.9	91.2	2.6	479.3	9.2	653.0	12.2
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	0.0	10.2	1.4	6.8	0.2	6.8	0.1	48.1	0.9
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>166.1</b>	<b>33.6</b>	<b>254.0</b>	<b>34.2</b>	<b>680.8</b>	<b>19.3</b>	<b>1,039.6</b>	<b>20.0</b>	<b>1,254.6</b>	<b>23.4</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>493.9</b>	<b>100.0</b>	<b>742.6</b>	<b>100.0</b>	<b>3,530.0</b>	<b>100.0</b>	<b>5,188.0</b>	<b>100.0</b>	<b>5,356.1</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ \* บริษัทฯ เริ่มจัดทางการเงินรวมในปี 2554 โดยบริษัทฯ ได้รวมผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์  
จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 และ 14 กันยายน 2554 ตามลำดับ ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ  
ได้ทำการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยจากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮตซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ มี  
อำนาจควบคุมกิจการบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท

**งบกำไรขาดทุน**

	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่								สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554		31 ธ.ค. 2554*		30 มิ.ย. 2554**		30 มิ.ย. 2555	
	(งบเฉพาะกิจการ)		(งบเฉพาะกิจการ)		(งบเฉพาะกิจการ)		(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>												
รายได้ค่าเช่า	9.1	59.4	26.3	15.5	74.5	69.3	153.0	25.9	48.4	48.2	98.1	4.9
รายได้จากการให้บริการ	6.1	39.6	16.7	9.9	15.5	14.4	67.9	11.5	17.4	17.3	59.6	3.0
รายได้จากการขายสินทรัพย์	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	1,808.9	91.1
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	27.6	-	0.0
รายได้อื่น	0.2	1.0	0.3	0.1	17.5	16.3	19.3	3.3	6.9	6.9	19.0	1.0
<b>รวมรายได้</b>	<b>15.4</b>	<b>100.0</b>	<b>169.8</b>	<b>100.0</b>	<b>107.5</b>	<b>100.0</b>	<b>590.3</b>	<b>100.0</b>	<b>100.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1,985.6</b>	<b>100.0</b>
<b>ต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>												
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	6.8	44.1	21.4	12.6	22.3	20.8	43.3	7.3	7.2	7.1	57.1	2.9
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	1,617.1	81.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2.5	16.4	18.2	10.7	24.8	23.0	31.0	5.3	8.2	8.2	31.4	1.6
<b>รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>	<b>9.3</b>	<b>60.5</b>	<b>39.6</b>	<b>23.3</b>	<b>47.1</b>	<b>43.8</b>	<b>74.3</b>	<b>12.6</b>	<b>15.4</b>	<b>15.3</b>	<b>1,705.6</b>	<b>85.9</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>6.1</b>	<b>39.5</b>	<b>130.2</b>	<b>76.7</b>	<b>60.4</b>	<b>56.2</b>	<b>516.0</b>	<b>87.4</b>	<b>85.0</b>	<b>84.7</b>	<b>280.0</b>	<b>14.1</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(6.5)	(42.2)	(18.1)	(10.6)	(43.0)	(40.0)	(85.7)	(14.5)	( 27.6)	(27.5)	(64.6)	(3.3)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>	<b>(0.4)</b>	<b>(2.7)</b>	<b>112.1</b>	<b>66.1</b>	<b>17.4</b>	<b>16.2</b>	<b>430.3</b>	<b>72.9</b>	<b>57.4</b>	<b>57.2</b>	<b>215.4</b>	<b>10.8</b>
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(2.1)	(13.5)	(34.4)	(20.3)	-	0.0	(2.6)	(0.4)	-	0.0	(41.7)	(2.1)
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>(2.5)</b>	<b>(16.2)</b>	<b>77.7</b>	<b>45.8</b>	<b>17.4</b>	<b>16.2</b>	<b>427.7</b>	<b>72.5</b>	<b>57.4</b>	<b>57.2</b>	<b>173.7</b>	<b>8.7</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>												
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	-	0.0	10.2	6.0	(3.4)	(3.2)	(3.4)	(0.6)	-	0.0	41.4	2.08
<b>กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี - สุทธิจากภาษี</b>	<b>(2.5)</b>	<b>(16.2)</b>	<b>87.9</b>	<b>51.8</b>	<b>14.0</b>	<b>13.0</b>	<b>424.3</b>	<b>71.9</b>	<b>57.4</b>	<b>57.2</b>	<b>215.1</b>	<b>10.8</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>												
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(2.5)	(16.2)	77.7	45.8	17.4	16.2	405.5	68.7	48.1	47.9	173.7	8.7
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	0.0	-	0.0	-	0.0	22.2	3.8	9.3	9.3	-	0.0
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>(2.5)</b>	<b>(16.2)</b>	<b>77.7</b>	<b>45.8</b>	<b>17.4</b>	<b>16.2</b>	<b>427.7</b>	<b>72.5</b>	<b>57.4</b>	<b>57.2</b>	<b>173.7</b>	<b>8.7</b>
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>												
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(2.5)	(16.2)	87.9	51.8	14.0	13.0	402.1	68.1	48.1	47.9	215.1	10.8
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	0.0	-	0.0	-	0.0	22.2	3.8	9.3	9.3	-	0.0
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(2.5)</b>	<b>(16.2)</b>	<b>87.9</b>	<b>51.8</b>	<b>14.0</b>	<b>13.0</b>	<b>424.3</b>	<b>71.9</b>	<b>57.4</b>	<b>57.2</b>	<b>215.1</b>	<b>10.8</b>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.15)		4.57		0.94		21.9		2.83		4.56	
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ย <sup>(1)</sup>	17.0		17.0		18.5		18.5		17.0		38.1	

<sup>(1)</sup> คำนวณโดยใช้มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท

**หมายเหตุ** \* บริษัทฯ เริ่มจัดทำงบการเงินรวมในปี 2554 โดยบริษัทฯ ได้รวมผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 และ 14 กันยายน 2554 ตามลำดับ ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยจากกลุ่มคุณจิตร อนันต์ประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลด์แมคเบอร์แอตซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมกิจการบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท

\*\* งบการเงินรวมสำหรับงวดไตรมาสที่ 2 ปี 2554 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนซ์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 แต่ยังไม่ได้รวมงบการเงินของบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนซ์ จำกัด เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่ได้เข้าถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว

**งบกระแสเงินสด**

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				สำหรับไตรมาสที่ 2 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)	30 มิ.ย. 2554*** (งบการเงิน รวม)	30 มิ.ย. 2555 (งบการเงิน รวม)
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม</b>						
<b>ดำเนินงาน</b>						
กำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้	(2.5)***	112.1	17.4	430.3	57.4	215.4
<b>รายการปรับปรุง</b>						
ค่าเสื่อมราคา	6.7	19.8	14.0	23.4	3.3	40.3
ค่าตัดจำหน่าย	-	-	1.3	2.0	0.6	14.8
กำไรจากการซื้อกิจการ	-	-	-	(350.1)	(27.7)	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และส่วน ปรับปรุงอาคาร	-	(126.4)	-	-	-	-
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติ	-	-	(7.8)	(29.7)	(6.8)	(21.4)
ค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติ	-	-	-	2.7	1.0	3.9
ตัดจำหน่ายรายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงาน รอดัตตบัญญัติ	-	-	-	-	-	28.9
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่าดำเนินงาน รอดัตตบัญญัติ	-	-	-	-	-	(3.3)
ดอกเบี้ยรับ	-	(0.1)	(1.5)	(0.6)	(0.1)	(0.2)
ต้นทุนทางการเงิน	-	18.0	43.0	85.6	27.7	64.6
รายได้เงินปันผล	-	-	(10.6)	(10.6)	-	(12.7)
<b>การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน</b>						
ลูกหนี้การค้า	-	(0.1)	(1.1)	6.3	(0.2)	(20.5)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	13.0	(22.8)	12.9	12.9	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.1	(0.9)	(11.1)	(1.2)	(1.7)	(9.6)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	-	1,483.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2.0)	0.2	(39.5)	(38.7)	(0.2)	5.3
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(4.7)	54.0	18.9	21.5	27.9	(52.3)
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	21.3	(18.1)	3.3	(87.6)	(29.6)	33.7
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	18.3	17.5	11.2	9.7	( 6.0)	39.9
เงินมัดจำ	9.1	53.9	140.7	140.7	37.8	(79.5)
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>59.3</b>	<b>107.1</b>	<b>191.1</b>	<b>216.6</b>	<b>83.4</b>	<b>1,730.9</b>
จ่ายดอกเบี้ย	-	(18.0)	(36.7)	(66.8)	(10.3)	(114.1)
ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	-	0.1	0.2
จ่ายภาษีเงินได้	-	(34.4)	(52.8)	(47.8)	(23.1)	(33.8)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>59.3</b>	<b>54.7</b>	<b>101.6</b>	<b>102.0</b>	<b>50.1</b>	<b>1,583.2</b>

หมายเหตุ \* งบกระแสเงินสดสำหรับปี 2552 เป็นการจัดทำภายในเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ และไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในช่วงปีดังกล่าว บริษัทฯ ยังเป็นบริษัทจำกัด จึงไม่ได้จัดทำงบกระแสเงินสด

\*\* บริษัทฯ เริ่มจัดทำงบการเงินรวมในปี 2554 โดยบริษัทฯ ได้รวมผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนซ์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 และ 14 กันยายน 2554 ตามลำดับ ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยจากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์เฮดซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมกิจการบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท

\*\*\* งบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 แต่ยังไม่ได้รวมงบการเงินของบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่ได้เข้าถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว

\*\*\*\* ขาดทุนสุทธิซึ่งรวมภาษีเงินได้และดอกเบี้ยแล้ว

**งบกระแสเงินสด (ต่อ)**

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				สำหรับไตรมาสที่ 2 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)	30 มิ.ย. 2554*** (งบการเงิน รวม)	30 มิ.ย. 2555 (งบการเงิน รวม)
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>						
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย สุทธิจากเงินสดที่ ได้มา	-	-	(485.5)	(485.5)	(60.0)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคาร และ อุปกรณ์	-	(1.9)	(6.6)	(6.6)	(6.0)	(9.8)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(323.7)****	(1,175.2)	(1,171.2)	(1,171.2)	(370.0)	(1,058.1)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนเมื่อขาย	-	(170.0)	-	-	(80.0)	(365.4)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสิทธิการเช่า	-	-	-	-	-	(8.1)
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	-	16.3
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(256.1)</b>	<b>(76.0)</b>	<b>(1,714.9)</b>	<b>(1,655.3)</b>	<b>(516.0)</b>	<b>(1,425.1)</b>
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>						
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0.3	-	-	-	-	-
เงินคืนเงินเบิกเกินบัญชี	-	(6.6)	-	(0.9)	-	(1.2)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	196.7	715.5	1,659.9	1,659.8	432.3	1,460.2
จ่ายคืนเงินกู้ระยะยาว	-	(669.1)	(39.5)	(48.9)	-	(1,478.4)
จ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าซื้อ	-	(0.3)	(1.3)	(1.3)	(0.5)	(1.4)
เงินสดรับ(จ่าย)เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้อง	-	11.0	(11.0)	(57.7)	20.4	(15.4)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>197.0</b>	<b>50.5</b>	<b>1,608.1</b>	<b>1,551.0</b>	<b>452.2</b>	<b>(36.2)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>0.2</b>	<b>29.2</b>	<b>(5.2)</b>	<b>(2.3)</b>	<b>(13.7)</b>	<b>121.9</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	0.0	0.2	29.4	31.8	31.1	29.5
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด</b>	<b>0.2</b>	<b>29.4</b>	<b>24.2</b>	<b>29.5</b>	<b>17.4</b>	<b>151.4</b>

หมายเหตุ \* งบกระแสเงินสดสำหรับปี 2552 เป็นการจัดทำภายในเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ และไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในช่วงปีดังกล่าว บริษัทฯ ยังเป็นบริษัทจำกัด จึงไม่ได้จัดทำงบกระแสเงินสด

\*\* บริษัทฯ เริ่มจัดทำงบการเงินรวมในปี 2554 โดยบริษัทฯ ได้รวมผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่ แอนซ์ จำกัด และ บริษัทฯ แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนซ์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 และ 14 กันยายน 2554 ตามลำดับ ซึ่งเป็นวันที่ บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ย่อยจากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แอต ซึ่งเป็นผลให้ บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมกิจการบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท

\*\*\* งบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของ บริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนซ์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 แต่ยังไม่ได้รวมงบการเงินของบริษัทฯ แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนซ์ จำกัด เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่ได้เข้าถือ หุ้นในบริษัทดังกล่าว



\*\*\*\* รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากปี 2552 บริษัทฯ ยังไม่ได้มีการจัดกลุ่มแยกประเภททรัพย์สินตามรายการดังกล่าว

**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				สำหรับงวดหกเดือน
		31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2554* (งบการเงิน รวม)	30 มิ.ย. 2555 (งบการเงิน รวม)
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.01	0.40	0.37	0.66	0.20
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.00	0.22	0.02	0.01	0.11
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	1.35	0.52	0.11	0.08	1.56
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	n/a	921.00	41.63	97.51	24.47
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	n/a	1	9	4	15
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	0.19
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	n/a	330	4,956	2,561	1,935
วงจรเงินสด	วัน	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>						
อัตรากำไรขั้นต้น - ค่าเช่าและบริการ	ร้อยละ	55.46	50.34	75.16	80.41	63.82
อัตรากำไรขั้นต้น - จากการขายสินทรัพย์	ร้อยละ	n/a	10.0**	n/a	n/a	10.60
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	ร้อยละ	55.46	87.38	75.16	80.41	14.87
อัตรากำไรขั้นต้นรวม (งบกำไรขาดทุนปรับปรุง)***	ร้อยละ	55.46	11.23	75.16	80.41	14.87
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	0.94	0.15	16.29	3.26	0.96
อัตรากำไรอื่น (งบกำไรขาดทุนปรับปรุง)***	ร้อยละ	0.94	0.02***	16.29	8.02***	0.96
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	976.40	42.02	168.37	61.50	565.39
อัตรากำไรสุทธิ (ไม่รวมกำไรจากการซื้อกิจการ)	ร้อยละ	-16.24	45.79	16.16	32.33	8.75
อัตรากำไรสุทธิ (งบกำไรขาดทุนปรับปรุง)***	ร้อยละ	-16.24	5.89***	16.16	32.33	8.75
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ไม่รวมกำไรจากการซื้อกิจการ)	ร้อยละ	-1.49	37.00	3.72	12.00	30.29
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	-0.67	12.57	0.81	2.62	6.59
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	1.61	21.07	2.92	5.36	11.84
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.04	0.27	0.05	0.20	0.75
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์ (งบกำไรขาดทุนปรับปรุง)***	ร้อยละ	0.04	2.13***	0.05	0.08***	0.75
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Ratio)</b>						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.97	1.92	4.19	3.99	3.27
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.62	1.27	2.84	2.86	2.34
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	n/a	5.94	5.21	3.24	15.18
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	0.18	0.03	0.06	0.06	0.54
อัตรากำไรจ่ายเป็นเงินสด	ร้อยละ	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

หมายเหตุ \* บริษัทฯ เริ่มจัดทำการเงินรวมในปี 2554 โดยบริษัทฯ ได้รวมผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 และ 14 กันยายน 2554 ตามลำดับ ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ

ได้ทำการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยจากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮตซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมกิจการบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท

\*\* อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายสินทรัพย์ในปี 2553 คำนวณจากมูลค่าขายสินทรัพย์จำนวน 1,274.6 ล้านบาท โดยมีต้นทุนสินทรัพย์ที่ขายเท่ากับ 1,148.3 ล้านบาท

\*\*\* อัตราส่วนทางการเงินคิดรายได้จากการขายสินทรัพย์ในปี 2553 เป็นรายได้จากธุรกิจปกติของบริษัทฯ และไม่รวมกำไรจากการซื้อกิจการ ในงบการเงินรวมปี 2554 และงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2554

## 12.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 12.2.1 การปรับโครงสร้างธุรกิจ

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

มีนาคม 2554	- บริษัทฯ ชื้อหุ้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร จำนวนรวม 13,000,000 หุ้น ในราคา 5.9 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 76.6 ล้านบาท มีผลทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุม บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50.0
กันยายน 2554	- บริษัทฯ ชื้อหุ้น บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด จากบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แอสต จำนวน 15,190,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 18.8 บาท และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร จำนวนรวม 7,750,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 15.9 บาท รวมจำนวนหุ้นทั้งหมด 22,940,000 หุ้น ในราคาเฉลี่ย 17.8 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)

ที่มา : บริษัทฯ

#### 12.2.1.1 ผลกระทบในงบการเงินจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ

การปรับโครงสร้างธุรกิจของบริษัทฯ แบ่งออกเป็นสองช่วงระยะเวลาหลักคือ 1) บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้นจากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แอสต เพื่อให้มีอำนาจควบคุมในบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50.0 และร้อยละ 74.0 ตามลำดับ และ 2) บริษัทฯ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อแลกเปลี่ยนส่วนได้เสียกับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมรายย่อยที่ไม่มีอำนาจควบคุม มีผลทำให้ บริษัทฯ ทั้ง 2 บริษัท มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.9 และ ร้อยละ 99.9 ตามลำดับ ซึ่งจากการปรับโครงสร้างทั้งสองช่วงระยะเวลาดังกล่าว ส่งผลกระทบต่องบการเงินดังนี้

1) บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้นจากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮตเพื่อให้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท

ในปี 2554 บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้นจากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮตเพื่อให้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท โดยบริษัทฯ จ่ายชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 76.6 ล้านบาท และ 408.9 ล้านบาท สำหรับบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม จากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) เรื่องการรวมธุรกิจ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้รับมาของ 2 บริษัทย่อยดังกล่าวตามสัดส่วนร้อยละของการเข้าถือหุ้น เพื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุนที่จ่ายไปเพื่อซื้อส่วนได้เสียของบริษัทย่อยทั้งสอง ทั้งนี้ หากมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท มีค่าสูงกว่า (ต่ำกว่า) สิ่งตอบแทนที่บริษัทฯ จ่ายไปสำหรับการซื้อหุ้นเพื่อควบคุมกิจการ บริษัทฯ จะรับรู้ส่วนต่างดังกล่าวเป็นกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุน

เนื่องจาก บริษัทย่อยทั้งสองแห่งดำเนินธุรกิจให้เชาคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ส่งผลให้สินทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงพิจารณามูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้รับมาของบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value) และอ้างอิงราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระซึ่งใช้วิธีรายได้ (Income approach) ในการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ การลงทุนซื้อหุ้นจากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮตเพื่อให้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยส่งผลให้งบการเงินรวมปี 2554 บริษัทฯ มีกำไรจากการซื้อกิจการเป็นจำนวนรวม 350.1 ล้านบาท ดังรายละเอียดต่อไปนี้

	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด	รวม
	ณ วันที่ 9 มี.ค. 2554	ณ วันที่ 14 ก.ย. 2554	
	ล้านบาท	ล้านบาท	
ร้อยละของการเข้าถือหุ้น	ร้อยละ 50.0	ร้อยละ 74.0	
วิธีการชำระค่าหุ้น	ชำระเป็นเงินสด และเช็คสั่งจ่ายล่วงหน้า	ชำระเป็นเงินสด	
วิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรม	วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value)	วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value)	
มูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วนของ บริษัทที่ถูกซื้อกิจการ	104.3	731.3	835.6
เงินลงทุนที่บริษัทฯ จ่ายไปเพื่อซื้อกิจการ	(76.6)	(408.9)	(485.5)
กำไรจากการซื้อกิจการ	<b>27.7</b>	<b>322.4</b>	<b>350.1</b>

ที่มา : บริษัทฯ

ณ วันที่ 9 มีนาคม 2554 บริษัทฯ ลงทุนเข้าซื้อส่วนได้เสียเพื่อให้มีอำนาจควบคุมร้อยละ 50.0 ของหุ้นสามัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จำนวน 13.0 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 76.6 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียของบริษัทย่อยตามสัดส่วนร้อยละของการเข้าถือหุ้นมีมูลค่าเท่ากับ 104.3 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการซื้อกิจการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด เท่ากับ 27.7 ล้านบาท

ณ วันที่ 14 กันยายน 2554 บริษัทฯ ลงทุนเข้าซื้อส่วนได้เสียเพื่อให้มีอำนาจควบคุมร้อยละ 74.0 ของหุ้นสามัญของบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 22.9 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 408.9 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียของบริษัทย่อยตามสัดส่วนร้อยละของการเข้าถือหุ้นมีมูลค่าเท่ากับ 731.3 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการซื้อกิจการ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด เท่ากับ 322.4 ล้านบาท

ดังนั้น ในงบการเงินรวมปี 2554 บริษัทฯ จึงมีกำไรจากการซื้อกิจการเพื่อให้มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย 2 บริษัท รวมเท่ากับ 350.1 ล้านบาท

**2) บริษัทฯ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อแลกเปลี่ยนส่วนได้เสียกับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมรายย่อยที่ไม่มีอำนาจควบคุม**

ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2554 บริษัทฯ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนรวม 21.1 ล้านหุ้น เพื่อใช้แลกเปลี่ยนส่วนได้เสียกับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมรายย่อยที่ไม่มีอำนาจควบคุมสำหรับส่วนที่เหลือร้อยละ 50.0 และ ร้อยละ 26.0 ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ตามลำดับ ในอัตราส่วน 1:1 ส่งผลให้บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งเท่ากับร้อยละ 99.9 และร้อยละ 99.9 ตามลำดับ และจากมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552) กำหนดให้บริษัทฯ วัดมูลค่าการออกหุ้นของบริษัทฯ ด้วยมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ เพื่อเปรียบเทียบกับสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ และหากมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ มีค่าสูงกว่า (ต่ำกว่า) สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ บริษัทฯ จะรับรู้ส่วนต่างเป็นส่วนเกิน (ส่วนต่ำ) จากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยด้วยการแลกหุ้น ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 21.1 ล้านหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 412.8 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 210.6 ล้านบาท (มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท) และส่วนเกินทุนจากการลงทุนในบริษัทย่อยเพื่อการแลกหุ้นจำนวน 202.2 ล้านบาท โดยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income approach) ซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ และอ้างอิงอัตราคิดลดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต้นทุนของกิจการร้อยละ 12.29 ซึ่งการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อแลกเปลี่ยนส่วนได้เสียกับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมรายย่อยที่ไม่มีอำนาจควบคุมสามารถสรุปได้ดังนี้

	บริษัท ดับบลิวเอชเอ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย	รวม
	อะไลแอนซ์ จำกัด	อะไลแอนซ์ จำกัด	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ร้อยละของการเข้าถือหุ้น	ร้อยละ 50.0	ร้อยละ 26.0	
วิธีการชำระค่าหุ้น	แลกหุ้น อัตราส่วน 1:1	แลกหุ้น อัตราส่วน 1:1	
วิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรม	วิธีประเมินรายได้ (Income Approach)*	วิธีประเมินรายได้ (Income Approach)*	
จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกใหม่ของบริษัทฯ	13.0 ล้านหุ้น	8.1 ล้านหุ้น	21.1 ล้านหุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญ (มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท)	130.0	80.6	210.6
ส่วนเกินทุนจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยด้วยการแลกหุ้น <sup>(1)</sup>	124.8	77.4	202.2
<b>มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกใหม่ของบริษัทฯ</b>	<b>254.8</b>	<b>158.0</b>	<b>412.8</b>
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	124.3	259.1	383.5
ส่วนเกิน (ส่วนต่ำ) จากการลงทุนเพิ่มใน	-130.5	101.1	-29.3

	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด	รวม
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัทย่อย <sup>(2)</sup>			
ส่วนเกินทุนจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย ด้วยการแลกหุ้น – สุทธิ <sup>(1)-(2)</sup>			172.9

หมายเหตุ \* ใช้อัตราคิดลดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต้นทุนของกิจการร้อยละ 12.29

ที่มา : บริษัทฯ

บริษัทฯ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 13.0 ล้านหุ้น คิดเป็นมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 254.8 ล้านบาท เพื่อใช้แลกเปลี่ยนส่วนได้เสียที่เหลืออีกร้อยละ 50.0 กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมรายย่อยที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 124.3 ล้านบาท ส่งผลให้เกิดส่วนต่ำจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยจำนวน -130.5 ล้านบาท

บริษัทฯ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 8.1 ล้านหุ้น คิดเป็นมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 158.0 ล้านบาท เพื่อใช้แลกเปลี่ยนส่วนได้เสียที่เหลืออีกร้อยละ 26.0 กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมรายย่อยที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 259.1 ล้านบาท ส่งผลให้เกิดส่วนเกินจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยอีกจำนวน 101.1 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่รวมทั้งหมดจำนวน 21.1 ล้านหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 412.8 ล้านบาท ส่งผลให้เกิดส่วนเกินทุนจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยด้วยการแลกหุ้นจำนวน 202.2 ล้านบาท ประกอบกับการแลกหุ้นดังกล่าวมีส่วนต่ำจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยอีกจำนวน 29.3 ล้านบาท (เป็นผลต่างของส่วนต่ำจากการลงทุนเพิ่มใน บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จำนวน -130.5 ล้านบาท และ ส่วนเกินจากการลงทุนเพิ่มใน บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด อีกจำนวน 101.1 ล้านบาท) โดยในงบการเงินรวมปี 2554 บริษัทฯ แสดงเป็นรายการเดียวกันโดยบันทึกยอดสุทธิเป็นส่วนเกินทุนจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยด้วยการแลกหุ้นจำนวน 172.9 ล้านบาท

#### 12.2.1.2 การจัดทำงบการเงินรวมหลังจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ

จากการปรับโครงสร้างธุรกิจตามกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จึงเริ่มจัดทำงบการเงินรวมในปี 2554 เป็นต้นมา เมื่อบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ ย่อยทั้ง 2 บริษัท ซึ่งในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 และ 14 กันยายน 2554 ตามลำดับ ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยจากกลุ่มผู้ถือหุ้นคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮตซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมกิจการบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท

หากพิจารณาว่า บริษัทฯ จัดทำงบการเงินรวมเสมือนเพื่อรวมรายได้ค่าเช่าและบริการทั้งปี 2554 ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากจำนวน 220.9 ล้านบาท เป็นจำนวน 331.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.8 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่ได้จัดทำงบการเงินรวมเสมือนในปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนการที่จะนำส่งสารพิมพ์เพื่อการลงทุนทั้งหมดในบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด เสนอขายให้แก่

กองทุนรวมฯ หลังจากซื้อกิจการบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท ดังนั้น รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทย่อยดังกล่าวจะหมดไปเมื่อบริษัทฯ เสร็จสิ้นการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยให้แก่กองทุนรวมฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ให้แก่กองทุนรวมฯ แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา และปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการขายทรัพย์สินแล้วเสร็จภายในช่วงระยะเวลาประมาณไตรมาส 4 ปี 2555 ถึงไตรมาส 1 ปี 2556 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ได้จัดทำงบการเงินรวมเสมือนสำหรับปี 2554 เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินการธุรกิจของ 2 บริษัทย่อย ส่วนหนึ่งได้ขายให้กองทุนรวมฯ แล้ว และที่เหลืออยู่ระหว่างดำเนินการขายให้กองทุนรวมฯ ส่งผลให้บริษัทฯ จะไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทั้ง 2 บริษัทย่อย ซึ่งพิจารณาได้ว่าการทำงบการเงินรวมเสมือนเพื่อแสดงผลการดำเนินงานของทั้ง 2 บริษัทย่อยในอดีตจะไม่สะท้อนภาพการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

ดังนั้น การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 ซึ่งในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ ได้รวมผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 (ประมาณ 10 เดือน) และ 14 กันยายน 2554 (ประมาณ 3.5 เดือน) ตามลำดับ ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยจากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮตซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมกิจการบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท

นอกจากนี้ การจัดทำงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 เป็นการเปรียบเทียบงบการเงินรวมของบริษัทฯ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 เนื่องจากในงวดหกเดือนดังกล่าว บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด เป็นผลให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมในกิจการดังกล่าว แต่ยังไม่ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด และเปรียบเทียบกับงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย 2 บริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555

### 12.2.2 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ปัจจุบันประเทศไทยตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางการลงทุนและการขนส่งของภูมิภาค อีกทั้งยังมีนโยบายการส่งเสริมกิจกรรมการลงทุนอย่างต่อเนื่องจากภาครัฐจึงทำให้ผู้ประกอบการระดับนานาชาติจำนวนมากตัดสินใจตั้งฐานการผลิตสินค้าและบริการในประเทศไทย ทำให้เกิดความต้องการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อให้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับและสนับสนุนการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัทฯ ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการขยายโครงการฯ ของบริษัทฯ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และ ในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จำนวน 15.4 ล้านบาท 169.8 ล้านบาท 107.5 ล้านบาท และ 590.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ จำนวน 15.4 ล้านบาท 169.8 ล้านบาท 107.5 ล้านบาท และ 240.2 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราเติบโตถัวเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 295.5 ต่อปี ซึ่งการเติบโตของรายได้ส่วนใหญ่ มาจากการเพิ่มขึ้นของการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อให้เช่าและบริการ โดย



รายได้ค่าเช่าและบริการคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.1 ร้อยละ 25.4 ร้อยละ 83.7 และร้อยละ 92.0 ของรายได้รวมจากการดำเนินงานธุรกิจปกติ ตามลำดับ

บริษัทฯ แบ่งประเภทธุรกิจ ออกเป็น 3 ประเภทหลัก ดังนี้

- (1) ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ: ให้เช่าและบริการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน
- (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย: จำหน่ายโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ให้แก่กองทุนรวมฯ และ/หรือ REIT และ/หรือ บุคคลภายนอก
- (3) ธุรกิจการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเพื่อรับเงินปันผล: บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และรับเงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ

รายได้หลักประเภทแรกของบริษัทฯ คือ รายได้ค่าเช่าและบริการจากธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 15.2 ล้านบาท 43.1 ล้านบาท 90.0 ล้านบาท และ 220.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมทั้งสิ้นร้อยละ 98.7 ร้อยละ 25.4 ร้อยละ 83.7 และร้อยละ 37.4 ตามลำดับ

รายได้หลักประเภทที่สองของบริษัทฯ คือ กำไรจากการขายสินทรัพย์ให้กับกองทุนรวมฯ ซึ่งในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปี 2553 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ให้กับกองทุนรวมฯ จำนวน 126.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.5 ของรายได้รวม ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะเสนอขายโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ให้กับกองทุนรวมฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนหนึ่งของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการในอนาคต

รายได้หลักประเภทที่สามของบริษัทฯ คือ รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์และรายได้เงินปันผลจากเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ซึ่งจากนโยบายการดำเนินธุรกิจที่บริษัทฯ จะขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ อย่างต่อเนื่องนั้น จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้ในส่วนนี้เพิ่มขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 และ 2554 และในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริหารคลังสินค้า จำนวน 0.1 ล้านบาท 2.2 ล้านบาท และ 2.2 ล้านบาท ตามลำดับ และมีรายได้เงินปันผลจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 0.0 ล้านบาท 10.6 ล้านบาท และ 10.6 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ในเกณฑ์สูงอย่างต่อเนื่อง โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าเช่าและบริการอยู่ในระดับสูง ในอัตราร้อยละ 55.5 ร้อยละ 50.3 ร้อยละ 75.2 และร้อยละ 80.4 ตามลำดับ และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายสินทรัพย์ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 เท่ากับร้อยละ 10.0

จากภาพรวมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ แสดงให้เห็นว่า รายได้รวมของบริษัทฯ เติบโตขึ้น รวมทั้งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่พัฒนาดีขึ้นเป็นลำดับ โดยบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบปีบัญชี 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 (หากไม่รวมกำไรจากการซื้อกิจการ สำหรับงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิเท่ากับ 77.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไร สุทธิร้อยละ 32.3)

ในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 รายได้รวมของบริษัทฯ เท่ากับ 1,985.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2554 จำนวน 1,885.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,877.6 ซึ่งสาเหตุหลักมาจาก 1) บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 157.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.9 ของรายได้รวม และ 2) บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสินทรัพย์โครงการอาคารคลังสินค้า และโรงงานมูลค่ารวม 1,808.9 ล้านบาท ให้กับ กองทุนรวมฯ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 91.1 ของรายได้รวม โดยบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายสินทรัพย์ทั้ง จำนวน แทนการบันทึกเฉพาะกำไรจากการขายสินทรัพย์ เนื่องจาก บริษัทฯ มีนโยบายที่จะเสนอขายโครงการ คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ให้กับกองทุนรวมฯ อย่างต่อเนื่อง จึงถือว่าเป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจ ปกติของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจค่าเช่าและบริการ และ ธุรกิจการขายสินทรัพย์ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 ในอัตราร้อยละ 63.8 และร้อยละ 10.6 ตามลำดับ ซึ่งจากผลการดำเนินงานทั้งหมดส่งผลให้บริษัทฯ มี กำไรสุทธิจำนวน 173.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 8.7

### 12.2.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

#### 12.2.3.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554

##### รายได้ ต้นทุน และ กำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปี บัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 15.4 ล้านบาท 169.7 ล้านบาท 107.5 ล้านบาท และ 590.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติจำนวน 15.4 ล้านบาท 169.7 ล้านบาท 107.5 ล้านบาท และ 240.2 ล้านบาท ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้	สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่							
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554 (งบการเงินรวม)	
	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
รายได้จากการขายสินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์	-	-	126.4	74.5	-	-	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	10.6	9.9	10.6	1.8
รายได้บริหารคลังสินค้า	-	-	0.1	0.1	2.2	2.0	2.2	0.4
รายได้อื่น	0.2	1.3	0.2	0.1	4.7	4.4	6.5	1.1
<b>รวมรายได้จากธุรกิจปกติ</b>	<b>15.4</b>	<b>100.0</b>	<b>169.8</b>	<b>100.0</b>	<b>107.5</b>	<b>100.0</b>	<b>240.2</b>	<b>40.7</b>
กำไรจากการซื้อกิจการ	-	-	-	-	-	-	350.1	59.3
<b>รวมรายได้ทั้งหมด</b>	<b>15.4</b>	<b>100.0</b>	<b>169.8</b>	<b>100.0</b>	<b>107.5</b>	<b>100.0</b>	<b>590.3</b>	<b>100.0</b>

ที่มา : บริษัทฯ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปี 2553 และ 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจปกติเพิ่มขึ้นจากปี 2552 ซึ่งเป็นช่วงเริ่มต้นที่บริษัทฯ ดำเนินโครงการ โดยมีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 1,005.6 และลดลงประมาณร้อยละ 36.7 ตามลำดับ การเติบโตของรายได้ในปี 2553 และ 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เพื่อให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากจำนวน 1 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าและบริการเท่ากับ 16,900.0 ตารางเมตร ในปี 2552 เป็นจำนวน 6 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าและบริการเท่ากับ 79,680.8 ตารางเมตร ในปี 2554 สอดคล้องกับแผนการขยายกิจการของบริษัทฯ

ทั้งนี้ 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 อินเทอร์เน็ตเซ็นทรัล กรุงเทพฯ จำกัด เป็นผู้เช่า ทำให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญจากกำไรจากการขายสินทรัพย์จำนวน 126.4 ล้านบาท

ส่วนในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้เท่ากับ 590.3 ล้านบาท คิดเป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติจำนวน 240.2 ล้านบาท และกำไรจากการซื้อกิจการจำนวน 350.1 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติที่เพิ่มขึ้นจากงบการเงินเฉพาะกิจการ ปี 2554 จำนวน 132.7 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มเติมจากบริษัทย่อย 2 บริษัท จำนวนรวม 130.9 ล้านบาท เป็นสาเหตุหลัก

#### ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ

##### รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน

รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 15.2 ล้านบาท 43.0 ล้านบาท 90.0 ล้านบาท และ 220.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมทั้งสิ้นร้อยละ 98.7 ร้อยละ 25.3 ร้อยละ 83.7 และร้อยละ 37.4 ตามลำดับ

พื้นที่ให้เช่า	สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552	31 ธ.ค. 2553	31 ธ.ค. 2554	31 ธ.ค. 2554
	(งบเฉพาะกิจการ)	(งบเฉพาะกิจการ)	(งบเฉพาะกิจการ)	(งบการเงินรวม)
	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร
<b>บริษัทฯ</b>				
พื้นที่ให้เช่า - ต้นปี	-	16,900.0	36,000.0	36,000.0
พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	58,908.8	43,680.8	43,680.8
พื้นที่ที่โอนขายให้แก่กองทุนฯ	-	39,808.8	-	-
<b>พื้นที่ให้เช่าของบริษัทฯ - สิ้นปี</b>	<b>16,900.0</b>	<b>36,000.0</b>	<b>79,680.8</b>	<b>79,680.8</b>
<b>พื้นที่ให้เช่าของบริษัทย่อย</b>				
พื้นที่ให้เช่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด - ต้นปี	-	-	-	63,827.4
พื้นที่ให้เช่า บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด - ต้นปี	-	-	-	52,706.8

พื้นที่ให้เช่า	สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552	31 ธ.ค. 2553	31 ธ.ค. 2554	31 ธ.ค. 2554
	(งบเฉพาะกิจการ)	(งบเฉพาะกิจการ)	(งบเฉพาะกิจการ)	(งบการเงินรวม)
	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-
พื้นที่ที่โอนขายให้แก่กองทุนฯ	-	-	-	-
พื้นที่ให้เช่าของบริษัทย่อย - สิ้นปี	-	-	-	116,534.3
<b>พื้นที่ให้เช่ารวม - สิ้นปี</b>	<b>16,900.0</b>	<b>36,000.0</b>	<b>79,680.8</b>	<b>196,215.1</b>

หมายเหตุ : พื้นที่ให้เช่าข้างต้นเป็นพื้นที่ให้เช่าที่สร้างเสร็จและรับรู้รายได้  
ที่มา : บริษัทฯ

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 และมีค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรเท่ากับ 180.0 บาท

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 43.1 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการเช่า จำนวน 26.3 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการ จำนวน 16.8 ล้านบาท รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ในปี 2553 เพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 27.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 183.3 เนื่องจากบริษัทฯ มีคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อเช่าและให้บริการเพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าและบริการที่รับรู้รายได้เพิ่มขึ้นระหว่างปีเท่ากับ 58,908.8 ตารางเมตร (โดยพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจำนวน 50,320.8 ตารางเมตร เริ่มมีรายได้ค่าเช่าตั้งแต่เดือน ธันวาคม 2553) และมีค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรทั้งหมดเท่ากับ 182.0 บาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำการโอนขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ในเดือนธันวาคม จำนวน 39,808.8 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่ให้เช่า ณ สิ้นปีคงเหลือเท่ากับ 36,000.0 ตารางเมตร

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 90.0 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการเช่า จำนวน 74.5 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการ จำนวน 15.5 ล้านบาท รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ในปี 2554 เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 46.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 108.9 เนื่องจาก(1) บริษัทฯ มีคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อเช่าและให้บริการเพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าและบริการที่รับรู้รายได้เพิ่มขึ้นระหว่างปีเท่ากับ 43,680.8 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่เช่ารวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปีเท่ากับ 79,680.8 ตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรทั้งหมดเท่ากับ 141.1 บาท สาเหตุที่ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรลดลงเนื่องจากโครงการในปี 2554 มีสัดส่วนโครงการโรงงานลดลงจากการขายโครงการโรงงานให้แก่กองทุนรวมฯ ในปี 2553 และพื้นที่ให้เช่าส่วนใหญ่เป็นโครงการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ทั้งนี้ โครงการโรงงานจะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงกว่าโครงการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า เนื่องจากการพัฒนาโครงการโรงงานต้องการความเชี่ยวชาญที่ซับซ้อนในการพัฒนามากกว่า เช่น รายละเอียดการวางเครื่องจักร การควบคุมอุณหภูมิ การควบคุมความสะอาด เป็นต้น (2) บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่ารอดัดบัญชี รวมจำนวน 7.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ซึ่งกำหนดให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินต้องรับรู้รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ซึ่งในปี 2554 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการ

ตามเกณฑ์เส้นตรงสูงกว่ารายได้จากการเช่าและบริการที่รับจริงตามสัญญา ทำให้บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่ารอดัดบัญชี

ในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 220.9 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการเช่าจำนวน 153.0 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการจำนวน 67.9 ล้านบาท รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ในงบการเงินรวมปี 2554 เพิ่มขึ้นจากงบการเงินเฉพาะกิจการในปีเดียวกัน จำนวน 130.9 ล้านบาท เนื่องจาก (1) บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจเช่าและบริการเพิ่มเติมจากบริษัทย่อย 2 บริษัท พื้นที่โครงการรวมเท่ากับ 116,534.3 ตารางเมตร ตามสัดส่วนหลังการปรับโครงสร้างกลุ่มในปี 2554 เป็นสาเหตุหลัก ส่งผลให้ในงบการเงินรวมปี 2554 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดเท่ากับ 196,215.1 ตามตารางเมตร และมีค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรทั้งหมดเท่ากับ 152.3 บาท และ (2) บริษัทฯ มีการบันทึกบัญชีรายได้จากสัญญาเช่ารอดัดบัญชี รวมทั้งหมดจำนวน 29.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ดังกล่าว

ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน  
ตารางสรุปกำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและบริการของบริษัทฯ ดังนี้

	สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่							
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการเช่าและบริการ	15.2	100.0	43.1	100.0	90.0	100.0	220.9	100.0
ต้นทุนจากการเช่าและบริการ	6.8	44.5	21.4	49.7	22.4	24.8	43.2	19.6
<b>กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ</b>	<b>8.4</b>	<b>55.5</b>	<b>21.7</b>	<b>50.3</b>	<b>67.6</b>	<b>75.2</b>	<b>177.7</b>	<b>80.4</b>

ที่มา : บริษัทฯ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 6.8 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.5 ของรายได้จากการเช่าและบริการ โดยต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคา จำนวน 6.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.6 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวม นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายการต้นทุนอื่น เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าและน้ำประปา เป็นต้น จากต้นทุนดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในงบการเงินเฉพาะกิจการปี 2552 เท่ากับ 8.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ ร้อยละ 55.5

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 21.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 14.6 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.7 ของรายได้จากการเช่าและบริการ ซึ่งต้นทุนที่สูงขึ้นสอดคล้องกับพื้นที่ให้เช่าและรายได้จากการเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี 2553 ทั้งนี้ ต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคา จำนวน 19.5 ล้านบาท และค่าภาษีโรงเรือน จำนวน 1.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 91.3 และร้อยละ 6.5 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวม ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายการต้นทุนอื่น เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าไฟฟ้า และค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าและน้ำประปา เป็นต้น จากต้นทุนดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในงบการเงินเฉพาะกิจการปี 2553 เท่ากับ 21.7

ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการร้อยละ 50.3 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่เทียบเคียงได้กับในปี 2552

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 22.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 1.0 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.8 ของรายได้จากการเช่าและบริการ โดยต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาและสิทธิการเช่าตัดจ่ายรวมจำนวน 13.4 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดินจำนวน 4.4 ล้านบาท ค่าภาษีโรงเรือนและภาษีป้าย 1.7 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าปรับตามวิธีเส้นตรงจำนวน 1.4 ล้านบาท และค่าเบี้ยประกันภัยจำนวน 1.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.9 ร้อยละ 19.7 ร้อยละ 7.6 ร้อยละ 6.1 และร้อยละ 5.1 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวมตามลำดับ ต้นทุนที่สูงขึ้นจากปี 2553 เพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะขายทรัพย์สินสำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดูคาดี มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าพื้นที่รวม 43,450.0 ตารางเมตร ให้แก่กองทุนรวมฯ ดังนั้น จากมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) บริษัทฯ จึงได้ทำการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีแผนการขายที่แน่นอนดังกล่าว เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และจัดกลุ่มเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน ทำให้บริษัทฯ หยุดบันทึกค่าเสื่อมราคาของ 2 โครงการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในงบการเงินเฉพาะกิจการปี 2554 เท่ากับ 67.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ ร้อยละ 75.2 อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาว่าบริษัทฯ มีการบันทึกค่าเสื่อมราคาของ 2 โครงการดังกล่าวตามปกติ บริษัทฯ จะมีค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจำนวน 13.0 ล้านบาท ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ และบริษัทฯ จะมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 54.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ ร้อยละ 60.7 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่เติบโตขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2553 เนื่องจากในปี 2554 บริษัทฯ เริ่มบันทึกรายได้จากสัญญาเช่ารอดัตถบัญญัติ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการตามเกณฑ์เส้นตรงที่บันทึกสูงกว่ารายได้จากการเช่าและบริการที่รับจริงตามสัญญาในปีดังกล่าว ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 43.2 ล้านบาท มากกว่าต้นทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปี 2554 จำนวน 20.8 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนที่สูงขึ้นสอดคล้องกับพื้นที่ให้เช่าและรายได้จากการเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น และเป็นผลจากการรวมต้นทุนของบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.6 ของรายได้จากการเช่าและบริการ โดยต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาและสิทธิการเช่าตัดจ่าย รวมจำนวน 23.5 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน จำนวน 9.4 ล้านบาท ค่าภาษีโรงเรือนและภาษีป้าย จำนวน 4.0 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าปรับตามวิธีเส้นตรง จำนวน 4.1 ล้านบาท และค่าเบี้ยประกันภัย จำนวน 2.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.2 ร้อยละ 21.7 ร้อยละ 9.3 ร้อยละ 9.4 และร้อยละ 4.6 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวม ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนค่าเช่าและบริการในงบการเงินรวมเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากงบการเงินเฉพาะกิจการในปีเดียวกัน เนื่องจากการหยุดบันทึกค่าเสื่อมราคาเพิ่มเติมของทรัพย์สินของบริษัทย่อย คือโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกอุปโภคและบริโภค เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า พื้นที่ให้เช่ารวม 63,827.4 ตารางเมตร ซึ่งมีแผนที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมฯ เช่นเดียวกัน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในงบการเงินรวมของปี 2554 เท่ากับ 177.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการร้อยละ 80.4 อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาว่าบริษัทฯ มีการบันทึกค่าเสื่อมราคาของทั้ง 4 โครงการดังกล่าวตามปกติ บริษัทฯ จะมีค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น จำนวน 48.0 ล้านบาท ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ และบริษัทฯ จะมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 129.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการร้อยละ 58.7 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากงบ

การเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ในปีเดียวกัน เนื่องจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวมของบริษัทฯ ย่อมมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่า

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

	สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่							
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายสินทรัพย์*	-	0.0	1,274.6*	100.0	-	0.0	-	0.0
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	0.0	1,148.2*	90.0	-	0.0	-	0.0
<b>กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>126.4</b>	<b>10.0</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>

หมายเหตุ \* รายได้จากการขายสินทรัพย์และต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงนั้น จัดทำเสมือนว่าบริษัทฯ มีการบันทึกรายการเป็นรายได้จากการขายสินทรัพย์ แทนการบันทึกเป็นกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์กำไรขั้นต้น

ที่มา : บริษัทฯ

### รายได้จากการขายสินทรัพย์/ กำไรจากการขายสินทรัพย์

ในปี 2553 บริษัทฯ ขายโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมือง จ.ชลบุรี ที่บริษัท คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ไพรมัส อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด เป็นผู้เช่า พื้นที่เช่ารวม 39,808.8 ตารางเมตร ให้กับกองทุนรวมฯ และบันทึกเป็นกำไรจากการขายสินทรัพย์จำนวน 126.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.5 ของรายได้รวมทั้งหมด

สำหรับรอบปีบัญชี 2554 เดิมบริษัทฯ มีแผนการเสนอขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ในช่วงเดือนตุลาคม 2554 แต่เนื่องจากจากปัญหาอุทกภัยน้ำท่วมครั้งใหญ่ในช่วงดังกล่าว ส่งผลให้สภาวะตลาดไม่เอื้ออำนวยต่อการเสนอขายเพิ่มทุนของหน่วยลงทุนกองทุนรวมฯ บริษัทฯ จึงได้เลื่อนการเสนอขายโครงการคลังสินค้าและโรงงานของบริษัทฯ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ตุคาดี มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า ซึ่งมีลักษณะการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ และโครงการคลังสินค้า 2 โครงการของบริษัทฯ 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 ซึ่งมีลักษณะการถือครองเป็นสิทธิการเช่า โดยมีพื้นที่ให้เช่าและบริการรวม 107,277.4 ตารางเมตร ทำให้บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ในปีดังกล่าว ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ สามารถดำเนินการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมฯ แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา

เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายและรูปแบบการดำเนินธุรกิจที่จะเสนอขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ อย่างต่อเนื่อง ทำให้สามารถพิจารณาได้ว่าธุรกรรมการขายสินทรัพย์เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทฯ โดยในปี 2555 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีจากการบันทึก "กำไรจากการขายสินทรัพย์" ให้เป็น "รายได้จากการขายสินทรัพย์" และ "ต้นทุนจากการขายสินทรัพย์" เพื่อสะท้อนนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดังนั้น หากเปรียบเทียบนโยบายการบันทึกบัญชีในปี 2555 กับการขายทรัพย์สินในปี 2553 บริษัทฯ จะมีรายได้จากการขายสินทรัพย์จำนวน 1,274.6 ล้านบาท และมีต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายจำนวน 1,148.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90.0 ของรายได้จากการขายสินทรัพย์ โดยต้นทุนประกอบด้วยต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย (ที่ดิน อาคาร และ งานระบบ) จำนวน 1,072.5

ล้านบาท การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมโอนสิทธิขายล่วงหน้าและค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าและน้ำประปา จำนวน 10.4 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนรวมฯ (เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน เป็นต้น) จำนวน 65.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.4 ร้อยละ 0.9 และร้อยละ 5.7 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ ทั้งนี้ จากต้นทุนดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายสินทรัพย์ในปี 2553 จำนวน 126.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 10.0

### **ธุรกิจการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเพื่อรับเงินปันผล**

#### **รายได้จากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และรายได้เงินปันผลจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย**

รายได้จากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้ที่บริษัทฯ ได้รับจากการเป็นผู้บริหารสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ที่จัดตั้งขึ้นครั้งแรกในปี 2553 ทั้งนี้ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 และ 2554 และในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริหารคลั่งสินค้าจำนวน 0.1 ล้านบาท 2.2 ล้านบาท และ 2.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.1 ร้อยละ 2.0 และร้อยละ 0.4 ของรายได้รวมทั้งหมดตามลำดับ

ส่วนรายได้เงินปันผลจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเป็นรายได้เงินปันผลที่ได้จากการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมฯ ทั้งนี้ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 และในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้เงินปันผลจำนวน 10.6 ล้านบาท และ 10.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 9.9 และ ร้อยละ 1.8 ของรายได้รวมทั้งหมดตามลำดับ และคิดเป็นอัตราเงินปันผลจากเงินลงทุนเพื่อซื้อหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 170.0 ล้านบาท ในปี 2553 เท่ากับร้อยละ 6.2 ของเงินลงทุน

### **รายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้จากธุรกิจหลัก**

#### **กำไรจากการซื้อกิจการ**

กำไรจากการซื้อกิจการ เป็นกำไรที่ไม่ได้เกิดจากธุรกิจปกติของบริษัทฯ และเป็นกำไรทางบัญชีที่เกิดขึ้นจากการที่บริษัทฯ เข้าซื้อธุรกิจเพื่อให้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยเปรียบเทียบมูลค่าธุรกรรมของบริษัทย่อยกับมูลค่าซื้อขายจริง ตามสัดส่วนร้อยละของการเข้าถือหุ้น ทั้งนี้ ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีกำไรจากการซื้อกิจการซึ่งเป็นการซื้อบริษัทย่อยจำนวนรวม 350.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.3 ของรายได้รวมทั้งหมด (โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อ 12.2.1.1 เรื่องผลกระทบในงบการเงินจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ ข้อ 1) บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้นจากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลด์แมคเบอร์สแสดเพื่อให้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท)

#### **รายได้อื่น**

รายได้อื่นของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าน้ำและค่าไฟฟ้า ค่าชดเชยสัญญาที่ดิน ภาษีโรงเรือน และรายได้อื่น ซึ่งในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 0.2 ล้านบาท 0.2 ล้านบาท 4.7 ล้านบาท และ 6.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1.3 ร้อยละ 0.1 ร้อยละ 4.4 และร้อยละ 1.1 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 0.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.3 ของรายได้รวม ซึ่งรายการหลักประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.2 ล้านบาท



ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 0.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของรายได้รวม ซึ่งรายการหลักประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ และรายได้ค่าน้ำและไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าจำนวน 0.1 ล้านบาท และ 0.1 ล้านบาท ตามลำดับ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 4.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 ของรายได้รวม ซึ่งรายการหลักประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าน้ำและไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่า ค่าชดเชยสัญญาเช่าที่ดิน และค่าภาษีโรงเรือน จำนวน 1.5 ล้านบาท 0.4 ล้านบาท 1.5 ล้านบาท และ 1.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับการขยายตัวของพื้นที่เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่สูงขึ้นในปี 2554

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 6.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 ของรายได้รวม ซึ่งรายการหลักประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าน้ำและไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่า ค่าชดเชยสัญญาเช่าที่ดิน และค่าภาษีโรงเรือน จำนวน 1.5 ล้านบาท 1.6 ล้านบาท 1.5 ล้านบาท และ 1.8 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1.8 ล้านบาท จากงบการเงินเฉพาะกิจการในปีเดียวกัน ได้แก่ รายได้ค่าน้ำและไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่า และภาษีโรงเรือน ซึ่งสอดคล้องกับพื้นที่ให้เช่าที่เพิ่มขึ้นจากบริษัทย่อย

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลัก ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและผู้บริหาร ค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา อาคารสำนักงานและเครื่องใช้สำนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการจ่ายผู้สอบบัญชี และค่าที่ปรึกษากฎหมาย 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 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 คิดเป็นจำนวน 2.5 ล้านบาท ซึ่งรายการหลักได้แก่ 1) ค่าที่ปรึกษากฎหมายจำนวน 1.0 ล้านบาท และ 2) ค่าบริการจ่ายผู้สอบบัญชีจำนวน 0.5 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 คิดเป็นจำนวน 18.2 ล้านบาท มากกว่าในรอบปีบัญชี 2552 จำนวน 15.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 624.8 ซึ่งรายการหลักได้แก่ 1) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและผู้บริหารจำนวน 3.5 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ มีการขยายงาน และจ้างพนักงานเพิ่มขึ้น 2) ค่าธรรมเนียมธนาคารในการชำระค่านี้นก่อนกำหนดที่เกิดขึ้นจากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ จำนวน 5.7 ล้านบาท 3) ค่านายหน้าในการแนะนำลูกค้าจำนวน 3.6 ล้านบาท สำหรับโครงการหนึ่ง ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำแต่เป็นรายกรณีไป และ 4) ค่าบริการจ่ายผู้สอบบัญชีจำนวน 2.1 ล้านบาท เป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 คิดเป็นจำนวน 24.8 ล้านบาท มากกว่าในรอบปีบัญชี 2553 จำนวน 6.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.2 ซึ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นนั้นเนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้นและเตรียมความพร้อมของบริษัทฯ ในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีรายการหลัก ได้แก่ 1) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและผู้บริหารจำนวน 11.0 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มขึ้นเนื่องจาก บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ และกรรมการบริหารในปี 2554 รวมทั้งมีการปรับเงินเดือนผู้บริหารเพิ่มขึ้นเพื่อให้เทียบเคียงได้กับอัตราเงินเดือนใน

อุตสาหกรรม 2) ค่าเสื่อมราคา และการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารสำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ จำนวน 3.2 ล้านบาท บริษัทฯ เริ่มมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เนื่องจากบริษัทฯ ทำการขยายสำนักงานใหญ่เพื่อรองรับการขยายกิจการในอนาคต 3) ค่าใช้จ่ายสำนักงานจำนวน 3.7 ล้านบาท 4) ค่าที่ปรึกษากฎหมายจำนวน 1.6 ล้านบาท และ 5) ค่าสอบบัญชีจำนวน 0.5 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 คิดเป็นจำนวน 31.0 ล้านบาท มากกว่างบการเงินเฉพาะกิจการในรอบปีบัญชี 2554 จำนวน 6.3 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากงบการเงินเฉพาะกิจการในปีเดียวกันเนื่องจากบริษัทฯ ได้รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทย่อยในงบการเงินรวม โดยมีรายการหลัก ได้แก่ 1) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและผู้บริหารและค่าเบี้ยประชุมจำนวน 13.7 ล้านบาท 2) ค่าเสื่อมราคาและการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารสำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ จำนวน 3.2 ล้านบาท 3) ค่าใช้จ่ายสำนักงานจำนวน 4.2 ล้านบาท 4) ค่าที่ปรึกษากฎหมายจำนวน 1.8 ล้านบาท และ 5) ค่าสอบบัญชีจำนวน 0.8 ล้านบาท

### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมปีสำหรับรอบปีบัญชี 2554 เท่ากับ 6.5 ล้านบาท 18.0 ล้านบาท 43.0 ล้านบาท และ 85.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.2 ร้อยละ 10.6 ร้อยละ 40.0 และร้อยละ 14.5 ของรายได้รวมตามลำดับ บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ พัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานโดยใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนหลัก โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวมปีสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเท่ากับ 263.2 ล้านบาท 309.7 ล้านบาท 1,930.2 และ 2,942.6 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะลดลงเมื่อบริษัทฯ นำรายได้จากการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่าผ่านชำระคืนหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน รวมทั้งเงินที่บริษัทฯ จะได้รับจากการเสนอขายสินทรัพย์โครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานให้แก่กองทุนรวมฯ

### กำไรก่อนภาษีเงินได้

กำไรก่อนภาษีเงินได้ ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ 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 66.1 ร้อยละ 16.2 และร้อยละ 72.9 ของรายได้รวม ตามลำดับ (กำไรก่อนภาษีเงินได้จากธุรกิจปกติของบริษัทฯ ไม่รวมกำไรจากการซื้อกิจการสำหรับงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 เท่ากับ 80.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.4 ของรายได้รวมจากธุรกิจปกติของบริษัทฯ)

### 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 และคิดเป็นร้อยละ -496.0 ร้อยละ 30.7 ร้อยละ 0.0 และร้อยละ 0.6 ของกำไรก่อนหักภาษีเงินได้ ทั้งนี้ ภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นในรอบปีบัญชี 2553 สอดคล้องกับกำไรจากธุรกิจให้เช่าและบริการของบริษัทฯ ที่เติบโตขึ้น รวมทั้งกำไรจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ

อย่างไรก็ตาม ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 มีภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ 0.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุสำคัญเนื่องจาก (1) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) กำหนดให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินต้องรับรู้รายได้จากค่าเช่าและบริการตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ในขณะที่การคำนวณภาษีจะคิดรายได้จากเงินค่าเช่าและบริการที่บริษัทฯ ได้รับตามจริง ซึ่งในปี 2554 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากการเช่าและบริการตามมาตรฐานบัญชีมากกว่าเงินค่าเช่าและบริการที่รับตามจริง จำนวน 7.8 ล้านบาท และ (2) บริษัทฯ หยุดบันทึกค่าเสื่อมราคา จำนวน 16.7 ล้านบาท สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานไนติคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า จากการที่บริษัทฯ มีแผนที่จะเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมฯ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ในขณะที่การคำนวณภาษีให้นำค่าเสื่อมราคามาหักเป็นต้นทุนจากการเช่าและบริการได้ตามปกติ (3) รายการปรับปรุงบัญชีอื่นๆ เพื่อคำนวณภาษี ซึ่งจากมาตรฐานบัญชีดังกล่าวทำให้บริษัทฯ แสดงกำไรสุทธิทางบัญชี ในขณะที่บริษัทฯ มีขาดทุนทางภาษี ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่มีภาษีเงินได้นิติบุคคลในปีดังกล่าว

งบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 ภาษีเงินได้นิติบุคคล มากกว่าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ จำนวน 2.6 ล้านบาท เนื่องจากรวมภาษีเงินได้นิติบุคคลจากบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท ตามระยะเวลาตั้งแต่เข้าซื้อกิจการเพื่อควบคุมกิจการ ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด มีแผนที่จะขายทรัพย์สินทั้งหมด คือ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกอุปโภคและบริโภค เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า ให้แก่กองทุนรวมฯ จึงหยุดบันทึกค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานการบัญชี ในขณะที่การคำนวณภาษียังคงนำค่าเสื่อมราคามาหักเป็นต้นทุนจากการเช่าและบริการตามปกติ ส่งผลให้บริษัทย่อยนี้มีขาดทุนทางภาษี อย่างไรก็ตาม บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด มีภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งบริษัทฯ บันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทย่อยดังกล่าว ตามระยะเวลาเข้าซื้อกิจการเพื่อควบคุมกิจการ

### กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ในงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวม สำหรับรอบปีบัญชี 2554 เท่ากับ -2.5 ล้านบาท 77.7 ล้านบาท 17.4 ล้านบาท และ 427.7 ล้านบาท ตามลำดับ และคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ -16.2 ร้อยละ 45.8 ร้อยละ 16.2 และร้อยละ 72.5 ตามลำดับ ซึ่งกำไรสุทธิจากธุรกิจปกติของบริษัทฯ ไม่รวมกำไรจากการซื้อกิจการ ในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 เท่ากับ 77.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 32.3

กำไรสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 คิดเป็นจำนวน -2.5 ล้านบาท เนื่องจากเป็นช่วงเริ่มต้นการพัฒนาโครงการฯ และมีการรับรู้รายได้จากการเช่าและบริการไม่มากนัก ในขณะที่มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายสูงกว่ารายได้ ส่งผลให้เกิดขาดทุนในปีดังกล่าว

กำไรสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 คิดเป็นจำนวน 77.7 ล้านบาท มากกว่าในรอบปีบัญชี 2552 จำนวน 80.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 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 2553 เนื่องจากในปี 2554 บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ ซึ่งแต่เดิมบริษัทฯ มีแผนเสนอขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมในช่วงเดือนตุลาคม 2554 แต่เนื่องจากปัญหาอุทกภัยน้ำท่วมครั้งใหญ่ในช่วงดังกล่าวส่งผลให้สถานะตลาดไม่เอื้ออำนวยต่อการเสนอขายเพิ่มทุนของหน่วยลงทุนกองทุนรวม บริษัทฯ จึงได้เลื่อนการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าว และสามารถขายได้แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกำไรจากการเช่าและบริการเพิ่มขึ้นในปีดังกล่าวเนื่องจากมีพื้นที่ให้เช่าและบริการที่รับรู้รายได้เพิ่มมากขึ้น

กำไรสุทธิในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 คิดเป็นจำนวน 427.7 ล้านบาท มากกว่าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 จำนวน 410.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,362.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการซื้อกิจการของบริษัทย่อย 2 บริษัทจำนวน 350.1 ล้านบาท ดังนั้น เมื่อคิดกำไรสุทธิจากธุรกิจปกติของบริษัทฯ ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 จะเท่ากับ 77.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิจากธุรกิจปกติร้อยละ 32.3 เพิ่มขึ้น 60.3 ล้านบาทจากงบการเงินเฉพาะกิจการในปีเดียวกัน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รวมกำไรจากบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท ในงบการเงินรวม

### 12.2.3.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 รายได้ ต้นทุน และ กำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก

ในงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 100.4 ล้านบาท และ 1,985.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติ จำนวน 72.7 ล้านบาท และ 1,985.6 ล้านบาท ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
	30 มิ.ย. 2554 (งบการเงินรวม)		30 มิ.ย. 2555 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและบริการ	65.8	65.5	157.7	7.9
รายได้จากการขายสินทรัพย์	-	-	1,808.9	91.1
รายได้เงินปันผล	4.5	4.5	12.7	0.7
รายได้บริหารคลังสินค้า	1.2	1.2	2.7	0.1
รายได้อื่น	1.2	1.2	3.6	0.2
<b>รวมรายได้จากธุรกิจปกติ</b>	<b>72.7</b>	<b>72.4</b>	<b>1,985.6</b>	<b>100.0</b>
กำไรจากการซื้อกิจการ	27.7	27.6	-	-
<b>รวมรายได้ทั้งหมด</b>	<b>100.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1,985.6</b>	<b>100.0</b>

ที่มา : บริษัทฯ

จากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 จำนวน 1,885.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,877.6 โดยสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการขายสินทรัพย์ ที่ได้โอนขายพื้นที่ให้เช่าและบริการจำนวน 107,277.4 ตารางเมตร แก่กองทุนรวม เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา และจากการที่บริษัทฯ มีคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น

### ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ

#### รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน

รายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 65.8 ล้านบาท และ 157.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมทั้งสิ้นร้อยละ 65.5 และร้อยละ 7.9 ตามลำดับ

พื้นที่ให้เช่า	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	
	30 มิ.ย. 2554 (งบการเงินรวม)	30 มิ.ย. 2555 (งบการเงินรวม)
	ตารางเมตร	ตารางเมตร
<b>บริษัท</b>		
พื้นที่ให้เช่า - ต้นปี	36,000.0	79,680.8
พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นระหว่างปี	9,399.4	63,504.1
พื้นที่ที่โอนขายให้แก่กองทุนฯ	-	43,450.0
<b>พื้นที่ให้เช่าของบริษัท - สิ้นปี</b>	<b>45,399.4</b>	<b>99,734.9</b>
<b>พื้นที่ให้เช่าของบริษัทย่อย</b>		
พื้นที่ให้เช่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด - ต้นปี	63,827.4	63,827.4
พื้นที่ให้เช่า บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด - ต้นปี	-	52,706.8
พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-
พื้นที่ที่โอนขายให้แก่กองทุนฯ	-	63,827.4
<b>พื้นที่ให้เช่าของบริษัทย่อย - สิ้นปี</b>	<b>63,827.4</b>	<b>52,706.8</b>
<b>พื้นที่ให้เช่ารวม - สิ้นปี</b>	<b>109,226.9</b>	<b>152,441.7</b>

หมายเหตุ : พื้นที่ให้เช่าข้างต้นเป็นพื้นที่ให้เช่าที่สร้างเสร็จและรับรู้อยู่ได้  
ที่มา : บริษัทฯ

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 65.8 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการเช่า จำนวน 48.4 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการจำนวน 17.4 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นรายได้จากการเช่าและบริการของบริษัทฯ จำนวน 30.1 ล้านบาท และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จำนวน 35.7 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากการเช่าและบริการของบริษัทย่อยดังกล่าวนับรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ เข้าไปถือหุ้นและมีอำนาจควบคุม กล่าวคือ ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 เป็นต้นมา บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่ารวม ณ สิ้นงวดทั้งหมดเท่ากับ 109,226.7 ตารางเมตร และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรเท่ากับ 137.7 บาท สาเหตุที่ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรลดลงเนื่องจาก โครงการในปี 2554 มีสัดส่วนโครงการโรงงานลดลงจากการขายโครงการโรงงานให้แก่กองทุนรวมฯ ในปี 2553 และพื้นที่ให้เช่าส่วนใหญ่เป็นโครงการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ทั้งนี้ โครงการโรงงานจะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงกว่าโครงการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า เนื่องจากการพัฒนาโครงการโรงงานต้องการความเชี่ยวชาญที่ซับซ้อนในการพัฒนา มากกว่า เช่น รายละเอียดการวางเครื่องจักร การควบคุมอุณหภูมิ การควบคุมความสะอาด เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่ารถตัดหญ้า รวมทั้งหมดจำนวน 6.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ซึ่งกำหนดให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินต้องรับรู้รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานในงบกำไรขาดทุน

ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ซึ่งในงวดดังกล่าว บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการตามเกณฑ์เส้นตรงสูงกว่ารายได้จากการเช่าและบริการที่รับจริง ทำให้บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่ารอตัดบัญชี

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวนรวม 157.7 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการเช่า จำนวน 98.1 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการ จำนวน 59.6 ล้านบาท รายได้จากการเช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2554 จำนวน 91.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 139.7 เนื่องมาจาก (1) บริษัทฯ มีคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อเช่าและให้บริการเพิ่มขึ้น จากการขยายการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นระหว่างปีเท่ากับ 63,504.1 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำการโอนขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ จำนวน 107,277.4 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่ให้เช่า ณ สิ้นงวดเท่ากับ 152,441.7 ตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร เท่ากับ 166.1 บาท ซึ่งค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นนั้นมีสาเหตุมาจาก บริษัทฯ สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในพื้นที่ให้เช่าที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวด (2) บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากการเช่าและบริการของบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัทในงบการเงินรวมของงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 ในขณะที่งวดเดียวกันของปี 2554 นั้น บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับบริษัทฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด เพียงบริษัทเดียว ซึ่งรับรู้ตามสัดส่วนเวลาที่บริษัทฯ เข้าลงทุนถือหุ้นและมีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยดังกล่าว (3) บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่ารอตัดบัญชี รวมทั้งหมดจำนวน 21.4 ล้านบาท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)

**ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน**

ตารางสรุปกำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและบริการของบริษัทฯ ดังนี้

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
	30 มิ.ย. 2554		30 มิ.ย. 2555	
	(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและบริการ	65.8	100.0	157.7	100.0
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	7.2	10.9	57.0	36.2
กำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและบริการ	58.6	89.1	100.7	63.8

ที่มา : บริษัทฯ

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 7.2 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.9 ของรายได้จากการเช่าและบริการ โดยต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 2.9 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดินจำนวน 1.4 ล้านบาท ค่าภาษีโรงเรือนและภาษีป้าย 1.0 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าปรับตามวิธีเส้นตรงจำนวน 1.0 ล้านบาท และค่าเบี้ยประกันภัยจำนวน 0.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.9 ร้อยละ 20.9 ร้อยละ 14.2 ร้อยละ 14.4 และร้อยละ 9.6 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวม ตามลำดับ สาเหตุหลักที่สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจาก บริษัทฯ มีแผนที่จะขายทรัพย์สินสำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดูคาดี มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า พื้นที่ให้เช่ารวม 43,450.0 ตารางเมตร และโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่

บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกอุปโภคและบริโภค เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด พื้นที่ให้เช่ารวม 63,827.4 ตารางเมตร รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเท่ากับ 107,277.4 ตารางเมตร ให้แก่กองทุนรวมฯ โดยจากมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) บริษัทฯ ได้ทำการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีแผนการขายที่แน่นอนดังกล่าว เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และจัดกลุ่มเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน ทำให้หุ้ดบันทึกราคาเสื่อมราคาของ 4 โครงการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นระหว่างงวดเท่ากับ 58.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและบริการร้อยละ 89.1 อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาว่าบริษัทฯ มีการบันทึกราคาเสื่อมราคาของ 4 โครงการดังกล่าวตามปกติ บริษัทฯ จะมีค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจำนวน 18.1 ล้านบาท ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ และบริษัทฯ จะมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 40.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ ร้อยละ 61.5 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่เทียบเคียงได้กับอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ในงบการเงินรวมปี 2554 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 58.7

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 57.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 จำนวน 49.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 696.9 และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.2 ของรายได้จากการเช่าและบริการ โดยต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคา และสิทธิการเช่าตัดจ่ายรวมจำนวน 40.3 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดินจำนวน 7.0 ล้านบาท ค่าภาษีโรงเรือนและภาษีป้าย 1.3 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าปรับตามวิธีเส้นตรงจำนวน 3.9 ล้านบาท และค่าเบี้ยประกันภัยจำนวน 2.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.7 ร้อยละ 12.2 ร้อยละ 2.3 ร้อยละ 6.8 และร้อยละ 3.7 ของต้นทุนจากการเช่าและบริการรวม ตามลำดับ นอกจากนี้ สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้จากการเช่าและบริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีการรวมต้นทุนการเช่าและบริการของบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัทในงบการเงินรวมไตรมาสนี้ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นระหว่างงวดเท่ากับ 100.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและบริการร้อยละ 63.8 อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาว่าบริษัทฯ มีการบันทึกราคาเสื่อมราคาสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายดังกล่าวตามปกติ บริษัทฯ จะมีค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจำนวน 8.4 ล้านบาท ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ และบริษัทฯ จะมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 92.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ ร้อยละ 58.5 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่เทียบเคียงได้กับงวดหกเดือนของปี 2554 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 61.5

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
	30 มิ.ย. 2554		30 มิ.ย. 2555	
	(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายสินทรัพย์	-	0.0	1,808.9	100.0
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	0.0	1,617.1	89.4
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	0.0	191.8	10.6

ที่มา : บริษัทฯ

### รายได้จากการขายสินทรัพย์

ในงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการเสนอขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ อย่างไรก็ตาม ในช่วงเดือนตุลาคม 2554 ประเทศไทยประสบปัญหาอุทกภัยน้ำท่วมครั้งใหญ่ ส่งผล

ให้สภาวะตลาดไม่เอื้ออำนวยต่อการเสนอขายทรัพย์สินเพิ่มทุนให้แก่กองทุนรวมฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้เลื่อนแผนการเสนอขายทรัพย์สินออกไป

ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ทำการขายโครงการคลังสินค้าและโรงงานของบริษัทฯ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ ศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการ โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ตูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า โดยมีลักษณะการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ และโครงการคลังสินค้า 2 โครงการ ของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอเชีย จำกัด ได้แก่ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า โดยมีลักษณะการถือครองเป็นสิทธิการเช่า โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวม 107,277.4 ตารางเมตร

ดังนั้น สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ จำนวน 1,808.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.1 ของรายได้รวมทั้งหมด และมีต้นทุนอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,617.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.4 ของรายได้จากการขายสินทรัพย์ทั้งหมด โดยต้นทุนประกอบด้วยต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย (ที่ดิน อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร งานระบบ และสิทธิการเช่า) จำนวน 1,483.6 ล้านบาท การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมโอนสิทธิจ่ายล่วงหน้า จำนวน 10.3 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนรวมฯ (เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน เป็นต้น) และส่วนปรับปรุงรายการทางบัญชี รวมจำนวน 123.2 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 91.7 ร้อยละ 0.6 และร้อยละ 7.6 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายสินทรัพย์จำนวน 191.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 10.6

ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการขายทรัพย์สินเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมฯ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์กระจายสินค้า Healthcare ตั้งอยู่ที่ ต.บางโฉลง อ.บางพลี (บางพลีใหญ่) จ.สมุทรปราการ ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่าจำนวน 2 อาคาร และ โครงการศูนย์กระจายสินค้า Kao ตั้งอยู่ที่ ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมือง จ.ชลบุรี ที่บริษัท คาโอ (ประเทศไทย) เป็นผู้เช่าจำนวน 1 อาคาร พื้นที่รวมเท่ากับ 69,529 ตารางเมตร โดยแผนการจำหน่ายทรัพย์สินคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในช่วงระยะเวลาประมาณไตรมาส 4 ปี 2555 ถึงไตรมาส 1 ปี 2556 ซึ่งกองทุนรวมฯ มีมติดลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในจำนวนเงินไม่เกิน 2,100 ล้านบาท (อ้างอิงจากข้อมูลสารสนเทศของกองทุนรวมฯ เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1 /2555 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2555 ที่ผ่านมา)

### **ธุรกิจการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเพื่อรับเงินปันผล**

#### **รายได้จากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และรายได้เงินปันผลจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย**

รายได้จากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้ที่บริษัทฯ ได้รับจากการเป็นผู้บริหารสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ที่จัดตั้งขึ้นครั้งแรกในปี 2553 โดยในงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริหารคลังสินค้าจำนวน 1.2 ล้านบาท และ 2.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.2 และร้อยละ 0.2 ของรายได้รวมทั้งหมดตามลำดับ

ส่วนรายได้เงินปันผลจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเป็นรายได้เงินปันผลที่ได้จากการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมฯ โดยในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีรายได้เงินปันผลจำนวน 4.5 ล้านบาท และ 12.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 4.5 ร้อยละ 0.6 ของรายได้รวมทั้งหมดตามลำดับ



และคิดเป็นอัตราเงินปันผลจากเงินลงทุนเพื่อซื้อหลักทรัพย์เพื่อขายเท่ากับร้อยละ 2.7 และร้อยละ 2.4 ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 170.0 ล้านบาท และ 535.4 ล้านบาท ตามลำดับ

### รายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้จากธุรกิจหลัก

กำไรจากการซื้อกิจการกำไรจากการซื้อกิจการ เป็นกำไรที่ไม่ได้เกิดจากธุรกรรมปกติของบริษัทฯ และเป็นกำไรทางบัญชีที่เกิดขึ้นจากการที่บริษัทฯ เข้าซื้อธุรกิจเพื่อให้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อยกับมูลค่าซื้อขายจริง ตามสัดส่วนร้อยละของการเข้าถือหุ้น ทั้งนี้ ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการซื้อกิจการจำนวน 27.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.6 ของรายได้รวมทั้งหมด (โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อ 12.2.1.1 เรื่องผลกระทบในงบการเงินจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ ข้อ 1) บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้นจากกลุ่มคุณฉัตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮดเพื่อให้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย ทั้ง 2 บริษัท)

### รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าน้ำและไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่า และภาษีโรงเรือน ซึ่งในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 1.2 ล้านบาท และ 3.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.2 และร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม ตามลำดับ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 1.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.2 ของรายได้รวม ซึ่งรายการหลักประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าน้ำและไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่า และภาษีโรงเรือน จำนวน 0.1 ล้านบาท 0.8 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 3.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม ซึ่งรายการหลักประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าน้ำและไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่า ภาษีโรงเรือน และค่าประกัน จำนวน 0.2 ล้านบาท 2.8 ล้านบาท 0.3 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของพื้นที่ให้เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2554

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลัก ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและผู้บริหาร ค่าเสื่อมราคาและการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารสำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าสอบบัญชี ซึ่งในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 8.2 ล้านบาท และ 31.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 8.2 และร้อยละ 1.6 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 คิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท ซึ่งรายการหลัก ได้แก่ 1) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและผู้บริหารจำนวน 2.3 ล้านบาท 2) ค่าเสื่อมราคาและการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารสำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ จำนวน 1.9 ล้านบาท บริษัทฯ เริ่มมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เนื่องจากบริษัทฯ ทำการขยายสำนักงานใหญ่เพื่อรองรับการขยายกิจการใน

อนาคต 3) ค่าใช้จ่ายสำนักงานจำนวน 0.1 ล้านบาท 4) ค่าที่ปรึกษากฎหมายจำนวน 0.2 ล้านบาท และ 5) ค่าสอบบัญชีจำนวน 0.3 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 คิดเป็นจำนวน 31.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 จำนวน 23.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 283.0 ซึ่งรายการหลัก ได้แก่ 1) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและผลตอบแทนผู้บริหารจำนวน 19.0 ล้านบาท ซึ่งสูงขึ้นจากงวดเดียวกันปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีพนักงานเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับการขยายตัวของกิจการ และ บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ และกรรมการบริหารในปี 2554 รวมทั้งมีการปรับเงินเดือนผู้บริหารเพิ่มขึ้นเพื่อให้เทียบเคียงได้กับอัตราเงินเดือนในอุตสาหกรรม 2) ค่าเสื่อมราคาและการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารสำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ จำนวน 7.0 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินงานขยายสำนักงานใหญ่เพื่อรองรับการขยายกิจการในอนาคต 3) ค่าใช้จ่ายสำนักงานจำนวน 4.4 ล้านบาท 4) ค่าที่ปรึกษากฎหมายจำนวน 1.5 ล้านบาท และ 5) ค่าบริการจ่ายผู้สอบบัญชีจำนวน 1.5 ล้านบาท

### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 เท่ากับ 27.6 ล้านบาท และ 64.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.5 และร้อยละ 3.3 ของรายได้รวม ตามลำดับ บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ พัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานโดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นหลัก ซึ่งในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2,924.4 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจะลดลงเมื่อบริษัทฯ นำรายได้จากการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่า รวมทั้งเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากการเสนอขายสินทรัพย์โครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานให้แก่กองทุนรวมฯ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน

### กำไรก่อนภาษีเงินได้

กำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 เท่ากับ 57.4 ล้านบาท และ 215.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.2 และร้อยละ 10.8 ของรายได้รวมตามลำดับ (กำไรก่อนภาษีเงินได้จากธุรกิจปกติของบริษัทฯ ไม่รวมกำไรจากการซื้อกิจการสำหรับงบการเงินรวมงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 เท่ากับ 29.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.9 ของรายได้รวมจากธุรกิจปกติของบริษัทฯ)

### ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 เท่ากับ 0.0 ล้านบาท และ 41.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.0 และร้อยละ 2.1 ของรายได้รวมตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.0 และร้อยละ 19.3 ของกำไรก่อนหักภาษีเงินได้

ทั้งนี้ ในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ มีภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ 0.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุสำคัญเนื่องจาก (1) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) กำหนดให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินต้องรับรู้รายได้จากค่าเช่าและบริการตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ในขณะที่การคำนวณภาษีจะคิดรายได้จากเงินค่าเช่าและบริการที่บริษัทฯ ได้รับตามจริง ซึ่งในปี 2554 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากการเช่าและบริการตามมาตรฐานบัญชีมากกว่า

เงินค่าเช่าและบริการที่รับตามจริง จำนวน 6.8 ล้านบาท และ (2) บริษัทฯ หยุดบันทึกค่าเสื่อมราคาจำนวน 29.6 ล้านบาท สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดุคาคิ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า ของบริษัทฯ และโครงการคลังสินค้า 2 โครงการ 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 ของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จากการที่กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ในขณะที่การคำนวณภาษีให้นำค่าเสื่อมราคามาหักเป็นต้นทุนจากการเช่าและบริการได้ตามปกติ ดังนั้น บริษัทฯ จึงแสดงกำไรสุทธิทางบัญชี ในขณะที่มีขาดทุนทางภาษี ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่มีภาษีเงินได้นิติบุคคลในงวดดังกล่าว และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 ภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินเพิ่มทุนให้แก่กองทุนรวม เป็นสาเหตุหลัก จึงทำให้มีภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้น

### กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 เท่ากับ 57.4 ล้านบาท และ 173.7 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 57.2 และร้อยละ 8.7 ตามลำดับ ซึ่งกำไรสุทธิจากธุรกิจปกติของบริษัทฯ ไม่รวมกำไรจากการซื้อกิจการ ในงบการเงินรวมสำหรับงบการเงินรวมงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 เท่ากับ 77.6 ล้านบาท เท่ากับ 29.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 40.9 ของรายได้รวมจากธุรกิจปกติของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 173.7 ล้านบาท แม้ว่าอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ จะลดลงก็ตาม เนื่องจากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม มีอัตรากำไรต่ำกว่าการให้เช่าและบริการ แต่แสดงกำไรเป็นจำนวนเงินที่สูงกว่า

**12.2.3.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน สำหรับงบกำไรขาดทุนปรับปรุง สำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554 และ งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555****12.2.3.3.1 ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนปรับปรุง และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554 และ งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555**

งบกำไรขาดทุนปรับปรุงของบริษัทฯ จัดทำขึ้นเนื่องจากงบกำไรขาดทุนมีการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีจากกำไรจากการขายสินทรัพย์เป็นรายได้จากการขายสินทรัพย์ตามธุรกิจปกติของบริษัทฯ ในปี 2555 และมีรายการจากการซื้อกิจการในปี 2554 ทำให้การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554 และ งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 เปรียบเทียบกันได้ไม่ชัดเจนนัก ดังนั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบผลการดำเนินงานในระยะเวลาดังกล่าวได้ดียิ่งขึ้น จึงทำการวิเคราะห์ทั้งงบกำไรขาดทุนปรับปรุงสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และงบการเงินรวมปี 2554 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 ทั้งนี้ งบกำไรขาดทุนปรับปรุงจะมีรายการปรับปรุงภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- 1) จากงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 ปรับปรุงรายการ “กำไรจากการขายสินทรัพย์จำนวน 126.4 ล้านบาท” เป็นการบันทึกรายการ “รายได้จากการขายสินทรัพย์จำนวน 1,274.6 ล้านบาท และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,148.2 ล้านบาท” เพื่อสะท้อนภาพการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีสำหรับรายการขายสินทรัพย์เป็นธุรกิจปกติ
- 2) จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2554 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 ปรับปรุงรายการโดยการตัดรายการพิเศษ คือ กำไรจากการซื้อกิจการจำนวน 350.1 ล้านบาท และ 27.7 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อสะท้อนผลการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ ได้ดียิ่งขึ้น

**งบกำไรขาดทุนปรับปรุง**

งบกำไรขาดทุนปรับปรุง	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่						สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554*		30 มิ.ย. 2554**		30 มิ.ย. 2555	
	(งบเฉพาะกิจการ)		(งบเฉพาะกิจการ)		(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>										
รายได้ค่าเช่า	9.1	59.4	26.3	2.0	153.0	63.7	48.4	66.6	98.1	4.9
รายได้จากการให้บริการ	6.1	39.6	16.8	1.3	67.9	28.3	17.4	23.9	59.6	3.0
รายได้จากการขายสินทรัพย์	-	0.0	1,274.6	96.7	-	0.0	-	0.0	1,808.9	91.1
รายได้อื่น	0.2	1.0	0.3	0.0	19.3	8.0	6.9	9.5	19.0	1.0
<b>รวมรายได้</b>	<b>15.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1,318.0</b>	<b>100.0</b>	<b>240.2</b>	<b>100.0</b>	<b>72.7</b>	<b>100.0</b>	<b>1,985.6</b>	<b>100.0</b>
<b>ต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>										
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	6.8	44.1	21.4	1.6	43.3	18.0	7.2	9.8	57.1	2.9
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	0.0	1,148.2	87.1	-	0.0	-	0.0	1,617.1	81.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2.5	16.4	18.2	1.4	31.0	12.9	8.2	11.3	31.4	1.6
<b>รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>	<b>9.3</b>	<b>60.5</b>	<b>1,187.8</b>	<b>90.1</b>	<b>74.3</b>	<b>30.9</b>	<b>15.4</b>	<b>21.1</b>	<b>1,705.6</b>	<b>85.9</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>6.1</b>	<b>39.5</b>	<b>130.2</b>	<b>9.9</b>	<b>165.9</b>	<b>69.1</b>	<b>57.3</b>	<b>78.9</b>	<b>280.0</b>	<b>14.1</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(6.5)	(42.2)	(18.1)	(1.4)	(85.7)	(35.7)	(27.6)	(38.0)	(64.6)	(3.3)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>	<b>(0.4)</b>	<b>(2.7)</b>	<b>112.1</b>	<b>8.5</b>	<b>80.2</b>	<b>33.4</b>	<b>29.7</b>	<b>40.9</b>	<b>215.4</b>	<b>10.8</b>
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(2.1)	(13.5)	(34.4)	(2.6)	(2.6)	(1.1)	-	0.0	(41.7)	(2.1)
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>(2.5)</b>	<b>(16.2)</b>	<b>77.7</b>	<b>5.9</b>	<b>77.6</b>	<b>32.3</b>	<b>29.7</b>	<b>40.9</b>	<b>173.7</b>	<b>8.7</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>										
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	-	0.0	10.2	0.8	(3.4)	(1.4)	-	0.0	41.4	2.08
<b>กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี - สุทธิจากภาษี</b>	<b>(2.5)</b>	<b>(16.2)</b>	<b>87.9</b>	<b>6.7</b>	<b>74.2</b>	<b>30.9</b>	<b>29.7</b>	<b>40.9</b>	<b>215.1</b>	<b>10.8</b>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.15)		4.57		4.20		1.75		4.56	
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ย <sup>(1)</sup>	17.0		17.0		18.5		17.0		38.1	

<sup>(1)</sup> คำนวณโดยใช้มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท

**หมายเหตุ** \* บริษัทฯ เริ่มจัดหางบการเงินรวมในปี 2554 โดยบริษัทฯ ได้รวมผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนท์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนท์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 และ 14 กันยายน 2554 ตามลำดับ ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยจากคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แอตซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมกิจการบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท

\*\* งบการเงินรวมสำหรับงวดไตรมาสที่ 2 ปี 2554 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนท์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2554 แต่ยังไม่ได้รวมงบการเงินของบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนท์ จำกัด เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่ได้เข้าถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว

**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของงบกำไรขาดทุนปรับปรุง ที่มีการเปลี่ยนแปลงจากงบกำไรขาดทุนปกติ**

งบกำไรขาดทุนปรับปรุง		31 ธ.ค. 2552	31 ธ.ค. 2553	31 ธ.ค. 2554	30 มิ.ย. 2555
		(งบเฉพาะกิจการ)	(งบเฉพาะกิจการ)	(งบการเงินรวม)	(งบการเงินรวม)
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>					
<b>(Profitability Ratio)</b>					
อัตรากำไรขั้นต้น – ค่าเช่าและบริการ	ร้อยละ	55.46	50.34	80.41	63.82
อัตรากำไรขั้นต้น – จากการขายสินทรัพย์	ร้อยละ	n/a	10.00	n/a	10.60
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	ร้อยละ	55.46	11.23	80.41	14.87
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	0.94	0.02	8.02	0.96
อัตรากำไรสุทธิ (ไม่รวมกำไรจากการซื้อกิจการ)	ร้อยละ	-16.24	5.89	32.33	8.75
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>					
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.04	2.13	0.08	0.75

**12.2.3.3.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน และอัตราส่วนที่สำคัญของงบกำไรขาดทุนปรับปรุง สำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554 และ งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555**

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน สำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554 และ งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 เป็นการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานจากงบกำไรขาดทุนปรับปรุง เพื่อแสดงภาพนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในอดีต

**การวิเคราะห์รายได้ของงบกำไรขาดทุนปรับปรุง**

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปี บัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 15.4 ล้านบาท 1,318.0 ล้านบาท และ 240.2 ล้านบาท ตามลำดับ

ในงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 72.7 ล้านบาท และ 1,985.6 ล้านบาท ตามลำดับ

หากพิจารณาสัดส่วนโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ หากไม่มีรายได้จากการขายสินทรัพย์จะมีสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 95.5 ดังเห็นได้จากปีบัญชี 2552 และ 2554 อย่างไรก็ตาม หากมีรายได้จากการขายสินทรัพย์ จะทำให้สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 5.6 ในขณะที่สัดส่วนรายได้จากการขายสินทรัพย์เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.9 ในปี 2553 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน ปี 2555

งบกำไรขาดทุนปรับปรุง	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่						สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554		30 มิ.ย. 2554		30 มิ.ย. 2555	
	(งบเฉพาะกิจการ)		(งบเฉพาะกิจการ)		(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>										
รายได้ค่าเช่าและบริการ	15.2	99.0	43.1	3.3	220.9	92.0	65.8	90.5	157.8	7.9
รายได้จากการขายสินทรัพย์	-	-	1,274.6	96.7	-	-	-	-	1,808.9	91.1
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	10.6	4.4	4.5	6.2	12.7	0.7
รายได้บริหารคลังสินค้า	-	-	0.1	0.0	2.2	0.9	1.2	1.6	2.7	0.1
รายได้อื่น	0.2	1.0	0.2	0.0	6.4	2.7	1.2	1.7	3.5	0.2
<b>รวมรายได้</b>	<b>15.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1,318.0</b>	<b>100.0</b>	<b>240.2</b>	<b>100.0</b>	<b>72.7</b>	<b>100.0</b>	<b>1,985.6</b>	<b>100.0</b>

ที่มา : บริษัทฯ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับรอบปี 2553 มีรายได้รวมจากธุรกิจปกติจำนวน 1,318.0 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 15.4 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2553 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายทรัพย์สิน 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 ทำให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจำนวน 1,274.6 ล้านบาท (จากงบกำไรขาดทุนปกติ แสดงเป็นกำไรจากการขายสินทรัพย์ จำนวน 126.4 ล้านบาท)

ในงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 240.2 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2553 จำนวน 1,318.0 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากธุรกิจปกติในปีดังกล่าวลดลงจากปี 2553 เนื่องจากเดิมบริษัทฯ มีแผนการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ แต่จากเหตุการณ์อุทกภัยน้ำท่วมครั้งใหญ่ส่งผลให้สถานะตลาดไม่เอื้ออำนวยต่อการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมฯ บริษัทฯ จึงได้เลื่อนแผนการขายโครงการคลังสินค้าและโรงงานของบริษัทฯ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า 2) โครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท คุณาติมอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า 3) โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกอุปโภคและบริโภค เป็นผู้เช่า และ 4) โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 107,277.4 ตารางเมตร และต่อมาบริษัทฯ สามารถเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวได้แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมานอกจากนี้ ในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2554 จำนวน 1,912.9 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการขายสินทรัพย์ ที่ได้โอนขายพื้นที่ให้เช่าและบริการจำนวน 107,277.4 ตารางเมตร แก่กองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา และจากการที่บริษัทฯ มีคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ภาพรวมรายได้ค่าเช่าและบริการมีแนวโน้มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากพื้นที่ให้เช่า ณ สิ้นปี 2552 ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากจำนวน 16,900.0 ตารางเมตร เป็นจำนวน 196,215.1 ตารางเมตร ณ สิ้นปี 2554 ในขณะที่สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่า ณ สิ้นงวด จำนวน 109,226.9 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 152,441.7 ตารางเมตร ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 12.2.3.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554 และ 12.2.3.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555)

นอกจากนี้ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการขายทรัพย์สินเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมฯ จำนวน 2 โครงการ พื้นที่รวมเท่ากับ 69,529.3 ตารางเมตร โดยแผนการจำหน่ายทรัพย์สินคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในช่วงระยะเวลาประมาณไตรมาส 4 ปี 2555 ถึงไตรมาส 1 ปี 2556 ซึ่งกองทุนรวมฯ มีมติลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในจำนวนเงินไม่เกิน 2,100 ล้านบาท (อ้างอิงจากข้อมูลสารสนเทศของกองทุนรวมฯ เรื่อง แจ่มมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2555 ที่ผ่านมา) ทั้งนี้ จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 การขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมฯ จะทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ลดลง จำนวนประมาณ 1,070.1 ล้านบาท รวมทั้งหนี้สินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในหนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลง จำนวนประมาณ 916.5 ล้านบาท จากการนำเงินขายทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมทั้งบริษัทฯ จะไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะขาย หลังโอนขายให้แก่กองทุนรวมฯ แล้วเสร็จ จำนวน

ประมาณ 10.5 ล้านบาทต่อเดือน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะมีกำไรจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯ ยังมีแผนการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องส่งผลให้บริษัทฯ จะมีรายได้ในอนาคตจากโครงการใหม่ ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาแล้ว และ/หรือ อยู่ระหว่างก่อสร้าง และ/หรือ รอการพัฒนา และไม่รวมพื้นที่ให้เช่าที่อยู่ระหว่างดำเนินการขายให้กองทุนรวมฯ นั้น มีพื้นที่ให้เช่ารวม 329,283.0 ตารางเมตร (แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าสร้างเสร็จ ณ 30 มิถุนายน 2555 จำนวน 99,734.9 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 อีกจำนวน 87,139.9 ตารางเมตร 115,608.2 ตารางเมตร และ 26,800.0 ตารางเมตร ตามลำดับ)

### การวิเคราะห์ต้นทุนและกำไรขั้นต้นของงบกำไรขาดทุนปรับปรุง

งบกำไรขาดทุนปรับปรุง	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่						สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะกิจการ) (ปรับปรุง)		31 ธ.ค. 2554 (งบการเงินรวม) (ปรับปรุง)		30 มิ.ย. 2554 (งบการเงินรวม) (ปรับปรุง)		30 มิ.ย. 2555 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมรายได้	15.4	100.0	1,318.0	100.0	240.2	100.0	72.7	100.0	1,985.6	100.0
<b>ต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>										
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	6.8	44.1	21.4	1.6	43.3	18.0	7.2	9.8	57.1	2.9
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	0.0	1,148.2	87.1	-	0.0	-	0.0	1,617.1	81.4
รวมต้นทุน	6.8	44.1	1,169.6	88.7	43.3	18.0	7.2	9.8	1,674.2	84.3
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>8.4</b>	<b>55.5</b>	<b>148.0</b>	<b>11.2</b>	<b>177.7</b>	<b>80.4</b>	<b>58.7</b>	<b>89.1</b>	<b>292.5</b>	<b>14.9</b>
กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	8.4	55.5	21.7	50.3	177.7	80.4	58.6	89.1	100.7	63.8
กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	0.0	126.4	10.0	-	0.0	-	0.0	191.8	10.6

ที่มา : บริษัทฯ

### 1) การวิเคราะห์ต้นทุนจากการเช่าและบริการ และอัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ ของงบกำไรขาดทุนปรับปรุง

งบกำไรขาดทุน ปรับปรุง	สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่						สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ)		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
รายได้จากการเช่า และบริการ	15.2	100.0	43.1	100.0	220.9	100.0	65.8	100.0	157.7	100.0
ต้นทุนจากการเช่า และบริการ	6.8	44.5	21.4	49.7	43.2	19.6	7.2	10.9	57.0	36.2
<b>กำไรขั้นต้นจากการ เช่าและบริการ</b>	<b>8.4</b>	<b>55.5</b>	<b>21.7</b>	<b>50.3</b>	<b>177.7</b>	<b>80.4</b>	<b>58.6</b>	<b>89.1</b>	<b>100.7</b>	<b>63.8</b>

ที่มา : บริษัทฯ

ต้นทุนจากการเช่าและบริการ คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน มีต้นทุนหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคา ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าและน้ำประปา เป็นต้น ทั้งนี้ ในงบการเงินเฉพาะกิจการปี 2552 2553 และในงบการเงินรวมปี 2554 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับ 6.8 ล้านบาท 21.4 ล้านบาท และ 43.3 ล้านบาท คิด



เป็นร้อยละ 44.5 ร้อยละ 49.7 และร้อยละ 19.6 ตามลำดับ โดยในปี 2553 สัดส่วนต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ต่อรายได้จากการเช่าและบริการเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 44.5 ในปี 2552 เป็นร้อยละ 49.7 ซึ่งอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน

ในงบการเงินรวมปี 2554 บริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ต่อรายได้จากการเช่าและบริการร้อยละ 19.6 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2552 และปี 2553 นั้นเนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะขายทรัพย์สิน 4 โครงการให้แก่กองทุนรวมฯ ซึ่งมีพื้นที่รวม 107,277.4 ตารางเมตร และตามมาตราฐานบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ได้ระบุให้บริษัทฯ ทำการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีแผนการขายที่แน่นอนดังกล่าว เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ทำให้บริษัทฯ หยุดบันทึกค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ดังกล่าว จึงทำให้สัดส่วนต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาว่าบริษัทฯ มีการบันทึกค่าเสื่อมราคาของทั้ง 4 โครงการดังกล่าวตามปกติ บริษัทฯ จะมีค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจำนวน 48.0 ล้านบาทและบริษัทฯจะมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 129.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการร้อยละ 58.7

ดังนั้น จากโครงสร้างต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานดังกล่าวข้างต้น รวมทั้งพิจารณาการบันทึกค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทุนรวมฯ ตามปกติในปี 2554 แล้วนั้น ทำให้งบการเงินเฉพาะกิจการปี 2552 2553 และในงบการเงินรวมปี 2554 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ จำนวน 8.4 ล้านบาท 21.7 ล้านบาท และ 129.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 55.5 ร้อยละ 50.3 และร้อยละ 58.7 ตามลำดับ

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมข้อ 12.2.3.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554 เรื่องรายได้ ต้นทุน และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก)

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 7.2 ล้านบาท จำนวน 57.0 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.9 และ 36.2 ของรายได้จากการเช่าและบริการ สาเหตุหลักที่สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้จากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 อยู่ในระดับต่ำนั้นเนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะขายทรัพย์สิน 4 โครงการ พื้นที่รวม 107,277.4 ตารางเมตร และตามมาตราฐานบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ได้ระบุให้บริษัทฯ ทำการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีแผนการขายที่แน่นอนดังกล่าว เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ทำให้บริษัทฯ หยุดบันทึกค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ดังกล่าว จึงทำให้สัดส่วนต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ลดลง จะมีค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจำนวน 18.1 ล้านบาทและบริษัทฯจะมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 40.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการร้อยละ 61.5 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ หยุดบันทึกค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ดังกล่าวสำหรับระยะเวลาประมาณ 1.5 เดือนก่อนการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 และหากพิจารณาว่าบริษัทฯ มีการบันทึกค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายดังกล่าวตามปกติ บริษัทฯ จะมีค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจำนวน 8.4 ล้านบาท ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ และบริษัทฯ จะมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 92.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ ร้อยละ 58.5 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่เทียบเคียงได้กับงวดหกเดือนของปี 2554 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 61.5

ดังนั้น จากโครงสร้างต้นทุนจากการเช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานดังกล่าวข้างต้น ทำให้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ จำนวน 58.6 และ 100.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 89.1 และร้อยละ 63.8 ตามลำดับ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมข้อ 12.2.3.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 เรื่องรายได้ ต้นทุน และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก)

2) การวิเคราะห์ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ของงบกำไรขาดทุนปรับปรุง

งบกำไรขาดทุน ปรับปรุง	สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่						สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ)		31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ)		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
รายได้จากการขาย สินทรัพย์	-	0.0	1,274.6	100.0	-	0.0	-	0.0	1,808.9	100.0
ต้นทุนขาย อสังหาริมทรัพย์	-	0.0	1,148.2	90.0	-	0.0	-	0.0	1,617.1	89.4
กำไรจากการขาย อสังหาริมทรัพย์	-	0.0	126.4	10.0	-	0.0	-	0.0	191.8	10.6

ที่มา : บริษัทฯ

บริษัทฯ มีต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายในปี 2553 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 จำนวน 1,148.2 ล้านบาท และ 1,617.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 90.0 และ 89.4 ของรายได้จากการขายสินทรัพย์ โดยต้นทุนประกอบด้วยต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมโอนสิทธิจ่ายล่วงหน้า ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าและน้ำประปา และค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนรวมฯ (เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน เป็นต้น) ซึ่งต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายเป็นต้นทุนหลัก คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.4 และ 91.7 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 ตามลำดับ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมข้อ 12.2.3.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554 เรื่องรายได้ ต้นทุน และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก)

ทั้งนี้ จากต้นทุนดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายสินทรัพย์ในปี 2553 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 จำนวน 126.4 ล้านบาท และ 191.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 10.0 และร้อยละ 10.6 ตามลำดับ

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมข้อ 12.2.3.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 เรื่องรายได้ ต้นทุน และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก)

3) การวิเคราะห์กำไรขั้นต้นรวมและอัตรากำไรขั้นต้นรวม

สำหรับงบการเงินเฉพาะปี 2552 2553 และในงบการเงินรวมปี 2554 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวม คิดเป็นจำนวน 8.4 ล้านบาท 148.0 ล้านบาท และ 177.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 55.5 ร้อยละ 11.2 และร้อยละ 80.4 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นรวมในปี 2553 ลดลงจากปี 2552 เนื่องจากในปี 2553 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยจาก 2 ธุรกิจหลัก ซึ่งธุรกิจการให้เช่าและบริการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 50.3 และธุรกิจการขาย

สินทรัพย์ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 10.0 จึงมีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยที่ 11.2 ในขณะที่ในปี 2552 บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการขายสินทรัพย์

ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นรวมในงบการเงินรวมปี 2554 เพิ่มขึ้นจากปี 2553 เนื่องจากในปี 2554 บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ และ จากตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) บริษัทฯ ทำการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีแผนการขายที่แน่นอนดังกล่าว เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ทำให้บริษัทฯ หดต้นทุนที่ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ดังกล่าว ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นรวมสูงขึ้น

กำไรขั้นต้นรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 คิดเป็นจำนวน 58.7 ล้านบาท และ 292.5 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 89.1 และ 14.9 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 ลดลงจากงวดเดียวกันปี 2554 เนื่องจาก บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยจาก 2 ธุรกิจหลัก ซึ่งธุรกิจการให้เช่าและบริการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 63.8 และธุรกิจการขายสินทรัพย์ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 10.6 จึงมีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยที่ 14.9

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีรายการหลัก ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและผู้บริหาร ค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารสำนักงานและเครื่องใช้สำนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการจ่ายผู้สอบบัญชี และค่าที่ปรึกษากฎหมาย โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการปี 2552 2553 และในงบการเงินรวมปี 2554 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 2.5 ล้านบาท 18.2 ล้านบาท และ 31.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 16.4 ร้อยละ 1.4 และร้อยละ 12.9 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมสำหรับปี 2553 ลดลงจากปี 2552 อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ มีการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ซึ่งการขายดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้น 1,274.6 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจาก 2.5 ล้านบาทในปี 2552 เป็น 18.2 ล้านบาทในปี 2553 ซึ่งเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และผู้บริหาร เนื่องจากบริษัทฯ มีการขยายงานจึงมีการว่าจ้างพนักงานเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมสำหรับงบการเงินรวมปี 2554 เพิ่มขึ้นจากปี 2553 อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจาก 18.2 ล้านบาทในปี 2553 เป็น 31.0 ล้านบาทในงบการเงินรวมปี 2554 โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ผู้บริหาร และเบี้ยประชุมที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายพนักงานของบริษัทฯ ย่อยเข้ามาและประกอบกับบริษัทฯ มีการขยายงานเพิ่มมากขึ้น

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมข้อ 12.2.3.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554 เรื่องค่าใช้จ่ายในการบริหาร)

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 8.2 ล้านบาท และ 31.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 11.3 และร้อยละ 1.6 ของรายได้รวมตามลำดับ ทั้งนี้ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมตามงบกำไรขาดทุนปรับปรุง ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ มีการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ซึ่งการขาย

ดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1,808.9 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจากจำนวน 8.2 ล้านบาท เป็น 31.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ผู้บริหารและเบี้ยประชุม เนื่องจากบริษัทฯ มีการขยายงานจึงมีการว่าจ้างพนักงานเพิ่มขึ้น ตลอดจนมีการปรับเงินเดือนเพิ่มขึ้นเพื่อให้เทียบเคียงได้กับอัตราเงินเดือนในอุตสาหกรรม (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมข้อ 12.2.3.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 เรื่องค่าใช้จ่ายในการบริหาร)

### ต้นทุนทางการเงิน

ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับปี 2552 2553 และในงบการเงินรวมปี 2554 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 6.5 ล้านบาท 18.0 ล้านบาท และ 85.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.2 ร้อยละ 1.4 และร้อยละ 35.7 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวมสำหรับปี 2553 ลดลงจากปี 2552 อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ มีการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ซึ่งการขายดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้น 1,274.6 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจาก 6.5 ล้านบาทในปี 2552 เป็น 18.0 ล้านบาทในปี 2553 ซึ่งเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเพื่อการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน

ทั้งนี้ สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวมสำหรับงบการเงินรวมปี 2554 เพิ่มขึ้นจากปี 2553 อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจาก 18.0 ล้านบาทในปี 2553 เป็น 85.7 ล้านบาทในงบการเงินรวมปี 2554 โดยบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเพื่อการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน รวมทั้งมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อหุ้นในบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมข้อ 12.2.3.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554 เรื่องต้นทุนทางการเงิน)

ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 27.6 ล้านบาท และ 64.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 38.0 และร้อยละ 3.3 ของรายได้รวมตามลำดับ

ทั้งนี้ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวมตามงบกำไรขาดทุนปรับปรุงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ มีการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ซึ่งการขายดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1,808.9 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากจำนวน 27.6 ล้านบาท เป็น 64.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเพื่อการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมข้อ 12.2.3.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 เรื่องต้นทุนทางการเงิน)

## กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับงบการเงินเฉพาะปี 2552 2553 และในงบการเงินรวมปี 2554 คิดเป็นจำนวน -2.5 ล้านบาท 77.7 ล้านบาท และ 77.6 ล้านบาทตามลำดับ และคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ -16.2 ร้อยละ 5.9 และ ร้อยละ 32.3 ตามลำดับ

ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิในปี 2553 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ -16.2 ในปี 2552 เป็นร้อยละ 5.9 ในปี 2553 เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มมีกำไรจากการประกอบธุรกิจ ทั้งจากธุรกิจการให้เช่าและบริการ และธุรกิจการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ทำให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิในงบการเงินรวมปี 2554 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 5.9 ในปี 2553 เป็นร้อยละ 32.3 ในงบการเงินรวมปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีการขายธุรกิจการเช่าและบริการเพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีกำไรจากการประกอบธุรกิจการให้เช่าและบริการ และในปีดังกล่าวบริษัทฯ ไม่มีการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ จึงทำให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้น (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมข้อ 12.2.3.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึง 2554 เรื่องกำไรสุทธิ)

กำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 คิดเป็นจำนวน 29.7 ล้านบาท และ 173.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 40.9 และ 8.7 ตามลำดับ

ทั้งนี้ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ซึ่งการขายดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1,808.9 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันปี 2554 ไม่มีการขายทรัพย์สิน ดังนั้น จึงทำให้อัตรากำไรสุทธิลดลง (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมข้อ 12.2.3.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 เรื่องกำไรสุทธิ)

## 12.2.4 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

### 12.2.4.1 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินสำหรับปีบัญชี 2552 ถึง 2554 และ ไตรมาสที่ 2 ปี 2555

#### ภาพรวมของสินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย และสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 เท่ากับ 493.9 ล้านบาท 742.6 ล้านบาท 5,188.0 ล้านบาท และ 5,356.1 ล้านบาท ตามลำดับ

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 คิดเป็นจำนวน 493.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 84.9 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวม 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 ได้จัดตั้งกองทุนรวมฯ 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 ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปีบัญชี 2553 จำนวน 4,445.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 598.6 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพิ่มมากขึ้น ทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มมากขึ้นจำนวน 1,214.8 ล้านบาท รวมทั้งได้รวมโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัทฯ ย่อยจำนวน 1,607.9 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2554 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคิดเป็นจำนวน 3,324.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64.1 ของสินทรัพย์รวม และ (2) บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีแผนการขายทรัพย์สินเพิ่มทุนให้แก่กองทุนรวมฯ ในรอบระยะเวลาหนึ่งปี และได้จัดกลุ่มเป็นทรัพย์สินที่รอการขาย โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2554 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายคิดเป็นจำนวน 1,483.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.6 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 จำนวน 168.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินเพิ่มทุนให้แก่กองทุนรวมฯ ทำให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายลดลงจำนวน 1,483.6 ล้านบาท (2) บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพิ่มมากขึ้น ทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มมากขึ้น โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคิดเป็นจำนวน 4,364.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81.5 ของสินทรัพย์รวม และ (3) บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เพิ่มเติม จำนวน 36.5 ล้านหน่วย ราคาพาร์ 10 บาทต่อหน่วยลงทุน สำหรับการขายทรัพย์สินเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ให้แก่กองทุนรวมฯ เมื่อกุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายคิดเป็นจำนวน 583.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.9 ของสินทรัพย์รวม

### ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้า คือ ลูกหนี้การค้าสำหรับการเรียกเก็บค่าน้ำค่าไฟจากผู้เช่าเป็นส่วนใหญ่ โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้า เท่ากับ 0.0 ล้านบาท 0.1 ล้านบาท 4.4 ล้านบาท และ 21.3 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0 ร้อยละ 0.0 ร้อยละ 0.1 และร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปีบัญชี 2552 – 2554 อยู่ในจำนวนใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม สำหรับ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ลูกหนี้การค้ามีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นเป็นจำนวน 21.3 ล้านบาท เนื่องจากมีผู้เช่าบางรายยังไม่ได้ชำระเงินมัดจำจากสัญญาระยะเวลาแก่บริษัทฯ ซึ่งโดยปกติแล้วผู้เช่าจะชำระเงินมัดจำจากสัญญาระยะเวลาแก่บริษัทฯ ณ วันที่ทำสัญญาเช่าและบริการ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันผู้เช่ารายดังกล่าวได้ชำระเงินมัดจำจากสัญญาระยะเวลาให้แก่บริษัทฯ เรียบร้อยแล้ว

**รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติ**

รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติ เป็นการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่าที่รับรู้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ซึ่งกำหนดให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินต้องรับรู้รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานในงบกำไรขาดทุน ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ดังนั้น บริษัทฯ จึงบันทึกรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติ ซึ่งเป็นส่วนเพิ่มจากรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าที่ได้รับจริงสะสมในแต่ละงวด และทยอยตัดจำหน่ายรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า โดยมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2554

ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติ จำนวนรวม 32.2 ล้านบาท และ 24.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้ค่าเช่าและบริการตามเกณฑ์เส้นตรงที่มากกว่าค่าเช่าและบริการที่ได้รับจริง ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับวิธีการบันทึกรายได้ตามมาตรฐานบัญชีฉบับดังกล่าว บริษัทฯ จึงทำการบันทึกการรายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติไว้ในด้านสินทรัพย์ ของบริษัทฯ ตามที่สรุปในตารางด้านล่าง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติเพิ่มเติม จำนวน 29.7 ล้านบาท และ 21.4 ล้านบาท รวมทั้งมีการตัดจำหน่ายรายการดังกล่าว จำนวน 0.0 ล้านบาท และ 28.9 ล้านบาท ในงวดปี 2554 และ งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 ตามลำดับ

	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			สำหรับไตรมาสที่ 2
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	30 มิ.ย. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	-	-	28.5	-
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดัตตบัญญัติ	-	-	3.7	24.6
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32.2</b>	<b>24.6</b>

ที่มา : บริษัทฯ

**เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและเงินมัดจำ**

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและเงินมัดจำ คือ การจ่ายเงินล่วงหน้าให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง สำหรับค่าวัสดุดิบและค่าแรงในการก่อสร้างโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งส่วนใหญ่บริษัทฯ จะชำระล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 10.0 ของมูลค่าของสัญญาก่อสร้าง โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและเงินมัดจำ เท่ากับ 0.0 ล้านบาท 22.8 ล้านบาท 9.9 ล้านบาท และ 64.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0 ร้อยละ 3.1 ร้อยละ 0.2 และร้อยละ 1.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและเงินมัดจำ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 คิดเป็นจำนวน 22.8 ล้านบาท แบ่งเป็น เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างสำหรับค่าแรง และ ค่าวัสดุดิบ จำนวน 14.9 ล้านบาท และ 7.9 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและเงินมัดจำ ณ สิ้นปีบัญชี 2554 คิดเป็นจำนวน 9.9 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีบัญชี 2553 จำนวน 12.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 56.7 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างแบ่งเป็นค่าแรง และ ค่าวัสดุดิบ จำนวน 5.0 ล้านบาท และ 4.9 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและเงินมัดจำลดลง เนื่องจากโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการในปี 2553 แล้วเสร็จ และมีโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเพิ่มเติมเพียงจำนวน 1 โครงการ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและเงินมัดจำ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 คิดเป็นจำนวน 64.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีบัญชี 2554 จำนวน 54.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 556.4 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างแบ่งเป็นค่าแรง และ ค่าวัสดุดิบ จำนวน 14.7 ล้านบาท และ 50.0 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและเงินมัดจำเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีโครงการใหม่เพิ่มเติมที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 3 โครงการ เมื่อเทียบกับจำนวน 1 โครงการ ณ สิ้นปีบัญชี 2554

### สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น โดยส่วนใหญ่ ได้แก่ ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.5 ล้านบาท 1.5 ล้านบาท 55.9 ล้านบาท และ 79.3 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ร้อยละ 0.2 ร้อยละ 1.1 และร้อยละ 1.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปีบัญชี 2553 คิดเป็นจำนวน 1.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีบัญชี 2552 จำนวน 1.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 200.0 โดยมีรายการหลัก คือ ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า เงินตรงจ่าย และ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน จำนวน 0.5 ล้านบาท 0.5 ล้านบาท และ 0.4 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้าเป็นการทำประกันภัยเป็นรายปี และทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน ซึ่งเป็นการทำประกันภัยสำหรับ 1 โครงการ สำหรับเงินตรงจ่ายนั้น คือ การสำรองจ่ายเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายของค่านายหน้าของบริษัทฯ ยังไม่ได้หักไว้ และรอเรียกเก็บเพิ่มเติมจากนายหน้า และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน ซึ่งเกิดจากการก่อสร้างงานระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่มีภาษีมูลค่าเพิ่ม และบริษัทฯ สามารถนำมาขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มได้

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปีบัญชี 2554 คิดเป็นจำนวน 55.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีบัญชี 2553 จำนวน 54.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,526.7 โดยมีรายการหลัก คือ ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จำนวน 28.2 ล้านบาท และ 13.6 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้าเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเดิมบริษัทฯ คาดว่าจะขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ได้ จึงประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2554 ไว้ในจำนวนค่อนข้างสูง แต่จากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในช่วงปลายปี 2554 ทำให้บริษัทฯ ต้องเลื่อนการขายทรัพย์สินเป็นต้นปี 2555 ดังนั้น ปัจจุบันบริษัทฯ จึงอยู่ระหว่างดำเนินการขอคืนภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ชำระไว้เกิน และสำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เป็นรายการที่ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่าย เมื่อชำระค่าเช่าและค่าบริการให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ สามารถนำภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายดังกล่าวมาหักออกจากการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปี เพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ ต้องชำระภาษีเงินได้เพิ่มเติม หรือ สามารถขอคืนภาษีได้ ซึ่งสำหรับงวดปี 2554 นั้น บริษัทฯ ชำระภาษีเงินได้ไว้เกิน จึงอยู่ระหว่างดำเนินการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายดังกล่าว



สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 คิดเป็นจำนวน 79.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีบัญชี 2554 จำนวน 23.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.9 โดยมีรายการหลัก คือ ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จำนวน 28.2 ล้านบาท และ 27.5 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้าไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เนื่องจากยังอยู่ระหว่างดำเนินการขอคืนภาษีเงินได้นิติบุคคลจากงวดปี 2554 ดังกล่าว และสำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายนั้น มียอดสะสมเพิ่มสูงขึ้นจากการรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น รวมทั้งยอดภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย สำหรับปี 2554 ยังอยู่ระหว่างดำเนินการขอคืน

### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย คือ สินทรัพย์โครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างรอการขายให้แก่กองทุนรวมฯ ภายในระยะเวลาหนึ่งปี ซึ่งเมื่อมีการบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย บริษัทฯ จะหยุดคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ดังกล่าว โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2552 และ 2553 บริษัทฯ ไม่มีรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 1,483.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.6 ของสินทรัพย์รวม เนื่องจากในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้แสดงเจตนาพร้อมต่อสาธารณชนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าของบริษัทฯ และโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม. 20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกอุปโภคและบริโภค เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ถ.บางนา-ตราด กม.20 ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า ของบริษัทย่อย ให้แก่กองทุนรวมฯ โดยแผนกจำหน่ายคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในระยะเวลาหนึ่งปี บริษัทฯ จึงทำการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายโดยหยุดบันทึกค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมฯ แล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา ดังนั้น ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ จึงไม่มียอดคงเหลือสำหรับรายการนี้ รวมทั้งบริษัทฯ ยังไม่มีการจัดรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเพิ่มเติม

### เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย คือ เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 เท่ากับ 0.0 ล้านบาท 180.2 ล้านบาท 176.8 ล้านบาท และ 583.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.0 ร้อยละ 24.3 ร้อยละ 3.4 และร้อยละ 10.9 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ บริษัทฯ เริ่มมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในปีบัญชี 2553 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมฯ ที่ได้ออกเสนอขายแก่ประชาชนครั้งแรก จำนวน 17.0 ล้านหน่วย ราคาพาร์ 10 บาทต่อหุ้น จากนั้นในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ ได้ซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมฯ เพิ่มเติมอีกจำนวน 36.5 ล้านหน่วย ราคาพาร์ 10 บาทต่อหุ้น จากการลงทุนเพิ่มเติมในสัดส่วนร้อยละ 20.0 ของส่วนเพิ่มทุนของกองทุนรวมฯ รวมเป็นการถือหน่วยลงทุนทั้งหมดจำนวน 53.5 ล้านหน่วย และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายนี้บันทึกราคาตามราคาตลาด ณ สิ้นปีในแต่ละงวดบัญชี

### เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย คือ เงินลงทุนในบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนซ์ จำกัด รวมจำนวน 898.3 ล้านบาท โดยบริษัทฯ เริ่มเข้าลงทุนในบริษัทย่อยเมื่อปี 2554 อย่างไรก็ตาม เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะถูกตัดกับส่วนทุนในงบการเงินรวม และไม่แสดงยอดเงินในงบการเงินรวม

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 โดยมีรายละเอียดที่สำคัญใน 2 ช่วงดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทฯ ใช้เงินในการซื้อหุ้นบริษัทย่อย 2 บริษัท รวมจำนวน 485.5 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อส่วนได้เสียร้อยละ 50 ของหุ้นสามัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด จำนวน 13.0 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 76.6 ล้านบาท และซื้อส่วนได้เสียร้อยละ 74 ของหุ้นสามัญของ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนซ์ จำกัด จำนวน 22.9 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 408.9 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยทั้งสอง ทั้งนี้ การซื้อส่วนได้เสียในส่วนนี้ได้มีการพิจารณามูลค่ายุติธรรมเทียบกับสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ ซึ่งพบว่ามูลค่ายุติธรรมสูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ จำนวน 350.1 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงบันทึกเป็นกำไรจากการซื้อกิจการ ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อ 12.2.1.1 ผลกระทบในงบการเงินจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ ข้อ 1) บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้นจากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร และบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮตเพื่อให้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท)
- 2) บริษัทฯ ได้ทำการออกหุ้นสามัญ เพื่อใช้ในการแลกเปลี่ยนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ กับบริษัทย่อย 2 บริษัท คิดเป็นมูลค่าประมาณ 412.8 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ทำการออกหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการแลกเปลี่ยนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมใน บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนซ์ จำกัด ในอัตราส่วน 1:1 โดยบริษัทฯ ซื้อส่วนได้เสียส่วนที่ เหลือร้อยละ 50 ของหุ้นสามัญ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด จำนวน 13.0 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 254.8 ล้านบาท และซื้อส่วนได้เสียที่เหลืออีกร้อยละ 26 ของหุ้นสามัญของ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนซ์ จำกัด จำนวน 8.1 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 158.0 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่าของการได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่เหลือของ 2 บริษัทย่อยดังกล่าว มาจากการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ และคิดมูลค่าจากจำนวนหุ้นที่ออกเพิ่มเติมรวมจำนวน 21.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ณ ขณะนั้น ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ คิดเป็นราคาประมาณ 19.6 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ การซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในส่วนนี้ได้มีการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ เทียบกับมูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อแลกหุ้น และพบว่ามูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ สูงกว่ามูลค่าการแลกหุ้น จำนวน 202.2 ล้านบาท บริษัทฯ จึงบันทึกเป็นส่วนเกินทุนจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยด้วยการแลกหุ้น ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ส่วนของผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังบันทึกส่วนต่ำจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย จำนวนรวม - 29.3 ล้านบาท และบันทึกยอดสุทธิเป็นส่วนเกินทุนจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยด้วยการแลกหุ้นจำนวน 172.9 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อ 12.2.1.1 ผลกระทบในงบการเงินจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ ข้อ 2) บริษัทฯ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อแลกเปลี่ยนส่วนได้เสียกับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมรายย่อยที่ไม่มีอำนาจควบคุม)

**ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ เป็นทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน รวมทั้งส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องใช้สำนักงาน และรถยนต์ อย่างไรก็ตาม จากมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) ที่เริ่มถือปฏิบัติตั้งแต่ปี 2554 นั้น บริษัทฯ จึงได้จัดกลุ่มทรัพย์สินถาวรเฉพาะประเภทโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ และเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2552 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีจำนวน 419.1 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปีบัญชี 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงการบันทึกบัญชีรายการ “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์” โดยบันทึกเป็น 1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ 2) ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์สุทธิ

- 1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า ส่วนปรับปรุงอาคาร สาธารณูปโภค สิทธิการเช่า และงานระหว่างก่อสร้าง ซึ่งบริษัทฯ มีไว้เพื่อให้เช่า ให้บริการ และเพื่อขายให้แก่กองทุนรวมในอนาคต โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 502.3 ล้านบาท 3,324.9 ล้านบาท และ 4,364.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 67.6 ร้อยละ 64.1 และร้อยละ 81.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการที่บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องและเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วงที่ผ่านมา ตารางด้านล่างแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแยกตามประเภททรัพย์สิน ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่						สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่	
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธ.ค. 2554 (งบการเงินรวม)		30 มิ.ย. 2555 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน	107.1	25.6	145.5	29.0	547.7	16.5	656.0	15.0
สิทธิการเช่า – สุทธิ	-	-	-	-	197.5	5.9	201.8	4.6
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารและระบบสาธารณูปโภค – สุทธิ	312.0	74.4	291.1	58.0	1,764.5	53.1	2,667.2	61.1
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	65.7	13.1	815.2	24.5	839.7	19.2
<b>รวม</b>	<b>419.1</b>	<b>100.0</b>	<b>502.3</b>	<b>100.0</b>	<b>3,324.9</b>	<b>100.0</b>	<b>4,364.7</b>	<b>100.0</b>

ที่มา : บริษัทฯ

- 2) ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์สุทธิ ได้แก่ ส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องใช้สำนักงาน รถยนต์ และอาคารระหว่างก่อสร้าง โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 เท่ากับ 4.5 ล้านบาท 15.0 ล้านบาท และ 26.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.6 ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 0.5 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์สุทธิเพิ่มมากขึ้น จากการตกแต่งอาคารและซื้อเครื่องใช้สำนักงานเพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจในอนาคต

### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น โดยส่วนใหญ่ ได้แก่ เงินมัดจำจ่าย และ ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่ารถตัดจ่าย ซึ่งเกิดจากสัญญาเช่าและบริการที่มีระยะเวลามากกว่า 3 ปีนั้น ต้องจดทะเบียนการเช่า และ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวจะนำมาทยอยตัดจ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าและบริการ โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 2.0 ล้านบาท 1.8 ล้านบาท 55.8 ล้านบาท และ 39.5 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 ร้อยละ 0.2 ร้อยละ 1.1 และร้อยละ 0.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปีบัญชี 2553 คิดเป็นจำนวน 1.8 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีบัญชี 2552 จำนวน 0.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.0 โดยมีรายการหลัก คือ ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิรถตัดจ่ายของ 1 โครงการ จำนวน 1.8 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปีบัญชี 2554 คิดเป็นจำนวน 55.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีบัญชี 2553 จำนวน 54.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,000.0 โดยมีรายการหลัก คือ เงินมัดจำจ่ายเพื่อซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการที่จังหวัดสระบุรี และ ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่ารถตัดจ่าย-สุทธิ จำนวน 32.4 ล้านบาท และ 21.7 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิรถตัดจ่ายเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากจำนวน 4 โครงการที่พัฒนาเพิ่มเติมของบริษัทฯ รวมถึง ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิรถตัดจ่ายจากโครงการของบริษัทฯ ย่อยเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นจำนวนประมาณ 14.0 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 คิดเป็นจำนวน 39.5 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีบัญชี 2554 จำนวน 16.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29.2 โดยมีรายการหลัก คือ เงินมัดจำจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน และ ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่ารถตัดจ่าย-สุทธิ จำนวน 25.2 ล้านบาท และ 12.2 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เงินมัดจำจ่ายเพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ โดยเงินมัดจำที่ดินสำหรับปี 2554 ได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว และ สำหรับค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่ารถตัดจ่ายลดลงในอัตราร้อยละ 43.8 เมื่อเทียบกับยอด ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ ได้โอนขายโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ โรงงาน ภายใต้บริษัทฯ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ให้แก่กองทุน รวมฯ เมื่อ กุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา จึงตัดจ่ายค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่าทั้งจำนวนประมาณ 10.2 ล้านบาท

### 12.2.5 การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

#### หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาว

หนี้สินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 เท่ากับ 327.8 ล้านบาท 488.6 ล้านบาท 4,148.4 ล้านบาท และ 4,101.5 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 66.4 ร้อยละ 65.8 ร้อยละ 80.0 และร้อยละ 76.6 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

หนี้สินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 คิดเป็นจำนวน 327.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 263.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.3 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า ซึ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากผู้เช่าล่วงหน้า จำนวน 21.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.3 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

หนี้สินรวมของบริษัทฯ 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 ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เพิ่มขึ้นจากหนี้สินรวม 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 รวมทั้งมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ชำระหนี้ของบริษัทย่อย 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 อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด คิดเป็นจำนวน 100.5 ล้านบาท และ 48.6 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ลดลงจากหนี้สินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 จำนวน 47.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.1 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 896.4 ล้านบาท รวมทั้งชำระคืนเงินกู้ยืมตามงวดการผ่อนชำระ ในขณะที่เดียวกัน บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน อย่างไรก็ตาม ยอดเงินกู้ยืมชำระคืนมีจำนวนมากกว่ายอดเงินกู้ที่เบิกใช้ ทำให้ยอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงเล็กน้อยเป็นจำนวนรวม 2,924.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.7 ของหนี้สินและ

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และ (2) บริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน และมีนโยบายการเก็บเงินมัดจำจากผู้เช่า ทั้งนี้ เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวคิดเป็นจำนวน 282.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.3 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวลดลงจาก ณ สิ้นปีบัญชี 2554 เนื่องจากเมื่อบริษัทฯ ขายทรัพย์สินโครงการให้แก่กองทุนรวมฯ บริษัทฯ จะโอนเงินมัดจำของโครงการนั้นให้แก่กองทุนรวมฯ ด้วย

### เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าหลักของบริษัทฯ เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 เท่ากับ 0.0 ล้านบาท 39.1 ล้านบาท 576.3 ล้านบาท และ 650.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0 ร้อยละ 5.3 ร้อยละ 11.1 และร้อยละ 12.1 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ทั้งนี้ เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยกว่าร้อยละ 95 ของเจ้าหนี้การค้ารวม โดยเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเติบโตขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงขยายกิจการ และพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเห็นได้จากพื้นที่โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ รอบระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ค่าก่อสร้างกับสถาบันทางการเงินส่งผลให้เจ้าหนี้การค้าในแต่ละช่วงเวลาเพิ่มสูงขึ้น ปัจจุบัน บริษัทฯ มีเงื่อนไขการชำระเงินค่าก่อสร้างประมาณ 30 วัน

รายการ	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			สำหรับไตรมาสที่ 2
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	30 มิ.ย. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
พื้นที่โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง (ตร.ม.)	-	31,170.2	72,179.5	103,962.3
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง* (ล้านบาท)	-	39.1	576.3	650.7

ที่มา : บริษัทฯ

หมายเหตุ \* รวมเช็คจ่ายล่วงหน้า – ค่าก่อสร้าง ยกเว้น ณ สิ้นปี 2553 เนื่องจากถูกจัดอยู่ในหมวดเจ้าหนี้อื่น

### เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ค่าซื้อหุ้นบริษัทย่อย ภาษีโรงเรือน ส่วนปรับปรุงอาคาร และค่าสอบบัญชี โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 เท่ากับ 0.0 ล้านบาท 14.8 ล้านบาท 87.5 ล้านบาท และ 31.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0 ร้อยละ 2.0 ร้อยละ 1.7 และร้อยละ 0.6 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

เจ้าหนี้อื่น	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			สำหรับไตรมาสที่ 2
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	30 มิ.ย. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
ค่าสิทธิการเช่าที่ดินและค่าเช่าที่ดินรายปี*	-	-	66.2	6.9
ค่าซื้อหุ้นบริษัทย่อย**	-	-	16.6	16.6
ภาษีโรงเรือน	-	-	2.3	2.8

เจ้าหนี้อื่น	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			สำหรับไตรมาสที่ 2
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	30 มิ.ย. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	-	4.0
ค่าสอบบัญชี	-	-	0.8	1.0
อื่นๆ	-	14.8	1.6	0.4
<b>รวม</b>	<b>0.0</b>	<b>14.8</b>	<b>87.5</b>	<b>31.7</b>

ที่มา : บริษัทฯ

หมายเหตุ \* ค่าสิทธิการเช่าที่ดินครั้งแรก และค่าเช่าที่ดินรายปี

\*\* ค่าซื้อหุ้นบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด

เจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปีบัญชี 2553 จำนวน 14.8 ล้านบาท คือ เชื้อคลังจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างทั้งจำนวน ซึ่งตั้งแต่วันที่ 2554 รายการดังกล่าวไม่ได้อยู่ในกลุ่มเจ้าหนี้อื่นแล้ว

เจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปีบัญชี 2554 คิดเป็นจำนวน 87.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีบัญชี 2553 จำนวน 72.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 490.6 โดยมีรายการหลัก คือ เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าที่ดินและค่าเช่าที่ดินรายปี จำนวน 66.2 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นเงินเช่าสิทธิการเช่าที่ดิน (2 โครงการ) จำนวน 56.6 ล้านบาท และค่าเช่าที่ดินรายปี อีกจำนวน 9.7 ล้านบาท และ เจ้าหนี้ค่าซื้อหุ้นบริษัทย่อย จำนวน 16.6 ล้านบาท

เจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 คิดเป็นจำนวน 31.7 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีบัญชี 2554 จำนวน 55.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 63.7 โดยมีรายการหลัก คือ เจ้าหนี้ค่าซื้อหุ้นบริษัทย่อย เงินเช่าสิทธิการเช่าที่ดินและค่าเช่าที่ดินรายปี และเจ้าหนี้ค่าปรับปรุงอาคาร จำนวน 16.6 ล้านบาท 6.9 ล้านบาท และ 4.0 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เจ้าหนี้ค่าซื้อหุ้นบริษัทย่อยยังคงค้างเท่าเดิม เนื่องจากบริษัทฯ จะชำระค่าซื้อหุ้นดังกล่าวในปี 2556 สำหรับเงินเช่าสิทธิการเช่าที่ดินลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินเรียบร้อยแล้ว 1 โครงการ คงเหลืออีก 1 โครงการ และเจ้าหนี้ค่าปรับปรุงอาคารเพิ่มขึ้นจากการที่ บริษัทฯ ตกแต่งอาคารสำนักงานเพิ่มเติมเพื่อรองรับแผนการขยายงานในอนาคต

ทั้งนี้ เจ้าหนี้ค่าซื้อหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 16.6 ล้านบาท เป็นรายการที่บริษัทฯ ซื้อหุ้นจากคุณฉัตร อนันตประยูร โดยบริษัทฯ ส่งจ่ายเป็นเช็คล่วงหน้าลงวันที่ 9 มีนาคม 2556 ซึ่งเจ้าหนี้ค่าซื้อหุ้นดังกล่าวจะชำระแล้วเสร็จ ณ วันที่ส่งจ่ายเช็ค (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วน 2 ข้อ 11 รายการระหว่างกัน หัวข้อ 11.1 รายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และรอบ 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555)

### ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า เป็นค่าเช่าและบริการที่ผู้เช่าชำระล่วงหน้าให้กับบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายการเรียกเก็บค่าเช่าและบริการจากผู้เช่าล่วงหน้า ซึ่งระยะเวลาการเรียกเก็บล่วงหน้าขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการชำระเงินว่าเป็นรายเดือน หรือรายไตรมาส แล้วแต่กรณี โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ค่าเช่าและ

บริการรับล่วงหน้า เท่ากับ 21.3 ล้านบาท 3.2 ล้านบาท 54.1 ล้านบาท และ 87.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.3 ร้อยละ 0.4 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 1.6 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มสูงขึ้นจากการที่บริษัทฯ มีโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่พัฒนาเพิ่มมากขึ้น และสามารถจัดหาผู้เช่าได้ล่วงหน้าเป็นส่วนใหญ่

ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า ณ สิ้นปีบัญชี 2553 คิดเป็นจำนวน 3.2 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีบัญชี 2552 จำนวน 18.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 85.2 เนื่องจากค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าสำหรับปี 2552 ได้โอนให้แก่กองทุนรวมฯ เมื่อขายทรัพย์สินโครงการดังกล่าวให้กองทุนรวมฯ ในปี 2553 และมีค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าจากเพียง 1 โครงการในช่วงปลายปี 2553

ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า ณ สิ้นปีบัญชี 2554 คิดเป็นจำนวน 54.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีบัญชี 2553 จำนวน 51.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,612.8 เนื่องจากบริษัทฯ เรียกเก็บค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มเติมจากโครงการใหม่ของบริษัทฯ เอง และเพิ่มเติมจาก 2 บริษัทย่อย รวมจำนวน 4 โครงการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าจาก 2 บริษัทย่อย จำนวนรวม 47.7 ล้านบาท

ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 คิดเป็นจำนวน 87.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีบัญชี 2554 จำนวน 33.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.2 เนื่องจากบริษัทฯ เรียกเก็บค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มเติมจากโครงการใหม่อีก 3 โครงการ ในขณะที่ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าบางโครงการได้โอนขายให้แก่กองทุนรวมฯ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะโอนค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าให้กองทุนรวมฯ เมื่อโอนขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้โอนค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า จำนวน 28.5 ล้านบาท และ 94.9 ล้านบาท ให้แก่กองทุนรวมฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ตามลำดับ ส่งผลให้ยอดค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าลดลง ณ สิ้นปีบัญชี 2553 แต่อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น จากการที่บริษัทฯ มีเงินค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้นมากกว่าจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้โอนให้กับกองทุนรวมฯ

### หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น โดยส่วนใหญ่ ได้แก่ เงินประกันผลงาน ดอกเบี้ยค้างจ่าย เจ้าหนี้กรมสรรพากร โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 18.4 ล้านบาท 20.8 ล้านบาท 92.0 ล้านบาท และ 83.0 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7 ร้อยละ 2.8 ร้อยละ 1.8 และร้อยละ 1.6 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปีบัญชี 2553 คิดเป็นจำนวน 20.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีบัญชี 2552 จำนวน 2.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.0 โดยมีรายการหลัก คือ เงินประกันผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง และ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 11.7 ล้านบาท และ 2.7 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เงินประกันผลงานเป็นเงินค้ำประกันที่บริษัทฯ หักจากผู้รับเหมาก่อสร้าง ประมาณอัตราร้อยละ 5 ของเงินเบิกค้างงวดงานในแต่ละงวด เพื่อใช้ค้ำประกันผลงานสำหรับระยะเวลา 1 ปี และจะจ่ายคืนให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว และสำหรับค่าใช้จ่ายค้างจ่ายส่วนใหญ่เป็นการประมาณการภาษีโรงเรือนในแต่ละปี



หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปีบัญชี 2554 คิดเป็นจำนวน 92.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีบัญชี 2553 จำนวน 71.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,423.1 โดยมีรายการหลัก คือ ดอกเบี้ยค้างจ่าย และ เงินประกันผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง จำนวน 54.0 ล้านบาท และ 25.9 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มสูงขึ้นจากการรวมดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก 2 บริษัทย่อยจำนวนเงินประมาณ 48.0 ล้านบาท เป็นหลัก โดยปี 2554 เป็นปีแรกที่บริษัทฯ เริ่มจัดทำงบการเงินรวม และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ 2 บริษัทย่อยที่มีจำนวนค่อนข้างสูงเนื่องจากจ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายปี ในขณะที่บริษัทฯ จ่ายชำระดอกเบี้ยส่วนใหญ่เป็นรายเดือน และสำหรับเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้างมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นจากการที่บริษัทฯ มีโครงการที่กำลังพัฒนา 2 โครงการ เมื่อเทียบกับจำนวน 1 โครงการ ณ สิ้นปีบัญชี 2553

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 คิดเป็นจำนวน 83.0 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีบัญชี 2554 จำนวน 9.0 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 9.8 โดยมีรายการหลัก คือ ดอกเบี้ยค้างจ่าย และ เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาก่อสร้าง จำนวน 4.6 ล้านบาท และ 62.8 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีดอกเบี้ยค้างจ่ายลดลงค่อนข้างมาก เนื่องจากเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา บริษัทฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ได้ขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ทำให้ดอกเบี้ยค้างจ่ายรวมลดลง โดยเฉพาะดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ซึ่งเดิมมีจำนวนค่อนข้างสูงเนื่องจากจ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายปี และสำหรับเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้างมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นจากการที่บริษัทฯ มีโครงการที่กำลังพัฒนาเพิ่มเป็น 4 โครงการ เมื่อเทียบกับจำนวน 2 โครงการ ณ สิ้นปีบัญชี 2554

**เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เป็นส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมของบริษัทฯ

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้หมุนเวียนในกิจการ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน แบ่งออกเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งตารางสรุปส่วนประกอบของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นดังนี้

	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			สำหรับไตรมาสที่ 2
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	สิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	6.6	-	7.0	5.9
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	30.0	30.4	1,606.4	724.7
- เงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับโครงการ	30.0	30.4	125.8	256.4
- เงินกู้ยืมเพื่อซื้อกิจการบริษัทย่อย	-	-	536.5	468.3
- เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ สำหรับ ทรัพย์สินที่จะขายเข้ากองทุนรวมฯ	-	-	944.1**	-

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*	233.2	279.3	1,336.2	2,199.7
<b>รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</b>	<b>263.2</b>	<b>309.7</b>	<b>2,942.6</b>	<b>2,924.4</b>
<b>รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมด</b>	<b>269.8</b>	<b>309.7</b>	<b>2,949.6</b>	<b>2,930.3</b>

ที่มา : บริษัทฯ

หมายเหตุ \* เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับโครงการทั้งจำนวน

\*\* เป็นเงินกู้ยืมที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ แต่เนื่องจากการจัดกลุ่มทรัพย์สินที่จะขายให้แก่กองทุนรวมฯ เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ทำให้มีการจัดเป็นหนี้เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ตามระยะเวลาที่สอดคล้องกัน

ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 6.6 ล้านบาท 0.0 ล้านบาท 7.0 ล้านบาท และ 5.9 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.4 ร้อยละ 0.0 ร้อยละ 0.1 และร้อยละ 0.1 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวม เท่ากับ 263.2 ล้านบาท 309.7 ล้านบาท 2,942.6 ล้านบาท และ 2,924.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 53.3 ร้อยละ 41.7 ร้อยละ 56.7 และร้อยละ 54.6 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวนรวม 1,606.4 ล้านบาท และ 724.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นค่อนข้างมากจาก ณ สิ้นปีบัญชี 2552 และ 2553 เนื่องจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในช่วง ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ดังกล่าว ประกอบด้วย 1) เงินกู้เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการ (ค่าที่ดิน และค่าก่อสร้าง) เป็นส่วนใหญ่ จำนวน 125.8 ล้านบาท และ 256.4 ล้านบาท 2) เงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้ซื้อหุ้นกิจการของบริษัทย่อยจำนวน 536.5 ล้านบาท และ 468.3 ล้านบาท 3) เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ สำหรับทรัพย์สินที่จะขายเข้ากองทุนรวมฯ จำนวน 944.1 ล้านบาท และ 0.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 และ 2553 มีเพียงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการเท่านั้น ทั้งนี้ เงินกู้ยืมเพื่อซื้อกิจการของบริษัทย่อยที่เหลือ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 อีกจำนวน 468.3 ล้านบาท จะชำระคืนได้แล้วเสร็จ เมื่อบริษัทฯ ขายทรัพย์สินเพิ่มทุนให้แก่กองทุนรวมฯ ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการและคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2555 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2556 และเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระสำหรับทรัพย์สินที่จะขายให้แก่กองทุนรวมฯ นั้น จะถูกจัดให้เป็นยอดเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อบริษัทฯ จัดกลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาที่สอดคล้องกัน และเงินกุดังกล่าวจะชำระคืนให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินทั้งจำนวนเมื่อขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ สรุปวงเงินกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ แยกตามรายบริษัท ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ดังต่อไปนี้

บริษัท	วงเงินกู้ ล้านบาท	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			สำหรับงวด ไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่
		31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	30 มิ.ย. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
บริษัทฯ	2,739.3	263.2	309.7	1,930.2	2,551.2
บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด	777.0	-	-	438.4	373.2
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด	765.0	-	-	574.0	-
<b>รวม</b>		<b>263.2</b>	<b>309.7</b>	<b>2,942.6</b>	<b>2,924.4</b>

ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแต่ละโครงการของบริษัทฯ มีหลักประกันการกู้ยืมเงินเป็นที่ดิน อาคาร คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัทฯ การโอนสิทธิการรับเงิน การจำหน่ายหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อย และค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) และมีระยะเวลาของสัญญาเงินกู้โดยเฉลี่ย 10-11 ปี รวมระยะเวลาปลอดเงินต้น (Grace Period) ซึ่งเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับการขยายกิจการและพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินระยะยาวของบริษัทฯ จะลดลงเมื่อบริษัทฯ ดำเนินการขายทรัพย์สินของโครงการแก่งกองทุนรวมฯ และนำเงินจากการขายสินทรัพย์เพื่อชำระคืนหนี้และใช้เป็นแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต รวมทั้งการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ประชาชนในครั้งนี้อย่างต่อเนื่องจนรายได้จากการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่า

### เงินมัดจำจากสัญญาระยะยาว

เงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวเป็นเงินที่ลูกค้าผู้เช่าชำระเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ เพื่อรับบริการเช่าคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัทฯ และเพื่อใช้เป็นเงินค้ำประกันการเช่า หากลูกค้าไม่ชำระค่าเช่า และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและบริการก่อนกำหนด โดยบริษัทฯ มีนโยบายการเก็บเงินมัดจำจากผู้เช่าอยู่ในอัตราประมาณ 3-24 เดือนของค่าเช่าและบริการรายเดือนแล้วแต่กรณี โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวเท่ากับ 18.3 ล้านบาท 72.2 ล้านบาท 361.9 ล้านบาท และ 282.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7 ร้อยละ 9.7 ร้อยละ 7.0 และร้อยละ 5.3 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ ทั้งนี้ เงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวเพิ่มขึ้นจากโครงการที่บริษัทฯ ให้เช่าและบริการเพิ่มมากขึ้น โดยเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวดังกล่าวจะลดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ หรือเมื่อบริษัทฯ ได้โอนขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้โอนเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาว จำนวน 74.5 ล้านบาท และ 129.7 ล้านบาท ให้แก่กองทุนรวมฯ เมื่อครั้งการขายสินทรัพย์ให้กองทุนรวมฯ ณงวดสิ้นปีบัญชี 2553 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทฯ จะโอนเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวในงวด ณ สิ้นปีบัญชี 2553 ให้แก่กองทุนรวมฯ แต่บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวเพิ่มขึ้นจากโครงการใหม่ที่แล้วเสร็จ ทำให้ ณ สิ้นปีบัญชี 2553 เงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวยังคงเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2552 แต่ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 เงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวลดลงเนื่องจากมีเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวที่โอนให้แก่กองทุนฯ มากกว่าที่บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวเพิ่มเติมจากโครงการใหม่ ทำให้ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 เงินมัดจำจากสัญญาระยะยาวลดลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีบัญชี 2554

### ภาระผูกพันและหนี้ที่อาจเกิดขึ้น

ณ สิ้นปีบัญชี 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างคลังสินค้า จำนวน 202.7 ล้านบาท 253.7 ล้านบาท และ 1,160.8 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปีบัญชี 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในฐานะผู้เช่า ที่เกี่ยวกับสัญญาเช่า ดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้สำหรับสิทธิการเช่าที่ดิน โดยมีระยะเวลาของสัญญาเช่าอยู่ระหว่าง 5-30 ปี คิดเป็น จำนวน 414.8 ล้านบาท 675.5 ล้านบาท และ 623.7 ล้านบาท ตามลำดับ

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 เท่ากับ 166.1 ล้านบาท 254.0 ล้านบาท 1,039.6 ล้านบาท และ 1,254.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 33.6 ร้อยละ 34.2 ร้อยละ 20.0 และร้อยละ 23.4 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

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

ณ สิ้นปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นจำนวนเท่ากับ 254.0 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 87.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีบัญชี 2552 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 52.9 เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 77.7 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรสะสมจำนวน 73.8 ล้านบาท และรับรู้ผลกำไรเมื่อเทียบราคาตลาดกับ ราคาทุนของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายอีกจำนวน 10.2 ล้านบาท

ณ สิ้นปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นจำนวนเท่ากับ 1,039.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 785.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีบัญชี 2553 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 309.2 โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ (1) บริษัทฯ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนรวม 21.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 210.6 ล้านบาท เพื่อใช้แลกเปลี่ยนส่วนได้เสียกับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมรายย่อยที่ไม่มีอำนาจควบคุมใน บริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ในอัตราส่วน 1:1 อย่างไรก็ตาม จากมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552) บริษัทฯ จะต้องวัดมูลค่าการออกหุ้นของบริษัทฯ ด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งบริษัทฯ ซื้อส่วนได้เสียส่วนที่เหลือร้อยละ 50.0 ของหุ้นสามัญ บริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จำนวน 13.0 ล้านหุ้น คิดเป็นมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 254.8 ล้านบาท และซื้อส่วนได้เสียที่เหลืออีกร้อยละ 26.0 ของหุ้นสามัญของ บริษัทฯ แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด จำนวน 8.1 ล้านหุ้น คิดเป็นมูลค่ายุติธรรมจำนวนเงิน 158.0 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้แสดงส่วนเกิน ทุนจากการลงทุนในบริษัทย่อยด้วยการแลกหุ้น คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 202.2 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากผลต่างของมูลค่า ยุติธรรมของหุ้นที่บริษัทฯ ออกให้เทียบกับมูลค่าที่แลกหุ้น (2) บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นจำนวน 405.5 ล้านบาท และมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 479.3 ล้านบาท และ (3) บริษัทฯ ได้ทำการบันทึก รายการส่วนต่ำจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยจำนวน 29.3 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 13.0 ล้านหุ้น และ จำนวน 8.1 ล้านหุ้น ที่ออกให้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายสำหรับการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุมของ บริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ตามลำดับ มีมูลค่ายุติธรรมประมาณโดยใช้วิธีรายได้ (Income approach) มากกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นของบริษัทย่อยที่นำไป แลกจึงทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวนรวม 29.3 ล้านบาท

ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นจำนวนเท่ากับ 1,254.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 215.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 3.2 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 173.7 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 653.0 ล้านบาท และรับรู้ผลกำไรเมื่อเทียบราคาตลาดกับราคาทุนของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายอีกจำนวน 41.4 ล้านบาท จากจำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มขึ้นและราคาตลาดที่เพิ่มขึ้นจากงวดปี 2554

### ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 2554 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) อยู่ที่ 2.0 เท่า 1.9 เท่า 4.0 เท่า และ 3.3 เท่า ตามลำดับ และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.6 เท่า 1.3 เท่า 2.9 เท่า และ 2.3 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทฯ มีการขยายการลงทุนเพื่อเติบโตทั้งในแบบการทำธุรกิจปกติ (Organic growth) และเติบโตแบบการซื้อกิจการในบริษัทย่อย (Inorganic growth) โดยมีสัดส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาซึ่งยังไม่มีรายได้ค่อนข้างสูง และการเติบโตส่วนใหญ่ใช้เงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุน ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

จากสัญญาเงินกู้กับธนาคารแห่งหนึ่ง มีการกำหนดเงื่อนไขข้อหนึ่งในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (Debt Covenants) ให้ บริษัทฯ ดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่เกินกว่า 2.0 เท่า หรือ 2.5 เท่า แล้วแต่โครงการ รวมทั้งอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR : Debt Service Coverage Ratio) ไม่ต่ำกว่า 1.1 เท่า ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัทฯ มีอัตราส่วน D/E และ DSCR เท่ากับ 4.0 เท่า และ 0.3 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยธนาคารดังกล่าวรับทราบและได้ยินยอมผ่อนผันข้อกำหนดเรื่องอัตราส่วน D/E และ DSCR ให้แก่บริษัทฯ เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ธนาคารดังกล่าวจะมีการพิจารณาข้อกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (Debt Covenants) เป็นรายปี จากงบการเงินตรวจสอบของบริษัทฯ

ในขณะที่สัญญาเงินกู้กับธนาคารอีกแห่งหนึ่ง มีการกำหนดเงื่อนไขข้อหนึ่งในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (Debt Covenants) เฉพาะกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้ดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่เกินกว่า 1.5 เท่า รวมทั้งอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR : Debt Service Coverage Ratio) ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า สำหรับโครงการคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ภายใต้บริษัทย่อยดังกล่าว ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด มีอัตราส่วน D/E และ DSCR เท่ากับ 2.5 เท่า และ 0.2 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยบริษัทฯ ได้ทำหนังสือแจ้งขอผ่อนผันกับธนาคารดังกล่าวในช่วงปลายปี 2554 และธนาคารดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณา โดยแจ้งรับทราบและจะไม่ถือว่าบริษัทฯ ผิดเงื่อนไขจนกว่าบริษัทฯ จะสามารถจัดส่งงบการเงินฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2554 ให้แก่ธนาคารได้ อย่างไรก็ตาม ช่วงระยะเวลาก่อนที่งบการเงินฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2554 จะแล้วเสร็จ บริษัทฯ ได้ขายทรัพย์สินโครงการคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ภายใต้บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ให้แก่กองทุนรวมฯ เมื่อ กุมภาพันธ์ 2555 ที่ผ่านมา พร้อมทั้งได้ชำระคืนเงินกู้ยืมคงค้างที่เหลือทั้งหมดแล้ว ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ของบริษัทฯ และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ที่มีกับธนาคารดังกล่าวนี้ ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (Debt Covenants) ไว้แต่อย่างใด

ทั้งนี้ หากพิจารณาเงินที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ จำนวน 2 โครงการ ในจำนวนเงินไม่เกิน 2,100 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมติผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2555 นั้น โดยเงินจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวจะนำไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมเพื่อซื้อกิจการของบริษัทย่อย (บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด) และหนี้เงินกู้ยืมของโครงการสำหรับทรัพย์สินที่จะ

ขายให้แก่กองทุนรวมฯ รวมจำนวน 916.5 ล้านบาท รวมทั้งเงินที่บริษัทฯ จะได้รับจากการขายเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้นั้น จะส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ลดลงอยู่ในระดับที่ไม่เกินกว่าอัตราส่วนทางการเงินที่เจ้าหน้าที่สถาบันการเงินกำหนด

โดยในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนฯ ตามแผนที่คาดไว้ กำไรจากการดำเนินธุรกิจปกติที่เพิ่มขึ้นจากการขยายโครงการของบริษัทฯ ทั้งในส่วนงานระหว่างก่อสร้างที่แล้วเสร็จ และจากโครงการของบริษัทฯ ย่อยที่บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นในปี 2554 จะสามารถทยอยชำระคืนหนี้ของบริษัทฯ ได้ และจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทยอยลดลงอยู่ในระดับที่ไม่เกินกว่าอัตราส่วนทางการเงินที่เจ้าหน้าที่สถาบันการเงินกำหนด อย่างไรก็ตาม การลดลงของอัตราส่วนดังกล่าวจะใช้ระยะเวลามากกว่าการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ

#### 12.2.6 การวิเคราะห์การจัดการแหล่งเงินทุนและการใช้เงินลงทุน รวมถึงการวิเคราะห์สภาพคล่อง และความสามารถในการชำระหนี้และภาระผูกพัน

ธุรกิจการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เพื่อให้เช่าและบริการของบริษัทฯ นั้น เป็นธุรกิจที่ต้องการใช้เงินลงทุนจำนวนมาก (Capital Intensive) ในช่วงเริ่มต้นดังนั้น การจัดหาแหล่งเงินทุนของบริษัทฯ จึงเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจ และการเติบโตของกิจการในอนาคต รวมทั้งการบริหารจัดการสภาพคล่องของบริษัทฯ ยังเป็นส่วนที่สำคัญสำหรับการบริหารการดำเนินงานของธุรกิจได้อย่างปกติ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ เช่น อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ระยะเวลาชำระหนี้ เป็นต้น ไม่ได้สะท้อนภาพการบริหารจัดการสภาพคล่องของบริษัทฯ อย่างแท้จริง เนื่องจากระยะเวลาของหนี้สินหมุนเวียนไม่ได้สอดคล้องกับสินทรัพย์หมุนเวียน แต่การวิเคราะห์ภาพรวมกระแสเงินสดของบริษัทฯ นั้น น่าจะเป็นการวิเคราะห์สภาพคล่องของบริษัทฯ ได้อย่างเหมาะสม และสามารถสะท้อนภาพการบริหารเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ รวมทั้งการวิเคราะห์ความสามารถในการจัดหาเงินทุน เช่น project finance และการใช้ไปของเงินทุน จะสามารถอธิบายความสามารถในการชำระหนี้และภาระผูกพันของบริษัทฯ ได้

##### 12.2.6.1 การวิเคราะห์ภาพรวมการจัดการแหล่งเงินทุนและการใช้เงินลงทุน

###### 1) การจัดหาแหล่งเงินทุน (Source of Fund)

การพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ของบริษัทฯ เป็นการจัดหาแหล่งเงินทุนด้วยรูปแบบ Project Finance กับทางสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นการพิจารณาให้เงินกู้ยืมสำหรับประเภททรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานในระยะเวลาเป็นรายโครงการ และการกำหนดเงื่อนไขผ่อนชำระหนี้จะสอดคล้องกับการได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ จัดหาเงินกู้ยืมด้วยรูปแบบ Project Finance เพื่อใช้เป็นทุนสำหรับการซื้อที่ดิน และจ่ายชำระค่าก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ระหว่างการก่อสร้างโครงการของแต่ละโครงการ บริษัทฯ จะมีการบันทึกเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเป็นเจ้าหนี้การค้าซึ่งจะมีมูลค่าสูงและจะลดลงเมื่อบริษัทฯ มีการเบิกเงินค่าก่อสร้างจากสถาบันการเงิน โดยค่าก่อสร้างดังกล่าวใช้เงินกู้ยืมระยะยาวเป็นแหล่งเงินทุน ซึ่งสอดคล้องกับลักษณะโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่เป็นประเภททรัพย์สินถาวร (อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) โดยบริษัทฯ จะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่จะได้รับในอนาคต และนำมาผ่อนชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว ตามระยะเวลาที่สอดคล้องกัน

ปัจจุบัน บริษัทฯ จัดหาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 70.0 - 80.0 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ และเงินทุนส่วนที่เหลือมาจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ นอกจากนี้ เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ และ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้น่าสามารถเป็นแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ เพื่อรองรับการขยายโครงการและการเติบโตในอนาคต

ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ จะมีเงินทุนที่คาดว่าจะได้รับเพิ่มเติมจากการขายทรัพย์สินสำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า Healthcare และ โครงการศูนย์กระจายสินค้า Kao 3 ให้แก่กองทุนรวมฯ ซึ่งกองทุนรวมฯ มีมติอนุมัติลงทุนในสินทรัพย์ดังกล่าว จำนวนไม่เกิน 2,100 ล้านบาท เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2555 ที่ผ่านมา และคาดว่าจะการขายทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นช่วงระยะเวลาประมาณไตรมาส 4 ปี 2555 ถึงไตรมาส 1 ปี 2556

## 2) การใช้ไปของเงินทุน (Use of Fund)

บริษัทฯ ใช้เงินทุนเพื่อเป็นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ไม่ว่าจะเป็นการซื้อที่ดิน และเพื่อจ่ายชำระค่าก่อสร้างอาคารและงานระบบสาธารณูปโภคของโครงการ อย่างไรก็ตาม ระหว่างการก่อสร้างโครงการของแต่ละโครงการ บริษัทฯ จะมีการบันทึกเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเป็นเจ้าหนี้การค้าซึ่งจะมีมูลค่าสูงและจะลดลงเมื่อบริษัทฯ มีการเบิกเงินกู้ค่าก่อสร้างจากสถาบันการเงิน

หลังการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะเริ่มมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่จะได้รับจากผู้เช่า และนำมาผ่อนชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว ตามระยะเวลาที่สอดคล้องกัน อย่างไรก็ตาม ช่วงระหว่างระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้สินของแต่ละโครงการ หากบริษัทฯ ดำเนินการขายทรัพย์สินโครงการใดให้แก่กองทุนรวมฯ บริษัทฯ จะสามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวที่เหลือทั้งหมดในแต่ละโครงการได้เร็วขึ้น รวมทั้งได้รับเงินกำไรจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ และขยายงานเพิ่มเติมในอนาคตได้

ตารางการจัดหาแหล่งเงินทุนและการใช้ไปของเงินทุนของบริษัทฯ สรุปดังนี้

การจัดหาแหล่งเงินทุน (Source of Fund)	การใช้ไปของเงินทุน (Use of Fund)
1. เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ เช่น กำไรจากการดำเนินงาน เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง เป็นต้น (ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน)*	1. การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ (ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดจากเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน)*
2. เงินกู้ยืม Project Finance จากสถาบันการเงิน (ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวในกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน)*	2. การก่อสร้างอาคารและงานระบบของโครงการ (ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดจากเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน)*
3. เงินจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ (ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดจากกำไรสุทธิ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน)*	3. การจ่ายคืนหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย (ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดจากเงินจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวในกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน)*
4. เงินระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนั้น	4. การบริหารสภาพคล่องโดยทั่วไป (ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดจากกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน)*

ที่มา : บริษัทฯ

หมายเหตุ : \*โปรดพิจารณา ตารางภาพรวมกระแสเงินสดสำหรับรอบปี 2552 – 2554 และ งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 ในข้อ 12.2.6.3 วิเคราะห์สภาพคล่องและการจัดหาเงินทุนของบริษัทฯ (การวิเคราะห์ภาพรวมกระแสเงินสดของบริษัทฯ)

**12.2.6.2 การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง**

อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ สรุปดังนี้

อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ	หน่วย	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			สำหรับงวด
		31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	ไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.0	0.4	0.7	0.2
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.0	0.2	0.0	0.1
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	n/a	330	2,561	1,935

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.0 เท่า 0.4 เท่า 0.7 เท่า และ 0.2 เท่า ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.0 เท่า 0.2 เท่า 0.0 เท่า และ 0.1 เท่า ตามลำดับ บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องค่อนข้างต่ำ ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ ไม่มีการบันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ (เนื่องจากลักษณะสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เป็นประเภทที่ดิน อาคารและโรงงาน ซึ่งจัดอยู่ในหมวดสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน) ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างของโครงการ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทฯ จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำในการบริหารสภาพคล่องดังที่ได้กล่าวมาแล้ว โดยบริษัทฯ สามารถจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรของบริษัทฯ อีกทั้งยังมีแหล่งเงินทุนจากการเสนอขายโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานให้กับกองทุนรวมฯ อย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีระยะเวลาชำระหนี้ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 2554 และ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 เท่ากับ 330 วัน 2,561 วัน และ 1,935 วัน ตามลำดับ สาเหตุที่ทำให้ระยะเวลาชำระหนี้ของบริษัทฯ อยู่ในระดับสูงเนื่องจาก เจ้าหนี้การค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนมากเมื่อเทียบกับต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการทยอยตัดชำระค่าเสื่อมราคาของอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่หักเป็นต้นทุนได้เป็นระยะเวลา 30 ปี ทั้งนี้ การคำนวณระยะเวลาชำระหนี้ดังกล่าวไม่ได้สะท้อนรอบระยะเวลาการชำระหนี้อย่างแท้จริง เนื่องจากการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัทฯ นั้น จะใช้เงินทุนจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นส่วนใหญ่ ในรูปแบบ Project Finance และชำระครั้งเดียวในแต่ละโครงการ เมื่อเทียบกับการทยอยบันทึกต้นทุนเป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งพิจารณาได้ว่าสัดส่วนการคำนวณไม่สอดคล้องกัน

ทั้งนี้ การวิเคราะห์สภาพคล่องจากอัตราส่วนทางการเงินข้างต้น ไม่ว่าจะ เป็นอัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว และระยะเวลาชำระหนี้ ไม่ได้สะท้อนภาพการจัดการจัดการเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ อย่างแท้จริง เนื่องจากการบันทึกหนี้สินหมุนเวียนที่มีระยะเวลาไม่สอดคล้องกันกับสินทรัพย์หมุนเวียนนั้น ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวไม่สะท้อนการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผลจากรูปแบบการบันทึกบัญชีเป็นหลัก แต่ในทางปฏิบัติแล้ว บริษัทฯ ได้จัดหาแหล่งเงินทุนและใช้ไปของเงินทุนตามระยะเวลาที่สอดคล้องกัน ทั้งนี้ การดำเนินการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัทฯ นั้นจะจัดหาแหล่งเงินทุนด้วยรูปแบบ Project



Finance ด้วยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินส่วนหนึ่ง และเงินหมุนเวียนของบริษัทฯ อีกส่วนหนึ่ง และหากวิเคราะห์หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทฯ มีรายการเจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเป็นส่วนใหญ่ โดยเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งบริษัทฯ ใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นทุนสำหรับการก่อสร้าง และจะทยอยผ่อนชำระคืนให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินเป็นระยะเวลาประมาณ 10-11 ปี โดยหลังการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเพียงพอในการผ่อนชำระหนี้คืนให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงิน รวมทั้งทุกครั้งที่บริษัทฯ ขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม จะนำเงินจากการขายมาชำระคืนหนี้เงินกู้คงเหลือทั้งจำนวนของโครงการนั้น อย่างไรก็ตาม การวิเคราะห์สภาพคล่องของบริษัทฯ นั้น ควรพิจารณาจากภาพรวมของกระแสเงินสดของบริษัทฯ ซึ่งมีความเพียงพอหมุนเวียนในกิจการ

### 12.2.6.3 วิเคราะห์สภาพคล่องและการจัดหาเงินทุนของบริษัทฯ (การวิเคราะห์ภาพรวมกระแสเงินสดของบริษัทฯ)

การวิเคราะห์ภาพรวมกระแสเงินสดของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2552-2554) และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 แสดงให้เห็นว่า บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อใช้สำหรับการดำเนินงาน รวมทั้งสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับกับการลงทุนได้อย่างเพียงพอ และไม่มีปัญหาสภาพคล่องแต่อย่างใด ทั้งนี้ ตารางสรุปภาพรวมกระแสเงินสด เป็นดังนี้

ภาพรวมกระแสเงินสดสำหรับรอบปี 2552 – 2554 และ งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555

	สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่		
	31 ธ.ค. 2552	31 ธ.ค. 2553	31 ธ.ค. 2554	30 มิ.ย. 2554	30 มิ.ย. 2555	
	(งบเฉพาะกิจการ)	(งบเฉพาะกิจการ)	(งบการเงินรวม)	(งบการเงินรวม)	(งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
	(ตามจริง)	(ตามจริง)	(ตามจริง)	(ตามจริง)	(ตามจริง)	(ปรับปรุงเพื่อการวิเคราะห์)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	59.3	54.7	102.0	50.1	1,583.2	1,583.2
ปรับปรุง: สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	-	(1,483.6)
<b>กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงานหลังปรับปรุง</b>	<b>59.3</b>	<b>54.7</b>	<b>102.0</b>	<b>50.1</b>	<b>1,583.2</b>	<b>99.6</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>						
- เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(323.7)	(1,175.2)	(1,171.2)	(370.0)	(1,066.2)	(1,066.2)
- เงินสดรับจากการขายสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,198.9	-	-	-	-
- อื่นๆ	67.6	(99.7)	(484.1)	(146.0)	(358.9)	(358.9)
<b>กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(256.1)</b>	<b>(76.0)</b>	<b>(1,655.3)</b>	<b>(516.0)</b>	<b>(1,425.1)</b>	<b>(1,425.1)</b>
ปรับปรุง: สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	-	1,483.6

	สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่		
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ)	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม)	30 มิ.ย. 2554 (งบการเงิน รวม)	30 มิ.ย. 2555 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>						
- เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	196.7	715.5	1,659.8	432.3	1,460.2	1,460.2
- เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(669.1)	(48.9)	-	(1,478.4)	(1,478.4)
- อื่นๆ	0.3	4.1	(59.9)	19.9	(18.0)	(18.0)
<b>กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรม จัดหาเงิน</b>	<b>197.0</b>	<b>50.5</b>	<b>1,551.0</b>	<b>452.2</b>	<b>(36.2)</b>	<b>(36.2)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิ</b>	<b>0.2</b>	<b>29.2</b>	<b>(2.3)</b>	<b>(13.7)</b>	<b>121.9</b>	<b>121.9</b>

ที่มา : บริษัทฯ

การวิเคราะห์ภาพรวมกระแสเงินสดของบริษัทฯ แบ่งแยกวิเคราะห์แต่ละกิจกรรม โดยกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นการวิเคราะห์เพื่อแสดงให้เห็นถึงการบริหารจัดการสภาพคล่องของบริษัทฯ ที่มีความเพียงพอในกิจการ ในขณะที่กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนและกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินนั้นเป็นการวิเคราะห์เพื่อแสดงถึงความสามารถในการจัดหาเงินทุนของบริษัทฯ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนพัฒนาโครงการ สรุปรายละเอียด ดังนี้

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 – 2554 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 59.3 ล้านบาท 54.7 ล้านบาท และ 102.0 ล้านบาท ตามลำดับ และมีความเพียงพอสำหรับใช้หมุนเวียนในกิจการ (Working Capital) รวมทั้งจ่ายชำระดอกเบี้ยและภาษีได้

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 (ปรับปรุง) แม้ว่าบริษัทฯ จะปรับปรุงรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 ออกจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานในงวดดังกล่าว เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2554 พบว่าบริษัทฯ จะยังคงมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 50.1 ล้านบาท และ 99.6 ล้านบาท ตามลำดับ และมีความเพียงพอสำหรับใช้หมุนเวียนในกิจการ (Working Capital) รวมทั้งจ่ายชำระดอกเบี้ยและภาษีได้

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 – 2554 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 256.1 ล้านบาท 76.0 ล้านบาท และ 1,655.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทฯ ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และเงินสดรับจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ เพื่อใช้ในกิจกรรมลงทุน โดยในรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีเงินรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่กองทุนรวมฯ จำนวน 1,198.9 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้สำหรับการลงทุนโครงการ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 (ปรับปรุง) บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 516.0 ล้านบาท และ 1,425.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ จ่ายเงินลงทุนพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เป็นหลัก โดยใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดรับจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ส่วนหนึ่ง และเงินกู้จากสถาบันการเงินอีกส่วนหนึ่ง

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 – 2554 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 197.0 ล้านบาท 50.5 ล้านบาท และ 1,551.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทฯ จัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นหลัก เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน โดยในรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับจากเงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้น จำนวน 1,659.8 ล้านบาท เพื่อรองรับการลงทุนพัฒนาโครงการเพิ่มเติมของบริษัทฯ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 452.2 ล้านบาท และ กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 36.2 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการจัดหาเงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อรองรับการลงทุน โดยเบิกรับเงินกู้ระยะยาว และจะมีการทยอยจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวตามงวดการผ่อนชำระ รวมทั้งจัดหาเงินทุนจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ อย่างไรก็ตาม รายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 1,483.6 ล้านบาท ในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 (ปรับปรุง) ดังกล่าว เมื่อนำมาปรับปรุงรวมกับกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินพบว่าบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเพียงพอกับกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

ทั้งนี้ การวิเคราะห์ภาพรวมกระแสเงินสดข้างต้นแสดงถึงสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ สำหรับช่วงระยะเวลาในอดีต อย่างไรก็ตาม จากแผนการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องในอนาคต บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้รองรับการลงทุน ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในรูปแบบ Project Finance: บริษัทฯ สามารถจัดหาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 70.0 - 80.0 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ
- เงินรับจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ: หลังพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพื่อใช้สำหรับหมุนเวียนในกิจการ และสำหรับการขยายโครงการในอนาคต ทั้งนี้ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 บริษัทฯ มีพื้นที่ที่พัฒนาแล้วเสร็จ/อยู่ระหว่างก่อสร้างที่มีผู้เช่า พื้นที่รอการพัฒนาที่มีผู้เช่า และพื้นที่รอการพัฒนาที่ยังไม่มีผู้เช่า รวมพื้นที่ให้เช่าจำนวน 398,812 ตารางเมตร ซึ่งบริษัทฯ จะได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ให้เช่าดังกล่าว รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่จะได้รับเพิ่มเติมจากการขยายพื้นที่ให้เช่าในอนาคตด้วย
- เงินจากการเสนอขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ: บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการเสนอขายทรัพย์สินโครงการศูนย์กระจายสินค้า Healthcare จ.สมุทรปราการ และ โครงการศูนย์กระจายสินค้า Kao 3 จ.ชลบุรี ให้แก่กองทุนรวมฯ โดยมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ จะลงทุนซื้อทรัพย์สินดังกล่าวคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,100 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2555 ที่ผ่านมา ทั้งนี้ แผนการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวคาดว่าจะในช่วงระยะเวลาประมาณไตรมาส 4 ปี 2555 ถึงไตรมาส 1 ปี 2556
- เงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งใหม่: เงินระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งใหม่ จะนำไปใช้เพื่อการลงทุนพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ในอนาคต

**12.2.6.4 ความสามารถในการชำระหนี้ และ ภาวะผูกพันและหนี้ที่อาจเกิดขึ้น**

โดยปกติแล้วบริษัทฯ จัดหาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการแบบระยะยาวที่สอดคล้องกัน และใช้เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค่อนข้างน้อย ทั้งนี้ การชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวของโครงการจะเริ่มผ่อนชำระคืนหนี้หลังการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดรับจากรายได้ค่า

เช่าและค่าบริการ และนำไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มเติมจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ จะทำให้สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวได้เร็วขึ้น

ทั้งนี้ สำหรับโครงการที่มีอยู่ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ของบริษัทฯ นั้น หากประเมินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่แล้วเสร็จและพัฒนาอยู่จนถึงสิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 (ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและบริการจาก 2 โครงการที่ขายเข้ากองทุนรวมฯ) บริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนในช่วง 24 เดือนข้างหน้าประมาณ 26.6 ล้านบาท และมีภาระเงินต้นและดอกเบี้ยจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน ประมาณ 17.5 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงคาดว่า บริษัทฯ สามารถมีเงินสดหมุนเวียนเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยในอนาคตได้

รายละเอียด	จำนวน (ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยต่อเดือน*	26.6
ภาระเงินต้นและดอกเบี้ยเฉลี่ยต่อเดือน**	17.5
<b>กระแสเงินสดคงเหลือ</b>	<b>9.1</b>

ที่มา : บริษัทฯ

หมายเหตุ \*รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากจำนวน 6 โครงการ ซึ่งมีสัญญาเช่าและบริการแล้ว (โครงการ Built-to-Suit คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ลาดกระบัง, โครงการ Built-to-Suit คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ระยอง, โครงการ Warehouse Farm บางนา กม. 18, โครงการ Warehouse Farm บางนา กม. 19, และ โครงการ Built-to-Suit โรงงาน สระบุรี

\*\* เงินต้นและดอกเบี้ยจ่าย สำหรับเงินกู้โครงการ Built-to-Suit คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ลาดกระบัง, โครงการ Built-to-Suit คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ระยอง, โครงการ Warehouse Farm บางนา กม. 18, โครงการ Warehouse Farm บางนา กม. 19, โครงการ Built-to-Suit โรงงาน สระบุรี ซึ่งเงื่อนไขการผ่อนชำระหนี้เป็นไปตามสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ เงินต้นและดอกเบี้ยจ่ายสำหรับโครงการ Built-to-Suit คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ชลบุรี และโครงการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า บางนา กม. 19 ของบริษัทย่อย (บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโกลเอนซ์ จำกัด) รวมทั้งเงินกู้ยืมเพื่อซื้อกิจการของบริษัทย่อย คิดเป็นจำนวนรวมประมาณ 916.5 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 นั้น บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินเพิ่มทุนให้แก่กองทุนรวมฯ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ และคาดว่าจะระดมทุนได้แล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2555 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2556 เพื่อชำระหนี้ดังกล่าวทั้งจำนวน

สำหรับภาระผูกพันและหนี้ที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทฯ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 แบ่งเป็นภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างคลังสินค้า จำนวน 1,160.8 ล้านบาท และ ภาระผูกพันในฐานะผู้เช่าที่เกี่ยวกับสัญญาสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 623.7 ล้านบาท ทั้งนี้ ภาระผูกพันจากสัญญาก่อสร้างคลังสินค้านั้น บริษัทฯ ใช้เงินกู้จาก Project Finance ในแต่ละโครงการเพื่อใช้สำหรับการก่อสร้างคลังสินค้าให้แล้วเสร็จ และจะทยอยผ่อนชำระหนี้สถาบันการเงินหลังการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่จะได้รับจากผู้เช่าในอนาคต และสำหรับภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาสิทธิการเช่าที่ดินนั้น เป็นการจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่าที่ดิน ซึ่งบริษัทฯ นำเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่จะได้รับจากผู้เช่า รวมทั้งเงินหมุนเวียนในกิจการเพื่อชำระค่าเช่าที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ภาระผูกพันและหนี้ที่อาจเกิดขึ้นเป็นไปตามสัญญาของบริษัทฯ ที่มีกับบุคคลภายนอก ซึ่งที่ผ่านมามีบริษัทฯ สามารถชำระภาระผูกพันดังกล่าวได้

## 12.2.6 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

### กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 59.3 ล้านบาท 54.7 ล้านบาท 102.0 ล้านบาท และ 1,583.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากธุรกิจของบริษัทฯ ที่มีการเติบโตและมีกำไรเพิ่มขึ้น

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 59.3 ล้านบาท โดยรายการหลักคือ บริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 21.3 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 18.3 ล้านบาท และเงินมัดจำจากสัญญาระยะเวลายาวจำนวน 9.1 ล้านบาท

สำหรับรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 54.7 ล้านบาท โดยรายการหลักคือ บริษัทฯ มีกำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ จำนวน 112.1 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินมัดจำจากสัญญาระยะเวลายาวจำนวน 54.0 ล้านบาท และ 53.9 ล้านบาท ตามลำดับ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดลดลงจากรายการปรับปรุงกำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคารจำนวน 126.4 ล้านบาท รวมทั้งมีกระแสเงินสดจ่ายไปของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 22.8 ล้านบาท 18.1 ล้านบาท และ 34.4 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 102.0 ล้านบาท โดยรายการหลักคือ การปรับรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด ซึ่งรายการหลักได้แก่ กระแสเงินสดลดลงจากการปรับปรุงค่าความนิยมติดลบ และรายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอดตัดบัญชีจำนวน 350.1 ล้านบาท และ 29.7 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกระแสเงินสดรับจากกำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้จำนวน 430.3 ล้านบาท รวมทั้งมีกระแสเงินสดจากการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินมัดจำจากสัญญาระยะเวลายาวจำนวน 12.9 ล้านบาท 21.5 ล้านบาท และ 140.7 ล้านบาท ตามลำดับ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดจ่ายของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 38.7 ล้านบาท 87.6 ล้านบาท และ 47.8 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,583.2 ล้านบาท โดยรายการหลักคือ กระแสเงินสดรับจากกำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้จำนวน 215.4 ล้านบาท และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ จำนวน 1,483.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดจ่ายไปของการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำจากสัญญาระยะเวลายาว และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 52.3 ล้านบาท 79.5 ล้านบาท และ 33.8 ล้านบาท ตามลำดับ

### กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 256.1 ล้านบาท 76.0 ล้านบาท 1,655.3 ล้านบาท และ 1,425.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายการสำคัญจากการที่บริษัทฯ จ่ายเงินลงทุนเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ ในการขยายกิจการอย่างต่อเนื่อง และจากการซื้อเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ

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

สำหรับรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 76.0 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจากการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ จำนวน 1,175.2 ล้านบาท และ 170.0 ล้านบาท ตามลำดับ และมีเงินสตรับจากการขายที่ดิน อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร ของโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ต.ดอนหัวฬ่อ 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 ให้แก่กองทุนรวมฯ

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

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,425.1 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าที่ดิน และเงินลงทุนในหน่วยลงทุนสำหรับส่วนที่เพิ่มทุนของกองทุนรวมฯ จำนวน 1,064.1 ล้านบาท และ 365.4 ล้านบาท ตามลำดับ

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 197.0 ล้านบาท 50.5 ล้านบาท และ 1,551.0 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานอย่างต่อเนื่อง ส่วนในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 36.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีการจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ขายให้แก่กองทุนรวมฯ และการรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เป็นรายการหลัก

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 197.0 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 196.7 ล้านบาท

สำหรับรอบปีบัญชี 2553 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 50.5 ล้านบาท โดยรายการหลัก คือ กระแสเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 715.5 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจำนวน 669.1 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ขายทรัพย์สินโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมือง จ.ชลบุรี ที่บริษัท คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ไพรมัส อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด เป็นผู้เช่า ให้แก่กองทุนรวมฯ ในปีดังกล่าว จึงได้นำเงินจากการขายทรัพย์สินมาชำระหนี้เงินกู้คงเหลือของโครงการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

สำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,551.0 ล้านบาท โดยรายการหลักคือ กระแสเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,659.8 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาว จำนวน 48.9 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 57.7 ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2555 มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 36.2 ล้านบาท โดยรายการหลักคือ กระแสเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้พัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน จำนวน 1,460.2 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจากเงินจำนวน 1,478.4 ล้านบาท ซึ่งในงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ ได้ขายทรัพย์สินโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ อ.บางปะอิน ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า โครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดูกาดิ 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 เพื่อเพิ่มทุนให้แก่กองทุนรวมฯ โดยนำเงินจากการขายทรัพย์สินมาชำระหนี้เงินกู้คงเหลือของโครงการดังกล่าว รวมทั้งชำระหนี้เงินกู้ยืมเพื่อซื้อกิจการบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด เรียบร้อยแล้ว

## 12.2.8 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

### อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

จากภาพรวมการดำเนินงาน แสดงให้เห็นว่า บริษัทฯ มีผลประกอบการเติบโตขึ้น และสามารถบริหารจัดการให้มีอัตรากำไรที่เติบโตขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ในเกณฑ์สูงอย่างต่อเนื่อง โดยสำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและบริการ ในอัตราร้อยละ 55.5 ร้อยละ 50.34 ร้อยละ 80.4 และร้อยละ 63.8 ตามลำดับ และสำหรับรอบปีบัญชี 2553 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายสินทรัพย์ในอัตราร้อยละ 10.0 และร้อยละ 10.6 ตามลำดับ

บริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิจากธุรกิจปกติ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 เท่ากับ ร้อยละ -16.2 ร้อยละ 45.8 ร้อยละ 32.3 และ ร้อยละ 8.8 ตามลำดับ

### อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย สำหรับรอบปีบัญชี 2553 2554 และ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 เท่ากับ 5.9 เท่า 3.2 เท่า และ 15.2 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 อยู่ในระดับสูงกว่าในปี 2553 และ 2554 เนื่องจากในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ ได้จัดประเภทรายได้จากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ทำการขายอาคารคลังสินค้าและโรงงานเข้ากองทุนรวมฯ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555 ส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มสูงขึ้น เป็นจำนวน 1,583.2 ล้านบาท จาก 102.0 ล้านบาทในปี 2554 ดังนั้นอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 จึงสูงกว่าในอดีต

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) เท่ากับ 0.2 เท่า 0.0 เท่า 0.1 เท่า และ 0.5 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2552 ถึงปี 2554 บริษัทฯ อยู่ในช่วงขยายกิจการ จึงมีการลงทุนเพื่อสร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ทำให้บริษัทฯ มีเงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาว และเงินสดจ่าย

เพื่อซื้อบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ในขณะที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่รวมรายได้จากการขายสินทรัพย์ (ในปี 2552 ถึงปี 2554 เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์จัดอยู่ในกระแสเงินสดจากการลงทุน) ทำให้อัตราส่วนความสามารถชำระผูกพันอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม ในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ ได้จัดประเภทรายได้จากการขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้ทำการขายอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเข้ากองทุนรวมฯ ส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ทำให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเพิ่มขึ้นจากในอดีต

### 12.3 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ในรอบปี 2552 – 2554 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการจ่ายค่าตอบแทนให้กับผู้สอบบัญชี สรุปดังนี้

บริษัทที่รับการตรวจ	ผู้สอบบัญชี	ค่าตอบแทนการสอบบัญชี	ค่าบริการอื่น	รวม
<b>รอบปีบัญชี 2552</b>				
บริษัทฯ	สำนักงานสอบบัญชี เอส เอส ออดิตติ้ง	20,000.0	-	20,000.0
<b>รอบปีบัญชี 2553</b>				
บริษัทฯ	สำนักงานสอบบัญชี เอส เอส ออดิตติ้ง	100,000.0	-	100,000.0
<b>รอบปีบัญชี 2554</b>				
บริษัทฯ และบริษัทย่อย	บริษัท ไพร์วอเตอร์แฮตส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด	1,000,000.0	-	1,000,000.0
<b>งวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555</b>				
บริษัทฯ และบริษัทย่อย	บริษัท ไพร์วอเตอร์แฮตส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด	1,460,339.9*	-	1,460,339.9*

หมายเหตุ \* ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555 รวมค่าสอบบัญชีที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากในรอบปีบัญชี 2554 จำนวน 512,765.0 บาท

### 12.4 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

#### 1. รายได้การขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ

การขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ถือเป็นนโยบายการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2555 วันที่ 25 พฤษภาคม 2555 ได้มีมติอนุมัติขายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวมฯ 2 โครงการ พื้นที่รวมเท่ากับ 69,529.3 ตารางเมตร ได้แก่ โครงการศูนย์กระจายสินค้า Healthcare ตั้งอยู่ที่ ต. บางโฉง อ.บางพลี (บางพลีใหญ่) จ.สมุทรปราการ ที่บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด แผนกยาและเวชภัณฑ์เป็นผู้เช่า และ โครงการศูนย์กระจายสินค้า Kao 3 ตั้งอยู่ที่ ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมือง จ.ชลบุรี ที่บริษัท คาโอ (ประเทศไทย) เป็นผู้เช่า โดยแผนการจำหน่ายทรัพย์สินคาดว่าจะในช่วงระยะเวลาประมาณไตรมาส 4 ปี 2555 ถึงไตรมาส 1 ปี 2556 จากแผนดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากรายได้การขายสินทรัพย์ดังกล่าว ในจำนวนเงินไม่เกิน 2,100 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นฯ



ของกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2555 ที่ได้กำหนดมูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมฯ จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2555 การขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมฯ จะทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ลดลง จำนวนประมาณ 1,070.1 ล้านบาท รวมทั้งหนี้สินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในหนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลง จำนวนประมาณ 916.5 ล้านบาท จากการนำเงินขายทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมทั้ง บริษัทฯ จะไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะขาย หลังโอนขายให้แก่กองทุนรวมฯ แล้วเสร็จ จำนวนประมาณ 10.5 ล้านบาทต่อเดือน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะมีกำไรจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯ ยังมีแผนการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องส่งผลให้บริษัทฯ จะมีรายได้ในอนาคตจากโครงการใหม่ ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาแล้ว และ/หรือ อยู่ระหว่างก่อสร้าง และ/หรือ รอการพัฒนา และไม่รวมพื้นที่ให้เช่าที่อยู่ระหว่างดำเนินการขายให้แก่กองทุนรวมฯ นั้น มีพื้นที่ให้เช่ารวม 329,283.0 ตารางเมตร (แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าสร้างเสร็จ ณ 30 มิถุนายน 2555 จำนวน 99,734.9 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ ณ สิ้นปี 2555 และ 2557 อีกจำนวน 87,139.9 ตารางเมตร 115,608.2 ตารางเมตร และ 26,800.0 ตารางเมตร ตามลำดับ)

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายที่ชัดเจนในการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนรวมฯ อย่างต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ คาดว่าจะมีการรับรู้รายได้ในลักษณะนี้เป็นประจำ ในสัดส่วนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ด้วยคุณภาพของโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ผลการตอบรับจากนักลงทุนในอดีต และผลประโยชน์ร่วมกันของทางกลุ่มบริษัทฯ และนักลงทุนในการขายหรือให้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ซึ่งการพิจารณาลงทุนของกองทุนรวมฯ จะขึ้นอยู่กับมติการอนุมัติของผู้ถือหุ้นรายละคน

## 2. ความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจ

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

## 3. ความเสี่ยงในการไม่สามารถระดมทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

จากแนวโน้มของธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่สามารถเติบโตได้มากในอนาคต บริษัทฯ จึงดำเนินการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจำเป็นต้องใช้เงินทุนเพิ่มขึ้นตลอดเวลา บริษัทฯ จึงได้ทำการจัดตั้งกองทุนรวมฯ และทำการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่กองทุนรวมฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนหนึ่งของบริษัทฯ นอกเหนือจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ อยู่ในระดับที่ไม่สูงเกินไป และเทียบเคียงได้ในอุตสาหกรรม และที่ผ่านมา บริษัทฯ

