



WORLD CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED



บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)  
4 หมู่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา  
จังหวัดปทุมธานี 12150  
โทร 0-2563-4056 [www.worldcorp.co.th](http://www.worldcorp.co.th)

## สารบัญ

	หน้า
สารจากประธาน	2
คณะกรรมการบริษัท	4
การประกอบธุรกิจ	10
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	11
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	15
3. ปัจจัยความเสี่ยง	32
4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	34
การจัดการและการกำกับดูแล	35
5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	35
6. นโยบายจ่ายเงินปันผล	36
7. โครงสร้างการจัดการ	37
8. การกำกับดูแลกิจการ	38
9. ความรับผิดชอบต่อสังคม	41
10. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	42
11. รายการระหว่างกัน	43
รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ	45
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ	47
12. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป	48
13. การวิเคราะห์งบการเงินและอัตราส่วนทางการเงิน	51
รายงานความรับผิดชอบต่อสังคมของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน	57



## สารจากประธาน

## สารจากประธาน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ ที่มีส่วนร่วมในการส่งเสริมและพัฒนาสังคมให้มีความเจริญรอบด้าน บริษัทมีเป้าหมายในการขยายฐานธุรกิจให้เติบโตอย่างมั่นคง บริษัทมีแผนกลยุทธ์ในการสร้างความแข็งแกร่งและผลกำไรในระยะยาว โดยมีภารกิจ คือ

- เพื่อขยายฐานการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทั่วทุกพื้นที่และตอบสนองความต้องการที่แตกต่าง

- เพื่อส่งเสริมความยั่งยืนของพลังงาน และขยายฐานธุรกิจพลังงานทดแทน
- เพื่อการดูแลสุขภาพที่เราให้บริการ อนุรักษ์ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- เพื่อเพิ่มมูลค่าของผู้ถือหุ้น

ในรอบปีบัญชี 2561 บริษัทฯ จะดำเนินนโยบายธุรกิจโดยเน้นที่การปรับปรุง และพัฒนาธุรกิจและบริการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพและคุณภาพดียิ่งขึ้น เพื่อสร้างความพึงพอใจที่มากขึ้น และช่วยให้การบริหารต้นทุน ค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นด้วย ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ก็ยังคงเดินหน้าในการมีส่วนร่วมพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ความสามารถในการบริหารจัดการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด โดยดำเนินกิจกรรมเพื่อความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) การกำกับดูแลกิจการที่ดี โปร่งใส ยึดมั่นในการเป็นผู้นำที่ดี รวมถึงการมีวินัยในการบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่จะนำมาซึ่งความสำเร็จในการสร้างมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น เพื่อสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านอย่างมั่นคงและสม่ำเสมอตลอดไป

สุดท้ายนี้ ข้าพเจ้าในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ มีความมั่นใจและมุ่งมั่นว่าการกำหนดเป้าหมาย นโยบาย การปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจจะเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน เสริมสร้างความแข็งแกร่งมั่นคงให้แก่บริษัทฯ ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้าและองค์กรต่าง ๆ ที่ได้ให้การสนับสนุน และไว้วางใจในการบริหารงานของบริษัทฯ ด้วยดีตลอดมา

พร้อมกันนี้ ขอขอบคุณฝ่ายบริหารและพนักงานทุกท่านที่ได้มีส่วนร่วม และเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนและพัฒนาบริษัทฯ ให้มีความเจริญก้าวหน้าอย่างมั่นคงตลอดไป



รองศาสตราจารย์ ดร. จิรศักดิ์ จิยะจันทน์  
ประธานกรรมการ

# ประวัติคณะกรรมการ



### รองศาสตราจารย์ ดร. จิรศักดิ์ จิยะจันทน์

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการบริษัท		
อายุ	47 ปี		
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาเอก Leadership and Human Behavior United States International University , USA ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Oklahoma City University , USA ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ University of Manila, Philippines		
การอบรม	DCP รุ่น 177/2556 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2556		
ประสบการณ์การทำงาน	2549-ปัจจุบัน	อธิการบดี	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
	2556-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

### รองศาสตราจารย์ ดร. จิรพล จิยะจันทน์

ตำแหน่ง	กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน		
อายุ	42 ปี		
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาเอก สาขาการเงิน The University of Memphis, USA ปริญญาโท สาขาการเงิน และสาขาเศรษฐศาสตร์ Radford University , USA ปริญญาตรี สาขาการเงิน Concord College, USA		
การอบรม	DCP รุ่น 176/2556 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2556		
ประสบการณ์การทำงาน	2548-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยศาสตราจารย์	Singapore Management University
	2549-ปัจจุบัน	อาจารย์พิเศษภาควิชาบริหารธุรกิจ	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	2554-ปัจจุบัน	กรรมการสภาสถาบันอุดมศึกษาเอกชน	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)






**ดร. แสงศรี จิยะจันทน์**

ตำแหน่ง	กรรมการ		
อายุ	73 ปี		
คุณวุฒิ	ปริญญาเอก Public Administration , Ateneo De Davao		
การศึกษา	University , Philipines		
	ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์		
	สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์		
	ปริญญาตรี การเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
การอบรม	DCP รุ่น 105/2556 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2556		
ประสบการณ์การทำงาน	2550-ปัจจุบัน	กรรมการสภาสถาบันอุดมศึกษาเอกชน	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวิลด์คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

**ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุสุมา ผลาพรหม**

ตำแหน่ง	กรรมการ		
อายุ	50 ปี		
คุณวุฒิ	ปริญญาเอก Information Systems		
การศึกษา	The University of Sarasota , USA		
	ปริญญาโท สาขา Finance		
	Oklahoma City University , USA		
	ปริญญาตรี การเงิน		
	มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์		
การอบรม	DCP รุ่น 105/2556 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2556		
ประสบการณ์การทำงาน	2544-ปัจจุบัน	อาจารย์ประจำ	มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการสภาสถาบันอุดมศึกษาเอกชน	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวิลด์คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)





### ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ภัทรวรรณ ประสานพานิช

ตำแหน่ง	กรรมการ		
อายุ	42 ปี		
คุณวุฒิ	ปริญญาเอก สาขาการบริหารเทคโนโลยีสารสนเทศ		
การศึกษา	The University of Memphis , USA		
	ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ		
	Virginia Commonwealth University , USA		
	ปริญญาตรี สถิติประยุกต์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		
การอบรม	DAP รุ่น 96/2555 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2555		
ประสบการณ์การทำงาน	2548-2551	อาจารย์	University of Hong Kong
	2551-ปัจจุบัน	อาจารย์ประจำ	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	2557-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวิลด์คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

### รองศาสตราจารย์ ดร. เอกพร รักความสุข

ตำแหน่ง	กรรมการ		
อายุ	56 ปี		
คุณวุฒิ	ปริญญาเอก ปรัชญาคุษฎีบัณฑิต สาขารัฐประศาสนศาสตร์		
การศึกษา	มหาวิทยาลัยรามคำแหง		
	ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต		
	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
	ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต		
	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
การอบรม	DAP รุ่น 77/2552 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2552		
ประสบการณ์การทำงาน	2551-ปัจจุบัน	อาจารย์	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
	2555-ปัจจุบัน	กรรมการสภาสถาบันอุดมศึกษาเอกชน	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
	2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวิลด์คอร์ปอเรชั่น จำกัด







## นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการตรวจสอบ		
อายุ	71 ปี		
คุณวุฒิ	ปริญญาโท การบัญชี		
การศึกษา	Virginia Polytechnic and State University , USA		
	ปริญญาตรี การบัญชี		
	Virginia Polytechnic and State University , USA		
การอบรม	DCP รุ่น 96/2550		
	AACP รุ่น 30/2553		
ประสบการณ์การทำงาน	2555-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ศรีสวัสดิ์ พาวเวอร์ 1979 จำกัด (มหาชน)
	2557-2558	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ไทยศรีประกันภัย จำกัด (มหาชน)
	2558-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท เจเอเอสแอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
	2558-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

## ดร. ประภากร สมิติ

ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ		
อายุ	69 ปี		
คุณวุฒิ	ปริญญาเอก ศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิต		
การศึกษา	สาขาวิชายุทธศาสตร์การพัฒนา		
	มหาวิทยาลัยราชภัฏชัยภูมิ		
	ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์		
	สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์		
	ปริญญาตรี รัฐประศาสนศาสตร์		
	Parsons College, USA		
การอบรม	DAP รุ่น 105/2556 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2556		
ประสบการณ์การทำงาน	2547-2551	ผู้ว่าราชการจังหวัด	จังหวัดชัยภูมิ
			จังหวัดชัยนาท
	2556-ปัจจุบัน	นายกสภามหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)





พันเอกหญิง พันธิพย์ คติภักดีธรรม			
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ		
อายุ	59 ปี		
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
การอบรม	DAP รุ่น 105/2556 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2556		
ประสบการณ์การทำงาน	2530-ปัจจุบัน	ข้าราชการประจำ	กองบัญชาการกองทัพไทย
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการสภาสถาบันอุดมศึกษาเอกชน	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

## การประกอบธุรกิจ

## 1.นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 1.1 นโยบายและทิศทางองค์กร

บริษัทมีแผนกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตและผลกำไรในระยะยาว ผ่านกระบวนการทำงานที่มีคุณภาพและสร้างความคล่องตัวให้แก่บริษัท ด้วย วิสัยทัศน์ และพันธกิจ ดังนี้

#### วิสัยทัศน์ (Vision)

เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น ผู้นำธุรกิจการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจที่สนับสนุนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ และไม่หยุดยั้งที่จะแสวงหาโอกาสในการลงทุนใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าและพัฒนาธุรกิจให้เติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง พัฒนาบุคลากรให้เป็นเลิศ สร้างสรรค์ผลงานที่มีคุณภาพ และการให้บริการที่ลูกค้าพึงพอใจอย่างสูงสุด ควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคมให้ก้าวหน้าอย่างยั่งยืน

#### พันธกิจ (Mission)

- มุ่งมั่นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ด้วยเทคโนโลยี และนวัตกรรมสร้างสรรค์
- มุ่งมั่นการขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างมั่นคงยั่งยืน แสวงหาพันธมิตร โอกาสในการลงทุน สร้างผลประโยชน์ที่ดีและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ
- ให้บริการแก่ลูกค้าด้วยความเต็มใจ ตอบสนองความต้องการที่แตกต่างของลูกค้าอย่างเข้าใจและรวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจอย่างสูงสุด
- ส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ รักษาและปรับปรุงสิ่งแวดล้อม ควบคู่ไปกับการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน
- บริหารงานด้วยระบบงานมาตรฐาน ดำเนินกิจการด้วยหลักคุณธรรมจริยธรรม

### 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ

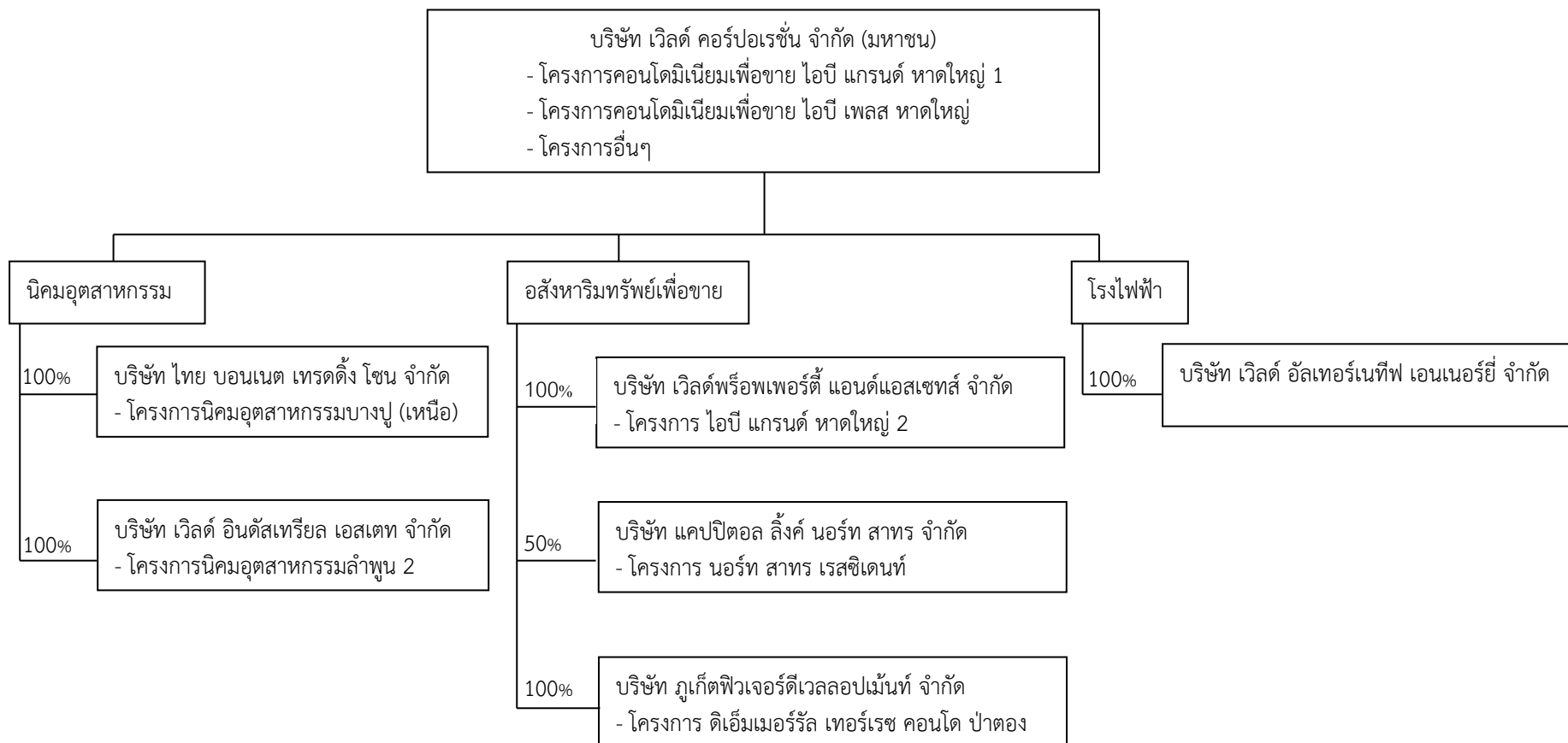
ปี	เหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ
2531	ก่อตั้งบริษัทในนาม “บริษัท พันธุ์สุกรไทย - เดนมาร์ก จำกัด”
2537	แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2548	บริษัทฯ ประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ และแต่งตั้งให้บริษัทฯ เป็นผู้ทำแผนฟื้นฟูกิจการ เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2548
2549	วันที่ 27 มิถุนายน 2549 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการและแต่งตั้งให้บริษัทฯ เป็นผู้บริหารแผนฟื้นฟู
2553	วันที่ 15 มิถุนายน 2553 ที่ประชุมเจ้าหนี้มีมติยอมรับข้อเสนอขอแก้ไขแผนฯ ให้ชำระหนี้โดยวิธีโอนทรัพย์หลักประกันชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ กลุ่ม 1 (ธนาคารกรุงเทพ) แบ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของฟาร์มลาดตะเคียน อ.กบินทร์บุรี จ.ปราจีนบุรี จำนวน 16 แปลง และศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟู ฉบับแก้ไข เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2553
2556	วันที่ 27 มีนาคม 2556 ผู้บริหารแผนได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขแผนฟื้นฟูกิจการมีสาระสำคัญดังนี้ 1) ให้ชำระหนี้เจ้าหนี้ทุกรายในคราวเดียว ตามมูลค่าปัจจุบันของหนี้สิน 2) เพิ่มทุนจดทะเบียน 3,546 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 354,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จัดสรรให้บุคคลในวงจำกัดจำนวน 330,000,000 หุ้น และรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 24,600,000 หุ้น 3) โอนขายทรัพย์สินที่สำคัญทั้งหมด ให้แก่ บริษัท ไทย-เดนมาร์ก ฟาร์มมิ่ง จำกัด 4) เปลี่ยนรอบบัญชีให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจใหม่ จากเดิม “เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม

ปี	เหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ
	<p>และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี” เป็น “เริ่มต้นวันที่ 1 มิถุนายน และสิ้นสุดในวันที่ 31 พฤษภาคม ของปีถัดไป</p> <p>5) เข้าลงทุนซื้อหุ้น บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด (เดิมชื่อบริษัท กาญจนบุรีการศึกษา จำกัด) จำนวน 3,300,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1,000 บาท ด้วยวิธีแลกหุ้นในสัดส่วน 1 ต่อ 100 กับ หุ้นของบริษัทฯ จำนวน 330,000,000 หุ้น</p> <p>วันที่ 23 พฤษภาคม 2556 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูฯ ฉบับแก้ไข</p> <p>วันที่ 2 กรกฎาคม 2556 ผู้บริหารแผนได้ดำเนินการต่าง ๆ เป็นผลสำเร็จตามที่กำหนดในแผน</p> <p>วันที่ 18 กรกฎาคม 2556 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้ยกเลิกการฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ</p> <p>บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10.00 บาท เป็น 0.10 บาท</p>
2557	<p>บริษัทฯ และบริษัทแกน เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัท สุวรรณภูมิ พัฒนาการศึกษ จำกัด</li> <li>2. บริษัท บุรีรัมย์การศึกษา จำกัด</li> <li>3. บริษัท ราชพฤกษ์การศึกษา จำกัด</li> <li>4. บริษัท ราชพฤกษ์ซินดิเคท จำกัด</li> <li>5. บริษัท นอร์ทอีสเทิร์นอินเตอร์เนชั่นแนล แอ็ดดูเคชั่น จำกัด</li> <li>6. บริษัท เวิลด์ เดนทัล ฮอสปิเทล จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สกลนครการศึกษา จำกัด)</li> </ol> <p>จัดตั้งบริษัท เวิลด์ บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด และบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอสเซท เมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการรับเหมาก่อสร้าง และอสังหาริมทรัพย์</p> <p>เปลี่ยนชื่อบริษัทแกน จากบริษัท กาญจนบุรีการศึกษา จำกัด เป็น บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด เพื่อจัดกลุ่มโครงสร้างธุรกิจ โดยเป็นบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งมหาวิทยาลัยเวสเทิร์น</p>
2558	<p>ซื้อหุ้นร้อยละ 50 ของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด และซื้อหุ้นร้อยละ 80 ของ บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p>
2559	<p>บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 0.10 บาท เป็น 0.50 บาท</p>
2560	<p>วันที่ 19 มีนาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติปรับนโยบายการประกอบ ธุรกิจหลัก เป็นธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>วันที่ 30 มีนาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 100 ของ บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด และบริษัท ไทยบอนเนต เทรดิง โซน จำกัด</p> <p>วันที่ 9 เมษายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติที่ประชุมที่สำคัญดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. อนุมัติจัดตั้งบริษัทใหม่ ชื่อ บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด</li> <li>2. อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคอนโดมิเนียมโอปัส แกรนด์ หาดใหญ่ 1 และโครงการโอปัส เฟลส</li> <li>3. อนุมัติให้บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใน โครงการคอนโดมิเนียมโอปัส แกรนด์ หาดใหญ่ 2</li> </ol> <p>วันที่ 19 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการศึกษา ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด</li> <li>2. บริษัท ดับเบิลยูพี แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สุวรรณภูมิ พัฒนาการศึกษ จำกัด)</li> <li>3. บริษัท ดับเบิลยูเอส แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท นอร์ทอีสเทิร์น อินเตอร์เนชั่นแนลแอ็ดดูเคชั่น จำกัด)</li> <li>4. บริษัท เวิลด์เดนทัล ฮอสปิเทล จำกัด</li> <li>5. บริษัท เวิลด์บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด</li> </ol> <p>วันที่ 31 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการศึกษา ดังนี้</p>

ปี	เหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด</li> <li>2. บริษัท ดับเบิลยูพี แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สุวรรณภูมิ พัฒนาการศึกษา จำกัด)</li> <li>3. บริษัท ดับเบิลยูเอส แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท นอร์ทอีสเทิร์น อินเตอร์เนชั่นแนลแอดดูเคชั่น จำกัด)</li> <li>4. บริษัท เวิลด์เดนทัล ฮอสปิเทล จำกัด</li> <li>5. บริษัท เวิลด์บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด</li> </ol>



### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 โครงสร้างรายได้ จำแนกรายธุรกิจ

หน่วย : ล้านบาท

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย 1	การถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม					
			ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย								
- ประเภทที่ดิน	TBTZ	100%	214.75	18.75	-	-	-	-
- ประเภทห้องชุด	PFD	100%	30.10	2.63	370.42	30.21	-	-
2. ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	WU	100%	17.50	1.53	10.70	0.87	11.75	1.55
3. ธุรกิจการศึกษา <sup>2</sup>	WU	100%	746.43	65.18	791.23	64.54	727.16	95.85
4. รายได้อื่น <sup>3</sup>								
- กำไรจากการซื้อธุรกิจ			92.80	8.10	-	-	-	-
- รายได้อื่น			43.59	3.81	53.65	4.38	19.72	2.60
<b>รวมรายได้</b>			<b>1,145.17</b>	<b>100.00</b>	<b>1,226.00</b>	<b>100.00</b>	<b>758.63</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ <sup>1</sup> ชื่อย่อบริษัท

WU หมายถึง บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด (ประกอบกิจการสถาบันการศึกษาในระดับอุดมศึกษาในชื่อ ("มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น))

TBTZ หมายถึง บริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด

PFD หมายถึง บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

<sup>2</sup> หลังจากวันที่ 31 สิงหาคม 2560 โครงสร้างรายได้ของบริษัท ฯ จะไม่มีธุรกิจการศึกษา เนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2560 มีมติอนุมัติจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการศึกษา

<sup>3</sup> รายได้อื่น

- กำไรจากการซื้อธุรกิจ เกิดจากผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่จ่ายซื้อกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด (บริษัทย่อย) บริษัทคาดว่าจะได้ประโยชน์จากการทำรายการนี้ จากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยดังกล่าว

- รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ, กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน, รายได้จากการจัดกิจกรรม, รายได้จากการจำหน่ายอุปกรณ์นิสิต และรายได้อื่นๆ

### 2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการจัดแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็นแต่ละประเภท ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

## 2.2.1 โครงการนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ดำเนินการโดยบริษัท ไทย บอนเนต เทรตติ้ง โซน จำกัด และโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2 ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ทั้งสองโครงการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### โครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)

ดำเนินการโดยบริษัท ไทย บอนเนต เทรตติ้ง โซน จำกัด โครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ในลักษณะเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone) ตามประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) จังหวัดสมุทรปราการ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2557 ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานขาย และพัฒนาสาธารณูปโภคภายในโครงการบางส่วน

โครงการตั้งอยู่ติดถนนบางพลี-ตำหรุ ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ มีระยะห่างจากถนนแพรกษา ไปทางทิศใต้ระยะประมาณ 1.6 กิโลเมตร มีสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งโครงการ ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญในพื้นที่ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางปู สนามกอล์ฟบางปู ตลาดสดนิคมบางปู โรงพยาบาลเมืองแพรกษา โรงพยาบาลเมืองสมุทร วัดคลองแก้ว โรงเรียนวัดคลองแก้ว สถานตากอากาศบางปู บ้านเฝ้าอาทรแพรกษา และโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น



รูปภาพที่ 1 : ภาพแสดงที่ตั้งของโครงการและสถานที่โดยรอบ

## จากรูป โครงการมีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	โครงการหมู่บ้านจัดสรร และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ทิศใต้	โครงการหมู่บ้านจัดสรร และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ทิศตะวันออก	ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256)
ทิศตะวันตก	นิคมอุตสาหกรรมบางปู

## รายละเอียดโครงการมีดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่ติดถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลแพรกษา อำเภอมะขามสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดสัดส่วนพื้นที่การใช้ประโยชน์	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 119 แปลง เนื้อที่รวม 745-1-16.2 ไร่ หรือ 298,116.2 ตารางวา  พื้นที่สาธารณูปโภคโครงการ ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 50 แปลง เนื้อที่รวม 186-3-51.2 ไร่ หรือ 74,451.2 ไร่ หรือ 74,751.2 ตารางวา แบ่งเป็น - พื้นที่ถนน 78-0-87.6 ไร่ หรือ 31,287.6 ตารางวา - พื้นที่สีเขียว 42-3-37.2 ไร่ หรือ 17,137.2 ตารางวา - พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ 65-3-26.4 ไร่ หรือ 26,326.4 ตารางวา คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.07 ของพื้นที่  พื้นที่ขายโครงการ ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 69 แปลง เนื้อที่รวม 558-1-65.0 ไร่ หรือ 223,365.0 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 74.93 ของพื้นที่
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 พื้นที่สีม่วง (อ.2-2) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ด้านอุตสาหกรรม
มูลค่าทรัพย์สิน	พิจารณาตามวิธีมูลค่าตลาด (Market Value) โดยบริษัท ริช แอปไพร์ซัล จำกัด เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2560 มูลค่า 2,196,300,000.00 บาท
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 119 ฉบับ
ขนาดแปลงขาย	อยู่ในช่วง 470.0 – 8,371.0 ตารางวา
ระบบสาธารณูปโภค	ถนน , ระบบระบายน้ำฝน , ระบบประปา , ระบบรวบรวมน้ำเสียและบำบัดน้ำเสีย , ระบบไฟฟ้าแรงสูง , โทรศัพท์



รูปภาพที่ 2 : แปลงที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)

จากรูปแปลงที่ดิน โดยรวมเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้าและสี่เหลี่ยมคางหมู สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาปรับถมที่ดินแล้ว เฉลี่ยสูงกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร

### ความคืบหน้าการพัฒนาโครงการ ณ ปัจจุบัน

ความคืบหน้างานก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการ ประมาณร้อยละ 73 มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียดงาน	ความคืบหน้างาน ปัจจุบัน(ร้อยละ)
1	งานถนนหลัก	75
2	งานถนนรอง	85
3	ท่อระบาย	70
4	ระบบระบายน้ำฝนและรางระบายน้ำฝน	68
5	ระบบประปา	68
6	ระบบรวบรวมน้ำเสียและบำบัดน้ำเสีย	68
7	บ่อพักน้ำเสีย	75
8	Lift Station	60
9	ระบบไฟฟ้าแรงสูง	60

### ความคืบหน้ายอดขายโครงการ

โอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้วจำนวน 35 แปลง คิดเป็นเนื้อที่ 273-0-19.8 ไร่ หรือ 109,219.8 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 48.90 ของพื้นที่ขายโครงการทั้งหมด

### ตัวอย่างลูกค้าของโครงการ



คงเหลือแปลงขายในปัจจุบัน จำนวน 34 แปลง เนื้อที่รวม 285-1-45.2 ไร่ หรือ 114,145.2 ตารางวา คิดเป็นมูลค่าประมาณ 1,700 ล้านบาท

### ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

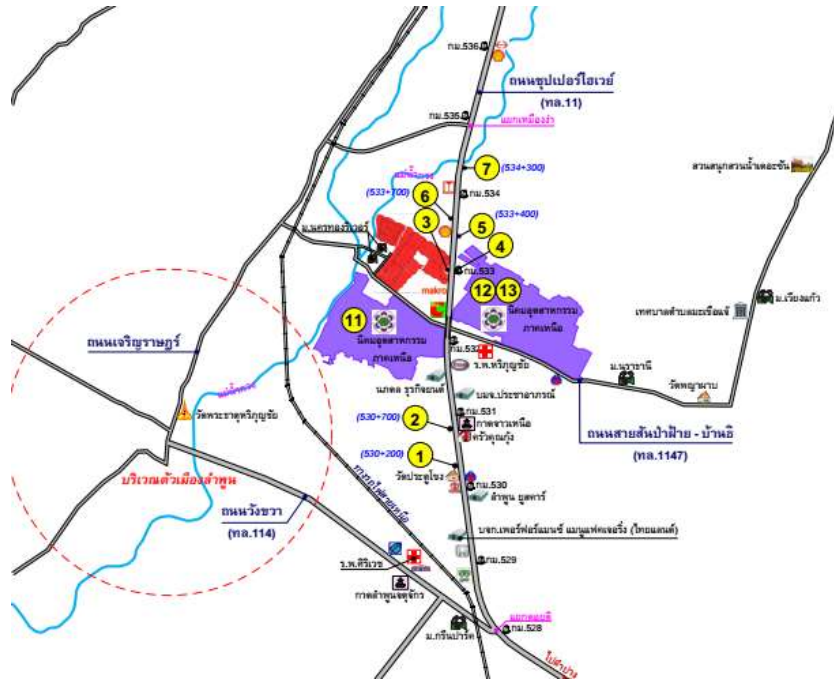
ปี พ.ศ. 2560-2562 ( 2 ปี )

### โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2

ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด อยู่ระหว่างพัฒนาเป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2 ปัจจุบันมีประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การจัดตั้งเขตนิคมอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2 จังหวัดลำพูน (รายละเอียดตาม ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 128 ตอนพิเศษ 111 ง)

โครงการตั้งอยู่ติดถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่ – ลำปาง (ทล.11) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 533 ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน บริเวณใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ สภาพแวดล้อมใกล้เคียงส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ประกอบด้วย ศูนย์การค้า ตลาด ซูเปอร์มาร์เก็ต สถานีบริการน้ำมัน ร้านอาหาร นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ และโรงงานอุตสาหกรรม (นอกนิคม) ส่วนตามซอยแยกเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรมสลับกับที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนต์ โครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก และบ้านพักอาศัยที่ปลูกสร้างเอง สถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ห้างบิ๊กซี และห้างแม็คโคร เป็นต้น





รูปภาพที่ 3 : รูปภาพแสดงที่ตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (เหนือ)

จากรูปแสดงที่ตั้งของโครงการ มีอาณาเขตติดต่อบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

ทิศ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	ที่ดินว่างเปล่า
ทิศใต้	ถนนสายสันป่าฝ้าย-บ้านธิ (ทล.1147) , ลำรางสาธารณะประโยชน์
ทิศตะวันออก	ถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง (ทล.11) , ที่ดินว่างเปล่า
ทิศตะวันตก	ซอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณะประโยชน์) , ที่ดินว่างเปล่า , แม่น้ำกก

### รายละเอียดของโครงการมีดังต่อไปนี้

#### ที่ตั้งโครงการ

ตั้งอยู่ติดถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง (ทล.11)  
ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน

#### รายละเอียดสัดส่วนพื้นที่การใช้ประโยชน์

พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 104 แปลง  
เนื้อที่รวม 350-1-47.6 ไร่ หรือ 140,147.6 ตารางวา

พื้นที่สาธารณูปโภคโครงการ ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 8 แปลง  
เนื้อที่รวม 83-1-40.4 ไร่ หรือ 33,340.40 ตารางวา แบ่งเป็น

- พื้นที่ถนน 18-2-23 ไร่ หรือ 7,423 ตารางวา
  - พื้นที่สีเขียว 39-1-48 ไร่ หรือ 15,748.80 ตารางวา
  - พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ 25-1-68.6 ไร่ หรือ 10,168.60 ตารางวา
- คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.79 ของพื้นที่

พื้นที่ขายโครงการ ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 96 แปลง  
เนื้อที่รวม 267-0-7.2 ไร่ หรือ 106,807.2 ตารางวา  
คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.21 ของพื้นที่

ข้อจำกัดทางผังเมือง	ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลำพูน พ.ศ. 2555 พื้นที่สีเขียว (6.4) ที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ด้านอุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม
มูลค่าทรัพย์สิน	พิจารณาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Value) โดยบริษัท ริช แอปไพร์ซัล จำกัด เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2560 มูลค่า 1,013,600,000.00 บาท
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 167 ฉบับ
ระบบสาธารณูปโภค	ถนน , ประปา , โรงบำบัดน้ำเสีย , บ่อหน่วงน้ำฝน , ไฟฟ้า , โทรศัพท์



รูปภาพที่ 4 : รูปแปลงที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2)

จากรูปแสดงแปลงที่ดินของโครงการ โดยปัจจุบันอยู่ในรูปแบบที่ดินว่างเปล่าเพื่ออุตสาหกรรม จำนวน 14 แปลง ที่ดินว่างเปล่าเพื่อพาณิชยกรรม จำนวน 3 แปลง และที่ดินสำหรับสร้างอาคารพาณิชย์ 4.5 ชั้น จำนวน 79 ญินติ

#### ความคืบหน้าโครงการ ณ ปัจจุบัน

ความคืบหน้างานพัฒนาที่ดิน ประมาณร้อยละ 70 และจะเริ่มพัฒนาระบบสาธารณูปโภคภายในปี พ.ศ. 2560 โดยรายละเอียดระบบสาธารณูปโภคที่จะก่อสร้าง มีดังต่อไปนี้

ลำดับที่	รายละเอียด
1.	ถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลาง
2.	ถังเก็บน้ำประปาและสถานีสูบ
3.	โรงบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง
4.	บ่อหน่วงน้ำฝน
5.	บ่อกักเก็บน้ำหลังการบำบัด

## ความคืบหน้ายอดขายโครงการ

จะเริ่มดำเนินงานขายในปี พ.ศ. 2561 โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นบริษัทข้ามชาติ และบริษัทต่างชาติ โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 2,100 ล้านบาท

### ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

ปี พ.ศ. 2560 – 2563 ( 3 ปี )

### 2.2.2 โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้เข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 ที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ดำเนินการโดยบริษัท ฯ โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 ที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ดำเนินการโดยบริษัท เวลด์พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซทส์ จำกัด โครงการไอบี เพลส หาดใหญ่ ดำเนินการโดยบริษัท ฯ และโครงการดิ เอ็มเมอรัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง ที่จังหวัดภูเก็ต ดำเนินการโดยบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนดำเนินงาน ได้แก่ โครงการนอร์ทสาทร เรสซิเดนซ์ ดำเนินการโดยบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด ซึ่งคาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายในปีพ.ศ. 2560-2561

รายละเอียดของแต่ละโครงการมีดังต่อไปนี้

### โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 และโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2

โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 ดำเนินการโดยบริษัท ฯ และโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 ดำเนินการโดยบริษัท เวลด์พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซทส์ จำกัด ทั้งสองโครงการเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียม ที่ตั้งของโครงการอยู่ติดถนนกาญจนาภิเษก ตำบลคอหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล รวมถึงมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตหาดใหญ่ โรงพยาบาล และสถานที่สำคัญอื่น ๆ

โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 มีเนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ ส่วนโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ ทั้งสองโครงการมีรายละเอียดการพัฒนาโครงการดังนี้

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดิน แปลงใด	จำนวนยูนิต
<u>โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1</u>			
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	4,006.66	270798	78
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	4,006.66	270796	78
รวม	8,013.32	-	156
<u>โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2</u>			
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	4,006.66	270799	78
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	4,006.66	270797	78
รวม	8,013.32	-	156



รูปภาพที่ 5 : สัญลักษณ์ของโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่

รูปภาพที่ 6 : ภาพจำลองเมื่อแล้วเสร็จของโครงการ



รูปภาพที่ 7-8 : ภาพจำลองการตกแต่งภายในของโครงการ

จากภาพจำลองของโครงการ โครงการมีแนวความคิดสร้างความหรูหราทันสมัยให้แก่ผู้อาศัย บนทำเลทางสายหลักแห่งการคมนาคมของหาดใหญ่ รูปแบบการออกแบบเป็นอาคารประหยัดพลังงาน ดีไซน์กว้างขวาง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สร้างบรรยากาศสบายใจกับการดำเนินชีวิตในเมืองหาดใหญ่ สามารถตอบโจทย์ทุกแก่ผู้อาศัยทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

#### ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการ ณ ปัจจุบัน

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	ความคืบหน้า
<u>โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1</u>	
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	ร้อยละ 41
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	ร้อยละ 75
<u>โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2</u>	
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	ร้อยละ 50
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	ร้อยละ 63

### ความคืบหน้ายอดขายโครงการ

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	ขายแล้ว (ยูนิต)	คิดเป็นสัดส่วน	รอขาย (ยูนิต)	คิดเป็นสัดส่วน
<b>โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1</b>				
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต)	10	ร้อยละ 12.82	68	ร้อยละ 87.18
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต)	78	ร้อยละ 100	-	-
<b>โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2</b>				
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต)	46	ร้อยละ 58.97	32	ร้อยละ 41.03
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต)	50	ร้อยละ 64.10	28	ร้อยละ 35.90

จากตารางแสดงความคืบหน้า โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 มีจำนวน 2 อาคาร อาคารละ 78 ยูนิต รวมจำนวนห้องชุด 156 ยูนิต ขายให้แก่ลูกค้าแล้วจำนวน 88 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.41 ของโครงการ และห้องชุดที่อยู่ระหว่างรอขายให้แก่ลูกค้าจำนวน 68 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.59 ของโครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการประมาณ 280 ล้านบาท

ส่วนโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 มีจำนวน 2 อาคารเช่นเดียวกัน อาคารละ 78 ยูนิต รวมจำนวนห้องชุด 156 ยูนิต ขายให้แก่ลูกค้าแล้วจำนวน 96 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.54 ของโครงการ และห้องชุดที่อยู่ระหว่างรอขายให้แก่ลูกค้าจำนวน 60 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.46 ของโครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการประมาณ 275 ล้านบาท

### ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

ปี พ.ศ. 2560-2561 ( 1 ปี )

### โครงการไอบี เฟลส หาดใหญ่

โครงการไอบี เฟลส หาดใหญ่ ดำเนินการโดยบริษัท ฯ เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณถนนเลียบคลองระบายน้ำ ร.6 แยกจากถนนทุ่งรี-โคกวัด ตำบลคอหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ใกล้มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตหาดใหญ่ โรงพยาบาล และสถานที่สำคัญอื่น ๆ

โครงการไอบี เฟลส หาดใหญ่ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ ส่วนโครงการไอบี มีรายละเอียดการพัฒนาโครงการดังนี้

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใด	จำนวนยูนิต
1.	อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น อาคาร 1	4,397.73	223939	78
2.	อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น อาคาร 2	5,363.75	116492	78
รวม		9,761.48	-	156



รูปภาพที่ 9 สัญลักษณ์โครงการไอบี เฟลส หาดใหญ่

รูปภาพที่ 10 ภาพจำลองเมื่อแล้วเสร็จของโครงการ





รูปภาพที่ 11-12 ภาพจำลองการตกแต่งภายในของโครงการ

### ความคืบหน้าโครงการ ณ ปัจจุบัน

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	ความคืบหน้า
อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น อาคาร 1	ร้อยละ 90
อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น อาคาร 2	ร้อยละ 70

### ความคืบหน้ายอดขายโครงการ

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	ขายแล้ว (ยูนิต)	คิดเป็นสัดส่วน	รอขาย (ยูนิต)	คิดเป็นสัดส่วน
อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต)	75	ร้อยละ 96.15	3	ร้อยละ 3.85
อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต)	70	ร้อยละ 89.74	8	ร้อยละ 10.26

จากตารางแสดงความคืบหน้า โครงการไอพี เฟลส หาดใหญ่ มีจำนวน 2 อาคาร อาคารละ 78 ยูนิต รวมจำนวนห้องชุด 156 ยูนิต ขายให้แก่ลูกค้าแล้วจำนวน 145 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 92.95 ของโครงการ และห้องชุดที่อยู่ระหว่างรอขายให้แก่ลูกค้าจำนวน 11 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.05 ของโครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการประมาณ 210 ล้านบาท

### ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

ปี พ.ศ. 2560-2561 ( 1 ปี )

### โครงการ ดี เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง

โครงการดี เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง ดำเนินการโดยบริษัท ภูเก็ต ฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียม ที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณถนนบารมี ตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต ภูเก็ต ป่าตอง และสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญอื่น ๆ

โครงการมีรายละเอียดการพัฒนาดังต่อไปนี้



โครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	ความสูง (ชั้น)	จำนวน (อาคาร)	จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)	ระยะเวลาพัฒนา	ความคืบหน้า	
							งานขาย	งานก่อสร้าง
โครงการ ดีเอ็มเมอร์ริล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง								
เฟส 1	1-3-89	8	1	141	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 228.45 วิธีรายได้ (Income Approach) 397.95	31 มกราคม 2557 – 31 ธันวาคม 2560	ขาย 108 ห้อง จอง 25 ห้อง ว่าง 8 ห้อง	100 %
เฟส 2	0-1-30	8	1	36	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 62.66 วิธีรายได้ (Income Approach) 45.86	31 มกราคม 2557 – 31 ธันวาคม 2560	จอง 26 ห้อง ว่าง 10 ห้อง	30 %
รวม	2-1-19	8	2	177	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 291.11 วิธีรายได้ (Income Approach) 443.81	31 มกราคม 2557 – 31 ธันวาคม 2560	ขาย 108 ห้อง จอง 51 ห้อง ว่าง 18 ห้อง	65 %

โครงการ ดีเอ็มเมอร์ริล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่พักอาศัยตากอากาศของชาวไทยและชาวต่างประเทศ มีจำนวน 2 เฟส เฟสที่ 1 ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้วร้อยละ 47 มีการจองและยังไม่โอนร้อยละ 22 ส่วนที่ยังว่างของเฟส 1 คิดเป็นร้อยละ 10 ส่วนที่เหลือร้อยละ 21 คือเฟสที่ 2 ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยมีผู้จองเฟสที่ 2 แล้วร้อยละ 15 ส่วนที่ยังว่างของเฟสที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 6

### โครงการนอร์ท สาทร์ เรสซิเดนซ์

ดำเนินการโดยบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร์ จำกัด มีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการศึกษาโครงการและวางแผนดำเนินงาน

### ธุรกิจอื่น ๆ

#### ธุรกิจการศึกษา

บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งสถาบันอุดมศึกษา ซึ่งคือ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น โดยมหาวิทยาลัยเวสเทิร์นเปิดสอนในระดับปริญญาเอก โท และตรี สถานที่ตั้งหลักอยู่ที่อำเภอห้วยกระเจา จังหวัดกาญจนบุรี เป็นมหาวิทยาลัยที่เน้นการสอนด้านสาขาวิชาวิทยาศาสตร์สุขภาพ

มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น มีคณะทั้งสิ้น 12 คณะวิชา และ 1 วิทยาลัย ได้แก่ (1) คณะทันตแพทยศาสตร์ (2) คณะสัตวแพทยศาสตร์ (3) คณะเทคนิคการแพทย์ (4) คณะพยาบาลศาสตร์ กาญจนบุรี (5) คณะพยาบาลศาสตร์ วัชรพล (6) คณะพยาบาลศาสตร์ บุรีรัมย์ (7) คณะสาธารณสุขศาสตร์ (8) คณะวิศวกรรมศาสตร์ (9) คณะบริหารธุรกิจและรัฐประศาสนศาสตร์ (10) คณะนิติศาสตร์ (11) บัณฑิตวิทยาลัย (12) คณะศิลปศาสตร์และวิทยาศาสตร์ และวิทยาลัยการศึกษาระบบเครือข่าย มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษาให้จัดการเรียนการสอนนอกสถานที่ตั้ง 2 แห่ง ได้แก่ (1) มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น วิทยาเขตวัชรพล เปิดทำการเรียนการสอนตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2552 เปิดสอนคณะพยาบาลศาสตร์ และคณะทันตแพทยศาสตร์ (บางส่วน) (2) มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น วิทยาเขตบุรีรัมย์ เปิดทำการเรียนการสอนตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2555 เปิดสอนคณะพยาบาลศาสตร์

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริษัทย่อยที่กำลังดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตจัดตั้งสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ได้แก่ บริษัท นอร์ทอีส เทิร์น อินเตอร์เนชั่นแนลแอตดูเคชัน จำกัด และมีบริษัทย่อยที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ใช้ประกอบการเรียน การสอน และหอพักของมหาวิทยาลัยเวสเทิร์น ได้แก่ บริษัท ราชพฤกษ์การศึกษา จำกัด บริษัท สุวรรณภูมิพัฒนาการศึกษา จำกัด บริษัท บุรีรัมย์การศึกษา จำกัด บริษัท ราชพฤกษ์ซินดิเคท จำกัด และบริษัท เวิลด์บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด

มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น ให้บริการด้านการศึกษาระดับอุดมศึกษาประเภทมหาวิทยาลัยเอกชนเปิดสอนในระดับปริญญาเอก ปริญญาโท และปริญญาตรี ซึ่งทุกหลักสูตรได้รับการรับรองจากกระทรวงศึกษาธิการ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน (ก.พ.) และจากสภาวิชาชีพต่าง ๆ มหาวิทยาลัยฯ มีการเรียนการสอนทั้งแบบภาคปกติ และการเรียนทางไกลผ่าน

ระบบเครือข่าย โดยใช้ระบบการศึกษาแบบทวิภาค (Semester) ปีการศึกษาหนึ่ง ๆ แบ่งออกเป็น 2 ภาคการศึกษาปกติ และ หากเห็นสมควร มหาวิทยาลัยฯ อาจจัดให้มีการศึกษาภาคฤดูร้อนก็ได้ โดยสามารถแบ่งได้ดังนี้

- ก) ภาคการศึกษาที่ 1 ระยะเวลาเริ่มต้นวันที่ 1 ส.ค. สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. ของทุกปี
- ข) ภาคการศึกษาที่ 2 ระยะเวลาเริ่มต้นวันที่ 1 ม.ค. สิ้นสุดวันที่ 30 เม.ย. ของทุกปี
- ค) ภาคการศึกษาที่ 3 ระยะเวลาเริ่มต้นวันที่ 1 พ.ค. สิ้นสุดวันที่ 31 ก.ค. ของทุกปี

ปัจจุบันมหาวิทยาลัยฯ ได้เปิดการสอนแบ่งออกเป็น 3 หลักสูตร ดังนี้

**1. หลักสูตรปริญญาตรี** แบ่งการเรียนการสอนเป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่

- 1.1 การเรียนแบบภาคปกติ โดยผู้เรียนจะเข้าห้องเรียนในเวลาปกติและในสถานที่ที่กำหนดโดยทางมหาวิทยาลัยฯ โดยมีคณะที่เปิดการสอนได้แก่ คณะทันตแพทยศาสตร์ คณะเทคนิคการแพทย์ คณะพยาบาลศาสตร์ (กาญจนบุรี, วัชรพล, บุรีรัมย์) คณะสัตวแพทยศาสตร์ คณะสาธารณสุขศาสตร์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์
- 1.2 การเรียนทางไกลผ่านระบบเครือข่าย ผู้เรียนไม่ถูกจำกัดในเรื่องของการเดินทางและเวลาในการเรียนเปิดโอกาสให้กับผู้เรียนที่ไม่สามารถเข้าเรียนในเวลาปกติได้ ซึ่งมีคณะที่เปิดการสอนได้แก่ คณะนิติศาสตร์ คณะบริหารธุรกิจและรัฐประศาสนศาสตร์ และคณะสาธารณสุขศาสตร์ โดยในวิชาปฏิบัติมีการเรียนการสอนที่มหาวิทยาลัยฯ เพื่อให้ได้ฝึกทักษะ และประสบการณ์

**2. หลักสูตรปริญญาโท** เปิดการเรียนการสอนแบบทางไกลผ่านระบบเครือข่ายเป็นหลัก มีเพียงหลักสูตรนิติศาสตร์มหาบัณฑิตที่เปิดสอนภาคปกติ หลักสูตรปริญญาโทมีทั้งสิ้น 6 สาขาวิชา คือ

- 2.1 หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (MLW)
- 2.2 หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (MBA)
- 2.3 หลักสูตรศึกษาศาสตรมหาบัณฑิต (MED) สาขาบริหารการศึกษา
- 2.4 หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต (MPA)
- 2.5 หลักสูตรสาธารณสุขมหาบัณฑิต (MPH) สาขาการบริหารงานสาธารณสุข
- 2.6 หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (M.Eng. (Engineering Management)) สาขาบริหารงานวิศวกรรม

**3. หลักสูตรปริญญาเอก** เปิดการเรียนการสอนแบบภาคปกติ มีทั้งสิ้น 5 สาขาวิชา คือ

- 3.1 หลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชารัฐประศาสนศาสตร์
- 3.2 หลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารการศึกษา
- 3.3 หลักสูตรบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิต
- 3.4 หลักสูตรนิติศาสตรดุษฎีบัณฑิต
- 3.5 หลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานสาธารณสุข

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทต่างๆ ดังนี้

1. บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด
2. บริษัท ดับเบิ้ลยูพี แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สุวรรณภูมิพัฒนาการศึกษา จำกัด)
3. บริษัท ดับเบิ้ลยูเอส แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท นอร์ทอีสเทิร์น อินเตอร์เนชั่นแนลแอดดูเคชั่น จำกัด)
4. บริษัท เวิลด์เดนทัล ฮอสปิเทล จำกัด
5. บริษัท เวิลด์บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด

โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทข้างต้นซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจการศึกษา เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และยุติการดำเนินการธุรกิจการศึกษา

## 2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### 2.3.1 นโยบายและลักษณะทางการตลาด

#### ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

##### โครงการนิคมอุตสาหกรรม

ลูกค้าและกลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) คือบริษัทที่ต้องการสร้างโรงงานที่มีมาตรฐานระดับสากลเพื่อผลิตสินค้า หรือนำเข้า/ส่งออก ผลิตภัณฑ์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นบริษัทไทยหรือบริษัทต่างชาติ

ส่วนโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) มีลูกค้าและกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ บริษัทข้ามชาติและบริษัทต่างชาติที่ต้องการสร้างโรงงานที่มีมาตรฐานระดับสากลเพื่อผลิตสินค้า หรือนำเข้า/ส่งออก ผลิตภัณฑ์ต่างๆ

##### โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

เนื่องจากปัจจุบัน โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ดำเนินการโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งหมดตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคใต้ของประเทศไทย ลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจึงได้แก่ ผู้ที่อาศัยอยู่ในภาคใต้ และชาวต่างชาติที่เดินทางมายังภาคใต้

โดยกลุ่มลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการโอปี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 โครงการโอปี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 และโครงการโอปี เฟส 2 หาดใหญ่ มีลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาในจังหวัดสงขลา จังหวัดใกล้เคียง รวมถึงชาวต่างชาติในประเทศมาเลเซีย และสิงคโปร์

สำหรับกลุ่มลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการดิ เอ็มเมอรัลด์ เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง ได้แก่ลูกค้าชาวต่างชาติในทวีปยุโรป อเมริกา ออสเตรเลีย และอื่น ๆ

### 2.3.2 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย และกลยุทธ์ทางการตลาด

#### โครงการนิคมอุตสาหกรรม

##### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

โครงการทำการขายผ่านสำนักงานขายของโครงการ ซึ่งมีที่ตั้งดังต่อไปนี้

โครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) : สำนักงาน เลขที่ 6 หมู่บ้านนักกีฬา ขอยนักกีฬาแหลมทอง 15 แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร และที่นิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ถนนบางพลี-ตำหรุ ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

โทรศัพท์ : 02-117-1500 , 02-563-4056

โทรสาร : 02-116-4706

เว็บไซต์ : [www.worldcorp.co.th](http://www.worldcorp.co.th)

โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) : สำนักงาน เลขที่ 99/1382 ซอย 22 หมู่บ้านนักกีฬา ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร และที่นิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ถนนสุขุมวิทไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน

โทรศัพท์ : 02-372-3643-5 , 02-563-4056 โทรสาร : - เว็บไซต์ : [www.worldcorp.co.th](http://www.worldcorp.co.th)

โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 และโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 : สำนักงานเลขที่ 85/32 หมู่ 5 ถนนกาญจนวนิช อำเภอเมืองหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110

โทรศัพท์ : 081-5978959 , 02-5634056 เว็บไซต์ [www.worldcorp.co.th](http://www.worldcorp.co.th) , [www.ibgrandhatyai.com](http://www.ibgrandhatyai.com)

โครงการไอบี เฟลส หาดใหญ่ : สำนักงานตั้งอยู่บริเวณถนนเลียบคลองระบายน้ำ ร.6 แยกจากถนนทุ่งรี-โคกวัด ตำบลคอกหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110

โทรศัพท์ : 081-5978959 , 02-5634056 เว็บไซต์ [www.worldcorp.co.th](http://www.worldcorp.co.th)

โครงการ ดี เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง : สำนักงานตั้งอยู่บริเวณ ถนนพระบาร์มี ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต 83150

โทรศัพท์ : 02-5634056 เว็บไซต์ [www.worldcorp.co.th](http://www.worldcorp.co.th)

#### กลยุทธ์ทางการตลาด

- ทำเล

ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุดด้านอุตสาหกรรม และมีการคมนาคมที่สะดวก

- ลูกค้า

กลุ่มลูกค้าและลูกค้าเป้าหมายเป็นชาวไทย และชาวต่างชาติ

- การประชาสัมพันธ์

ใช้บุคลากรที่มีประสบการณ์ในการขายเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการ และจะเผยแพร่รายละเอียดของโครงการผ่านทางสื่อต่าง ๆ

- ราคา

ราคาขายมีความเหมาะสมกับโครงการ

- การให้บริการ

มุ่งเน้นพัฒนาระบบพื้นฐานให้ทันสมัยและแข็งแรง มีคุณภาพสูงที่จะช่วยส่งเสริมการใช้ประโยชน์ของลูกค้า และหลังจากที่ลูกค้าเข้าซื้อแล้วก็ยังคงต้องมีพัฒนาที่คอยดูแลโครงการให้มีสภาพเหมาะสม เอื้อต่อการใช้ประโยชน์ของลูกค้า

### 2.3.3 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

#### แนวโน้มอุตสาหกรรม

##### โครงการนิคมอุตสาหกรรม

รัฐบาลให้ความสำคัญต่อการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในส่วนภูมิภาค เพื่อกระจายความเจริญทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคม ไปสู่จังหวัดต่างๆ พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone) คือ เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม การบริการ หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์ หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรมหรือการบริการ
- เขตประกอบการเสรี (I-EA-T Free Zone) คือ เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรมพาณิชย์กรรม หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ การรักษาความมั่นคงของรัฐ สวัสดิภาพของประชาชน การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม หรือความจำเป็นอื่นตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยของที่นำเข้าไปในเขตดังกล่าวจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรและค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นตามที่กฎหมายบัญญัติ

### โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สำหรับปัจจัยที่ส่งผลต่อการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยของลูกค้า ส่วนหนึ่งมาจากภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของครอบครัว โดยข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาวะเศรษฐกิจและประชากรมีดังต่อไปนี้

#### 1. อัตราเงินเฟ้อ



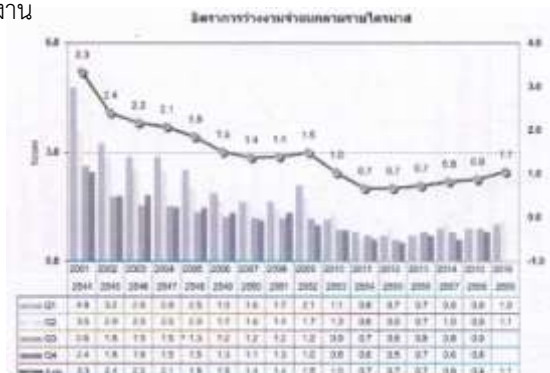
รูปภาพที่ 17 อัตราเงินเฟ้อ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 ถึง 2559 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

#### 2. อัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์



รูปภาพที่ 18 อัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 ถึง 2559 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

#### 3. อัตราการว่างงาน



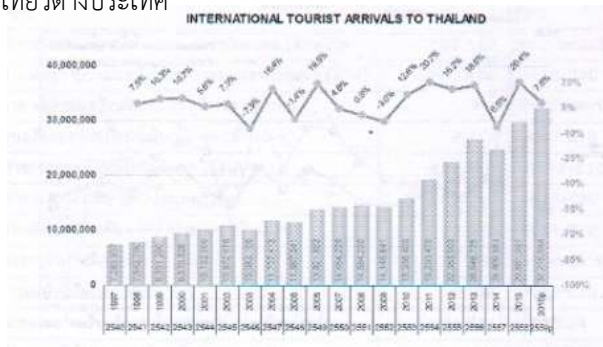
รูปภาพที่ 19 อัตราการว่างงาน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 ถึง 2559 ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

#### 4. อัตราการส่งออก



รูปภาพที่ 20 สถิติการส่งออกของไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 ถึง 2559 ที่มา : กระทรวงพาณิชย์

#### 5. สถิตินักท่องเที่ยวต่างประเทศ



รูปภาพที่ 21 สถิตินักท่องเที่ยวต่างประเทศ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึง 2559 ที่มา : กรมการท่องเที่ยว

จากข้อมูลข้างต้นพบว่า ในปี 2559 ประเทศไทยมีอัตราการส่งออกเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในสัดส่วนร้อยละ 4.3 และมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นในสัดส่วนร้อยละ 7.8 ซึ่งการส่งออกที่ขยายตัวและจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศเพิ่มขึ้นคือหนึ่งในปัจจัยที่แสดงให้เห็นถึงรายได้ที่เข้ามาในประเทศ จึงสามารถคาดการณ์ได้ว่ารายรับดังกล่าวจะกระจายไปสู่บุคลากรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในแต่ละภาคส่วน และจะทำให้บุคลากรเหล่านั้นมีรายได้สำหรับใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน รวมถึงการลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิต

นอกจากนี้ จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย ยังพบว่า อัตราเงินเฟ้อในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในสัดส่วนร้อยละ 0.10 และอัตราดอกเบี้ย MLR ลดลง ในสัดส่วนร้อยละ 0.30 ซึ่งอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นปัจจัยที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสามารถคาดการณ์ได้ว่า ราคาอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นในอนาคต อีกทั้งอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ลดลง ก็เป็นปัจจัยที่สนับสนุนให้ผู้กู้เงินมีภาระในการชำระดอกเบี้ยน้อยลง ปัจจัยเหล่านี้จึงส่งผลให้คาดการณ์ว่าลูกค้าจะยังคงลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพบว่าอัตราการว่างงานในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในสัดส่วนร้อยละ 1.1 ทั้งนี้ ก็เป็นสัดส่วนที่น้อยลงมากเมื่อพิจารณาตั้งแต่ปี 2544 ถึง 2559 ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวที่มีอัตราการว่างงานสูง ก็ยังคงมีจำนวนบ้านเพิ่มขึ้นตลอดมา ดังนั้นจึงคาดการณ์ได้ว่าอัตราการว่างงานที่เพิ่มขึ้นไม่มากนักจะไม่ส่งผลกระทบต่อการขายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

#### 2.3.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการจัดหาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรม หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ต้องเป็นโครงการที่ได้พัฒนาไปแล้วบางส่วนเพื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะนำมาพัฒนาต่อ ซึ่งแต่ละโครงการจะมีตัวแทนติดต่อยังบริษัทฯ เพื่อหารือถึงข้อตกลงในการเข้าพัฒนาโครงการ



### 2.3.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบันธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทางลบ เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และตระหนักเป็นอย่างดีว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน โดยได้กำหนดแนวนโยบายการดำเนินงานด้านการดูแลสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- 1.1 การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.2 บุคลากรทุกระดับยึดถือจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัดในการปฏิบัติงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงการลดภาวะโลกร้อน ช่วยอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม
- 1.3 การจัดการสภาพแวดล้อมในสถานที่ปฏิบัติงานโดยคำนึงถึงความปลอดภัย อาชีวอนามัย สิ่งแวดล้อม และการอำนวยความสะดวกแก่พนักงานและลูกค้า

## 3. ปัจจัยความเสี่ยง

ก่อนการตัดสินใจลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ นักลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบในการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงในหัวข้อนี้ รวมทั้งข้อมูลอื่น ๆ ที่ปรากฏในเอกสารนี้ ทั้งนี้ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวมิได้เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ที่มีผลกระทบต่อราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนั้นปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ที่บริษัทฯ มิได้ระบุไว้ในขณะนี้ หรือที่บริษัทฯ เห็นว่าเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ไม่เป็นสาระสำคัญในปัจจุบัน ก็อาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้

นอกจากนี้ ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “ประมาณ” “งบประมาณในการดำเนินการ” “คาดว่า” เป็นต้น หรือ โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ นโยบายของรัฐและอื่น ๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทฯ ในปัจจุบันนั้น มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตและผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้ ปัจจุบันมหาวิทยาลัยฯ ได้ดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด โดยได้ตรวจสอบและรายงานการดำเนินกิจการของมหาวิทยาลัยตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

### 3.1 ความเสี่ยงจากปัญหาอุทกภัย

ประเทศไทยประสบปัญหาอุทกภัยครั้งสำคัญหลายครั้ง เช่นเมื่อ พ.ศ.2485 พ.ศ.2526 และ พ.ศ.2538 อย่างไรก็ตามในช่วง พ.ศ.2538 ไม่มีผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะในช่วงเวลาดังกล่าว ตลาดกำลังเติบโตขนานใหญ่ก่อนการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจใน พ.ศ. 2540 ต่อมาในเดือนกันยายน-ธันวาคม 2554 ได้เกิดอุทกภัยครั้งใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนจังหวัดในภาคกลางและภาคเหนือตอนล่าง ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีแนวทางป้องกันอุทกภัยโดยการสร้างแนวป้องกันโดยรอบ ซึ่งทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ล้วนแต่ออกแบบพื้นที่สำหรับสร้างเป็นแนวป้องกันโดยรอบเอาไว้

ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้นได้มีการออกแบบอาคารเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมโดยการปรับพื้นดินให้สูงกว่าระดับถนน และบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งออกแบบระบบระบายน้ำให้สามารถป้องกันน้ำท่วมได้

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยจึงคาดว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถป้องกันปัญหาอุทกภัยได้

### 3.2 ความเสี่ยงจากการขายห้องชุดก่อนการก่อสร้าง

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมของบริษัท ฯ และบริษัทย่อย มีการเสนอขายห้องชุดก่อนเริ่มการก่อสร้าง มีข้อดี คือช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาด และช่วยให้สามารถนำเงินรับค่างวดจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายห้องชุดก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงมีความเป็นไปได้ที่อัตรากำไรขั้นต้นจะลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งยังมีความเสี่ยงที่ผู้รับเหมาจะดำเนินการก่อสร้างไม่ทันตามเวลาที่กำหนด

การลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัท ฯ มีแนวทางแก้ไขโดยทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมา และคอยควบคุมดูแลการก่อสร้างอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ห้องชุดทุกห้องเสร็จทันตามเวลาที่กำหนด

### 3.3 ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

ทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรม และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมได้กำหนดพื้นที่ขายให้เหมาะสมกับประมาณการของยอดขาย ทั้งนี้ จากภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวน อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ และอาจมีสินค้าคงเหลือ บริษัทจึงลดความเสี่ยงโดยการแบ่งการสร้างของโครงการออกเป็นระยะ ๆ และดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จทีละส่วน เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนโครงการได้ทันตามการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยต่างๆ นอกจากนี้การมีนโยบายขายห้องชุดก่อนสร้างก็เป็นส่วนหนึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือได้

#### ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 3.4 ความเสี่ยงจากกรณีที่ครอบครัวจียะจันทน์ สามารถควบคุมเป็นพิเศษ

บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือกลุ่มครอบครัวจียะจันทน์ โดยมี รศ.ดร.จรัสศักดิ์ จียะจันทน์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่ง ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2560 ครอบครัวจียะจันทน์ถือหุ้นในบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 89.49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะทำให้ครอบครัวจียะจันทน์ มีอำนาจในการควบคุมเป็นพิเศษในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ และผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่สามารถคัดค้านการเพิ่มทุนในราคาต่ำ ไม่สามารถคัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ และไม่สามารถคัดค้านการเสนอขายหลักทรัพย์แก่กรรมการและพนักงานได้ ซึ่งการถือหุ้นในลักษณะกระจุกตัวเช่นนี้จะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถตัดสินใจดำเนินการใด ๆ โดยปราศจากการยินยอมของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2560 ครอบครัวจียะจันทน์ ได้จำหน่ายหุ้นออกไปจำนวน 399,974,000 หุ้น ทำให้ภายหลังวันที่ 17 สิงหาคม 2560 ครอบครัวจียะจันทน์จะมีสัดส่วนการถือหุ้นคงเหลือร้อยละ 84.01 อีกทั้งบริษัทฯ มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน เข้ามาตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้เกิด่วงดุของการบริหารจัดการได้ในระดับหนึ่ง

### 3.5 ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับเงินปันผล

เนื่องด้วยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องใช้เงินทุนในการลงทุนเป็นจำนวนมาก จึงอาจมีช่วงระยะเวลาที่ต้องนำผลกำไรกลับไปพัฒนาธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงิน

ปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ

#### 4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เลขที่ทะเบียน	0107537000301
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	เลขที่ 4 หมู่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150
ทุนจดทะเบียน	3,712,500,000.00 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	3,648,377,849.50 บาท
Home Page	www.worldcorp.co.th
โทรศัพท์	66 (0) 2 563 4056
โทรสาร	66 (0) 2 563 4057

บุคคลอ้างอิง	
นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
	93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก
	เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
	โทรศัพท์ 66 (0) 2 009 9000 โทรสาร 66 (0) 2 009 9991
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปอีเอส จำกัด
	179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ 66 (0) 2 344 1000 โทรสาร 66 (0) 2 686 5050

## การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

## 5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

### 5.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 3,712.50 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 7,425,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 3,648.37 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 7,296,755,699 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

### 5.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2560 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
1. ครอบครัวจิยะจันทน์ <sup>1)</sup>	6,529,976,000	89.49%
2. นายจิตรภัทร อิศรางกูร ณ อยุธยา	225,810,700	3.10 %
3. ครอบครัวพาณิชย์กุล <sup>2)</sup>	76,675,800	1.05 %
4. รองศาสตราจารย์ ดร.พรเพ็ญ เพชรสุขศิริ	70,000,000	0.96%
5. น.ส.เจตต์ชัยญา บุญเฉลียว	43,439,180	0.60%
6. ครอบครัวจันทรานุกูล <sup>3)</sup>	39,712,660	0.54%
7. นายเกรียงไกร ศิริระณิขการ	27,000,000	0.37%
8. นายกฤษฎา ตันเปาว์	25,987,000	0.36%
9. นางอารีย์ ศิริระณิขการ	24,526,635	0.33%
10. นายวิน มนต์อภิวันท์	20,439,180	0.28%
ผู้ถือหุ้นอื่น	213,188,544	2.92%
รวม	7,296,755,699	100.00%

หมายเหตุ : ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2560 ครอบครัวจิยะจันทน์ ได้จำหน่ายหุ้นออกไปจำนวน 399,974,000 หุ้น ทำให้ภายหลังวันที่ 17 สิงหาคม 2560 ครอบครัวจิยะจันทน์จะมีสัดส่วนการถือหุ้นคงเหลือร้อยละ 84.01

## 6. นโยบายจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

## 7. โครงสร้างการจัดการ

### 7.1 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ฯ ประกอบด้วยกรรมการ ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทร์*	ประธาน
2. ดร.แสงศรี จิยะจันทร์*	กรรมการ
3. รศ.ดร. จิรพล จิยะจันทร์*	กรรมการ
4. ผศ.ดร.กุสุมา ผลาพรม *	กรรมการ
5. ผศ.ดร.ภัทรวรรณ ประสานพานิช	กรรมการ
6. รศ.ดร.เอกพร รักความสุข	กรรมการ
7. ดร.ประภากร สมิตี	กรรมการอิสระ
8. พอ.หญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	กรรมการอิสระ
9. นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ	กรรมการอิสระ

\* กรรมการผู้มีอำนาจ 2 ใน 4 ลงนามแทนบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัท ฯ มีกำหนดการประชุมทุก 3 เดือน และมีการประชุมครั้งพิเศษตามความจำเป็น ปีบัญชี 2560 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการ ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1. รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทร์	10/10
2. ดร.แสงศรี จิยะจันทร์	10/10
3. รศ.ดร. จิรพล จิยะจันทร์	10/10
4. ผศ.ดร.กุสุมา ผลาพรม	10/10
5. ผศ.ดร.ภัทรวรรณ ประสานพานิช	10/10
6. รศ.ดร.เอกพร รักความสุข	9/10
7. ดร.ประภากร สมิตี	10/10
8. พอ.หญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	10/10
9. นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ	5/10

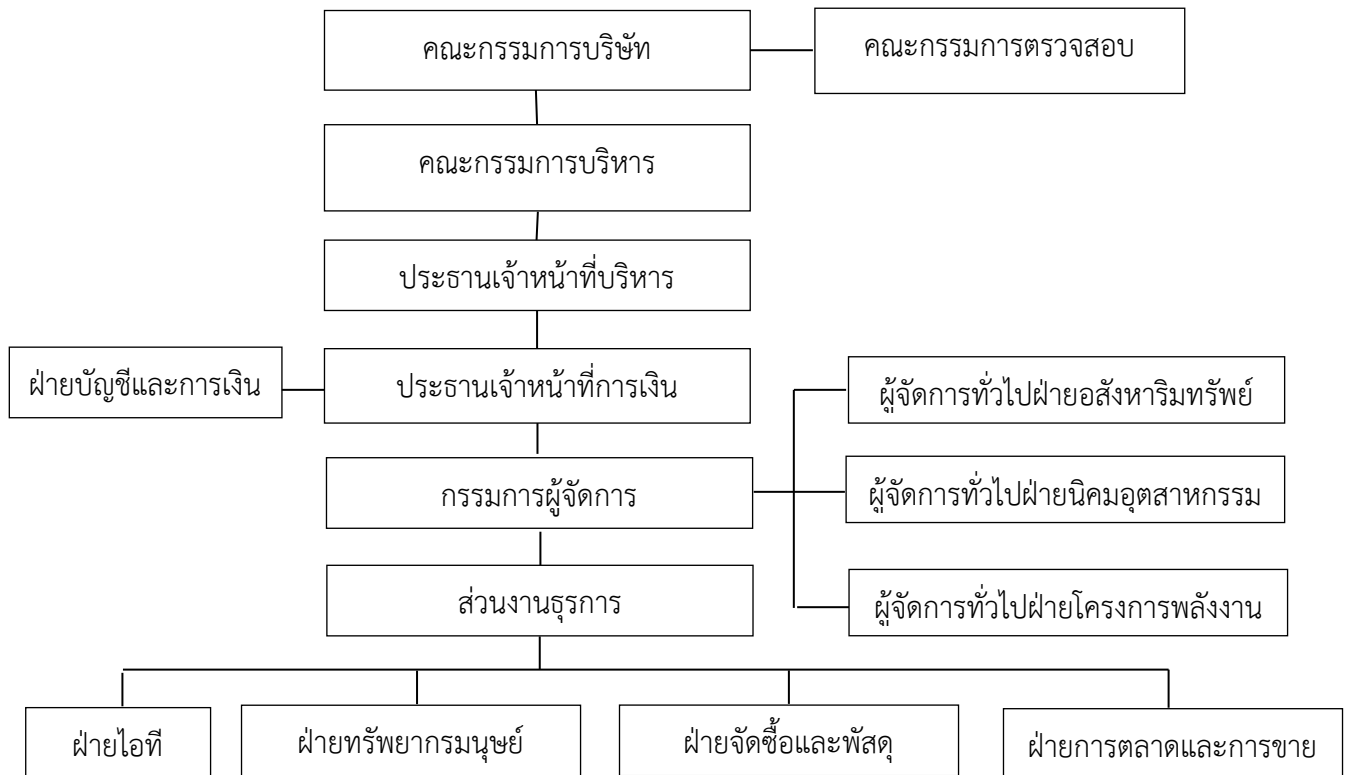
### 7.2 ผู้บริหาร

บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. รองศาสตราจารย์ ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทร์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. รองศาสตราจารย์ ดร.จิรพล จิยะจันทร์	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
3. นายจิรศักดิ์ ทัดศรี	กรรมการผู้จัดการ
4. นางสาวศศิธร เกตุเผือก	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

บริษัทฯ มีผู้บริหารทั้งสิ้นจำนวน 4 คนดังตารางข้างต้น โดยไม่มีผู้บริหารท่านอื่นเพิ่มเติม

โดยแผนภาพโครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ เป็นดังนี้





### 7.3 เลขานุการบริษัท

รองศาสตราจารย์ ดร. จิรพล จิยะจันทน์ ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท เพื่อรับผิดชอบดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการบริษัท เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
2. จัดการเรื่องการประชุมของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น ทั้งหนังสือนัดประชุม รายงานการประชุม และติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
3. เก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
  - (1) ทะเบียนกรรมการ
  - (2) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
  - (3) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
  - (4) รายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
4. จัดทำรายงานประจำปีของบริษัท
5. ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

## 8. การกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีเจตนารมณ์ในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพ ประสบผลสำเร็จตามเป้าหมาย โดยยึดหลักดำเนินกิจการด้วยคุณธรรม จริยธรรม มีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ คำนึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งบริษัทฯ ได้ตระหนักดีว่า รากฐานธุรกิจที่มั่นคงคือการที่บริษัทฯ ต้องเติบโตไปพร้อมกับ การสร้างประโยชน์ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า และชุมชน บริษัทฯ จึงมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการ โดยได้รับเอาแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (Good Corporate Governance) ปี 2555 ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเนื้อหาแบ่งออกเป็น 5 หมวด ได้แก่

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
3. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

### 8.2 การสรรหาและแต่งตั้งคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการบริษัททำหน้าที่สรรหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมแล้วนำเสนอขออนุมัติแต่งตั้งในที่ประชุม ผู้ถือหุ้น โดยตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นหนึ่งราย มีคะแนนเสียงเท่ากับ หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละราย จะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตามข้อ 3. เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการบริษัทก็ได้แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้
3. การออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการ ใช้เสียงข้างมากเป็นเกณฑ์ตัดสิน หากคะแนนเสียงเท่ากันประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี เว้นแต่กรณีการเป็นกรรมการในตำแหน่งว่างลง เพราะเหตุอื่นที่ไม่ใช่การออกตามวาระ โดยที่ในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่อได้ หากผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งกรรมการบริษัทใหม่ คณะกรรมการจะสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติและความรู้ความสามารถที่เหมาะสมเข้ามาดำรงตำแหน่ง

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกเหนือจากการออกตามวาระและมีวาระคงเหลือไม่น้อยกว่าสองเดือน ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป โดยมีมติต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่จะมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 ท่าน บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหากรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติดังนี้

1. ไม่ได้มีการถือหุ้นในบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเกินกว่าร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

2. เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และต้องไม่เป็นลูกจ้างพนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

3. เป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และเป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะข้างต้นมาก่อนในระยะเวลา 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอย่างรอบคอบแล้วเห็นว่า การเคยมีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการอิสระว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกเหนือจากการออกตามวาระและมีวาระคงเหลือไม่น้อยกว่าสองเดือน ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป โดยมีมติต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่จะมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน สำหรับการแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้พิจารณาแต่งตั้ง

### 8.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2560

ลำดับ	บริษัท / บริษัทย่อย	ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี <sup>/1</sup>		
		ค่าสอบบัญชี	ค่าบริการอื่น <sup>/2</sup>	รวม
1	บริษัท ฯ	2,290,000	300,000	2,590,000
2	บริษัทย่อย	7,920,000	-	7,920,000
	รวม	10,210,000	300,000	10,510,000

หมายเหตุ / 1 สำนักงานสอบบัญชี คือ บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

/ 2 ค่าบริการอื่น หมายถึง ค่าบริการที่ปรึกษาทางด้านภาษี

ไม่มีค่าบริการที่จะต้องจ่ายในอนาคตเนื่องจากยังให้บริการไม่แล้วเสร็จ

## 9. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ยึดมั่นในแนวทางในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแล กิจกรรมที่ดี จึงตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจด้วยความ รับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อการเติบโตอย่าง มั่นคงยั่งยืนและเป็นที่ยอมรับจากผู้ที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วน และเพื่อส่งเสริมให้การปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานของบริษัทฯ เป็นไปในทิศทางเดียวกันในเรื่อง ดังกล่าว บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

### ด้านสังคม

ความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นอีกหนึ่งหัวใจหลักของความยั่งยืนของบริษัทฯ เพื่อสร้างชุมชนและสังคมให้มีความ เติบโตและเข้มแข็งขึ้นประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี บริษัทฯ จึงให้การสนับสนุนกิจกรรมที่มุ่งเน้นในเรื่องเกี่ยวกับการพัฒนา หลักสูตรการเรียนการสอนที่ตรงกับความต้องการของตลาดทั้งในสาขาด้านวิทยาศาสตร์และสังคมศาสตร์ เพื่อการสร้าง คุณภาพชีวิตทางการศึกษา ในการพัฒนาด้านการเรียนรู้และนำความรู้ไปพัฒนาสังคมและประเทศชาติ รวมทั้งการพัฒนา บุคลากรในองค์กรให้มีประสิทธิภาพเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่สังคมด้านการบริการทางวิชาการและวิชาชีพ อย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดนโยบายดังนี้

1. การประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม และรับผิดชอบต่อสังคม
2. การมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคมโดยรวม ทั้งในด้านการพัฒนาองค์ความรู้ให้กับบุคลากรและนิสิต เพื่อ นำองค์ความรู้ไปพัฒนาต่อชุมชนและสังคมทั้งในด้านสุขภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม
3. การเคารพในสิทธิมนุษยชนโดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ว่าผู้ที่เกี่ยวข้องส่วนต่างๆ ของบริษัทฯ จะมีเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา และวัฒนธรรมที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จะบริหารจัดการด้วยความเป็นธรรมและส่งเสริมให้ เกิดการพัฒนา ร่วมกันอย่างยั่งยืน
4. การส่งเสริมให้บุคลากรในบริษัทฯ มีจิตอาสา และรับผิดชอบต่อสังคมโดยไม่หวังสิ่งตอบแทน
5. การส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมที่สร้างประโยชน์ที่ยั่งยืนแก่ชุมชนและสังคม ภายใต้กรอบแนวทาง ดังต่อไปนี้
  - เป็นกิจกรรมที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
  - เป็นกิจกรรมที่สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง และเห็นผลอย่างชัดเจน
  - เป็นกิจกรรมที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมในระยะยาวอย่างแท้จริง
  - เป็นกิจกรรมที่ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาการด้านการศึกษาและการเรียนรู้อย่างต่อเนื่องให้การสนับสนุน พัฒนาเยาวชนและส่งเสริมการเรียนรู้ เพื่อนำองค์ความรู้ไปพัฒนาสังคมและประเทศชาติ

### ด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและพลังงาน

บริษัทฯ ได้ดำเนินตามแนวทางหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีคุณธรรม ควบคู่ไปกับการมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อ สังคมและสิ่งแวดล้อม และตระหนักเป็นอย่างดีว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาสังคม อย่างยั่งยืน โดยได้กำหนดแนวนโยบายการดำเนินงานด้านการดูแลสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- 1.1 การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.2 บุคลากรทุกระดับยึดถือจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัดในการปฏิบัติงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม และ คำนึงถึงการลดภาวะโลกร้อน ช่วยอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม
- 1.3 การจัดการสภาพแวดล้อมในสถานที่ปฏิบัติงานโดยคำนึงถึงความปลอดภัย อาชีวอนามัย สิ่งแวดล้อม และการ อำนาจความสะดวกแก่พนักงานและลูกค้า

### ด้านพนักงาน

เราตระหนักว่าพนักงานทุกคนเป็นทรัพยากรที่ทรงคุณค่าที่สุดของบริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพ ผลตอบแทน และโอกาสในการก้าวหน้าของพนักงาน โดยสนับสนุนการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่อง พนักงานของบริษัทฯมีหน้าที่ปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับข้อปฏิบัติ และนโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการอบรมและพัฒนาบุคลากร โดยสนับสนุนให้พนักงานมีความก้าวหน้าในสายงานและมีอนาคตในการทำงาน

### ด้านผู้ถือหุ้นและนักลงทุน

บริษัทสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอแก่ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างโปร่งใส ทันเวลา ผ่านช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่ายและความเท่าเทียมกัน

### การกำกับดูแลกิจการและข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม

บริษัทส่งเสริมและปรับปรุงมาตรฐานด้านจริยธรรมในการประกอบธุรกิจให้สอดคล้องกับข้อปฏิบัติทางจริยธรรมซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูล มีความโปร่งใส การดูแลและควบคุมการใช้ข้อมูลภายใน การรักษามาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยรวมถึงกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ

## 10. การควบคุมภายในการบริหารจัดการความเสี่ยง

### 10.1 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 ซึ่งกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ทั้งสามท่าน เข้าร่วมประชุมครบถ้วน ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของ บริษัทฯ ที่จัดทำโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และได้ซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร และผู้ตรวจสอบภายใน และมีมติเห็นชอบตามแบบประเมินฯ ดังกล่าว ซึ่งจากการประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 ด้าน คือ

1. องค์กรและสภาพแวดล้อม
2. การบริหารความเสี่ยง
3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร
4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล
5. ระบบติดตาม

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ในสภาพปัจจุบันบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและสอดคล้องกับแบบประเมินการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเฉพาะในส่วนของการควบคุมภายในที่เกี่ยวกับเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่รัดกุมและเพียงพอให้การทำการการดังกล่าว (ตามข้อ 3.3 ถึง 3.7 ของแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน) นั้น บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่รัดกุมและเพียงพอให้การทำการการดังกล่าว มีความโปร่งใสและเป็นธรรมสำหรับการควบคุมภายในหัวข้ออื่นของระบบควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ปัจจุบันบริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้ที่จะเข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ให้เป็นกรรมการของบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2555 ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการเหล่านี้ได้ศึกษาและมีความเข้าใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ ดีเสียก่อน โดยกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ จะมีการประชุมอย่างน้อยทุกไตรมาส เพื่อพิจารณาและสอบทานงบการเงิน และเปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญต่อการลงทุนของนักลงทุนทั่วไป

### 10.2 การดำเนินงานเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 และการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2560 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 ได้แต่งตั้ง บริษัท แอค คอนซัลต์ เซอร์วิส จำกัด (“ACC”) ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2560 ซึ่งบริษัท แอค คอน

ซัลต์ เซอร์วิส จำกัด (“ACC”) ได้มอบหมายให้นางสาวศราวดี พูลเทียน ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาคุณสมบัติของ บริษัท แอค คอนซัลต์ เซอร์วิส จำกัด (“ACC”) และ นางสาวศราวดี พูลเทียน แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์จากการตรวจสอบภายในของมหาวิทยาลัยฯ เคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน ได้แก่ COSO 2013 กรอบแนวทางระบบการควบคุมภายในใหม่ล่าสุด โดยสภาวิชาชีพบัญชี โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน รุ่นที่ 9 โดยสภาวิชาชีพบัญชี โครงการสัมมนาเสริมความคิด ติดปีกวิชาชีพ กับคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ อบรม 12 ชั่วโมงของผู้สอบบัญชีภาษีอากร (TA) ปี 2556 โดยสถาบันพัฒนานักวิชาชีพบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต โครงการต้นกล้าสำนักงานบัญชีคุณภาพ โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โครงการติว CIA Part 1 โดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายใน ร่วมกับมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต และโครงการเตรียมความพร้อมของหน่วยงานตรวจสอบภายในสำหรับบริษัทที่จะเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายใน โดยมหาวิทยาลัยฯ ยังได้จัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบภายใน และสำนักงานตรวจสอบภายในเพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับผู้ตรวจสอบที่จ้างจากภายนอก (outsourcing) ด้วย

### 10.3 สรุปผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะ

สำหรับงวดไตรมาส 4/2559 (1 มีนาคม 2559 – 31 พฤษภาคม 2559)

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ตรวจสอบภายใน ได้สรุปผลดังนี้

จากผลการตรวจติดตามการปฏิบัติงานงวดปัจจุบัน ตามคู่มือปฏิบัติงานและระบบการควบคุมภายในที่สำคัญตามที่กำหนด ของระบบเงินสดย่อย ระบบเงินทดรองจ่าย ระบบรายได้ ลูกหนี้และการรับชำระ ระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบเจ้าหนี้ ระบบการจ่ายชำระ ระบบสินทรัพย์ถาวร ระบบเงินกู้ยืมและการจ่ายชำระ ระบบเงินเดือนและค่าแรง ระบบการปิดบัญชี และระบบเงินให้กู้ยืมและรับชำระ พบว่ามีการปฏิบัติงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ

## 11. รายการระหว่างกัน

### 11.1 รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในรอบปี 2560 ที่ผ่านมาบริษัทและบริษัทย่อยมีการเข้าทำรายการระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยรายการเหล่านี้มีราคาและผลตอบแทนที่เป็นทางการค้าปกติตามราคาตลาดทั่วไปหรือเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ (รายละเอียดตามข้อ 11 ของหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวม สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2560) และคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นแล้วมีความเห็นว่าเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล โดยมีการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามถูกต้องตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายการระหว่างกันดังกล่าวที่เกิดขึ้นในรอบปี 2559-2560 มีดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน
			ณ 31 พ.ค. 2560	ณ 31 พ.ค. 2559	
1. รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท แคปปิตอล ลีแอนด์ นอร์ท สาทร จำกัด	บริษัทร่วมค้า (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 50 โดยมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท)	เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	87.78	82.50	เป็นเงินให้กู้ยืม สำหรับใช้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คัดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี (ในปี 2559 : ร้อยละ 4 ต่อปี)
		ดอกเบี้ยค้างรับ	1.09	3.35	
นายจิรศักดิ์ จิยะจันทน์	ผู้ถือหุ้นของบริษัท	เจ้าหนี้อื่น	-	12.80	เป็นเจ้าหนี้ที่เกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น
นางแสงศรี จิยะจันทน์	ผู้ถือหุ้นของบริษัท	เงินกู้ยืมระยะสั้น	646.00	-	เป็นเงินกู้ยืม สำหรับใช้เพื่อลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และใช้หมุนเวียนในบริษัท ตามปกติของธุรกิจ คัดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี
		ดอกเบี้ยค้างจ่าย	3.83	0.57	
2. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อยกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน					
นางแสงศรี จิยะจันทน์	ผู้ถือหุ้นของบริษัท	เงินกู้ยืมระยะยาว	5.33	197.71	เป็นเงินกู้ยืม สำหรับใช้หมุนเวียนในบริษัท ตามปกติของธุรกิจ คัดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4 - 5.75 ต่อปี (ในปี 2559 : ร้อยละ 4 - 7.25 ต่อปี)
		ดอกเบี้ยค้างจ่าย	70.95	52.15	

## นโยบายการคิดราคา

1. การให้บริการระหว่างกันใช้ราคาตลาดเทียบเท่ากับราคาที่ทำกับบุคคลภายนอก
2. การกู้ยืมเงินระหว่างกันใช้อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาที่ตกลงกัน

## 11.2 มาตรการในการดูแลเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน

ในการทำรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกิจปกติไม่ว่าเป็นการทำรายการกับบุคคลภายนอกหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ และบริษัทแกนมีแนวทางปฏิบัติการอนุมัติรายการดังกล่าวเช่นเดียวกัน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ และบริษัทแกนเป็นสำคัญ สำหรับรายการระหว่างกันอื่น ๆ บริษัทฯ และบริษัทแกนกำหนดให้ต้องผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยคณะกรรมการตรวจสอบอาจว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระหรือที่ปรึกษาทางการเงินมาทำการประเมินราคาของรายการระหว่างกันนั้น ๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางเปรียบเทียบจากนั้นจึงนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

## 11.3 นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ คาดว่าในอนาคตอาจมีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ บริษัทแกน หรือมหาวิทยาลัยฯ ซึ่งเป็นไปตามรายการค้าปกติที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะให้คณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระพิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย โดยรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยง และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม ตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี



## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ ได้แก่ นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ ดร.ประภากร สมิติ และพันเอกหญิงพันธุ์ทิพย์ คติภักดีธรรม กรรมการทั้งหมดมีคุณสมบัติตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) กำหนด และคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดองค์ประกอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง และหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดยกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมครบทุกท่าน จำนวน 4 ครั้ง และกรรมการ 1 ท่าน ไม่สามารถเข้าประชุมได้ แต่ยังคงครบองค์ประชุมตามกฎหมายของคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 2 ครั้ง ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการรายงานผลการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นวาระประจำในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรโดยครบถ้วนดังนี้

- สอบทานงบการเงินประจำไตรมาสและประจำปีร่วมกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายบริหาร โดยมีการซักถามให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ากระบวนการของบริษัทในการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญมีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และมีการจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไปอย่างสม่ำเสมอ
- พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทได้อย่างความถูกต้อง ครบถ้วน ตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาจากรายงานของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกและผู้สอบบัญชีภายนอก ประกอบกับพิจารณาผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ประจำปี
- สอบทาน และกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกตรวจสอบ Management Control เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบงานและวิธีปฏิบัติที่ดีเพียงพอที่จะช่วยป้องกันและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และการอนุมัติรายการและอนุมัติวงเงินของฝ่ายบริหารสอดคล้องกับนโยบายและอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้
- พิจารณาอนุมัติขอบเขตและแผนการตรวจสอบภายในและพิจารณารายงานผลการตรวจสอบ โดยให้ผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกรายงานผลตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก
- สอบทานว่าบริษัทมีกระบวนการที่จะมั่นใจได้ว่าการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของ ตลท. และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- พิจารณาลักษณะงานที่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดให้บริการอื่นนอกเหนือจากงานสอบบัญชีให้บริษัท รวมทั้งพิจารณาคำตอบแทนว่าจะต้องมีลักษณะงานและค่าบริการที่ไม่เป็นสาระสำคัญจนอาจทำให้ผู้สอบบัญชีเสียความเป็นอิสระ และไม่เป็นกลางในการปฏิบัติงานสอบบัญชี
- ประชุมเป็นการเฉพาะกับผู้สอบบัญชีภายนอกโดยไม่มีฝ่ายบริหารร่วมประชุมด้วย เพื่อให้ความมั่นใจว่าผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระและเป็นกลางในการปฏิบัติงาน
- พิจารณาและให้ความเห็นในการเข้าซื้อหุ้นบริษัท หรือร่วมทุนกับบริษัทอื่น

สำหรับการคัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2559 คณะกรรมการตรวจสอบได้คัดเลือกผู้สอบบัญชี ของบริษัทที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ การทำงานและคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี รวมถึงคำตอบแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรม ซึ่งจากผลการพิจารณาดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทได้มีการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ และการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท พร้อม ทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่าง ถูกต้อง ครบถ้วน



(นาย สุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ)  
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

## 12. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

### ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)

หน่วย: ล้านบาท

	ตรวจสอบแล้ว					
	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	67	1.38	86	3.50	228	10.64
เงินลงทุนชั่วคราว	205	4.24	76	3.10	50	2.33
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	176	3.64	148	6.03	200	9.34
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่พนักงาน	1	0.02	2	0.08	2	0.09
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	88	1.82	83	3.38	90	4.20
สินค้าคงเหลือ	1,865	38.53	385	15.68	15	0.70
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,402	49.63	780	31.77	585	27.31
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	1	0.02	-	-	-	-
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	7	0.14	7	0.29	7	0.33
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	127	2.62	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับอาคารและอุปกรณ์	42	0.87	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	81	1.67	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,893	39.11	1,664	67.78	1,544	72.08
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1	0.02	1	0.04	2	0.09
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23	0.48	-	-	-	-
ค่าความนิยม	258	5.33	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5	0.10	3	0.12	4	0.19
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,438	50.37	1,675	68.23	1,557	72.69
รวมสินทรัพย์	4,840	100.00	2,455	100.00	2,142	100.00
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	456	9.42	-	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น	1,299	26.84	297	12.10	501	23.39
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	301	6.22	133	5.42	67	3.13
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1	0.04	1	0.05
หนี้สินภายใต้แผนฟื้นฟูกิจการ	-	-	-	-	-	-
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	646	13.35	-	-	-	-
เงินปันผลค้างจ่าย	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	29	0.60	7	0.29	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,731	56.43	438	17.84	569	26.56

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	ตรวจสอบแล้ว					
	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	0.10	198	8.07	243	11.34
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	330	6.82	414	16.86	359	16.76
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	1	0.04	1	0.05
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	12	0.25	3	0.12	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	7	0.14	5	0.20	4	0.19
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5	0.10	1	0.04	1	0.05
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	359	7.42	622	25.34	608	28.38
รวมหนี้สิน	3,090	63.84	1,060	43.18	1,177	54.95
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	3,713	76.71	3,713	151.24	3,713	173.34
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	3,467	71.63	3,467	141.22	3,467	161.86
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	(2,305)	(47.62)	(2,305)	(93.89)	(2,305)	(107.61)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(785)	(16.22)	(785)	(31.98)	(785)	(36.65)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อบริษัทย่อยจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(407)	(8.41)	(407)	(16.58)	(407)	(19.00)
ส่วนปรับปรุงจากการเพิ่มสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	25	0.52	-	-	-	-
ทุนจากการรับบริจาค	54	1.12	54	2.20	54	2.52
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	92	1.90	92	3.75	92	4.30
กำไรสะสม						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	24	0.50	18	0.73	13	0.61
ยังไม่ได้จัดสรร	1,585	32.75	1,221	49.74	829	38.70
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,750	36.16	1,355	55.19	958	44.72
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	40	1.63	7	0.33
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,750	36.16	1,395	56.82	965	45.05
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,840	100.00	2,455	100.00	2,142	100.00

# ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)

หน่วย: ล้านบาท

	ตรวจสอบแล้ว					
	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการเรียนการสอน	746	65.15	791	64.52	727	95.78
รายได้จากการขาย- ธุรกิจพัฒนา สังหาริมทรัพย์	245	21.40	370	30.18	-	-
รายได้จากการให้เช่าสินทรัพย์	17	1.48	11	0.90	12	1.58
รายได้อื่น						
กำไรจากการซื้อธุรกิจ	93	8.12	-	-	-	-
อื่นๆ	44	3.84	54	4.40	20	2.64
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,145</b>	<b>100.00</b>	<b>1,226</b>	<b>100.00</b>	<b>759</b>	<b>100.00</b>
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการให้บริการการเรียนการสอน	285	24.89	235	19.17	231	30.43
ต้นทุนขาย	171	14.93	272	22.19	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2	0.17	12	0.98	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	242	21.14	233	19.00	168	22.13
ต้นทุนทางการเงิน	48	4.19	38	3.10	37	4.87
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>748</b>	<b>65.33</b>	<b>790</b>	<b>64.44</b>	<b>436</b>	<b>57.44</b>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	397	34.67	436	35.56	323	42.56
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(27)	(2.36)	(13)	(1.06)	-	-
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>	<b>370</b>	<b>32.31</b>	<b>423</b>	<b>34.50</b>	<b>323</b>	<b>42.56</b>
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	370	32.31	398	32.46	318	41.90
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	25	2.04	4	0.53
	<b>370</b>	<b>32.31</b>	<b>423</b>	<b>34.50</b>	<b>322</b>	<b>42.42</b>
ส่วนแบ่งกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	370		398		318	
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.0533		0.0573		0.0459	
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.0533		0.0573		0.0459	



### ตารางสรุปงบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม)

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	306	130	359	(35)	(213)	76
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมการลงทุน	(921)	(254)	(370)	(512)	(80)	(242)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	596	(19)	34	545	294	155
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(19)	(143)	23	(2)	1	(11)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	86	228	204	3	2	13
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	67	85	227	1	3	2

### ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (งบการเงินรวม)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	2560	2559	2558
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.88	1.78	1.03
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.09	0.53	0.70
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.19	0.27	0.81
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	6.22	7.29	3.92
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	58	50	93
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น				
ธุรกิจการศึกษา	(%)	61.87	70.31	66.56
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	(%)	30.05	26.63	-
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	32.25	32.43	41.97
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	23.47	34.36	31.76
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	10.13	20.61	19.03
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	20.77	29.70	27.38
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.31	0.53	0.4
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.76	0.78	1.23
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	6.71	4.91	12.12

### 13. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

#### 13.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

##### 13.1.1 ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจในปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ได้มีการปรับนโยบายการประกอบธุรกิจหลัก โดยให้บริษัทฯ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเล็งเห็นถึงโอกาสและความพร้อมในการทำธุรกิจนี้ ซึ่งเดิมบริษัทฯ ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (“Holding company”) ซึ่งลงทุนในธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจการศึกษา ดำเนินการ โดยมีบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด เป็นบริษัท แคน เป็นผู้ได้รับอนุญาตจัดตั้งสถาบันการศึกษาเอกชน ภายใต้ชื่อ “มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น” เป็นสถาบันอุดมศึกษาประเภท มหาวิทยาลัยเอกชน สถานที่ตั้งอยู่ที่ จ.กาญจนบุรี และมีการจัดการเรียนการสอนนอกสถานที่ตั้งอีก 2 แห่ง คือ วิทยาเขตวัชรพล และวิทยาเขตบุรีรัมย์

บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี 2559 ภายใต้ชื่อโครงการ “ดิเอ็มเมอรัล เทอร์เรซ ปาตอง” ในรูปแบบคอนโดมิเนียม ที่ปาตอง จ.ภูเก็ต ดำเนินการโดยบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) มี 2 เฟส ปัจจุบันเฟส 2 ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จากนั้นในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการ “นิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)” ดำเนินการโดยบริษัท ไทยบอนเนต เทรดิง โซน จำกัด โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วบางส่วน สถานที่ตั้งนิคมนี้ ตั้งอยู่ที่ จ.สมุทรปราการ ซึ่งถือว่าอยู่ในแหล่งอุตสาหกรรม มีนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศที่ให้ความสนใจที่จะเข้ามาลงทุน และ “โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2” ดำเนินการโดยบริษัท เวลต์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซับเบิร์บ เอสเตท จำกัด) โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ ในระหว่างปี 2560-2563 สถานที่ตั้งนิคมนี้ ได้รับการสนับสนุนและประชาสัมพันธ์ให้แก่กลุ่มทุนชาวจีน และนักลงทุนต่างชาติอื่นๆ รวมถึงการมีสิทธิประโยชน์ทางกฎหมายและภาษีให้แก่กลุ่มทุนชาวต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว หลังจากนั้นบริษัทฯ ได้เข้าซื้อได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคอนโดมิเนียม ที่หาดใหญ่ จ.สงขลา ภายใต้ชื่อโครงการ “IB Grand Hatyai” และ “IB Place” โดยอยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้ง 2 โครงการ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2561 เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในย่านการค้าและท่องเที่ยวของเมืองหาดใหญ่ และอยู่ใกล้กับประเทศมาเลเซีย จึงสามารถดึงดูดลูกค้าที่เป็นนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจได้เป็นอย่างดี

##### 13.1.2. ผลการดำเนินงาน

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,145 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 เนื่องจากโครงการ “ดิเอ็มเมอรัล เทอร์เรซ ปาตอง” เฟสที่ 2 ชะลอการก่อสร้าง ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู(เหนือ) แต่เมื่อเทียบกับปี 2559 กับ ปี 2558 พบว่า มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น จำนวน 467 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 62 เนื่องจากในปี 2559 บริษัทฯ ได้เริ่มลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ จ.ภูเก็ต โดยมีรายได้เกิดขึ้นจำนวน 370 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ ภายใต้ชื่อโครงการ “ดิเอ็มเมอรัล เทอร์เรซ ปาตอง” เฟสที่ 1

บริษัทมีผลกำไรสุทธิในปี 2560 จำนวน 370 ล้านบาท ลดลงจำนวน 53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 423 ล้านบาท

##### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2559 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ชื่อโครงการ “ดิเอ็มเมอรัล เทอร์เรซ ปาตอง” ในรูปแบบคอนโดมิเนียม ที่ปาตอง จ.ภูเก็ต และในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ในงวดเพิ่มอีก 1 แห่งในลักษณะของนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด (โครงการนิคมบางปูเหนือ)

โดยสามารถแบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

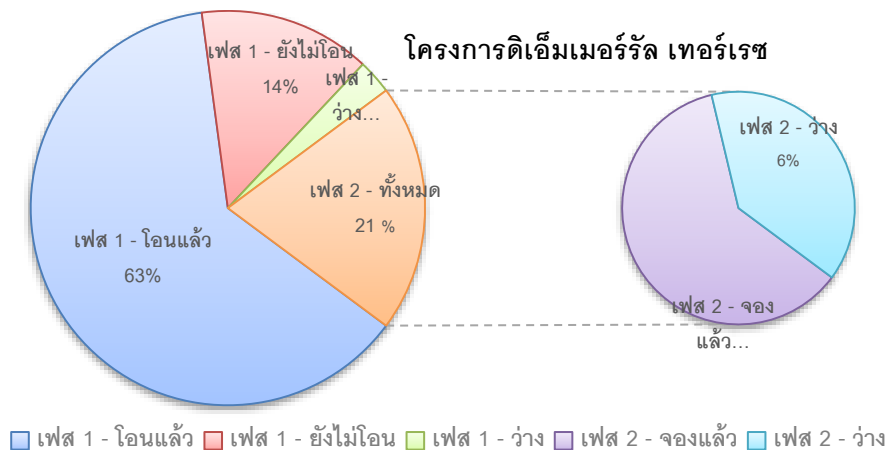
(หน่วย: ล้านบาท)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ปี 2560	ปี 2559
ที่ดินจัดสรร	215	-
ห้องชุดคอนโดมิเนียม	30	370
รวม	245	370

สำหรับรายได้จากการขายที่ดินจัดสรรในปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 215 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู(เหนือ) โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 6 แปลง และคาดว่าจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์จนแล้วเสร็จในปี 2562

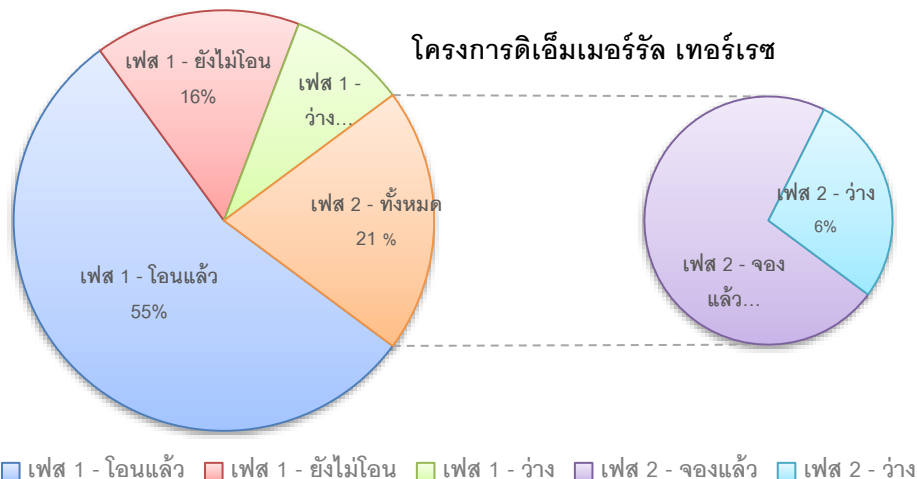
สำหรับรายได้จากการขายห้องชุดคอนโดมิเนียมในปี 2560 ลดลงจำนวน 340 ล้านบาท เนื่องจากเฟสที่ 1 ได้โอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2559 ไปแล้วถึง 55% จากจำนวนห้องทั้ง 2 เฟส สำหรับเฟสที่ 2 ขณะก่อสร้าง จึงไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้

### ปี 2560



จากภาพเป็นข้อมูลการขายห้องชุดโครงการดิเอ็มเมอรัลด์ เทอร์เรซ ปัตอง จังหวัดภูเก็ต ของทั้ง 2 เฟส ที่มีจำนวนห้องชุดทั้งหมด รวม 177 ห้องชุด แบ่งเป็นเฟส 1 จำนวน 141 ห้องชุด และเฟส 2 จำนวน 36 ห้องชุด ซึ่งในปี 2560 เฟส 1 มีการโอนกรรมสิทธิ์สะสมคิดเป็นร้อยละ 63 จากจำนวนห้องชุดทั้ง 2 เฟส

### ปี 2559



จากภาพเป็นข้อมูลการขายห้องชุดโครงการดิเอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ ป่าตอง จังหวัดภูเก็ต ของทั้ง 2 เฟส ที่มีจำนวนห้องชุดทั้งหมด รวม 177 ห้องชุด แบ่งเป็นเฟส 1 จำนวน 141 ห้องชุด และเฟส 2 จำนวน 36 ห้องชุด ซึ่งในปี 2559 เฟส 1 มีการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นร้อยละ 55 จากจำนวนห้องชุดทั้ง 2 เฟส

### รายได้จากการเรียนการสอน

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการเรียนการสอนประกอบด้วย รายได้ค่าลงทะเบียนเรียน และรายได้ค่าธรรมเนียมการศึกษา จำนวน 746 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 ส่วนใหญ่ลดลงจากหลักสูตรปริญญาโท จำนวน 30 ล้านบาท หากเปรียบเทียบข้อมูล 3 งวดย้อนหลัง จะเห็นว่ารายได้ค่าลงทะเบียนที่เกิดจากหลักสูตรปริญญาโท ลดลงอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่รายได้จากหลักสูตรสำหรับปริญญาเอกเพิ่มขึ้น

ในปี 2559 มีจำนวน 791 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.53 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าลงทะเบียนเรียน ในกลุ่มคณะวิทยาศาสตร์สุขภาพ โดยปัจจัยหลักที่ช่วยผลักดันการเติบโตในแต่ละปี คือ การขยายตัวในการเปิดรับนิสิตหลักสูตรคณะทันตแพทยศาสตร์และพยาบาลศาสตร์ ซึ่งในปัจจุบันสถาบันการศึกษาที่ให้การศึกษา ด้านทันตแพทย์มีจำนวนไม่เพียงพอกับความต้องการของผู้ที่ต้องการศึกษาด้านนี้ ประกอบกับอัตราการสำเร็จการศึกษาของทันตแพทย์ยังมีจำนวนน้อย ในปี 2559 มีรายได้จากคณะทันตแพทยศาสตร์เพิ่มขึ้นจำนวน 105 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52 แสดงรายละเอียดแยกตามหลักสูตรได้ดังนี้

หลักสูตร	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม					
	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าลงทะเบียน						
ปริญญาตรี - ภาคปกติ	454.39	60.88	451.83	57.10	353.75	48.65
ปริญญาตรี - เครือข่าย	100.78	13.50	105.97	13.39	97.94	13.47
ปริญญาโท	85.05	11.39	115.93	14.65	154.15	21.20
ปริญญาเอก	55.36	7.42	52.8	6.67	36.5	5.02
รายได้ค่าธรรมเนียม <sup>/1</sup>	50.85	6.81	64.7	8.18	84.82	11.66
รวมรายได้จากการเรียนการสอน	746.43	100.00	791.23	100.00	727.16	100.00

หมายเหตุ <sup>/1</sup>รายได้ค่าธรรมเนียม ประกอบด้วย การขึ้นทะเบียนนิสิต, การเทียบโอน, การขอจบการศึกษา, การรักษาสถานภาพนิสิต เป็นต้น

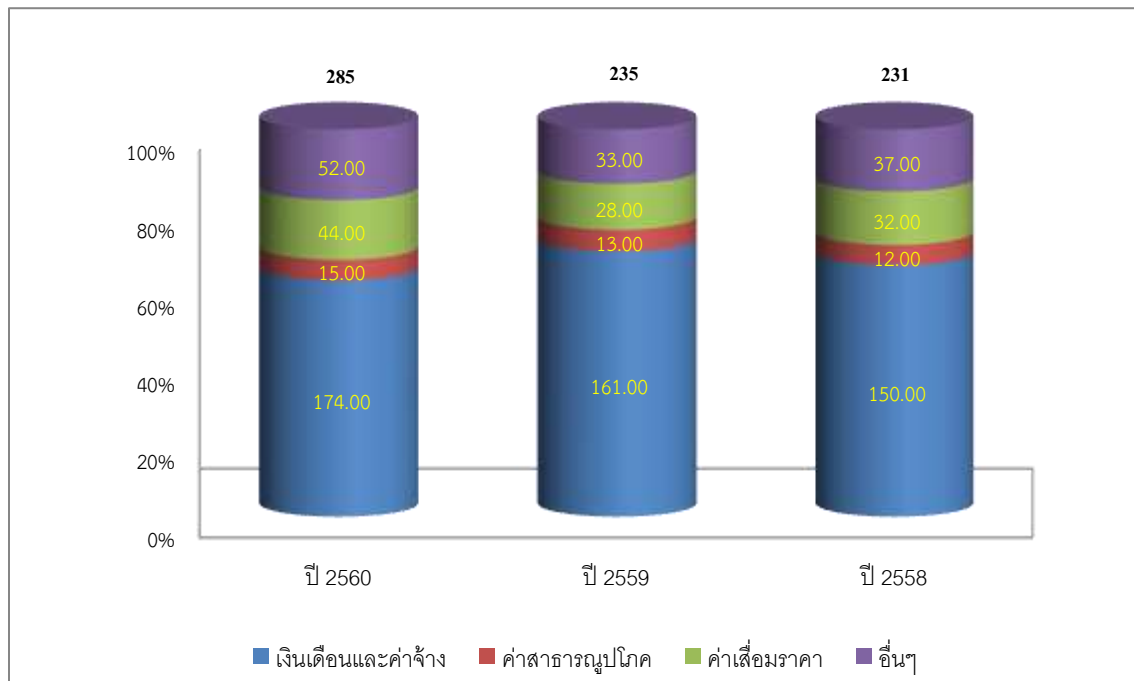
### ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 ต้นทุนขายของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 171 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70 ของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากปีก่อนจำนวน 101 ล้านบาท เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ที่ลดลง โดยต้นทุนดังกล่าว ประกอบด้วยต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนอาคารและสาธารณูปโภค เป็นต้นทุนที่เกิดจากการขายห้องชุดโครงการดิเอ็มเมอรัล เทอร์เรซ ปาตอง จังหวัดภูเก็ต เฟส 1 และเป็นต้นทุนค่าซื้อที่ดินและพัฒนาที่ดินจากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของนิคมบางปู ซึ่งในปี 2559 รับรู้ต้นทุนจากการขายห้องจำนวน 96 ห้อง จำนวนเงิน 272 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74 ของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### ต้นทุนจากการให้บริการการเรียนการสอน

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการเรียนการสอน เช่น เงินเดือนและค่าจ้างอาจารย์ประจำและอาจารย์พิเศษ ค่าสาธารณูปโภค ค่าเสื่อมราคาอาคารเรียนและครุภัณฑ์อุปกรณ์การศึกษา ค่าเช่าอาคารและสถานที่ เป็นต้น ในส่วนของค่าเช่าอาคารและสถานที่เป็นรายการระหว่างกัน จึงถูกตัดออกทั้งจำนวนในการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทฯ

หน่วย: ล้านบาท



ต้นทุนการให้บริการการเรียนการสอน ในปี 2560 มีจำนวน 285 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าจ้างอาจารย์และเจ้าหน้าที่ประจำและอาจารย์พิเศษ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นการเรียนการสอนในวิชาที่เกี่ยวกับด้านการแพทย์ จึงต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญในด้านเฉพาะทาง รวมถึงคณาจารย์ที่มีความรู้และประสบการณ์อย่างมาก ค่าสาธารณูปโภคที่เกิดจากการใช้งานที่มากขึ้น การซื้ออุปกรณ์สนับสนุนทางการศึกษาต่าง ๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นต้นทุน เช่น ค่าเสื่อมราคาอาคารเรียนต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีอาคารเรียนและห้องพักของบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นมาด้วยการซื้อธุรกิจ และค่าเสื่อมราคาที่เกิดจากการซื้อครุภัณฑ์อุปกรณ์การเรียนการสอนต่าง ๆ ซึ่งสอดคล้องกับการใช้งานที่เพิ่มมากขึ้นตามจำนวนนิสิตที่เพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวน 244 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 10 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2559 ประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่านายหน้า ที่เกิดจากการ

ขายโครงการที่ จ.ภูเก็ต เมื่อปีปัจจุบันการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเช่นกัน ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 9 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และเจ้าหน้าที่ส่วนบริหาร ค่าประชาสัมพันธ์ ในธุรกิจการศึกษาเพิ่มขึ้นเนื่องจากการแข่งขันในธุรกิจการศึกษา ดังนั้นการเข้าถึงนิสิต การโฆษณาและประชาสัมพันธ์ จึงมีส่วนช่วยให้นิสิตสามารถทำความรู้จักมหาวิทยาลัยได้มากขึ้น อีกทั้งการเรียนการสอนมีทั้งภาคปกติที่เข้าเรียนในห้องเรียน และการเรียนผ่านเครือข่าย ที่มีคู่แข่งในหลายๆ สถาบัน ค่าเสื่อมราคาของครุภัณฑ์และอุปกรณ์สำนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนบุคลากรเพิ่มขึ้น รวมถึงมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ให้ทันสมัย และการเปลี่ยนแทนของเดิมที่หมดอายุการใช้งาน ทั้งนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญลดลงจากปีก่อน เนื่องจากบริษัทย่อย ตัดหนี้สูญจากการที่ลูกหนี้(นิสิต)พ้นสภาพไม่สามารถติดต่อได้ ลดลงประกอบกับอัตราการพ้นสภาพของลูกหนี้ในอดีตลดลง จึงต้องลดค่าเผื่อฯลงตามนโยบายที่อ้างอิงกับอัตราพ้นสภาพใน ทั้งนี้ บริษัทมีวิธีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยตั้งสมมติฐาน 3 ข้อ ได้แก่

- (1) อัตราการพ้นสภาพของนิสิต โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้
  - ก. หาอัตราการพ้นสภาพเป็นรายคณะของงวดปัจจุบันโดยคำนวณจาก จำนวนเงินของรายได้ค้างรับของนิสิตที่พ้นสภาพหารด้วยจำนวนรายได้ค้างรับเฉลี่ย(ก่อนพ้นสภาพ)
  - ข. หาอัตราการพ้นสภาพเป็นรายคณะของงวดก่อนโดยใช้วิธีคำนวณเดียวกับข้อ ก.
  - ค. หาค่าเฉลี่ยของอัตราพ้นสภาพทั้ง 2 งวด มาคูณกับรายได้ค้างรับงวดปัจจุบัน
- (2) นิสิตที่เรียนครบหลักสูตร แต่ยังไม่สำเร็จ โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้
  - ก. โหลดรายงานนิสิตที่เรียนครบตามหลักสูตร สถานภาพการเรียนปกติ ทุกระดับและหลักสูตร โดยเลือกรายได้ค้างรับของนิสิตเฉพาะรหัส 51 – 54 และเลือกอายุลูกหนี้ตั้งแต่ 2 - 8 ปี
  - ข. โหลดรายงานรายได้ค้างรับ เลือกสถานะนิสิตที่จบการศึกษา
  - ค. นำข้อ ก. มารวมกับข้อ ข.
- (3) นิสิตที่เกี่ยวข้องกับคดีความที่ยังไม่สิ้นสุด นำรายได้ค้างรับทั้งจำนวนมาใช้ในการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

### **ต้นทุนทางการเงิน**

ในปี 2560 ต้นทุนทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นดอกเบี้ยจ่าย มีจำนวน 48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26 ส่วนใหญ่เป็นภาระหนี้ที่ติดมาจากบริษัทย่อย ที่ได้ซื้อธุรกิจเข้ามา รวมถึงภาระดอกเบี้ยเนื่องจากบริษัทฯ กู้เงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เพื่อนำเงินมาใช้ในการก่อสร้าง และใช้หมุนเวียนในบริษัท ในปี 2559 มีจำนวน 38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 เนื่องจากบริษัทย่อยกู้เงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เพื่อนำเงินมาใช้ในการก่อสร้าง และใช้หมุนเวียนในบริษัท

### **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2560 มีจำนวน 27 ล้านบาท ในปี 2559 มีจำนวน 12.65 ล้านบาท เกิดจากค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จากการที่บริษัทใหญ่บันทึกมูลค่าสินค้าคงเหลือของบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ทำให้มีส่วนต่างระหว่างการรับรู้ต้นทุนทางภาษีกับทางบัญชี ส่วนในปี 2558 ไม่มีภาษีเงินได้ เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ได้รับยกเว้นภาษี



### 13.1.2 วิเคราะห์ฐานะการเงิน

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม จำนวน 4,840 ล้านบาท เทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 2,455 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,385 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97 ส่วนใหญ่เกิดจาก

- เงินลงทุนชั่วคราว มีจำนวน 205 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 129 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2560 บริษัทย่อยได้จัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล โดยมีนโยบายการลงทุนและข้อจำกัดการลงทุน คือ ให้บริษัทจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์ เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุน ในรูปแบบของกองทุนตราสารแห่งนี้ (Fixed Income Fund) ในส่วนของการจัดสรรผลประโยชน์ ทางบริษัทจัดการ จะคำนวณเป็นมูลค่าต่อหน่วยตามสัดส่วนของเงินกองทุนทั้งหมด ซึ่งบริษัทย่อยอาจขอรับคืนผลประโยชน์ของกองทุนได้ โดยต้องมีหนังสือแจ้งให้บริษัทจัดการทราบไม่น้อยกว่า 30 วัน

- สินค้ายกเลื้อย มีจำนวน 1,865 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 1,480 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 384 เนื่องจากในปีบริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อปี 2559 เป็นห้องชุดของโครงการเฟส 1 ในส่วนที่ยังไม่มีลูกค้าจอง และส่วนที่รอโอนกรรมสิทธิ์ และเฟส 2 ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยบันทึกด้วยราคายุติธรรม และในปี 2560 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นในบริษัท ไทยบอนด์ เทรดดิ้ง โซน จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดิน ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) จากนั้นบริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อมาพัฒนาต่อ ในรูปของคอนโดมิเนียมที่ หาดใหญ่ จ.สงขลา ซึ่งยังไม่มีกรรมสิทธิ์ แสดงรายละเอียดแยกตามโครงการได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	มูลค่า (ล้านบาท)
1	โครงการ ดี เอ็มเมอร์ล เทอร์เรซ ป่าตอง	ป่าตอง จ.ภูเก็ต	ห้องชุด	244
2	นิคมบางปูเหนือ	แพรงษา จ.สมุทรปราการ	ที่ดินรอการจัดสรร	1,164
3	นิคมลำพูน	มะเขือแจ้ จ.ลำพูน	ที่ดินรอการจัดสรร	192
4	หอพัก วัชรพล	วัชรพล จ.ปทุมธานี	หอพักนิสิต	52
5	โครงการ IB Grand Hatyai	หาดใหญ่ จ.สงขลา	ห้องชุด	210
6	โครงการ IB Place Hatyai	หาดใหญ่ จ.สงขลา	ห้องชุด	2
รวม				1,864

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีจำนวน 1,893 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 229 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14 จากการที่บริษัทได้ลงทุนทั้งการก่อสร้าง ปรับปรุง อาคารต่างๆ เพื่อใช้ในการดำเนินงาน ในธุรกิจอันเกี่ยวเนื่องกับการศึกษา ไม่ว่าจะเป็นอาคารเรียน อาคารหอพัก เป็นต้น

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมี หนี้สินรวม จำนวน 3,090 ล้านบาท เทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 1,060 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,030 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 192 ส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู(เหนือ) ต้นทุนโครงการค้างจ่ายสำหรับการพัฒนาที่ดิน และรายได้รับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขายที่ดินใน

นิคม รวมถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ ที่เกิดในปี 2560

### ส่วนของผู้อื้อหุ้น

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้อื้อหุ้นของบริษัทใหญ่จำนวน 1,750 ล้านบาท เทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 1,355 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 397 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29 ส่วนใหญ่เกิดจากการก่อหนี้จากการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจการศึกษา นอกจากจะมีการสำรองตามกฎหมายแล้ว จะมีการกั้นเงินสำรองเพื่อเป็นกองทุนมหาวิทยาลัยเวสเทิร์น ในปีนี้บริษัทได้สำรองกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ เข้าในกองทุนมหาวิทยาลัยเวสเทิร์นจำนวน 127 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38 โดยการสำรองดังกล่าวเป็นไปตามพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ. 2546 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 ที่กำหนดให้สถาบันการศึกษาเอกชน ในที่นี้คือมหาวิทยาลัยเวสเทิร์น (บริษัทย่อย) จัดสรรรายได้ที่สูงกว่าค่าใช้จ่ายประจำปี(กำไรสุทธิประจำปี) ในกองทุนทั่วไปไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ให้กับกองทุนประเภทต่าง ๆ และเป็นทุนดำเนินงานของกองทุนทั่วไป และในปี 2560 บริษัทฯ ได้ซื้อลงทุนในหุ้นสามัญในบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อีก 20% ทำให้เกิดส่วนปรับปรุงจากการเพิ่มสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 25 ล้านบาท

### งบกระแสเงินสด

ในปี 2560 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานได้มา จำนวน 306 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 176 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 135 เนื่องจากในปี 2560 ลูกหนี้การค้าลดลงจากการรับชำระหนี้ สินค้าคงเหลือลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้มีกระแสเงินสดเข้ามา และมีการจ่ายชำระเจ้าหนี้ลดลง

ในส่วนของเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนใช้ไปจำนวน 921 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 667 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 263 เนื่องจากในปี 2560 บริษัทฯ ที่ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลงทุนในหุ้นร้อยละ 99.99% จำนวน 2 บริษัท มูลค่าจ่ายซื้อหุ้นที่ได้จ่ายในปีมีจำนวน 488 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 429 ล้านบาทและมีเงินสดจ่ายซื้อทรัพย์สินถาวรจำนวน 310 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 141 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทย่อยได้จัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล ในระหว่างปีได้ซื้อเงินลงทุนเพิ่มจำนวน 397 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนจำนวน 273 ล้านบาท

ในส่วนของเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2560 ได้มาจำนวน 596 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 615 ล้านบาท เนื่องจากมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 680 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 530 ล้านบาทเป็นเงินกู้ยืมจากกรรมการเพื่อนำเงินมาลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่มีการจ่ายชำระหนี้ดังกล่าวจำนวน 34 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 229 ล้านบาท

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

#### 1. อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ในปี 2560 และปี 2559 มีจำนวน 0.88 เท่า และ 1.78 เท่า ตามลำดับ ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น จากการที่มีเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินในโครงการนิคมบางปู และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ทำให้สัดส่วนสินทรัพย์หมุนเวียน น้อยกว่าหนี้สินหมุนเวียน

#### 2. อัตราการหมุนเวียนของลูกหนี้และระยะเวลาการเก็บหนี้

อัตราการหมุนเวียนของลูกหนี้ ในปี 2560 และปี 2559 มีจำนวน 6.22 เท่า และ 7.29 เท่า ตามลำดับ อัตราหมุนช้าลง และใช้ระยะเวลาการเก็บหนี้เพิ่มจากปีก่อน เนื่องจากมีลูกหนี้บางส่วนที่กู้เรียน ในบางครั้งอาจจะเกิดความล่าช้าในการรับชำระจากหน่วยงานภาครัฐ เช่น กองทุนกู้ยืมต่างๆ แต่ฝ่ายบริหารได้จัดการควบคุม ติดตามและให้ความสำคัญอย่างใกล้ชิดเสมอมา ทั้งนี้ยังได้มีการกำหนดนโยบายให้หนี้สัปดาห์ชำระค่าเล่าเรียน และมีกระบวนการติดตามนิสิต แจ้งข่าวสาร ให้คำแนะนำ ควบคู่ไปกับการติดตามหนี้ค้างชำระด้วย เนื่องจากนิสิตส่วนใหญ่เรียนผ่านระบบเครือข่าย

### 3. อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น ในปี 2560 มีอัตราร้อยละ 23.47 ในปี 2559 มีอัตราร้อยละ 34.36 ลดลงเนื่องจากผลประกอบการที่มีกำไรในธุรกิจการศึกษาลดลง และมีการลงทุนในธุรกิจใหม่คือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา ในปี 2560 มีการโอนกรรมสิทธิ์บางส่วน

### 4. อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจการศึกษา ในปี 2560 มีอัตราร้อยละ 61.87 ในปี 2559 มีอัตราร้อยละ 70.31 อัตราลดลงซึ่งจะเห็นได้จากรายได้จากการเรียนการสอนที่ลดลง ในขณะที่ต้นทุนการเรียนการสอนที่เป็นต้นทุนคงที่ที่เพิ่มขึ้น เช่น เงินเดือนอาจารย์ประจำและอาจารย์พิเศษ ค่าอุปกรณ์ประกอบการเรียนการสอน เป็นต้น

ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2560 มีอัตราร้อยละ 30.05 และในปี 2559 มีอัตราร้อยละ 26.63 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ลงทุนในธุรกิจใหม่นี้ในไตรมาส 1 เป็นไตรมาสแรก ซึ่งปี 2559 ที่ผ่านมามีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น ร้อยละ 55 จากจำนวนห้องชุดทั้ง 2 โครงการ ทั้งนี้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ของเฟส 1 ทั้งหมด เนื่องจากเฟส 2 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จากนั้นในปี 2560 บริษัทฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่ เข้าซื้อหุ้นในบริษัท ที่เป็นผู้บริหารงานนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2560 แล้วบางส่วน และ โครงการนิคมลำพูน 2 ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดิน จากนั้นเข้าซื้อที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ในโครงการคอนโดมิเนียมที่หาดใหญ่ จ.สงขลา ซึ่งยังเป็นโครงการที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายทางบัญชีที่เหมาะสม ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระรวม 3 คน เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบการควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว



(รองศาสตราจารย์ ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์)  
กรรมการผู้มีอำนาจ



(รองศาสตราจารย์ ดร.จิรพล จิยะจันทน์)  
กรรมการผู้มีอำนาจ