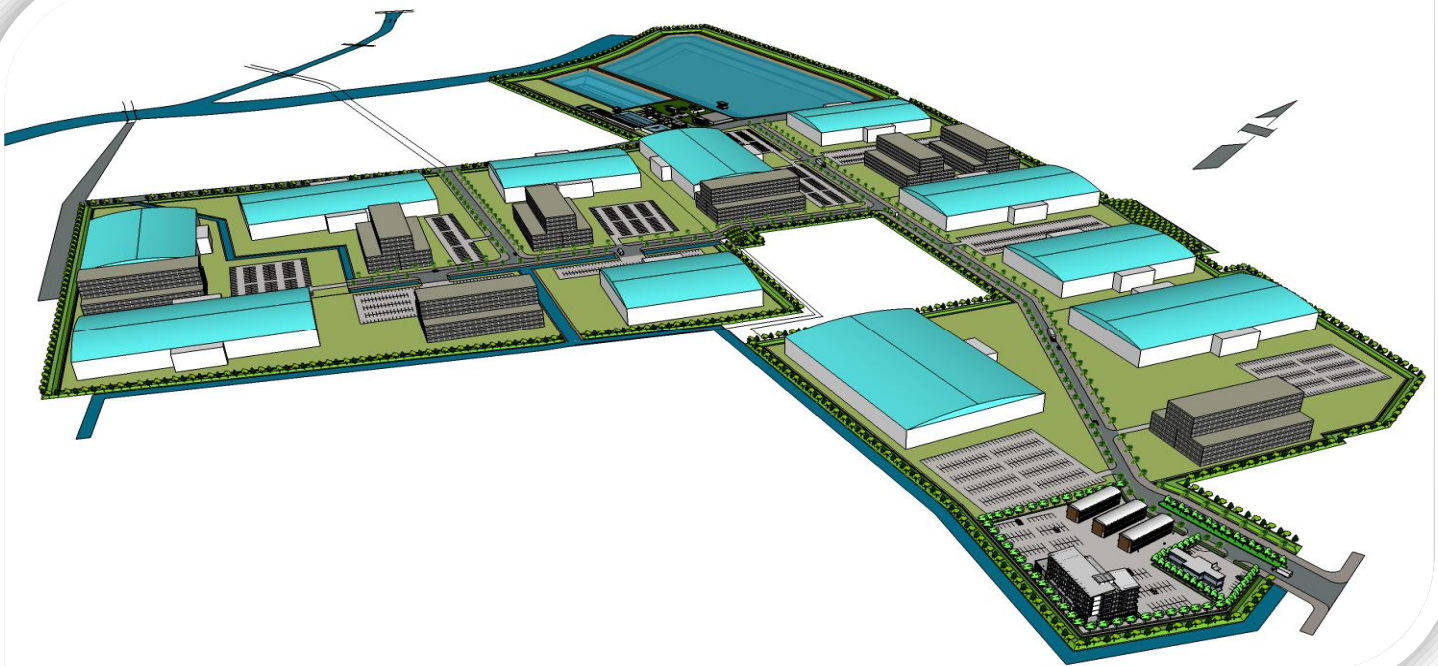




WORLD CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED



บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

4 หมู่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา

จังหวัดปทุมธานี 12150

โทร 0-2563-4056 www.worldcorp.co.th

สารบัญ

	หน้า
สารจากประธาน	2
คณะกรรมการบริษัท	4
การประกอบธุรกิจ	10
1.นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	11
2.ลักษณะการประกอบธุรกิจ	16
3.ปัจจัยความเสี่ยง	39
4.ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	40
การจัดการและการกำกับดูแล	42
5.ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	43
6.นโยบายจ่ายเงินปันผล	43
7.โครงสร้างการจัดการ	44
8.การกำกับดูแลกิจการ	51
9.ความรับผิดชอบต่อสังคม	52
10.การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	54
11.รายการระหว่างกัน	55
รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ	57
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ	59
12.ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	60
13.การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	62
รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน	72



สารจากประธาน

สารจากประธาน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน

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

- เพื่อขยายฐานการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทั่วทุกพื้นที่และตอบสนองความต้องการที่แตกต่าง
- เพื่อส่งเสริมความยั่งยืนของพลังงาน และขยายฐานธุรกิจพลังงานทดแทน
- เพื่อการดูแลชุมชนที่เราให้บริการ อนุรักษ์ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- เพื่อเพิ่มมูลค่าของผู้ถือหุ้น

ในรอบปีบัญชี 2562 บริษัทฯ จะดำเนินนโยบายธุรกิจโดยเน้นที่การปรับปรุง และพัฒนาธุรกิจและบริการต่าง ๆ ของบริษัท ฯ 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

คณะกรรมการบริษัท



รองศาสตราจารย์ ดร. จิรศักดิ์ จิยะจันทน์			
ตำแหน่ง	ประธานกรรมการบริษัท		
อายุ	48 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	2556-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
	2549-ปัจจุบัน	อธิการบดี	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

ดร. แสงศรี จิยะจันทน์			
ตำแหน่ง	กรรมการ		
อายุ	74 ปี		
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาเอก Public Administration , Ateneo De Davao University , Philippines		
	ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์		
	ปริญญาตรี การเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
การอบรม	DCP รุ่น 105/2556 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2556		
ประสบการณ์การทำงาน	2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
	2550-ปัจจุบัน	กรรมการสภา สถาบันอุดมศึกษา เอกชน	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น





นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว

ตำแหน่ง กรรมการ

อายุ 45 ปี

คุณวุฒิ ปริญญาตรี นิเทศศาสตรบัณฑิต

การศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ 2561-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
การทำงาน

รองศาสตราจารย์ ดร. เอกพร รักความสุข

ตำแหน่ง กรรมการ

อายุ 57 ปี

คุณวุฒิ ปริญญาเอก ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขารัฐประศาสนศาสตร์

การศึกษา มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรม DAP รุ่น 77/2552 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2552

ประสบการณ์ 2558-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การทำงาน

2555-ปัจจุบัน กรรมการสภา มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

สถาบันอุดมศึกษา

เอกชน

2551-ปัจจุบัน อาจารย์ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น



ดร. อภิชาติ สระมูล			
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ		
อายุ	48 ปี		
คุณวุฒิ	ปริญญาเอก สาขา Civil Engineering		
การศึกษา	Nagaoka University of Technology , Japan		
	ปริญญาโท สาขา Soil Engineering Asian Institute of Technology, Thailand		
	ปริญญาตรี สาขา วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี		
ประสบการณ์การทำงาน	2560-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
	2558-ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส	บริษัท ทีม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2557-ปัจจุบัน	ประธาน	คณะกรรมการงานก่อสร้างใต้ดินและอุโมงค์ (TUTG)



ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เฉลิมเกียรติ วงศ์วนิชทวี			
ตำแหน่ง	กรรมการ		
อายุ	48 ปี		
คุณวุฒิ	ปริญญาเอก สาขาการจัดการ		
การศึกษา	มหาวิทยาลัยสยาม		
	ปริญญาโท สาขา Construction Management The University of New South Wales, Australia		
	ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี		
ประสบการณ์การทำงาน	2560-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
	2543-ปัจจุบัน	อาจารย์ประจำ	มหาวิทยาลัยสยาม



นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ			
ตำแหน่ง	ประธานกรรมการตรวจสอบ		
อายุ	72 ปี		
คุณวุฒิ	ปริญญาโท การบัญชี		
การศึกษา	Virginia Polytechnic and State University , USA		
	ปริญญาตรี การบัญชี		
	Virginia Polytechnic and State University , USA		
การอบรม	DCP รุ่น 96/2550 AACCP 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 สมิตี			
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ		
อายุ	70 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 พันธุ์ทิพย์ คติภักดีธรรม			
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ		
อายุ	60 ปี		
คุณวุฒิ	ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์		
การศึกษา	สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์		
	ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
การอบรม	DAP รุ่น 105/2556 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2556		
ประสบการณ์การทำงาน	2530-ปัจจุบัน	ข้าราชการประจำ	กองบัญชาการกองทัพไทย
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการสภา สถาบันอุดมศึกษา เอกชน	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การประกอบธุรกิจ

1.นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท ฯ มีแผนกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตและผลกำไรในระยะยาว ผ่านกระบวนการทำงานที่มีคุณภาพและสร้างความคล่องตัวให้แก่บริษัทฯ ด้วยวิสัยทัศน์ และพันธกิจ ดังนี้

วิสัยทัศน์ (Vision)

เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น ผู้นำการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งเชิงอุตสาหกรรมและเชิงพาณิชย์ เพื่อส่งมอบแก่ลูกค้าด้วยมูลค่าสูงสุด ในช่วงเวลาที่ดีที่สุดอย่างไร้ข้อจำกัด พัฒนาระบบการก่อสร้างและสาธารณูปโภคด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่สร้างสรรค์ ควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคมให้ก้าวหน้าอย่างยั่งยืน

พันธกิจ (Mission)

- มุ่งมั่นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและเชิงพาณิชย์ โครงการที่อยู่อาศัย และระบบสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพ ด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมสร้างสรรค์ เพื่อตอบสนองทุกโจทย์ความต้องการของลูกค้า
- มุ่งเน้นการขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างมั่นคงยั่งยืน แสวงหาพันธมิตร โอกาสในการลงทุน สร้างผลประกอบการที่ดี และดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ
- มุ่งมั่นในการพัฒนาองค์กรให้เติบโต เพื่อตอบสนองผลตอบแทนที่ดีแก่ ผู้ถือหุ้น ผู้บริหาร และบุคลากร อย่างยั่งยืน
- ให้บริการแก่ลูกค้าด้วยความเต็มใจ ตอบสนองความต้องการที่แตกต่างของลูกค้าอย่างเข้าใจและรวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจอย่างสูงสุด
- ดำเนินการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไปพร้อมกับการส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนบริหารงานด้วยระบบงานมาตรฐาน ที่ประกอบด้วยหลัก คุณธรรม จริยธรรม และมีธรรมาภิบาล

วัตถุประสงค์ ลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท

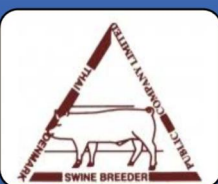
บริษัท ฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเป็นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนบราบและแนวดิ่ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนจำหน่ายพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 6 กลุ่ม

- ธุรกิจซื้อและจำหน่ายที่ดินเปล่าเพื่อการค้าทั้งขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก แก่บริษัท และบุคคลทั่วไปเพื่อการพัฒนา
- ธุรกิจ ซื้อ พัฒนา จัดสรร และจำหน่ายที่ดินเปล่าเพื่อการค้า แก่บริษัท และบุคคลทั่วไป ทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม
- โครงการเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์แนบราบเพื่อจำหน่าย ประกอบไปด้วย โครงการนิคมอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์
- โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้า ได้แก่ คอนโดมิเนียม
- ธุรกิจให้เช่าและจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ที่ดินเปล่า แร่เหาส์ โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงานขนาดเล็ก อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์) กับบุคคลทั่วไป
- โครงการพัฒนาเพื่อให้บริการระบบสาธารณูปโภคทั้งในเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์ ซึ่งประกอบไปด้วย การจำหน่ายไฟ น้ำ แก๊ส
- ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท ฯ และบุคคลทั่วไป

โดยบริษัท ฯ และบริษัทย่อย เน้นการพัฒนาโครงการในเขตศูนย์กลางธุรกิจและการค้า เขตอุตสาหกรรม เขตท่องเที่ยว ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ มีเส้นทางการคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ผลิตภัณฑ์ของบริษัท ฯ มีรูปแบบที่หลากหลายและมีคุณภาพที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ฯ ได้เป็นอย่างดี

โครงการเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์ ทั้งแนวราบและแนวดิ่ง โครงการที่บริษัท ฯ และบริษัทย่อยพัฒนา เป็นโครงการลักษณะที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนา ขยายระหว่างก่อสร้างโครงการ หรือลักษณะขายเมื่อสร้างเสร็จ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการ แนวโน้มสภาวะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเล ที่ตั้ง ความต้องการของผู้บริโภค และความเหมาะสมของระดับราคา และปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม

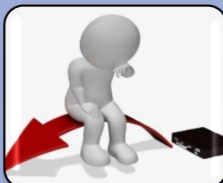
1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ



ก่อตั้งเมื่อปี 2531 ภายใต้ชื่อ “บริษัท พันธุ์สุกรไทย - เดนมาร์ก จำกัด” ประกอบธุรกิจฟาร์มเลี้ยงสุกร โดยเป็นผู้เลี้ยงและจำหน่ายสุกรมีชีวิตเพื่อนำไปขยายพันธุ์ หรือนำไปเลี้ยงต่อเป็นสกรขุน



จดทะเบียนแปรรูปภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2537 และนำ
หลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม
2537



ในปี 2548 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ และแต่งตั้งให้บริษัทฯ เป็นผู้ทำแผนฟื้นฟูกิจการ เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2548



ในปี 2556 กลุ่มครอบครัวจียะจันท์ เข้าลงทุนในบริษัทฯ (Back Door Listing) จึงขอแก้ไขแผนฟื้นฟูกิจการอีกครั้ง ศาลล้มละลายมีคำสั่งเห็นชอบให้ดำเนินกิจการตามแผนฟื้นฟู ศาลล้มละลายจึงมีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการตั้งแต่วันที่ 18 กรกฎาคม 2556 ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



ในปี 2557 บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจสถาบันการศึกษาในระดับอุดมศึกษา พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์



ในปี 2558 บริษัทฯ ได้ขยายฐานการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้ซื้อหุ้นร้อยละ 50 ของ บริษัท แคปปิตอล ลีจ์ นอร์ท สาทร จำกัดและซื้อหุ้นร้อยละ 80 ของ บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แก่ โครงการดิเอ็มเมอรัล เทอร์เรซ ปาตอง

หลังจากที่บริษัทฯ ได้ขยายฐานการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทางผู้บริหารก็เล็งเห็นโอกาสในการที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัท โดยได้วางแผนการลงทุนหลังจากปี 2558 เป็นต้นมา ดังนี้

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”) ครั้งที่ 4/2560 ได้มีมติอนุมัติปรับนโยบายการประกอบธุรกิจ โดยให้บริษัทฯ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และกำหนดให้บริษัท ฯ และบริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนบราบและแนวดิ่ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนจำหน่ายพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว

ต่อมา บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ชับเบิร์บ เอสเตท จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2 ที่จังหวัดลำพูน ในสัดส่วนร้อยละ 100 และเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไทยบอนเนต เทรดิง โซน จำกัดซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ที่จังหวัดสมุทรปราการในสัดส่วนร้อยละ 100

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 ที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา และได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ คือ บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2

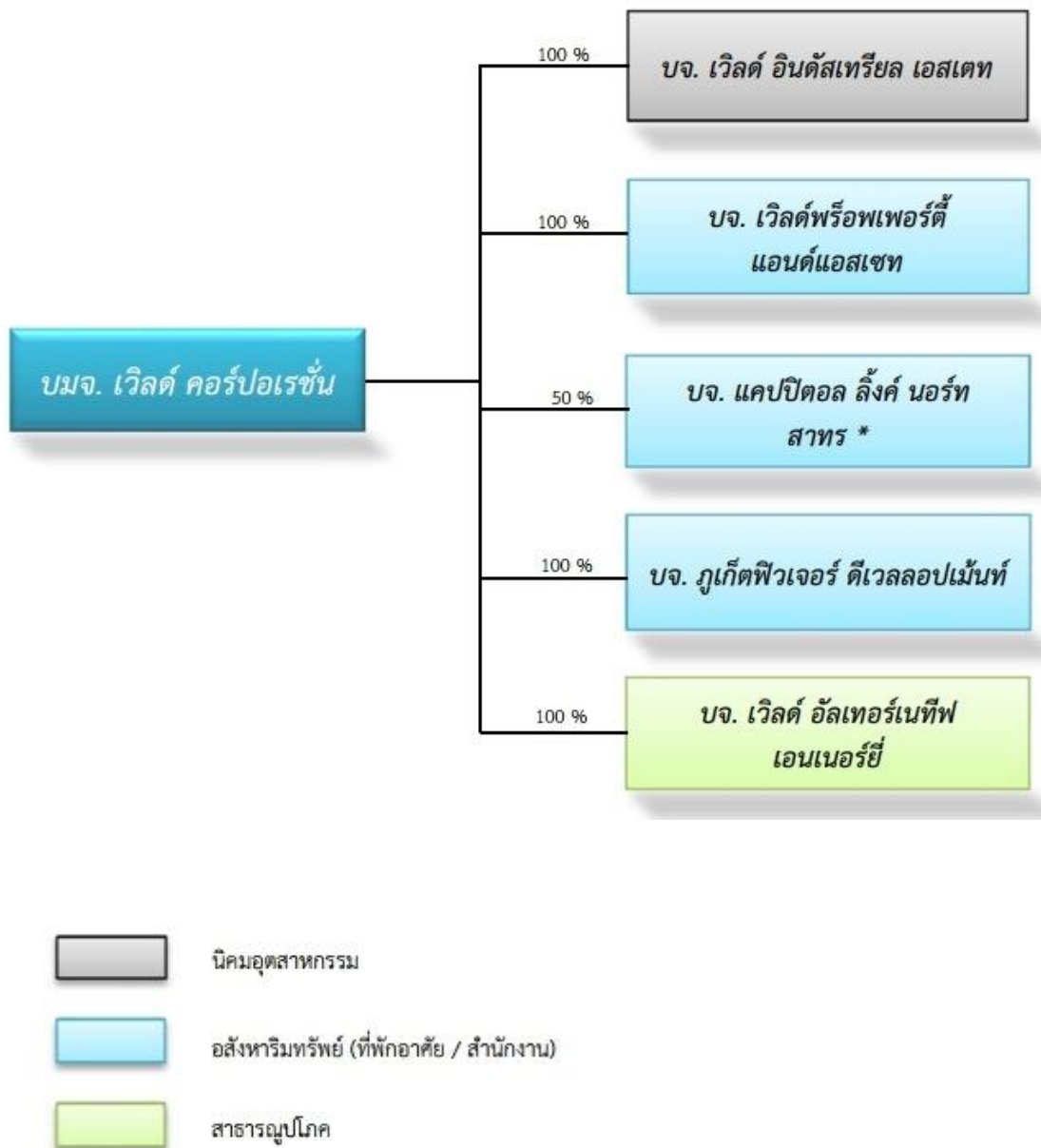
เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทต่างๆ ดังนี้

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

โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทข้างต้นซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจการศึกษา เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และยุติการดำเนินการธุรกิจการศึกษา

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด เนื่องจากทางผู้บริหารเล็งเห็นว่าบริษัทคงเหลือสินทรัพย์ที่จะทำกำไรไม่มากแล้ว อีกทั้งหากดำเนินการต่อในรูปการเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากการให้ใช้สาธารณูปโภคจะต้องมีการลงทุนและได้รับผลตอบแทนที่จะกลับมาเล็กน้อยเมื่อเทียบกับการจำหน่ายออกไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



หมายเหตุ: ¹ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด คือ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้ จำแนกรายธุรกิจ

สายผลิตภัณฑ์/ กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย *	การถือหุ้น (ร้อยละ)	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	TBTZ	100	1,066.42	96.2	214.75	51.5	-	-
ธุรกิจห้องชุด	WORLD	-	27.28	2.5	-	-	-	-
	PFD	100	-	-	30.10	7.2	370.42	30.2
ธุรกิจการศึกษา ** (ยกเลิกในปี 2561)	กลุ่มการศึกษา	-	-	-	-	-	801.93	65.4
รายได้อื่น			15.22	1.4	172.16	41.3	53.65	4.4
รวม			1,108.92	100.0	417.01	100.0	1,226.00	100.0

หมายเหตุ : TBTZ คือ บจ. ไทย บอนเนต เทคดิง โซน ซึ่งบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนของบริษัทนี้ไปเมื่อสิ้นไตรมาส 3

WORLD คือ บมจ. เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น

PFD คือ บจ. ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์

กลุ่มการศึกษา คือ บริษัทย่อยจำนวน 5 บริษัทที่จำหน่ายออกไปเมื่อสิ้นไตรมาส 1

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

** งบปี 2561 และปี 2560 ที่เป็นงบเปรียบเทียบแสดงรายได้รวมอยู่ในการดำเนินงานที่ยกเลิก

2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเป็นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวดิ่ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนจำหน่ายพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 6 กลุ่ม

- ธุรกิจซื้อและจำหน่ายที่ดินเปล่าเพื่อการค้าทั้งขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก แก่บริษัท และบุคคลทั่วไปเพื่อการพัฒนา
- ธุรกิจ ซื้อ พัฒนา จัดสรร และจำหน่ายที่ดินเปล่าเพื่อการค้า แก่บริษัท และบุคคลทั่วไป ทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม
- โครงการเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์แนวราบเพื่อจำหน่าย ประกอบไปด้วย โครงการนิคมอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์
- โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้า ได้แก่ คอนโดมิเนียม
- ธุรกิจให้เช่าและจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ที่ดินเปล่า แร่เหาส์ โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงานขนาดเล็ก อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์) กับบุคคลทั่วไป
- โครงการพัฒนาเพื่อให้บริการระบบสาธารณูปโภคทั้งในเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์ ซึ่งประกอบไปด้วย การจำหน่ายไฟ น้ำ แก๊ส
- ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท ฯ และบุคคลทั่วไป

โดยบริษัท ฯ และบริษัทย่อย เน้นการพัฒนาโครงการในเขตศูนย์กลางธุรกิจและการค้า เขตอุตสาหกรรม เขตท่องเที่ยว ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ มีเส้นทางการคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ผลิตภัณฑ์ของบริษัท ฯ มีรูปแบบที่หลากหลายและมีคุณภาพที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ฯ ได้เป็นอย่างดี

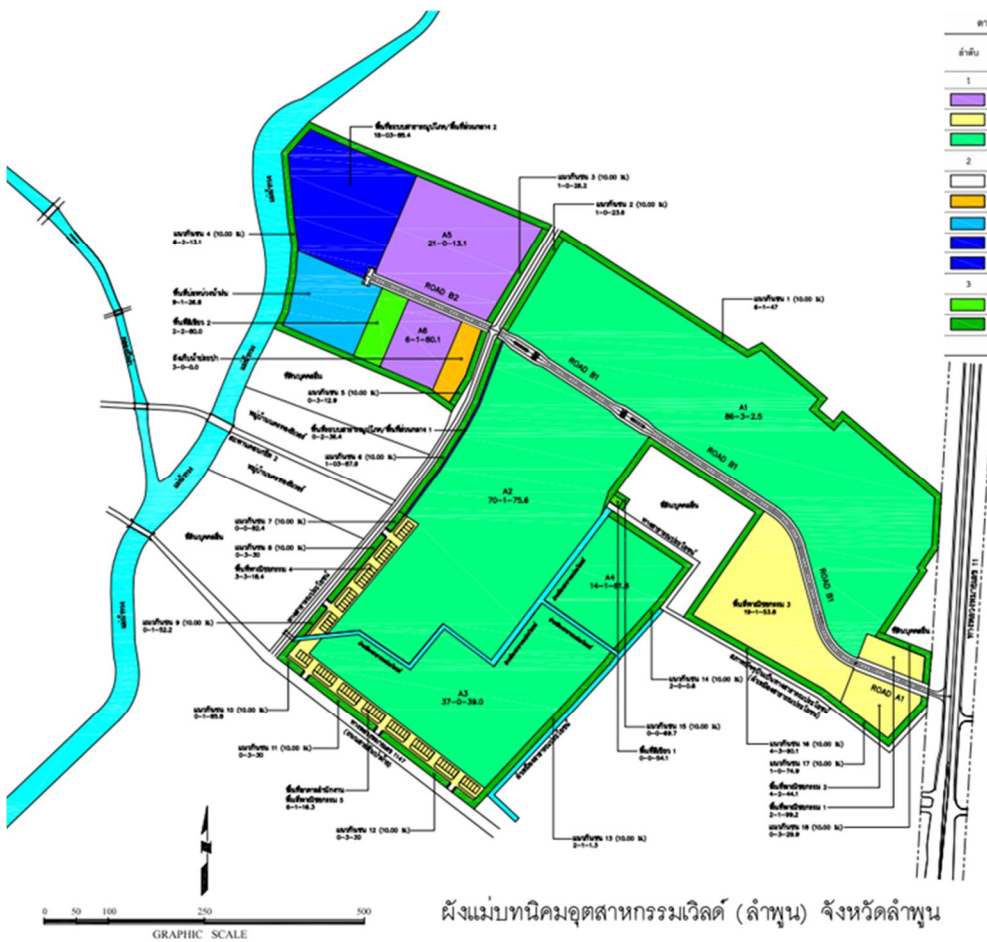
โครงการเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม ทั้งแนวราบและแนวตั้ง โครงการที่บริษัท ฯ และบริษัทย่อยพัฒนา เป็นโครงการลักษณะที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนา ขยายระหว่างก่อสร้างโครงการ หรือลักษณะขายเมื่อสร้างเสร็จ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการ แนวโน้มสภาวะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเล ที่ตั้ง ความต้องการของผู้บริโภค และความเหมาะสมของระดับราคา และปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม
ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

2.2.1 โครงการนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) (“โครงการ”) ดำเนินการโดยบริษัท เวสต์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“บริษัทย่อย”) โครงการเป็นการดำเนินงานระหว่างโครงการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) และบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาที่ดินและลงทุนค่าใช้จ่ายทั้งหมด โดยนำแนวคิดนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศน์ (Eco Industrial Estate) มาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาโครงการ ภายใต้การดูแล ควบคุม แนะนำ และความเห็นชอบของกนอ.

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



ลำดับ	ประเภท	พื้นที่รวมแปลง			%
		ไร่	งาน	ท.	
1	พื้นที่สีเขียว	272	3	5.9	77.31
1.1	พื้นที่อุตสาหกรรม	27	1	93.2	7.79
1.2	พื้นที่สาธารณูปโภค	36	2	31.8	10.37
1.3	พื้นที่เกษตรกรรม	208	2	78.9	59.15
2	พื้นที่บริการสาธารณะ	43	3	91.6	12.47
2.1	พื้นที่บริการสาธารณะ	12	1	63.0	3.51
2.2	พื้นที่บริการสาธารณะ	2	2	80.0	0.77
2.3	พื้นที่บริการสาธารณะ	9	1	26.8	2.64
2.4	พื้นที่บริการสาธารณะ	0	2	36.4	0.17
2.5	พื้นที่บริการสาธารณะ	18	3	85.4	5.38
3	พื้นที่สีเขียว	36	0	23.5	10.22
3.1	พื้นที่สีเขียว	3	1	35.9	0.95
3.2	พื้นที่สีเขียว	32	2	87.6	9.27
รวมพื้นที่โครงการ		352	18	19.0	100.00

ผังแม่บทนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) จังหวัดลำพูน

ผังแม่บทของโครงการ

รายละเอียดของโครงการมีดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ

ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิทไฮเวย์ 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 ที่ดินจำนวน 71 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)

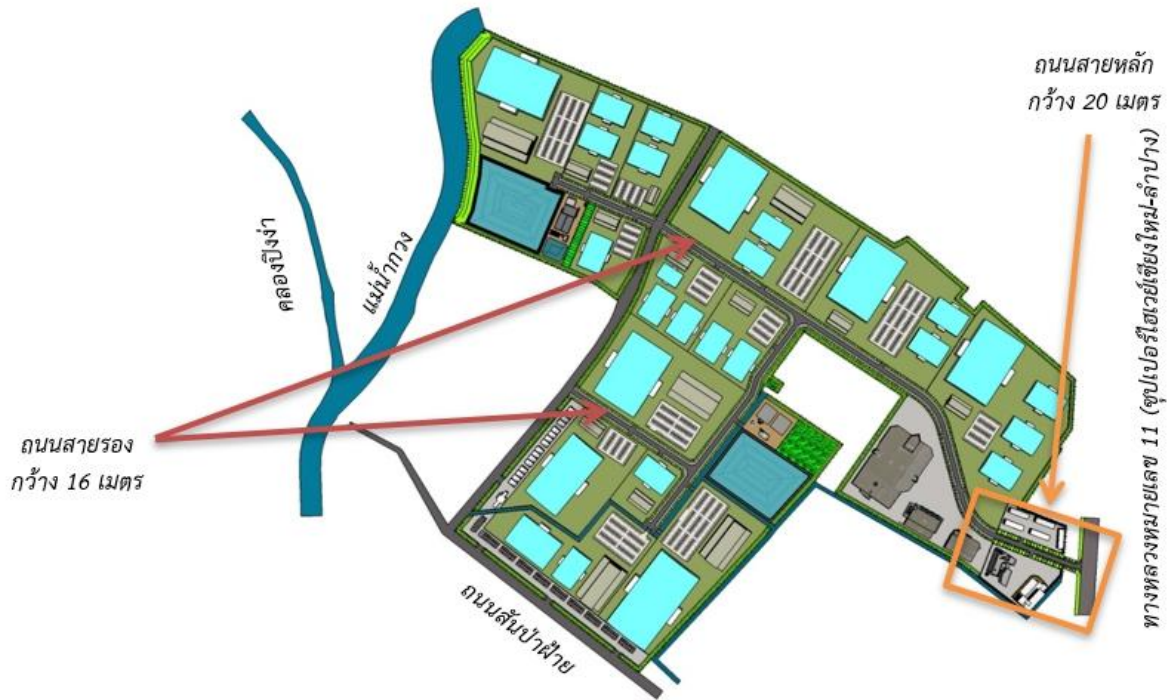
<p>การใช้ประโยชน์สูงสุด มูลค่าทรัพย์สิน</p>	<p>ที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม ด้านอุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม พิจารณาตามวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นวิธีหลัก และวิธีเปรียบเทียบตลาดราคา (Market Approach) เป็นวิธีตรวจสอบ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 มูลค่าของทรัพย์สิน 628,650,000 บาท</p>
<p>เอกสารสิทธิ์ ระบบสาธารณูปโภค ระยะเวลาในการพัฒนา</p>	<p>โฉนดที่ดิน จำนวน 167 ฉบับ ถนน , ประปา , โรงบำบัดน้ำเสีย , บ่อหน่วงน้ำฝน , ไฟฟ้า , โทรศัพท์ ปี พ.ศ. 2560-2563</p>

ระบบสาธารณูปโภค



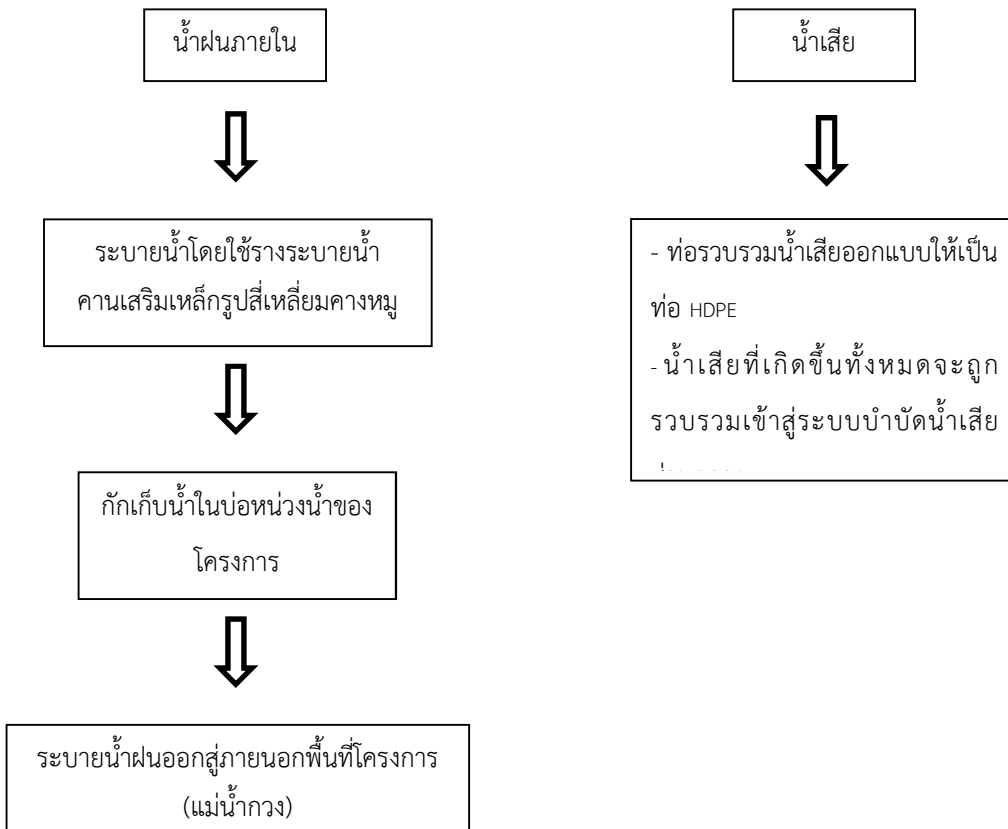
ระบบถนน

โครงการจัดให้มีถนนสายหลัก มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 20 เมตร เชื่อมต่อกับทางหลวงหมายเลข 11 ส่วนถนนสายรองมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 16 เมตร



ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบรวบรวมน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมและท่อรวบรวมน้ำเป็นแบบท่อแยกระบายน้ำเสียและน้ำฝนออกจากกัน



แหล่งน้ำใช้มาจาก 2 แหล่ง คือ

1. น้ำผิวดินภายนอกโครงการ ได้แก่ แม่น้ำกวัง
2. การประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดลำพูน
 - ความต้องการใช้น้ำของโครงการประมาณ 2,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน
 - โครงการผลิตเองโดยการขุดอ่างเก็บน้ำภายในพื้นที่โครงการเพื่อรองรับน้ำจำนวน 1 บ่อ ขนาดพื้นที่ 38 ไร่ สามารถกักเก็บน้ำได้ ประมาณ 4 แสนลูกบาศก์เมตร
 - ขอย้ายเขตการใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคลำพูน เพื่อขอใช้น้ำบางส่วน โดยนำมาบรรจุไว้ในถังเก็บน้ำใส และใช้ระบบ Booster Pump ของโครงการ มีปริมาณการกักเก็บได้ 3 วัน

ระบบประปา

ขั้นที่ 1 สูบน้ำจากแม่น้ำกวังในช่วงฤดูฝน มาเก็บในอ่างเก็บน้ำดิบของโครงการ

ขั้นที่ 2 น้ำดิบจากอ่างเก็บน้ำดิบ จะถูกสูบไปเข้า ระบบผลิตน้ำแบบกรองทรายเร็ว (Rapid Sand Filter) ซึ่งเป็นระบบที่มีประสิทธิภาพสูง ใช้พื้นที่น้อยและสามารถขยายอัตราการผลิตของระบบได้ง่าย

ขั้นที่ 3 น้ำที่ผ่านระบบผลิตแล้ว จะถูกปล่อยลงสู่ถังพักน้ำใส เพื่อรอการสูบจ่ายต่อไป

- ตะกอนที่เกิดจากระบบผลิตน้ำประปา จะถูกนำมาทำให้แห้ง แล้วส่งศูนย์กำจัดกากอุตสาหกรรมที่รับใบอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม

ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง

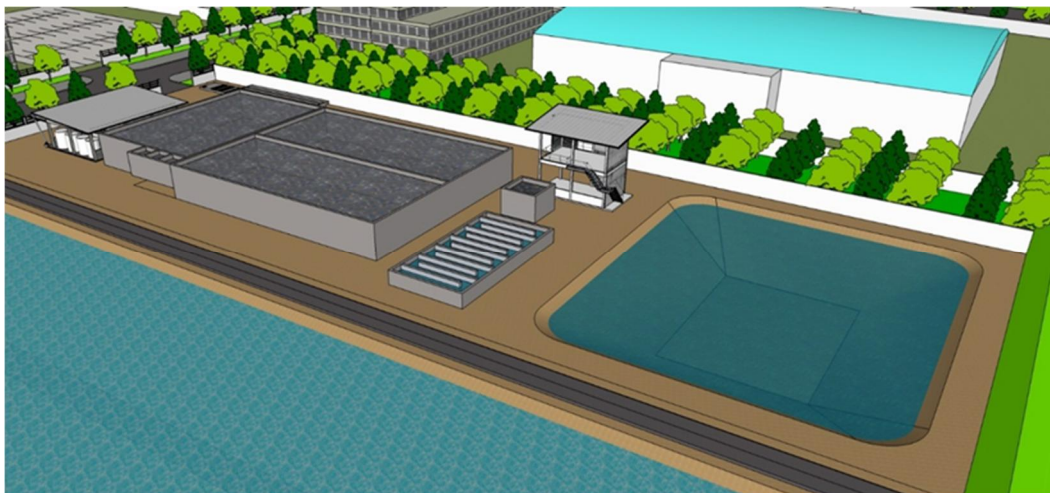
ขั้นที่ 1 น้ำเสียจากแต่ละโรงงานจะผ่านการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น

ขั้นที่ 2 น้ำเสียจะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางซึ่งเป็น ระบบตะกอนเร่งแบบเติมอากาศนาน น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีคุณลักษณะตามเกณฑ์มาตรฐานการระบายน้ำทิ้งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

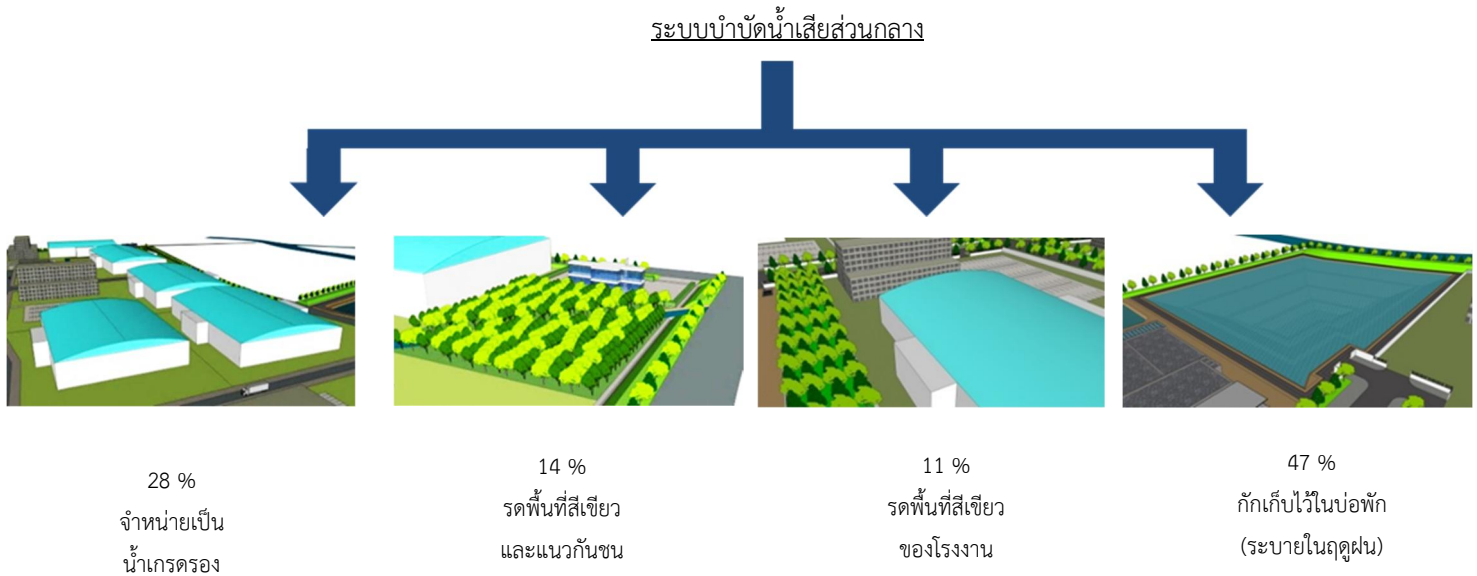
ขั้นที่ 3 น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะถูกส่งไปยังบ่อบ่มเพื่อปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อม

- โครงการจะนำน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจนได้มาตรฐานแล้วกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ให้มากที่สุด เพื่อลดการระบายน้ำทิ้งสู่คลองสาธารณะ

- ความสามารถในการบำบัด $\geq 2,200$ ลูกบาศก์เมตร/วัน



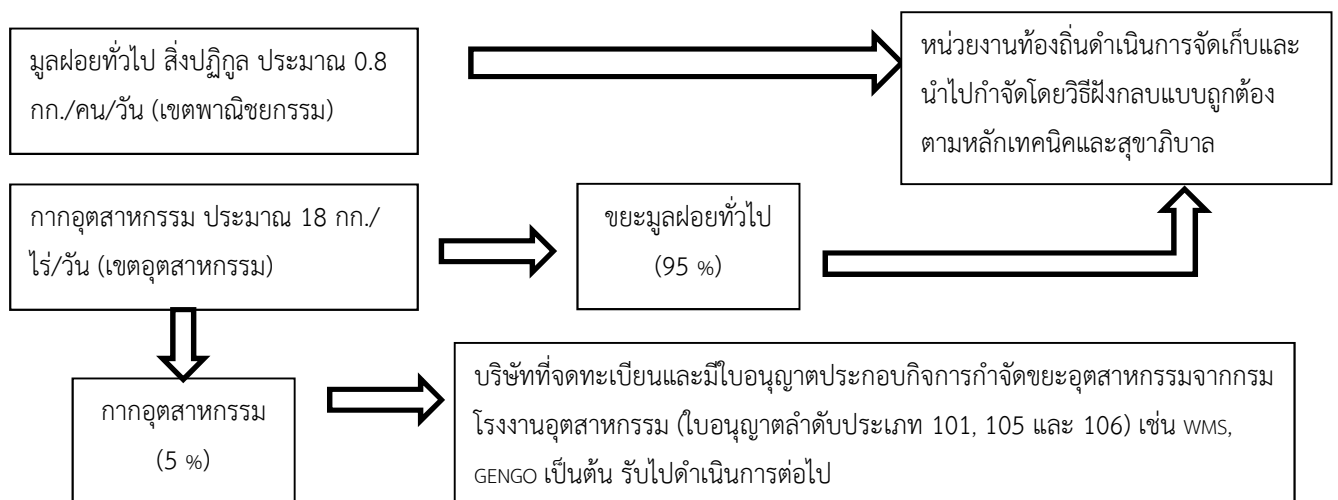
ระบบจัดการน้ำทิ้งภายหลังการบำบัด



ระบบไฟฟ้า

- โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าในอัตรา 50 เควีเอ/ไร่ รวมปริมาณการใช้ไฟฟ้าประมาณ 18 เมกะวัตต์ (เมื่อมีโรงงานมาตั้งเต็มพื้นที่)
- แหล่งจ่ายไฟฟ้ารับจากสถานีไฟฟ้าหลักของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (จังหวัดลำพูน) เข้าสู่สถานีไฟฟ้าย่อยบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ บริเวณด้านข้างของทางหลวงหมายเลข 1147 หรือจากถนนสายหลักทางหลวงหมายเลข 11

การจัดการขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูล และกากอุตสาหกรรม



ระบบดับเพลิง

การออกแบบระบบดับเพลิงของโครงการอ้างอิงตามมาตรฐาน

- สมาคมป้องกันอัคคีภัยแห่งชาติ (National Fire Protection Association, NFPA) ของสหรัฐอเมริกา
- โครงการจะใช้ระบบดับเพลิงร่วมกับท่อส่งน้ำประปาตามมาตรฐาน กนอ. และ กปภ. ประกอบด้วย ท่อจ่ายน้ำดับเพลิง หัวจ่ายน้ำดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำดับเพลิง

ความคืบหน้าในการขายและการก่อสร้าง

รายการ	ความคืบหน้า
ความคืบหน้าในการขาย (ปัจจุบันโครงการได้เปิดขายแล้ว)	
ที่ดินโอนกรรมสิทธิ์แล้ว	-
ที่ดินขายแล้วยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์	ร้อยละ 75
ที่ดินรอการขาย	ร้อยละ 25
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	
งานพัฒนาที่ดิน	ร้อยละ 31
งานพัฒนาสาธารณูปโภค	-

2.2.2 โครงการที่อยู่อาศัย

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้เข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 ที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ดำเนินการโดยบริษัท ฯ โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 ที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด และโครงการดิ เอ็มเมอรัลด์ เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง ที่จังหวัดภูเก็ต ดำเนินการโดยบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

รายละเอียดของแต่ละโครงการมีดังต่อไปนี้

โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 และโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2

โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 ดำเนินการโดยบริษัท ฯ และโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด ทั้งสองโครงการเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ที่ตั้งของโครงการอยู่ติดถนนกาญจนวนิช ตำบลคอหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล รวมถึงมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตหาดใหญ่ โรงพยาบาล และสถานที่สำคัญอื่น ๆ

โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 มีเนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ ส่วนโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ ทั้งสองโครงการมีรายละเอียดการพัฒนาโครงการดังนี้

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคาร ตั้งอยู่บน ที่ดินแปลง โฉนด	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)
โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1				
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	4,006.66	270796	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 141.16
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	4,006.66	270798	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 141.16
รวม	8,013.32	-	156	282.32
โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2				
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	4,006.66	270799	78	วิธีรายได้ (Income Approach)

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคาร ตั้งอยู่บน ที่ดินแปลง ใด	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)
				140.72
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	4,006.66	270797	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 138.59
รวม	8,013.32	-	156	279.31



ภาพจำลองเมื่อแล้วเสร็จของโครงการ



ภาพจำลองการตกแต่งภายในของโครงการ

จากภาพจำลอง โครงการมีแนวความคิดสร้างความหรูหราทันสมัยให้แก่ผู้อาศัย บนทำเลทางสายหลักแห่งการคมนาคมของหาดใหญ่ รูปแบบการออกแบบเป็นอาคารประหยัดพลังงาน ดีไซน์กว้างขวาง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สร้างบรรยากาศสบายให้กับการดำเนินชีวิตในเมืองหาดใหญ่ สามารถตอบโจทย์แก่ผู้อาศัยทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการ ณ ปัจจุบัน

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	ความคืบหน้า
โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1	
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	ร้อยละ 95

อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	ร้อยละ 65
โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2	
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	ร้อยละ 58
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	ร้อยละ 70

ความคืบหน้ายอดขายโครงการ

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	ขายแล้ว (ยูนิต)	คิดเป็นสัดส่วน (ร้อยละ)	รอขาย (ยูนิต)	คิดเป็นสัดส่วน (ร้อยละ)	โอนกรรมสิทธิ์ (ยูนิต)	คิดเป็นสัดส่วน (ร้อยละ)
<u>โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1</u>						
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต)	28	35.90	34	43.59	16	20.51
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต)	7	8.97	71	91.03	-	-
<u>โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2</u>						
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต)	40	51.28	38	48.72	-	-
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต)	16	20.51	62	79.49	-	-

ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

ปี พ.ศ. 2560-2562 (2 ปี)

โครงการ ดี เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง

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

โครงการมีรายละเอียดการพัฒนาดังต่อไปนี้

โครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	ความสูง (ชั้น)	จำนวน (อาคาร)	จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)	ระยะเวลาพัฒนา	ความคืบหน้า	
							งานขาย	งานก่อสร้าง
โครงการ ดีเอ็มเมอร์รัล 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 2561	ขาย 106 ห้อง จอง 29 ห้อง ว่าง 6 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 2562	จอง 24 ห้อง ว่าง 12 ห้อง	30 %

2.2.3 สาธารณูปโภคและอื่น ๆ

โครงการจำหน่ายสาธารณูปโภค

ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี จำกัด มีวัตถุประสงค์ในการผลิตพลังงานเพื่อใช้ในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท โดยมีผลิตภัณฑ์หลักที่วางแผนในการดำเนินงานเอาไว้ คือ แก๊ส

โครงการนอร์ท สาทร เรสซิเดนซ์

ดำเนินการโดยบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด มีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการศึกษาโครงการและวางแผนดำเนินงาน

2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

2.3.1 นโยบายและลักษณะทางการตลาด

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

นิคมอุตสาหกรรม

โครงการจะพิจารณาคัดเลือกกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยพิจารณาถึงความเพียงพอและศักยภาพของระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมทั้งมลพิษหลังจากกิจกรรมของกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่จะเข้ามาตั้ง โดยกลุ่มอุตสาหกรรมที่จะเข้ามาดำเนินกิจกรรมการผลิตจะต้องจัดส่งกิจกรรมการผลิตและการก่อกมลพิษด้านต่าง ๆ ให้โครงการพิจารณาก่อน

ประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมาย

- หมวดอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ เช่น โรงงานผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์สำหรับเครื่องใช้ไฟฟ้า คอมพิวเตอร์ โทรศัพท์มือถือ ชิ้นส่วนและอุปกรณ์รถยนต์ และไมโครชิพ
- หมวดอุตสาหกรรมการเกษตร เช่น โรงงานแปรรูปวัตถุดิบด้านการเกษตร โรงงานลำไยอบแห้ง
- หมวดอุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม เช่น โรงงานผลิตผักผลไม้แช่แข็ง ผลิตภัณฑ์อาหาร
- หมวดอุตสาหกรรมก่อสร้าง เช่น โรงงานประกอบบานประตูหน้าต่างอลูมิเนียม ยูพีวีซี หรือวัสดุที่ทนทานต่อแสงแดด และอุปกรณ์ประหยัพลังงาน
- หมวดอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์ เช่น โรงงานผลิตชิ้นส่วน รถยนต์ รถจักรยานยนต์ เล่นสกีกล้องถ่ายรูป
- หมวดอุตสาหกรรมแปรรูปไม้ เช่น ผลิตกรอบรูป อุปกรณ์ตกแต่งภายใน
- หมวดอุตสาหกรรมอัญมณีและเครื่องประดับ เช่น โรงงานผลิตเครื่องประดับที่ทำด้วยเงิน ทอง การเจียระไนเพชร
- หมวดอุตสาหกรรมเครื่องหนัง เช่น โรงงานฟั่นสีหลังสำเร็จรูป เครื่องหนัง
- หมวดอุตสาหกรรมอื่น ๆ เช่น โรงงานผลิตเครื่องสำอาง ห้องเย็นรับฝากสินค้าและแปรรูปไม้ คลังสินค้าเพื่อรับฝาก เก็บ ตัวแทนขนส่งสินค้าภายในประเทศและระหว่างประเทศ





ประเภทกิจการที่ได้รับการสนับสนุนตามแผนงานของการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

- กิจการเกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร เช่น การอบพืช การผลิตและถนอมอาหาร หรือสิ่งปรุงแต่งอาหารโดยใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย เป็นต้น
- กิจการอุตสาหกรรมเบา เช่น การผลิตชิ้นส่วน สิ่งทอ การผลิตรองเท้าหรือชิ้นส่วน เป็นต้น
- กิจการผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักรและอุปกรณ์ขนส่ง เช่น การผลิตเครื่องมือช่าง เครื่องวัด เครื่องจักร อุปกรณ์ชิ้นส่วน เป็นต้น
- กิจการอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ เช่น การผลิตชิ้นส่วน การผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้า การประกอบอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น
- กิจการเคมีภัณฑ์ กระดาษ และพลาสติก เช่น การผลิตเคมีภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เป็นต้น
- กิจการบริการและสาธารณูปโภค เช่น ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน การส่งเสริมการท่องเที่ยว การจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้า เป็นต้น

จังหวัดลำพูนเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นศูนย์กลางความเจริญของภาคเหนือตอนบนและเป็นพื้นที่ที่เชื่อมโยงเศรษฐกิจร่วมกับจังหวัดเชียงใหม่ โดยนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ซึ่งมีพื้นที่โครงการกว่า 1,800 ไร่ มีการลงทุนเต็มพื้นที่และไม่สามารถขยายเพื่อรับการลงทุนที่จะเข้ามาใหม่ได้อีก โครงการจึงสามารถรองรับนักลงทุนรายใหม่ และนักลงทุนรายเดิมที่อยู่บนนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือที่มีความต้องการขยายพื้นที่กิจการเพิ่มเติม

ผังภาคเหนือ พ.ศ. 2600 มีแนวคิดในด้านการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างยั่งยืน การสร้างความสมดุลของระบบเมืองในการพัฒนาพื้นที่เมืองและชนบท การเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับกิจกรรมและการเติบโตทางเศรษฐกิจในพื้นที่ และการสร้างสมดุลระหว่างประชากร การตั้งถิ่นฐานและการประกอบอาชีพ โดยมีการกำหนดบทบาทของภาคเหนือให้เป็นศูนย์กลางในกลุ่มอนุภูมิภาคกลุ่มแม่น้ำโขงที่สามารถเชื่อมโยงกับประเทศต่าง ๆ โดยเน้นการเชื่อมโยงฐานเศรษฐกิจของเมืองศูนย์กลางหลักเข้าด้วยกัน โดยเน้นการพัฒนาตามแนวแกนเหนือ-ใต้ (North-South corridor) และแนวทิศตะวันออก-ทิศตะวันตก (East-West corridor)

จังหวัดลำพูนถูกกำหนดให้เป็นอุตสาหกรรมสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม (ทอผ้าล้านนา) อุตสาหกรรมผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมยานยนต์ ชิ้นส่วน และโลหะสังกะสี (เครื่องจักรกลการเกษตรและเครื่องใช้ในครัวเรือน) และอุตสาหกรรมหัตถกรรมพื้นบ้าน

โครงการที่อยู่อาศัย

ปัจจุบัน โครงการที่อยู่อาศัย ดำเนินการโดยบริษัท ฯ และบริษัทย่อย ทั้งหมดตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคใต้ของประเทศไทย ลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจึงได้แก่ ผู้ที่อาศัยอยู่ในภาคใต้ และชาวต่างชาติที่เดินทางมายังภาคใต้

โดยกลุ่มลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 และโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 มีลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาในจังหวัดสงขลา จังหวัดใกล้เคียง รวมถึงชาวต่างชาติในประเทศมาเลเซีย และสิงคโปร์ ซึ่งมีข้อมูลตามรายละเอียดต่อไปนี้

ภูมิภาคของลูกค้า (จังหวัด)	โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 (ขายแล้ว 51 ยูนิต)	โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 (ขายแล้ว 56 ยูนิต)
	สัดส่วน	สัดส่วน
สงขลา	ร้อยละ 31.82	ร้อยละ 43.75
ปัตตานี	ร้อยละ 10.23	ร้อยละ 12.50
นราธิวาส	ร้อยละ 6.82	ร้อยละ 4.17
ยะลา	ร้อยละ 3.41	ร้อยละ 4.17
ตรัง	ร้อยละ 2.27	ร้อยละ 3.13
สตูล	ร้อยละ 2.27	ร้อยละ 1.04
จังหวัดอื่น ๆ ที่อยู่ในภาคใต้	ร้อยละ 7.95	ร้อยละ 3.13
กรุงเทพมหานคร	ร้อยละ 18.18	ร้อยละ 2.08
จังหวัดที่อยู่ในภาคอื่น ๆ ของประเทศไทย	ร้อยละ 10.23	-
ต่างประเทศ	ร้อยละ 6.82	ร้อยละ 26.03

จากตารางแสดงภูมิภาคของลูกค้า พบว่า โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 เกินกว่าครึ่งหนึ่งเป็นลูกค้าที่มีภูมิลำเนาอยู่ในภาคใต้ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64.77 โดยแบ่งออกเป็นลูกค้าที่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดสงขลาคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.82 ลูกค้าที่อยู่ในจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ ปัตตานี นราธิวาส ยะลา ตรัง และสตูล คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 และลูกค้าที่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดอื่น ๆ ของภาคใต้คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.95 ส่วนลูกค้าที่มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดที่อยู่ในภาคอื่น ๆ ของประเทศไทย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.41 นอกจากนี้ยังมีลูกค้าที่มีภูมิลำเนาอยู่ในต่างประเทศ คือ ประเทศมาเลเซีย และได้หวัน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.82

เช่นเดียวกันสำหรับโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 ลูกค้าเกินกว่าครึ่งหนึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ในภาคใต้ โดยคิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 71.89 แบ่งออกเป็นลูกค้าที่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดสงขลาคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.75 ลูกค้าที่อยู่ในจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ ปัตตานี นราธิวาส ยะลา ตรัง และสตูล คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.01 และลูกค้าที่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดอื่น ๆ ของภาคใต้คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.13 ส่วนลูกค้าที่มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพมหานคร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.08 นอกจากนี้ยังมีลูกค้าที่มีภูมิลำเนาอยู่ในต่างประเทศ คือ ประเทศมาเลเซีย และสิงคโปร์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.03

จะเห็นได้ว่า นอกจากลูกค้าในจังหวัดสงขลาซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการแล้ว ลูกค้าที่อาศัยอยู่ในจังหวัดอื่น ๆ ของภาคใต้ และชาวต่างชาติในประเทศมาเลเซีย ล้วนสนใจที่จะเข้าซื้อห้องชุดในโครงการ ทั้งนี้เนื่องมาจากทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยอำเภอหาดใหญ่มีสถานที่สำคัญ ได้แก่ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ซึ่งเป็นมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่ที่เปิดสอนหลากหลายสาขามักมีนักศึกษาจำนวนมากมาจากทั่วประเทศ และยังเป็นสถานที่ทำงานของบุคลากรจำนวนมาก รวมถึงยังมีศูนย์การแพทย์ที่มีผู้คนจากหลายจังหวัดมาใช้บริการ นอกจากนี้อำเภอหาดใหญ่ยังถือเป็นศูนย์กลางทางการค้าในภาคใต้ตอนล่าง ทำให้ลูกค้าซึ่งต้องมาทำงาน ติดต่อบริการ หรือมีความจำเป็นด้านอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นการศึกษา การรับบริการทางการแพทย์ เลือกที่จะซื้อห้องชุดของโครงการเพื่อความสะดวกในการทำธุระ และพักอาศัย

สำหรับกลุ่มลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง ได้แก่ลูกค้าชาวต่างชาติในทวีปยุโรป อเมริกา ออสเตรเลีย และอื่น ๆ

2.3.2 การจำหน่าย ช่องทางการจำหน่าย และกลยุทธ์ทางการตลาด

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

โครงการมีเอกสารสำหรับใช้ประชาสัมพันธ์การขาย ดังนี้

MASTER PLAN | マスタープラン

Estimated Land Use (ตารางประมาณการการใช้ที่ดิน)

Zone	Area (Rai)	Area (Ha)	Area (Acre)
Zone 1: Industrial	1,500.00	150.00	37.50
Zone 2: Commercial	1,000.00	100.00	25.00
Zone 3: Residential	500.00	50.00	12.50
Zone 4: Office/Service	200.00	20.00	5.00
Zone 5: Green Space	1,000.00	100.00	25.00
Zone 6: Water/Amusement	500.00	50.00	12.50
Zone 7: Sports/Recreation	200.00	20.00	5.00
Zone 8: Other	100.00	10.00	2.50
Total	5,000.00	500.00	125.00

บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตต จำกัด
4 หมู่ 11 ตำบลลำพูน อำเภอลำพูน จังหวัดลำพูน 51100
โทรศัพท์ : +66 2 563-4036 โทรสาร : +66 2 563-4037
โทรสาร : +66 2 563-4038
Website : www.worldcorp.co.th
E-mail : info@worldcorp.co.th

สำนักงานอุตสาหกรรมเขตลำพูน (อ.อ.)
88 หมู่ 1 ตำบลลำพูน อำเภอลำพูน จังหวัดลำพูน 51100
โทรศัพท์ : +66 2 253-0541 โทรสาร : +66 2 253-4046
Website : www.eiat.go.th
E-mail : info@eiat.go.th

กรมอุตสาหกรรมเขตภาคกลาง (อ.อ.)
88 หมู่ 4 ตำบลลำพูน อำเภอลำพูน จังหวัดลำพูน 51100
โทรศัพท์ : +66 2 563-4036 โทรสาร : +66 2 563-4037
Website : www.worldcorp.co.th
E-mail : info@worldcorp.co.th

World Industrial Estate Co., Ltd.
4 Moo 11, Lamphun Sub-town, Lamphun, Lamphun 51100
Telephone : +66 2 563-4036 Fax : +66 2 563-4037
Website : www.worldcorp.co.th
E-mail : info@worldcorp.co.th

Office Industrial Estate Authority of Thailand (EAT)
88 Moo 1, Lamphun Sub-town, Lamphun, Lamphun 51100
Telephone : +66 2 253-0541 Fax : +66 2 253-4046
Website : www.eiat.go.th
E-mail : info@eiat.go.th

Northern Region Industrial Estate
88 Moo 4, Lamphun Sub-town, Lamphun, Lamphun 51100
Telephone : +66 2 563-4036 Fax : +66 2 563-4037
Website : www.worldcorp.co.th
E-mail : info@worldcorp.co.th

นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) WORLD INDUSTRIAL ESTATE (LAMPHUN) ワールド工業団地 (ラムプーン)

**บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตต จำกัด
WORLD INDUSTRIAL ESTATE CO., LTD.**
Subsidiary of WORLD CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED

GENERAL INFORMATION | 一般情報

JOINT MANAGEMENT
WORLD INDUSTRIAL ESTATE CO., LTD.
INDUSTRIAL ESTATE AUTHORITY OF THAILAND (EAT)

ONE STOP SERVICE CENTER
The project provides One Stop Service Center for permission and administration processes such as immigration, construction, land use, business license, and etc.

EIA
EIA, Environmental Impact Assessment, is approved

PRIVILEGES
Industrial operators in World Industrial Estate (Lamphun) are eligible to following opportunities, options, and privileges as follow:
(1) The right to own land in the industrial estate (approval permission is required).
(2) The right to bring in foreign skilled workers, with visa and work permit facilitation.
(3) The right to bring in foreign skilled workers' spouses and dependents, with visa facilitation.
(4) The right to remit money abroad.
(5) The right to receive additional privileges from Thailand's Board of Investment (BOI) when applying for investment promotion.
The privileges are subjected to change according to EAT regulation and law.

TRANSPORTATION
World Industrial Estate (Lamphun) is located on the major highway no. 11, connecting Northern region to the Central region of Thailand. The Highway is a part of Asia Highway, connecting Asia and Europe together via China. Its prime location surrounds by major cities and the transportation systems which are convenient for operators to receive and deliver materials, machines, finished products from and to locations all over the world.
Only minutes away from the cities and transportation systems:
- 5 minutes to Lamphun and railway station.
- 20 minutes to Chiangmai and international airport.

合弁会社
WORLD INDUSTRIAL ESTATE CO., LTD.
INDUSTRIAL ESTATE AUTHORITY OF THAILAND (EAT)

ワンストップサービスセンター
ワンストップサービスセンターにて税関、通関、事業許可証等の手続きと並行してサービスが提供されます。

環境影響評価
環境影響評価 (Environmental Impact Assessment, EIA) が認定されました。

特典
ワールド工業団地に於ける事業に以下の特典やサービスが提供されます。
(1) 工業団地の土地所有権を有することになります。 (承認許可が必要となります。)
(2) 外国人の熟練労働者を雇用する場合は、ビザ及び労働許可証の手続きサービスが提供されます。
(3) 外国人の熟練労働者の配偶者および家族を移住させることも可能です。 (承認許可が必要となります。)
(4) 海外に送金出来ます。
(5) 投資促進策として、BOI (Board of Investment) からの特典を受け取ることが出来ます。
上記の特典は、BOI (Board of Investment) の規定に基づいて変更される場合があります。

アクセス
ワールド工業団地 (ラムプーン) は主要幹線道路 (国道 11 号) と主要幹線道路 (アジアハイウェイ) の交差点に位置し、アジアとヨーロッパを結ぶ重要なルートに位置しています。また、主要都市や国際空港からアクセスが容易です。
主要都市や国際空港からアクセスが容易です。
- ラムプーンから約 5 分以内
- 20 分以内 (チェンマイと国際空港)

INFRASTRUCTURE & UTILITY SYSTEMS | インフラ供給体制

ROAD
- Primary road, 20 meters wide reinforced concrete road with two traffic lanes.
- Secondary road, 16 meters wide reinforced concrete road with two traffic lanes.

FLOOD PROTECTION
Flood protection dam is designed according to EAT regulation. The dam is built along the project's perimeter to protect the entire site.

ELECTRICITY
Provided by PEA, Provincial Electricity Authority as follow:
- 22 KV 3 phase high voltage transmission line for factories.
- 380 KV 3 phase high voltage for infrastructure and utility systems.

WATER SUPPLY
- Provided by PWA, Provincial Waterworks Authority, with approximately 3 days reservation storages.

FIRE PROTECTION
Fire hydrants are located along the road side.

WASTE WATER TREATMENT
Sequencing batch reactors system (SBR) is designed to treat wastewater. The treated water shall be reused for green area of the project as a part of environmental sustainable development.

DRAINAGE & RETENTION POND
Reinforced concrete pipe network is designed to flow rain water to retention pond within minutes.

道路
- 主要幹線道路は 20m の幅員で 2 車線の強化コンクリート舗装道路です。
- 二次幹線道路は 16m の幅員で 2 車線の強化コンクリート舗装道路です。
- 主要幹線道路は 20m の幅員で 2 車線の強化コンクリート舗装道路です。また、20m の幅員で 2 車線の強化コンクリート舗装道路です。

洪水対策
洪水防止用堤防は EAT の規定に基づいて設計され、プロジェクトの全周にわたって建設されています。

電力
電力は PEA (Provincial Electricity Authority) から提供されます。
- 工場用 22 KV 3 相の高圧送電線
- インフラ用 380 KV 3 相の高圧送電線
- 地方電力会社 (PEA) 2 相の高圧送電線、約 3 日間の電力貯蔵容量。

排水処理
排水処理は SBR (Sequencing Batch Reactors) システムで設計されています。処理された水は、プロジェクトの緑地帯に再利用されます。
- 排水処理は SBR (Sequencing Batch Reactors) システムで設計されています。処理された水は、プロジェクトの緑地帯に再利用されます。

排水処理と貯留池
強化コンクリートパイプネットワークは、雨水を数分で貯留池に排水するように設計されています。

ราคาขายของโครงการมีดังต่อไปนี้

พื้นที่ (ไร่)	ราคาต่อไร่ (บาท)
150-236	6,400,000
120-150	6,700,000
70-120	7,600,000
1-70	8,000,000

โครงการทำการขายผ่านสำนักงานขายของโครงการ ซึ่งมีที่ตั้งดังต่อไปนี้

นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) : สำนักงานเลขที่ 4 หมู่ 11 อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150

และที่นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ถนนสุขุมวิทไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน

โทรศัพท์ : 02-563-4056 , 092-537-7500 โทรสาร : 02-563-4057 เว็บไซต์ : www.worldcorp.co.th

โครงการที่อยู่อาศัย

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

ปัจจุบันโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยมี 3 โครงการ ได้แก่ โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 และโครงการดิ เอ็มเมอรัลด์ เทอร์เรซ คอนโด ปาดอง ซึ่งแต่ละโครงการมีราคาในการจำหน่ายดังต่อไปนี้

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	รอขาย (ยูนิต)	ราคา (บาท)/ห้อง
โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1		
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต)	34	2,000,000-3,600,000
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต)	71	2,000,000-3,600,000

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	รอขาย (ยูนิต)	ราคา (บาท)
โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2		
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต)	38	2,000,000-3,600,000
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต)	62	2,000,000-3,600,000

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	รอขาย (ยูนิต)	ราคา (บาท)
โครงการดิ เอ็มเมอรัลด์ เทอร์เรซ คอนโด ปาดอง		
อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น เฟส 1 (141 ยูนิต)	6	2,000,000-4,000,000
อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น เฟส 2 (36 ยูนิต)	12	2,000,000-4,000,000

โครงการทำการขายผ่านสำนักงานขายของโครงการ ซึ่งมีที่ตั้งดังต่อไปนี้

โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 และโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 : สำนักงานเลขที่ 85/32 หมู่ 5 ถนนกาญจนาภิเษก อำเภอเมืองหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110

โทรศัพท์ : 088-7816477, 02-5634056 เว็บไซต์ www.worldcorp.co.th

โครงการ ดิ เอ็มเมอรัลด์ เทอร์เรซ คอนโด ปาดอง : สำนักงานตั้งอยู่บริเวณ ถนนพระบรมมหาราชวัง ตำบลปาดอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต 83150

โทรศัพท์ : 02-5634056 เว็บไซต์ www.worldcorp.co.th

กลยุทธ์ทางการตลาดของโครงการที่อยู่อาศัย

- ทำเล

ที่ตั้งของโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 ล้วนแต่ตั้งอยู่ใกล้ใจกลางเมืองหาดใหญ่ ซึ่งมีสถานที่สำคัญหลายแห่ง เช่น มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ โรงพยาบาลศูนย์การแพทย์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ทำให้ผู้อยู่อาศัยสะดวกสบายต่อการใช้ชีวิตในเมืองหาดใหญ่ เหมาะสมต่อผู้อยู่อาศัยทุกเพศทุกวัย สำหรับโครงการดิ เอ็มเมอรัลด์ เทอร์เรซ

คอนโด ป่าตอง มีทำเลอยู่ในสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดภูเก็ต คือ หาดป่าตอง ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการก็คือนักท่องเที่ยว

- ลูกค้า

โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 และโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นบุคลากรที่ทำงานในเมืองหาดใหญ่ นักธุรกิจหรือผู้ประกอบการในสาขาอาชีพต่าง ๆ ในเมืองหาดใหญ่ จังหวัดใกล้เคียง ชวมาเลเซียและสิงคโปร์

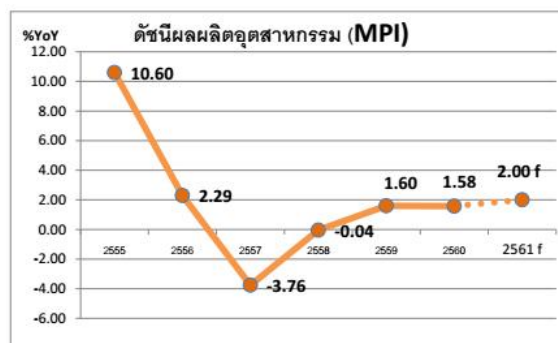
2.3.3 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

แนวโน้มอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

นิคมอุตสาหกรรม คือ เขตพื้นที่ดินซึ่งจัดสรรไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเข้าปอยู่ร่วมกันอย่างเป็นสัดส่วน ประกอบด้วย พื้นที่อุตสาหกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ โรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบป้องกันน้ำท่วม ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์

จึงถือได้ว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวโน้มอุตสาหกรรมของโครงการนิคมอุตสาหกรรมก็คือโรงงานอุตสาหกรรม



ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2555-2561

ที่มา : รายงานภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2560 และแนวโน้มปี 2561 โดย สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

จากข้อมูลของสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2560 ภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมในปี 2560 เมื่อพิจารณาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ขยายตัวร้อยละ 1.58 ใกล้เคียงกับปี 2559 ขยายตัวร้อยละ 1.6 โดยอุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวดีในปี 2560 อาทิ อิเล็กทรอนิกส์ (การส่งออกไปตลาดหลักเพิ่มขึ้นและแนวโน้มในเรื่อง The Internet of things (IoT)) รถยนต์ (เป็นการขยายตัวของตลาดในประเทศเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศขยายตัว) อุตสาหกรรมอาหาร (จากผลผลิตที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งอุตสาหกรรมอาหารยังได้รับแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการส่งออกที่ความต้องการบริโภคขยายตัวอย่างต่อเนื่อง กอปรกับการบริโภคในประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้น)

นอกจากนี้ กระทรวงอุตสาหกรรมได้เล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นในการยกระดับภาคอุตสาหกรรมไทยสู่อุตสาหกรรม 4.0 ภายใต้แนวคิดประเทศไทย 4.0 โดยมีการดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

- การกำหนดมาตรการ/แนวทางการพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายและขับเคลื่อนการดำเนินงานตามมาตรการ ฯ ให้เกิดผลในทางปฏิบัติ

1. มาตรการสนับสนุนการผลิตรถยนต์ที่ขับเคลื่อนด้วยพลังงานไฟฟ้าในประเทศไทย ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2560 โดยกำหนดวิสัยทัศน์ให้ “ประเทศไทยเป็นฐานการผลิตรถยนต์คุณภาพดี” “สะอาด ประหยัด ปลอดภัย” และ รถยนต์ที่ขับเคลื่อนด้วยพลังงานไฟฟ้า (Motor Driven Vehicles : xEV) โดยมีศูนย์ทดสอบที่มี

ประสิทธิภาพเพื่อยกระดับมาตรฐานไทยสู่มาตรฐานสากล” ตั้งเป้าหมายให้มีสัดส่วนการผลิต xEV ร้อยละ 25 ของการผลิตรถยนต์ในประเทศ ภายในปี 2579

2. มาตรการพัฒนาหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2560 โดยกำหนดเป้าหมายในระยะ 1-2 ปี เพื่อยกระดับตลาดหุ่นยนต์ในประเทศ ระยะ 5 ปี เพื่อยกระดับเทคโนโลยีการผลิตหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติที่มีความซับซ้อนและมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นและเป้าหมายระยะ 10 ปี ให้ไทยเป็นผู้นำในการผลิตและใช้หุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติในอาเซียน ซึ่งมีเทคโนโลยีเป็นของตนเอง โดยคาดว่าจะภายใน 5 ปี หลังจากการขับเคลื่อนมาตรการ ฯ จะทำให้อุตสาหกรรมต่าง ๆ มีการใช้งานหุ่นยนต์เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานจำนวนมาก เช่น อุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และอุตสาหกรรมไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ โดยคาดว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 จากปัจจุบัน

- การพัฒนาผู้ประกอบการ SMEs

กระทรวงอุตสาหกรรม โดยกรมส่งเสริมอุตสาหกรรม ได้บูรณาการกับสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สถาบันการเงินเฉพาะกิจ และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง กำหนดชุดมาตรการในการส่งเสริมสนับสนุนและพัฒนาผู้ประกอบการ SMEs ในปี 2561 ภายใต้ “มาตรการพิเศษเพื่อขับเคลื่อน SMEs สู่อุตสาหกรรม 4.0” ซึ่ง ครม.มีมติเห็นชอบในคราวการประชุมเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 ที่ผ่านมา โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ มาตรการด้านการส่งเสริมพัฒนา และมาตรการด้านการเงินพร้อมทั้งอนุมัติกรอบวงเงินงบประมาณเพื่อดำเนินโครงการต่าง ๆ

ทั้งนี้ มาตรการด้านการส่งเสริมพัฒนาเป็นการบูรณาการดำเนินงานร่วมกับหน่วยงานทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน ภาคการศึกษา และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ภายใต้กรอบการดำเนินงานและโครงการที่สำคัญต่าง ๆ เช่น การยกระดับเศรษฐกิจฐานชุมชน (Local Economy) ซึ่งประกอบด้วยโครงการยกระดับอุตสาหกรรมชุมชนเชื่อมโยงการท่องเที่ยว (Creative Industry Village Plus) โครงการอุตสาหกรรมสร้างงาน สร้างโอกาส สร้างรายได้ให้ชุมชน และโครงการปั้นนักธุรกิจอุตสาหกรรมเกษตรแปรรูปไทย การยกระดับและขยายบริการศูนย์ปฏิรูปอุตสาหกรรม (Industry Transformation Center) ทั่วประเทศ พร้อมทั้งขยายบทบาทศูนย์สนับสนุนและช่วยเหลือ SME (SME Support & Center) เพื่อเชื่อมโยงศูนย์บริการ SMEs ให้เป็นหนึ่งเดียว ด้วยกลไกและบริการทั้งหมดผ่านระบบดิจิทัล โครงการ SME BIG DATA เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ประกอบการ SMEs ให้สามารถเข้าถึงข้อมูลและบริการของหน่วยงานส่งเสริม SMEs ต่าง ๆ ที่กระจายอยู่ทั่วประเทศ โครงการ Train The Coach โดยการพัฒนาโค้ชที่มีความรู้ ทักษะ และความสามารถที่จะช่วยขับเคลื่อนให้ผู้ประกอบการ SMEs สามารถแก้ไขปัญหาทางธุรกิจ โครงการ Big Brothers เป็นการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดใหญ่มาช่วยยกระดับ SMEs โครงการ Digital Value Chain เพื่อผลักดัน SMEs สู่ Global Value Chain ผ่าน Digital Platform B2B โครงการเสริมแกร่ง SMEs รอบรู้การเงิน เพื่อผลักดันให้ผู้ประกอบการ SMEs มีความรู้และเข้าสู่และเข้าสู่ระบบบัญชีเดียว โครงการ SME Standard Up เพื่อยกระดับ SMEs สู่มาตรฐานที่เหมาะสม พร้อมสร้างระบบมาตรฐานเฉพาะ (มอก.S) เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด เป็นต้น

สำหรับมาตรการด้านการเงิน เป็นมาตรการที่ช่วยสนับสนุนให้ SMEs สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนโดยการปรับปรุงขยายช่องทางการเข้าถึงแหล่งทุน การเพิ่มวงเงิน การเพิ่มกลุ่มเป้าหมาย รวมถึงการลดข้อจำกัด หลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขบางประการเพื่อให้ผู้ประกอบการ SMEs สามารถเข้าถึงแหล่งทุนตามศักยภาพ สามารถฟื้นฟูปรับปรุงกิจการ ขยายธุรกิจ เป็นการสร้างงานหรือสร้างอาชีพและสร้างรายได้ให้กับผู้ประกอบการ SMEs อย่างครอบคลุมและทั่วถึง โดยกองทุนกลุ่มแรกเน้นให้การสนับสนุนวิสาหกิจรายย่อยประกอบด้วย โครงการฟื้นฟูและเสริมศักยภาพวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมสำหรับ SMEs (คนตัวเล็ก) วงเงิน 8,000 ล้านบาท โครงการสินเชื่อเพื่อยกระดับเศรษฐกิจชุมชน (Local Economy Loan) วงเงิน 50,000 ล้านบาท โครงการ Transformation Loan เสริมแกร่ง (Soft Loan เพื่อปรับเปลี่ยนเครื่องจักร ระยะที่ 2) วงเงิน

20,000 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีโครงการสินเชื่อเพื่อ SMEs ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ที่มีแผนการดำเนินโครงการสินเชื่อที่จะสนับสนุนผู้ประกอบการ SMEs กลุ่มเป้าหมายต่าง ๆ ที่ครอบคลุมทั้งในภาคการผลิต ภาคการค้า และภาคบริการให้สามารถเข้าถึงแหล่งทุนเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจในปี 2561 หรือเป็นโครงการต่อเนื่อง เป็นวงเงินรวมอีก 165,000 ล้านบาท

- การพัฒนาอุตสาหกรรมในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก

กระทรวงอุตสาหกรรมให้ความสำคัญกับการพัฒนาเชิงพื้นที่ ภายใต้แนวคิดที่ว่า การพัฒนาเชิงพื้นที่จะต้องเชื่อมโยงเข้ากับการขับเคลื่อนการพัฒนาอุตสาหกรรมในประเด็นอื่น ๆ อย่างสอดคล้องและกลมกลืน การดำเนินงาน/โครงการต่าง ๆ จะต้องเกิดขึ้นในพื้นที่ที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์กับประชาชนในพื้นที่ โดยเฉพาะแต่ในเมืองใหญ่ ๆ เท่านั้น ตัวอย่างการขับเคลื่อนที่เห็นผลเป็นรูปธรรมอย่างชัดเจนในขณะนี้ คือ การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งครอบคลุมการพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่เชิงยุทธศาสตร์ที่สำคัญและเป็นฐานการผลิต 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยกำหนดเป้าหมายตามแผนการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมจากทั้งภาครัฐและเอกชนประมาณ 1.5 ล้านล้านบาท ใน 5 ปีแรก แบ่งเป็นการลงทุนในเมืองใหม่ 4 แสนล้านบาท การลงทุนด้านอุตสาหกรรม 5 แสนล้านบาท และการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ สนามบินอู่ตะเภา รองรับผู้โดยสาร 3 ล้านคน/ปี การลงทุนเพื่อพัฒนาท่าเรือมาบตาพุดและแหลมฉบัง รวมถึงการลงทุนรถไฟฟ้าความเร็วสูงและรถไฟรางคู่ เป็นต้น ทั้งนี้ จะมุ่งเน้นยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศไปพร้อม ๆ กับส่งเสริมคุณภาพชีวิตและการพัฒนาพื้นที่อย่างยั่งยืน เพื่อขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติตามแนวทางประเทศไทย 4.0

ทั้งนี้ หากเป็นไปตามแผนการพัฒนาพื้นที่ EEC ที่วางไว้ ที่วางไว้ จะก่อให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมในรูปแบบคลัสเตอร์ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ซึ่งคาดว่าจะมีส่วนช่วยผลักดันให้เศรษฐกิจโตร้อยละ 5 ต่อปี เกิดการจ้างงานใหม่กว่า 100,000 อัตรา/ปี ลดต้นทุนด้านโลจิสติกส์ 4 แสนล้านบาท/ปี มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น 10 ล้านคน/ปี และได้ฐานภาษีใหม่ 1 แสนล้านบาท/ปี ซึ่งในการพัฒนาพื้นที่ EEC รัฐบาลจะผลักดันผ่านการดำเนินโครงการเป้าหมาย ตามแผนการลงทุนในระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ.2560-2564) เช่น

- 1) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมขนส่ง ได้แก่ สนามบินอู่ตะเภา ท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรือมาบตาพุด รถไฟฟ้าความเร็วสูง และมอเตอร์เวย์สายใหม่ และทำให้เกิด Digital Infrastructure

- 2) การพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมาย ได้แก่ ยานยนต์อัจฉริยะ อุตสาหกรรมการบิน พุนยนต์และระบบอัตโนมัติ Smart Electronics ปีโตรเคมีขั้นสูง และ Bio-economy อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร รวมถึงการเป็น Innovation Hub

- 3) การพัฒนาการท่องเที่ยว ที่ใช้จุดเด่นของพื้นที่ในการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว และใช้ประโยชน์จากโครงข่ายคมนาคมที่จะเกิดขึ้น

- 4) การพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจระดับโลก Global Business Hub จะมีเขตเศรษฐกิจการค้าเสรี และการพัฒนาเมืองสาธารณูปโภคพื้นฐานในทุกมิติ ทั้งระบบไฟฟ้า ประปา และระบบโครงข่าย Internet ความเร็วสูง

นอกจากนี้ กระทรวงอุตสาหกรรมอยู่ระหว่างการผลักดันร่างพระราชบัญญัติพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เพื่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่อย่างต่อเนื่องและเป็นระบบโดยสอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งจะทำให้การใช้ที่ดินในภาคตะวันออกเป็นไปอย่างเหมาะสมกับสภาพและศักยภาพของพื้นที่ได้อย่างแท้จริง ทั้งยังจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการส่งเสริมให้มีการประกอบพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง ทันสมัย สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) สัญจร เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2560 ได้เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติ ฯ ที่กระทรวงอุตสาหกรรมเสนอ และปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของสภานิติบัญญัติแห่งชาติก่อนประกาศใช้ในปี 2561 ต่อไป

- การนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้เพื่อสนับสนุนการพัฒนาภาคอุตสาหกรรม

ในปี 2561 กระทรวงอุตสาหกรรมจะมีการนำระบบเทคโนโลยีเข้ามาเพิ่มความสะดวกในการออกใบอนุญาตต่าง ๆ เพื่อรองรับอุตสาหกรรม 4.0 (Industry 4.0) และประเทศไทย 4.0 (Thailand) ตามนโยบายของรัฐบาล ดังนี้

- สำนักงานมาตรฐานอุตสาหกรรม (สมอ.) จะเปิดให้บริการออกใบอนุญาตมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม (มอก.) ด้วยระบบการออกใบอนุญาตทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-license) เพื่อลดระยะเวลาการอนุญาต จาก 46 วัน เหลือเพียง 10 วันทำการ นอกจากนี้ ได้เพิ่มการอำนวยความสะดวกในการพิจารณานำเข้าสินค้าตามมาตรฐานบังคับ ให้แก่ผู้ประกอบการ และประชาชนด้วยระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือ NSW (National Single Window) ที่ใช้เวลาเพียง 1 วันทำการ และการออกใบรับรองมาตรฐานผลิตภัณฑ์ชุมชน (มผช.) จะนำระบบการรับรองเอกสารทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-Certificate) มาให้บริการ เพื่อลดระยะเวลาการให้บริการจาก 73 วันทำการ เหลือเพียง 33 วันทำการ และใช้ QR Code แสดงบนใบรับรอง ซึ่งจะให้ผู้บริโภคเข้าถึงข้อมูลการรับรองที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพิ่มความเชื่อมั่นในสินค้า

- กรมโรงงานอุตสาหกรรม (กรอ.) มีโครงการพัฒนาระบบส่วนกลางข้อมูลโรงงานอุตสาหกรรม (Factory Information Center System : FICs) ซึ่งจะทำให้มีระบบฐานข้อมูลที่มีความถูกต้องและสอดคล้องกับข้อมูลโรงงาน เพื่อเป็นศูนย์กลางข้อมูลโรงงานอุตสาหกรรมของประเทศ

- การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) มีโครงการการอนุญาต อนุมัติ นำเข้า-ส่งออก ยุติกิจด้วย QR Code โดยนำระบบ QR Code แสดงบนหนังสืออนุญาตนำเข้าส่งออก เพื่อป้องกันการปลอมแปลงเอกสาร โดยอนุญาตให้ผู้ประกอบการพิมพ์หนังสืออนุญาต นำเข้า-ส่งออกได้เอง แล้วไปดำเนินการตามพิธีทางการศุลกากรต่อไปได้ เบื้องต้นได้เชื่อมโยงไปยังฐานข้อมูลของกรมศุลกากรแล้ว โดยนำร่องเขตประกอบการเสรี 10 แห่ง ในนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ 1) นิคมอุตสาหกรรมบางปู 2) นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง 3) นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า 4) นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ 5) นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน 6) นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง 7) นิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ซิตี้ 8) นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี 9) นิคมอุตสาหกรรมทีเอสดี และ 10) นิคมอุตสาหกรรมอัญธานี

นอกจากนี้ สศอ. ยังมีโครงการพัฒนาระบบ Big Data เพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคอุตสาหกรรม โดยในปี 2561 เป็นการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับระบบ Big Data ผลที่คาดว่าจะได้รับในปี นี้คือ แบบจำลองวิเคราะห์สถานการณ์เศรษฐกิจอุตสาหกรรม ซึ่งได้มีการรวบรวมข้อมูลเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งข้อมูลเชิงโครงสร้างและไม่ใช้โครงสร้าง (Structure and Unstructured Data)

โครงการส่งเสริมทรัพยากรเพื่อชาย

จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย สถิติต่าง ๆ ของธุรกิจส่งเสริมทรัพยากรมีดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	21,148.31	15,647.88	16,154.49
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ	1,057,415.26	1,059,201.78	961,149.24
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ	76,079.00	87,570.00	94,052.00
แบ่งตามการใช้ประโยชน์			
เพื่อที่อยู่อาศัย	70,845.00	79,194.00	85,953.00
เพื่อการพาณิชย์กรรม	3,436.00	5,726.00	4,398.00
ที่ดินเปล่า	1,594.00	2,450.00	3,648.00
อื่น ๆ	204.00	200.00	53.00
แบ่งตามภูมิภาค			
กรุงเทพมหานคร	14,011.00	14,796.00	20,875.00

จังหวัดอื่น ๆ	62,068.00	72,774.00	73,177.00
พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)	19,463.14	19,605.22	20,731.47
กรุงเทพมหานคร	12,897.94	12,089.29	12,376.11
จังหวัดอื่น ๆ	6,565.19	7,515.92	8,355.37
การขออนุญาตขุดเจาะทั่วประเทศ (หน่วย)	72,521.00	113,395.00	117,600.00
กรุงเทพมหานคร	34,490.00	41,859.00	41,186.00
จังหวัดอื่น ๆ	38,031.00	71,536.00	76,414.00
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (หน่วย)	111,032.00	126,543.00	123,830.00
บ้านจัดสรร	30,834.00	31,742.00	33,827.00
แฟลตและอาคารชุด	59,791.00	72,886.00	67,628.00
ปลูกสร้างเอง	20,407.00	21,915.00	22,375.00
สินเชื่อสหกรณ์การเกษตร	2,708,754.90	2,568,965.36	2,463,182.78
สินเชื่อผู้ประกอบการ	626,528.22	594,944.43	617,167.02
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล	2,082,226.68	1,974,020.93	1,846,015.76

สำหรับปัจจัยที่ส่งผลต่อการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยของลูกค้า ส่วนหนึ่งมาจากภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของครอบครัว จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยมีสถิติเศรษฐกิจมหภาค ดังต่อไปนี้

	2560	2559	2558
จำนวนประชากร (ล้านคน)	66.19	65.93	65.73
ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ (พันล้านบาท)	-	9,823.10	9,510.90
อัตราเงินเฟ้อ			
ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป	100.85	100.19	100.00
% การเปลี่ยนแปลง	0.70	0.20	(0.90)
ดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐาน	101.30	100.74	100.00
% การเปลี่ยนแปลง	0.60	0.70	1.10
สินค้าส่งออก (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	235.3	214.3	214.0
% การเปลี่ยนแปลง	9.8	0.1	(5.6)
สินค้านำเข้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	201.1	177.7	187.2
% การเปลี่ยนแปลง	13.2	(5.1)	(10.6)
ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	34.2	36.5	26.8
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	51.1	48.2	32.1
% ของผลิตภัณฑ์รวม	11.2	11.7	8.0
เงินทุนเคลื่อนย้ายสุทธิ (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	(19.1)	(21.0)	(16.8)
ดุลการชำระเงิน (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	26.0	12.8	5.9
เงินสำรองทางการ (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	202.6	171.9	156.5
ภาระเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	(36.7)	(25.8)	(11.7)
หนี้ต่างประเทศคงค้างทั้งสิ้น (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	149.4	134.4	131.4
หนี้ทางการ	39.9	31.5	29.6
อัตราส่วนภาระหนี้ต่างประเทศ (%)	5.7	5.9	6.3
หนี้ทางการ	0.6	0.8	0.7
ดุลเงินสด (พันล้านบาท)	(406.3)	(381.9)	(344.2)

	2560	2559	2558
(% ของผลิตภัณฑ์รวม)	(2.7)	(2.7)	(2.5)
ยอดหนี้คงค้างภาครัฐ (พันล้านบาท)	6,369.3	5,988.4	5,783.3
หนี้ในประเทศ	6,067.8	5,641.9	5,423.0
ปริมาณเงินในความหมายแคบ (พันล้านบาท)	2,038.9	1,864.2	1,778.1
(% การเปลี่ยนแปลง)	9.4	4.8	5.7
ปริมาณเงินในความหมายกว้าง (พันล้านบาท)	19,205.7	18,290.9	17,551.7
(% การเปลี่ยนแปลง)	5.0	4.2	4.4
เงินรับฝากของสถาบันรับฝากเงินอื่น (%การเปลี่ยนแปลง)	5.1	3.7	5.1
อัตราดอกเบี้ย			
ลูกค้าชั้นดี MLR : ต่ำสุด	6.03	6.25	6.50
ลูกค้าชั้นดี MLR : สูงสุด	6.60	6.60	6.85
เงินฝากประจำ (1 ปี) : ต่ำสุด	1.30	1.30	1.30
เงินฝากประจำ (1 ปี) : สูงสุด	1.50	1.50	1.50
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (บาท : 1 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	33.94	35.30	34.25
สินเชื่อจากสถาบันการเงินต่อ GDP	78.0	79.3	80.8

โครงสร้างอุตสาหกรรม

ธุรกิจที่เป็นการประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การพัฒนาที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า นิคมอุตสาหกรรม ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน โดยมีลักษณะประกอบการเป็นการจัดสรรที่ดิน หรือก่อสร้างอาคารขึ้นมาแบ่งเป็นห้องชุด หรือแบ่งให้เช่าเป็นส่วน ๆ เพื่อการค้า เช่น กรณีศูนย์การค้า เป็นต้น

ประเภทของอสังหาริมทรัพย์

การประกอบกิจการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งออกเป็น 5 กลุ่มหลัก ๆ ตามลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ และหน้าที่การใช้สอย (Function) ดังนี้

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร (Agricultural Properties) เช่น สวนเกษตร หรือการจัดสรรที่ดินเพื่อการทำการเกษตรอื่นเป็นหลัก
2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (Residential Properties) เช่น โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ให้เช่า ฯลฯ
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Properties) เช่น มินิออฟฟิศ อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม ตลาดสด อาคารจอดรถให้เช่า ฯลฯ
4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Properties) เช่น มินิแฟคตอรี สวนอุตสาหกรรม หรือเขตอุตสาหกรรม ซึ่งก็คือนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยเอกชน ส่วนนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือร่วมกับภาคเอกชนดำเนินการ ให้ใช้ชื่อว่า “นิคมอุตสาหกรรม” ฯลฯ
5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน (Resort Properties) เช่น โรงแรมตากอากาศ รีสอร์ท อาคารชุดตากอากาศ ฯลฯ

ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท

ลักษณะทางธุรกิจและเศรษฐกิจของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ เป็นดังนี้

1. ที่อยู่อาศัย เป็นการซื้อเพื่อการอยู่อาศัยเป็นสำคัญ ขายต่อได้ง่าย เพราะประชากรเพิ่มขึ้น และย้ายถิ่นฐานบ่อย
2. อสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชยกรรม ในกรณีศูนย์การค้า ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอและขนาดที่ใหญ่กว่ามักจะมี

โอกาสอยู่รอดมากกว่า

3. อสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรม โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน อาจมีลักษณะที่แตกต่างกันออกไป กล่าวคือมีลักษณะที่ยิ่งรวมกันมากยิ่งดี เพราะจะเกิดเป็นศูนย์ธุรกิจ เช่น ย่านสีลม เป็นต้น
4. อสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรม เช่น มินิแฟคตอรี หรือนิคมอุตสาหกรรม ถือเป็นปัจจัยการผลิตของสินค้าของโรงงานต่าง ๆ ผู้ซื้อหรือเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ยังได้สิทธิพิเศษในการส่งเสริมการลงทุนอีกด้วย
5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อนในรูปแบบต่าง ๆ เช่น อาคารชุดริมทะเล หรือรีสอร์ทตามแหล่งท่องเที่ยว ลักษณะของการซื้อเพื่อการพักผ่อนไม่ใช่ซื้อเพราะจำเป็น (Need) ผู้ซื้อจึงไม่มีการใช้สอยประจำและมักจะไม่เกี่ยงราคา (อ้างอิง : โสภณ พรโชคชัย.การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย.กรุงเทพ ฯ :ส.วีริชการพิมพ์ (1996).2560)

สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม มีหน่วยงานที่มีหน้าที่พัฒนาและจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม และเป็นกลไกของภาครัฐในการกระจายการพัฒนาอุตสาหกรรมออกไปสู่ภูมิภาค ได้แก่ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (Industrial Estate Authority of Thailand) (“กนอ.”)

ปัจจุบัน กนอ. มีนิคมอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 59 นิคม กระจายอยู่ใน 18 จังหวัด ประกอบด้วย นิคมอุตสาหกรรมที่ กนอ.ดำเนินการเอง จำนวน 11 นิคม และนิคมอุตสาหกรรมที่ร่วมดำเนินงานกับผู้พัฒนา จำนวน 48 นิคม ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

การแข่งขัน

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน)

พื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ที่มีลักษณะการใช้สอยคล้ายคลึงกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) แบ่งออกเป็นพื้นที่ว่างเปล่าตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิทไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง และที่ดินภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ (“ข้อมูลเปรียบเทียบ”) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ติดถนน	ตั้งอยู่ติดถนน	ตั้งอยู่ติดถนน	ตั้งอยู่ติดถนน
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ขนาด (ไร่)	69	20	5	27.45
ราคาไร่ละ (ล้านบาท)	2.60	4.00	5.00	5.00

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6	ข้อมูลเปรียบเทียบ 7	ข้อมูลเปรียบเทียบ 8
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ติดถนน	นิคมอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรม
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ขนาด (ไร่)	68.08	3.20	7.05	11
ราคาไร่ละ (ล้านบาท)	6.00	6.20	5.77	6.20

จากข้อมูลเปรียบเทียบพบว่า ที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงยังคงมีจำนวนมาก ทั้งนี้เนื่องมาจากเป็นที่ดินต่างจังหวัด และอยู่ในเขตพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม อย่างไรก็ตามปัจจุบันได้มีการพัฒนาที่ดินในพื้นที่แถบนี้เพื่อให้ใช้ประโยชน์ในด้านอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม

ข้อมูลเปรียบเทียบกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างเปล่าติดถนนใหญ่ ซึ่งมีการแบ่งขายตั้งแต่ 5 ไร่ จนถึง 70 ไร่ ซึ่งที่ดินเหล่านี้ผู้ที่ซื้อจะต้องพัฒนาที่ดินเองทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาที่ดินหรือจัดหาระบบ

สาธารณูปโภค อีกทั้งการลงทุนในที่ดินเปล่าเหล่านี้ยังมีข้อจำกัดสำหรับชาวต่างชาติ ซึ่งโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) นั้นมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นนักลงทุนต่างชาติ จึงคาดการณ์ได้ว่ากลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) และที่ดินว่างเปล่าเพื่อขายริมถนนนั้นเป็นคนละกลุ่มกัน

สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน คือ โครงการนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ซึ่งได้ก่อตั้งและดำเนินการพัฒนาโครงการมาก่อนโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ปัจจุบันยังมีที่ดินว่างเพื่อขายอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ โดยมีราคาขายอยู่ระหว่าง 5.50-6.20 ล้านบาท แต่จำนวนพื้นที่ขายมีจำนวนน้อย ไม่สามารถก่อตั้งโรงงานขนาดใหญ่ได้

การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ภาคเหนือ เป็นการพัฒนาพื้นที่จากพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมให้เป็นพื้นที่อุตสาหกรรม ดังนั้น การดึงดูดลูกค้าเข้ามาในแต่ละโครงการนิคมอุตสาหกรรมจะเป็นการสนับสนุนกันมากกว่าที่จะแข่งขันกัน เนื่องจากไม่ว่าลูกค้าจะเข้ามาสร้างโรงงานในโครงการนิคมอุตสาหกรรมใดก็ตาม จะทำให้พื้นที่แถบนั้นพัฒนาเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการดึงดูดลูกค้าใหม่ ๆ ให้เข้ามาเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น จึงได้มีหน่วยงานของรัฐที่คอยดูแลภาคอุตสาหกรรม เช่น การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กระทรวงอุตสาหกรรม สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดลำพูน เป็นต้น คอยสนับสนุนให้การเติบโตของภาคอุตสาหกรรมกระจายไปยังส่วนต่าง ๆ ของประเทศรวมถึงพื้นที่ในภาคเหนือด้วย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้เข้าไปลงทุนนั้น ไม่ว่าจะเป็นโครงการพรีเมียร์หาดใหญ่ 1 โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 และโครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ปาตอง ล้วนแต่เป็นโครงการที่มีลูกค้าเข้าซื้อในสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 แล้ว ซึ่งช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับการแข่งขันได้ อีกทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อยเน้นการลงทุนในพื้นที่ต่างจังหวัดที่เป็นเมืองใหญ่ ซึ่งยังไม่มีคู่แข่งมากเท่าพื้นที่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่มีปริมาณประชากรมาก และมีระบบคมนาคมที่สะดวก เหมาะสมต่อการลงทุน

2.3.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการจัดหาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรม หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งในลักษณะที่ได้พัฒนาไปแล้วบางส่วนเพื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะนำมาพัฒนาต่อ ซึ่งแต่ละโครงการจะมีตัวแทนติดต่อกับบริษัทฯ เพื่อหารือถึงข้อตกลงในการเข้าพัฒนาโครงการ และการจัดหาที่ดินเปล่าเพื่อจัดสรร

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 ทั้งนี้ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวมิได้เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ ที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ 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 ในปัจจุบัน นั้น มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตและผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้ ปัจจุบันมหาวิทยาลัยฯ ได้ดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด โดยได้ตรวจสอบและรายงานการดำเนินงานของมหาวิทยาลัยตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

3.1 ความเสี่ยงจากปัญหาอุทกภัย

ประเทศไทยประสบปัญหาอุทกภัยครั้งสำคัญหลายครั้ง เช่นเมื่อ พ.ศ.2485 พ.ศ.2526 และ พ.ศ.2538 อย่างไรก็ตาม ในช่วง พ.ศ.2538 ไม่มีผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะในช่วงเวลาดังกล่าว ตลาดกำลังเติบโตก่อนการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจใน พ.ศ.2540 ต่อมาในเดือนกันยายน-ธันวาคม 2554 ได้เกิดอุทกภัยครั้งใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนจังหวัดในภาคกลางและภาคเหนือตอนล่าง ซึ่งส่งผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีแนวทางป้องกันอุทกภัยโดยการสร้างแนวป้องกันโดยรอบ ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้นได้มีการออกแบบอาคารเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมโดยการปรับพื้นดินให้สูงกว่าระดับถนน และบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งออกแบบระบบระบายน้ำให้สามารถป้องกันน้ำท่วมได้ บริษัท ฯ และบริษัทย่อยจึงคาดว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถป้องกันปัญหาอุทกภัยได้

3.2 ความเสี่ยงจากการขายห้องชุดก่อนการก่อสร้าง

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมของบริษัท ฯ และบริษัทย่อย มีการเสนอขายห้องชุดก่อนเริ่มการก่อสร้าง มีข้อดี คือช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาด และช่วยให้สามารถนำเงินรับค่างวดจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายห้องชุดก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงมีความเป็นไปได้ที่อัตรากำไรขั้นต้นจะลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังมีความเสี่ยงที่ผู้รับเหมาจะดำเนินการก่อสร้างไม่ทันตามเวลาที่กำหนด การลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัท ฯ มีแนวทางแก้ไขโดยทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมา และคอยควบคุมดูแลการก่อสร้างอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ห้องชุดทุกห้องเสร็จทันตามเวลาที่กำหนด

3.3 ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

ทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรม และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมได้กำหนดพื้นที่ขายให้เหมาะสมกับประมาณการของยอดขาย ทั้งนี้ จากภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวน อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ และอาจมีสินค้าคงเหลือ บริษัทจึงลดความเสี่ยงโดยการแบ่งการสร้างของโครงการออกเป็น ระยะ ๆ และ

ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จทีละส่วน เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนโครงการได้ทันตามการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยต่างๆ นอกจากนี้การมีนโยบายขายห้องชุดก่อนสร้างก็เป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือได้

ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.4 ความเสี่ยงจากกรณีที่ครอบครัวจียะจันทน์ สามารถควบคุมเป็นพิเศษ

บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือกลุ่มครอบครัวจียะจันทน์ โดยมี รศ.ดร.จิรศักดิ์ จียะจันทน์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่ง ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2561 ครอบครัวจียะจันทน์ถือหุ้นในบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 84.01 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะทำให้ครอบครัวจียะจันทน์ มีอำนาจในการควบคุมเป็นพิเศษในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ และผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่สามารถคัดค้านการเพิ่มทุนในราคาต่ำ ไม่สามารถคัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ และไม่สามารถคัดค้านการเสนอขายหลักทรัพย์แก่กรรมการและพนักงานได้ ซึ่งการถือหุ้นในลักษณะกระจุกตัวเช่นนี้จะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถ ตัดสินใจดำเนินการใด ๆ โดยปราศจากการยินยอมของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

3.5 ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับเงินปันผล

เนื่องด้วยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องใช้เงินทุนในการลงทุนเป็นจำนวนมาก จึงอาจมีช่วงระยะเวลาที่ต้องนำผลกำไรกลับไปพัฒนาธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จยิ่งขึ้นทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ (จากการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ 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 เอพีเอส จำกัด
	179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ 66 (0) 2 344 1000 โทรสาร 66 (0) 2 686 5050

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

5.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ บริษัทฯ 31 สิงหาคม 2561 มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 3,648,377,849.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 7,296,755,699 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 3,648,377,849.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 7,296,755,699 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

5.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2561 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน	สัดส่วน
ครอบครัวจิชะจันทน์ ¹⁾	6,130,002,000	84.01
นายกฤษฎา ตันเปาว์	225,987,000	3.10
นายจิตรภัทร อิศรางกูร ณ อยุธยา	225,810,700	3.09
นางเพ็ญศรี วันไชย	200,238,540	2.74
รองศาสตราจารย์ พรเพ็ญ เพชรสุขศิริ	70,000,000	0.96
ครอบครัวพาณิชย์กุล ²⁾	76,075,800	1.04
นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว	33,439,180	0.46
นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ	27,000,000	0.37
ครอบครัวจันทรานุกูล ³⁾	39,712,660	0.54
นางอารีย์ ศิริวงษ์การ	24,526,635	0.34
ผู้ถือหุ้นอื่น	243,963,184	3.34
รวม	7,296,755,699	100.00

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. นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว*	กรรมการ
4. ดร.เอกพร รักความสุข	กรรมการ
5. ดร.อภิชาติ สระมูล	กรรมการอิสระ
6. ผศ.ดร.เฉลิมเกียรติ วงศ์นิขทวิ	กรรมการอิสระ
7. นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ	กรรมการอิสระ
8. พอ.หญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	กรรมการอิสระ
9. ดร.ประภากร สมิติ	กรรมการอิสระ

* กรรมการผู้มีอำนาจ 2 ใน 3 ลงนามแทนบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัท ฯ มีกำหนดการประชุมทุก 3 เดือน และมีการประชุมครั้งพิเศษตามความจำเป็น ปีบัญชี 2561 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการ ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1. รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทร์*	7/7
2. ดร.แสงศรี จิยะจันทร์*	1/7
3. นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว*	1/7
4. ดร.เอกพร รักความสุข	2/7
5. ดร.อภิชาติ สระมูล	1/7
6. ผศ.ดร.เฉลิมเกียรติ วงศ์นิขทวิ	1/7
7. นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ	3/7
8. พอ.หญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	5/7
9. ดร.ประภากร สมิติ	6/7

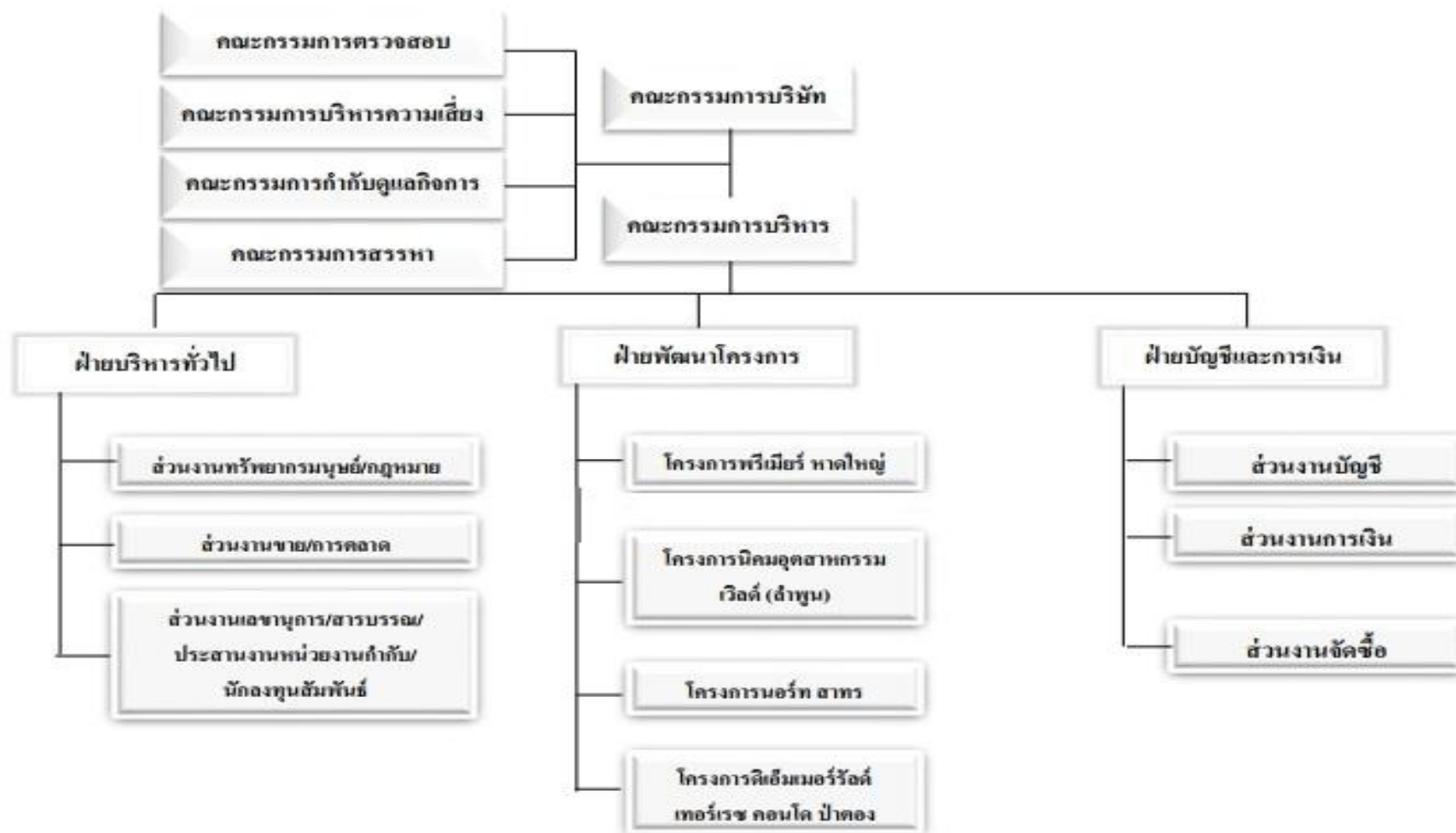
7.2 ผู้บริหาร

บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. รองศาสตราจารย์ ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทร์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นางสาวศศิธร เกตุเผือก	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
3. นางสาวปริญญ์ จารุกมลเศรษฐ์	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทั่วไป

บริษัทฯ มีผู้บริหารทั้งสิ้นจำนวน 3 คนดังตารางข้างต้น โดยไม่มีผู้บริหารท่านอื่นเพิ่มเติม

โดยแผนภาพโครงสร้างองค์กรของบริษัท ฯ เป็นดังนี้



7.3 เลขานุการบริษัท

นางสาวศศิธร เกตุเผือก ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท เพื่อรับผิดชอบดำเนินการดังต่อไปนี้

1. การประชุมผู้ถือหุ้น

- ก่อนการประชุม ต้องดูแลให้มีการส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุม เอกสารเกี่ยวกับรายงานประจำปี และบัญชีงบการเงินของบริษัทไปยังผู้ถือหุ้นภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด

- ในวันประชุม ต้องพิจารณาว่าหนังสือแต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะให้ลงคะแนนเสียงแทนถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ โดยหนังสือดังกล่าวต้องมีการลงลายมือชื่อผู้ถือหุ้น จำนวนหุ้นซึ่งผู้มอบฉันทะนั้นถืออยู่ ชื่อผู้รับมอบฉันทะ และตั้งผู้รับมอบฉันทะเพื่อการประชุมในครั้งใด

- ดูแลว่าประเด็นใดบ้างที่มีความสำคัญและต้องให้ผู้ถือหุ้นลงมติแยกต่างหากเป็นกรณี ๆ ไป เช่น การแต่งตั้งกรรมการบริษัทคนใหม่ เป็นต้น

- หากมีการแบ่งหุ้นเป็นหุ้นและการเพิ่มทุนของบริษัท ต้องจัดการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติ และยื่นคำขออนุมัติตามวิธีการที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งแก้ไขสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นตามที่ได้มีการออกหุ้น

สำหรับการโอนหุ้นของบริษัท เลขานุการบริษัทต้องพิจารณาข้อบังคับของบริษัทว่ามีข้อจำกัดสิทธิในการโอนหุ้นแก่บุคคลภายนอกก่อนเสนอให้แก่สมาชิกผู้ถือหุ้นหรือไม่ (สิทธิในการซื้อหุ้นก่อน) และเมื่อมีการโอนหุ้น เลขานุการบริษัทต้องตรวจสอบแบบฟอร์มการโอนหุ้น ชื่อ ที่อยู่ รายละเอียดของหุ้น ข้อกำหนดความรับผิดชอบของผู้รับโอนและการลงลายมือชื่อของผู้รับโอน การชำระค่าธรรมเนียมในการโอนหุ้น การชำระค่าหุ้น การยกเลิกใบหุ้นเดิม การแก้ไขสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น การทำใบหุ้นและส่งใบหุ้นไปยังผู้รับโอน เป็นต้น

2. รายงานประจำปี

ต้องพิจารณาว่าข้อมูลใดเป็นข้อมูลสำคัญซึ่งต้องนำมารวบรวมไว้ในรายงานประจำปี เช่น

- รายงานทางการเงินแสดงผลประกอบกิจการ
 - รายชื่อกรรมการแต่ละชุด และวาระของกรรมการ
 - คำชี้แจงเกี่ยวกับความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อการเตรียมบัญชีงบการเงินต่าง ๆ ของบริษัท
- เป็นต้น

3. การจัดประชุมกรรมการ

- จัดเตรียมตารางเวลาการประชุมล่วงหน้า รายละเอียดและวาระการประชุมต้องครบถ้วน ซึ่งประกอบด้วยรูปแบบและกำหนดการโดยเรียงลำดับตามความสำคัญ รวมถึงการออกคะแนนเสียงเพื่อลงมติที่ประชุม และควรนำเอกสารเหล่านี้เข้าที่ประชุมด้วย คือ สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัท รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม วาระการประชุม กฎหมายว่าด้วยบริษัท และเอกสารอื่น ๆ ที่จำเป็น

- จัดเตรียมวาระการประชุมและแจกจ่ายเอกสารข้อมูลแก่กรรมการบริษัทไว้ใช้สำหรับการประชุมภายในเวลาอันสมควร เพื่อให้กรรมการบริษัทมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษาและไตร่ตรองข้อมูลก่อนเข้าประชุม

- ประสานงานฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องับวาระการประชุมเพื่อให้มีการเสนอความคิดเห็นต่อคณะกรรมการอย่างครบถ้วน

- ดูแลให้กรรมการบริษัททุกคนมีโอกาสในการแสดงความคิดเห็นและมีการโต้แย้งข้อคิดเห็นและมีการโต้แย้ง

ข้อคิดเห็นที่แตกต่างกันไปด้วย

- จัดเตรียมการประชุม สถานที่หรือห้องประชุม และตรวจสอบว่ากรรมการผู้เข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมหรือไม่ รวมถึงจัดทำรายงานการประชุมนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กำหนด

- ให้ผู้เข้าร่วมประชุมลงลายมือชื่อ จดบันทึกรายชื่อผู้ที่เข้าร่วมประชุมสาย หรือการออกจากที่ประชุมก่อนครบกำหนด บันทึกรายงานการประชุมและหมายเหตุ ดูแลรวบรวมและทำลายเอกสารที่เป็นความลับหลังการประชุมเสร็จสิ้น

- ดูแลให้คณะกรรมการพิจารณาพิจารณาปัญหาทุก ๆ เรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อสวัสดิการและความมั่นคงของบริษัท

- จัดเก็บรายงานการประชุมไว้ในที่ที่ปลอดภัย ณ สำนักงานที่ทำการของบริษัท โดยจัดเรียงตามลำดับเวลาอย่างต่อเนื่อง และจัดทำตรชนหรือสารบัญรายงานการประชุม มติที่ประชุมและโครงการดำเนินงานพร้อมทั้งระบุวันเวลา

- รายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทที่จะดำเนินต่อไปในอนาคต

4. การให้ข้อมูลและคำแนะนำของคณะกรรมการ

- การเข้ารับตำแหน่งของกรรมการบริษัทคนใหม่

- อธิบายสิ่งที่กรรมการบริษัทจำเป็นต้องปฏิบัติให้กรรมการบริษัททุกคนรับทราบและจัดเตรียมกำหนดการต่าง ๆ ไว้ล่วงหน้าเท่าที่จำเป็น

- เตรียมความพร้อมเกี่ยวกับขั้นตอนต่าง ๆ ในการเข้าสู่ตำแหน่งกรรมการบริษัท ไม่ว่าจะกรรมการจะอยู่ในประเทศหรือต่างประเทศ

- เสนอแนะหลักสูตรการฝึกอบรมที่จำเป็นและเหมาะสมให้แก่กรรมการ

- การเข้าถึงคำแนะนำของผู้เชี่ยวชาญภายนอกบริษัท

- ร่างหลักเกณฑ์ พิจารณากรณีที่อาจต้องสอบถามคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก

- ระบุรายชื่อบุคคลที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกบริษัท

- จัดหาข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ขอบอำนาจ และแนวทางปฏิบัติต่าง ๆ ให้แก่ที่ปรึกษาของบริษัทเพื่อให้ที่ปรึกษาสามารถให้คำแนะนำ

- ตรวจสอบการจัดสรรเงินงบประมาณของบริษัทเกี่ยวกับการขอคำแนะนำ

- การให้คำแนะนำและบริการต่าง ๆ

เลขานุการบริษัทต้องสามารถให้คำแนะนำในด้านต่าง ๆ แก่กรรมการได้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องกิจการของบริษัท ขั้นตอนและวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ในบริษัท หลักการบริหารความเสี่ยง ข้อกำหนดต่าง ๆ ในข้อบังคับของบริษัท เช่น การส่งหนังสือแจ้งการประชุม การลงมติพิเศษ องค์ประชุม กระบวนการแต่งตั้งกรรมการและเลขานุการบริษัท ตราประทับของบริษัท ขั้นตอนการประชุมสามัญประจำปี เป็นต้น

ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายต่าง ๆ ได้แก่ กฎหมายว่าด้วยบริษัทและหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทตามกฎหมาย กฎหมายว่าด้วยล้มละลาย กฎหมายว่าด้วยแรงงาน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท กฎหมายเรื่องภาษีเงินได้ โดยคำนึงถึงอนุสัญญาภาษีซ้อน อัตราการจ่ายภาษี วิธีการคำนวณภาษี การจัดเก็บภาษี เป็นต้น กฎหมายว่าด้วยธนาคาร กฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม กฎหมายและกฎระเบียบเกี่ยวกับการจดทะเบียนในตลาด

หลักทรัพย์และการเปิดเผยข้อมูล กฎหมายเกี่ยวกับการควบรวมกิจการ และกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงกฎหมายในระดับท้องถิ่นด้วย นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังต้องดูแลให้ข้อบังคับของบริษัทเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของบริษัทยังต้องดูแลให้ข้อบังคับของบริษัทเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของบริษัทและจัดเตรียมข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจของคณะกรรมการโดยจัดทำเป็นเอกสารที่มีข้อความสามารถอ่านและเข้าใจได้ง่าย

- การเป็นเลขานุการกรรมการที่มีใช้ผู้บริหาร
- เก็บข้อมูลรายละเอียดของกรรมการแต่ละบุคคล โดยเฉพาะเรื่องผลประโยชน์ส่วนตัวทางธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงใด ๆ รวมถึงความเป็นอิสระของกรรมการ
- จัดหาข้อมูลที่เป็นและมีคุณภาพให้แก่กรรมการที่มีใช้ผู้บริหาร
- จัดประชุมกรรมการที่มีใช้ผู้บริหาร และทำให้กรรมการเหล่านั้นสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ โดยเฉพาะในกรณีที่มีกรรมการผู้บริหารเข้าร่วมประชุมอยู่ด้วย กรรมการที่มีใช้ผู้บริหารอาจจะมีความกังวลและไม่มีอิสระในการแสดงความคิดเห็นของตนอย่างเต็มที่ ดังนั้น จึงควรจัดให้มีการประชุมกันเป็นระหว่างกรรมการที่มีใช้ผู้บริหาร
- บันทึกรายงานการประชุม รวมถึงความเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาบริษัทต่อไปหรือเก็บคำแถลงสรุปประเด็นปัญหาที่เกี่ยวกับองค์กรของกรรมการที่มีใช้ผู้บริหารเพื่อนำเสนอแก่ผู้ถือหุ้นต่อไป
- รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการที่มีใช้ผู้บริหารต่อคณะกรรมการ

5. ระบบควบคุมภายใน

เลขานุการบริษัทมีบทบาทเป็นผู้นำในเรื่องการควบคุมภายในและการให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัท ในเรื่องดังต่อไปนี้

- รายงานวัตถุประสงค์และความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน
- รายงานความเสี่ยงทางธุรกิจต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งอาจเกิดขึ้นในระยะเริ่มแรกและคอยเฝ้าสังเกตติดตามอย่างสม่ำเสมอ
- มีส่วนร่วมกับกรรมการบริษัทในการกำหนดหรือสร้างระบบการควบคุมภายใน
- ส่งเสริมและช่วยเหลือให้มีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ
- ให้คำแนะนำคณะกรรมการเกี่ยวกับความรับผิดชอบในระบบการควบคุมภายใน โดยจัดเตรียมนโยบายและกลยุทธ์ในการควบคุมภายใน และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น พร้อมทั้งจัดทำรายงานสรุประบบการควบคุมภายใน
- ให้คำแนะนำคณะกรรมการบริษัทถึงความรับผิดชอบในการตรวจสอบประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน
- ดูแลให้คณะกรรมการดำเนินการประเมินผลการควบคุมภายในอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี

6. การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท กรรมการรายบุคคล และคณะอนุกรรมการอื่น ๆ ที่ได้รับการแต่งตั้ง

เลขานุการบริษัทมีบทบาทดูแลให้คณะกรรมการบริษัทได้ทราบถึงขอบเขตการปฏิบัติงานที่ได้มีการตกลงกันไว้ ตารางเวลาการประเมินผลการประเมินผลการปฏิบัติงาน จัดทำรายงานสรุปผลการประเมินไว้เพื่อเป็นหลักฐาน และรวบรวมรายงานการประเมินผลปฏิบัติงานทั้งหมด

7. การครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่ง
เลขานุการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้
 - เก็บรักษาทะเบียนการแต่งตั้งกรรมการบริษัทและตรวจสอบความถูกต้องของวาระการแต่งตั้งกรรมการใหม่
 - ดูแลให้ข้อบังคับของบริษัทมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการในการประชุมสามัญประจำปี
 - ใส่ใจกับปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากข้อตกลงในสัญญา เช่น กำหนดเวลาในการว่าจ้างเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงในสัญญาเกี่ยวกับการสิ้นสุดของสัญญา เป็นต้น
- ร่างสัญญาว่าจ้างกรรมการบริษัทให้มีข้อตกลงที่เหมาะสมและกำหนดข้อตกลงการแต่งตั้งกรรมการคนใหม่และวาระการดำรงตำแหน่ง
8. เก็บรักษาสมุดทะเบียนและเอกสารสำคัญต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องยื่นส่งต่อนายทะเบียนรวมถึงรายงานความเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในทะเบียนแก่นายทะเบียน
9. จัดทำและส่งสำเนาบัญชีงบการเงินของบริษัทและรายงานทางการเงินของกรรมการบริษัทภายในกำหนดเวลา
10. จัดทำและส่งข้อมูลรายละเอียดในกรณีของบริษัทได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทเอง
11. จัดให้มีการเผยแพร่โดยประกาศในหนังสือพิมพ์กรณีของบริษัทประสงค์จะซื้อหรือชำระหนี้ของบริษัทด้วยหุ้นของบริษัท
12. หน้าที่ที่จะไม่กระทำการอันเป็นการแข่งขันกับบริษัท ในกรณีนี้รวมถึงผลประโยชน์แอบแฝงหรือไม่สามารถมองเห็นได้
13. หน้าที่ในการเปิดเผยกรณีที่เกิดการขัดกันของผลประโยชน์ต่อบริษัท
14. การปฏิบัติหน้าที่อย่างซื่อสัตย์สุจริต
15. เลขานุการบริษัทต้องใช้ความระมัดระวังและความขยันหมั่นเพียรอย่างสมเหตุสมผลในการปฏิบัติงานตามอำนาจหน้าที่
16. การกระทำความผิดหน้าที่ตามที่ บริษัทอาจเรียกค่าชดเชยความเสียหายจากการกระทำความผิดของเลขานุการบริษัทจากผลประโยชน์ที่เลขานุการบริษัทได้รับตามจำนวนเงินที่บริษัทเสียหาย
17. หน้าที่ในการป้องกันไม่ให้มีการเลือกปฏิบัติอันไม่เป็นธรรม
18. หน้าที่ในการจัดหาข้อมูลเกี่ยวกับการประกันภัยจากบริษัทประกันภัย เพื่อชดเชยความเสียหายจากเหตุการณ์ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในอนาคต
19. หน้าที่ดูแลเรื่องสวัสดิการด้านสุขภาพและความปลอดภัยในการทำงานตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
20. ดำเนินการเกี่ยวกับภาษีและอากรแสตมป์ตามกฎหมายภาษี
21. ให้คำแนะนำประสานงานเกี่ยวกับเงินเดือนและบำเหน็จบำนาญตามสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดไว้
22. เปิดเผยข้อมูลรายละเอียดทางบัญชี จัดทำและส่งงบการเงินของบริษัทให้แก่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ
23. ตรวจสอบและจัดเตรียมรายงานทางการเงินเพื่อนำเสนอต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ กรณีที่มีคำสั่งให้บริษัทล้มละลายตามกฎหมายล้มละลาย
24. ช่วยเหลือกรรมการเพื่อให้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ เช่น การเปิดเผยข้อมูลผลประโยชน์ต่าง ๆ ในการทำสัญญาใด ๆ
25. ติดตามการปฏิบัติตามข้อกำหนดในหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัท

26. คู่มือเรื่องการลงลายมือชื่อในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับธนาคาร
27. ในกรณีที่มีการจัดตั้งบริษัท เลขานุการบริษัทต้องตรวจสอบรายชื่อบริษัทว่าซ้ำกับบริษัทอื่นหรือไม่ หรือมีเสียงเรียกที่คล้ายคลึงกับบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งไปแล้วหรือไม่
28. คู่มือการจดทะเบียนชื่อทางการค้าและปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
30. คู่มือการจดลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร และเครื่องหมายการค้า โดยเลขานุการบริษัทต้องจดบันทึกรายละเอียดชื่อเจ้าของ เลขทะเบียน ประเทศที่ทำการจดทะเบียน วันเดือนปีที่จดทะเบียนลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร และเครื่องหมายการค้าแล้วแต่กรณี

8. การกำกับดูแลกิจการ

8.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีเจตนารมณ์ในการดำเนินการของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพ ประสพผลสำเร็จตามเป้าหมาย โดยยึดหลักดำเนินการด้วยคุณธรรม จริยธรรม มีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ คำนึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งบริษัทฯ ได้ตระหนักดีว่า รากฐานธุรกิจที่มั่นคงคือการที่บริษัทฯ ต้องเติบโตไปพร้อมๆ กับการสร้างประโยชน์ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า และชุมชน บริษัทฯ จึงมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการ โดยได้รับเอาแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (Good Corporate Governance) ปี 2555 ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเนื้อหาแบ่งเป็น 5 หมวด ได้แก่

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

8.2 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด มีดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบริษัททำหน้าที่สรรหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมแล้วนำเสนอขออนุมัติแต่งตั้งในที่ประชุม ผู้ถือหุ้น โดยตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

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

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกเหนือจากการออกตามวาระและมีวาระคงเหลือไม่น้อย

กว่าสองเดือน ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทน ในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป โดยมติต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ 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 การเคยมีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียเหล่านั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการทำงานที่ปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการอิสระว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกเหนือจากการออกตามวาระและมีวาระคงเหลือไม่น้อยกว่าสองเดือน ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทน ในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป โดยมติต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่จะมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน สำหรับการแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้พิจารณาแต่งตั้ง

8.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561

ลำดับ	บริษัท/บริษัทย่อย	ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี		
		ค่าสอบบัญชี*	ค่าบริการอื่น**	รวม
1	บริษัทฯ	1,940,000.00	230,000	2,170,000.00
2	บริษัทย่อย	5,956,700.00	-	5,956,700.00
รวม		7,896,700.00	230,000	8,126,700.00

หมายเหตุ * สำนักงานสอบบัญชี คือ บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

** ค่าบริการอื่น หมายถึง ค่าบริการที่ปรึกษาทางด้านภาษี

ไม่มีค่าบริการที่จะต้องจ่ายในอนาคตเนื่องจากยังให้บริการไม่แล้วเสร็จ

9. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ยึดมั่นในแนวทางในการดำเนินธุรกิจตามหลักการค้ากับดูแล กิจกรรมที่ดี จึงตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงยั่งยืนและเป็นที่ยอมรับจากผู้ที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วน และเพื่อส่งเสริมให้การปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และ

พนักงานของบริษัทฯ เป็นไปในทิศทางเดียวกันในเรื่อง ดังกล่าว บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

ด้านสังคม

ความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นอีกหนึ่งหัวใจหลักของความยั่งยืนของบริษัทฯ เพื่อสร้างชุมชนและสังคมให้มีความเติบโตและเข้มแข็งขึ้นประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี บริษัทฯ จึงให้การสนับสนุนกิจกรรมที่มุ่งเน้นในเรื่องเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพชีวิต พัฒนาบุคลากรในองค์กรให้มีประสิทธิภาพเพื่อการให้ความช่วยเหลือแก่สังคม อย่างต่อเนื่องโดยกำหนดนโยบาย ดังนี้

1. การประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม และรับผิดชอบต่อสังคม
2. การมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคมโดยรวม ทั้งในด้านการพัฒนาองค์ความรู้ให้กับบุคลากร เพื่อนำองค์ความรู้ไปพัฒนาต่อชุมชนและสังคมทั้งในด้านสุขภาพ 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 ควบคู่ไปกับการมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และตระหนักเป็นอย่างดีว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน โดยได้กำหนดแนวทางการดำเนินงานด้านการดูแลสิ่งแวดล้อม ดังนี้

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

ด้านพนักงาน

เราตระหนักว่าพนักงานทุกคนเป็นทรัพยากรที่ทรงคุณค่าที่สุดของบริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับพัฒนาศักยภาพ ผลตอบแทน และโอกาสในการก้าวหน้าของพนักงาน โดยสนับสนุนการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่อง พนักงานของบริษัทฯมีหน้าที่ปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับข้อปฏิบัติ และนโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทฯยังให้ความสำคัญกับการอบรมและพัฒนาบุคลากร โดยสนับสนุนให้พนักงานมีความก้าวหน้าในสายงานและมีอนาคตในการทำงาน

ด้านผู้ถือหุ้นและนักลงทุน

บริษัทสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอแก่ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างโปร่งใส ทันเวลา ผ่านช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่ายและมีความเท่าเทียมกัน

การกำกับดูแลกิจการและข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม

บริษัทส่งเสริมและปรับปรุงมาตรฐานด้านจริยธรรมในการประกอบธุรกิจให้สอดคล้องกับข้อปฏิบัติทางจริยธรรม ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูล มีความโปร่งใส การดูแลและควบคุมการใช้ข้อมูลภายใน การรักษามาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยรวมถึงกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ

10. การควบคุมภายในการบริหารจัดการความเสี่ยง

10.1 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 และการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ซึ่งกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ทั้งสามท่าน เข้าร่วมประชุมครบถ้วน ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของ บริษัทฯ ที่จัดทำโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และได้ซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร และผู้ตรวจสอบภายใน และมีมติเห็นชอบตามแบบประเมินฯ ดังกล่าว ซึ่งจากการประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 ด้าน คือ

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

คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ในสภาพปัจจุบันบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและสอดคล้องกับแบบประเมินการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเฉพาะในส่วนของการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว (ตามข้อ 3.3 ถึง 3.7 ของแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน) นั้น บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่รัดกุมและเพียงพอให้การทำการดังกล่าว มีความโปร่งใสและเป็นธรรม สำหรับการควบคุมภายในหัวข้ออื่นของระบบควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ปัจจุบันบริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้ที่จะเข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ให้เป็นกรรมการของบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2555 ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการเหล่านี้ได้ศึกษาและมีความเข้าใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ ดีเสียก่อน โดยกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ จะมีการประชุมอย่างน้อยทุกไตรมาสเพื่อพิจารณาและสอบทานงบการเงิน และเปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญต่อการลงทุนของนักลงทุนทั่วไป

10.2 การดำเนินงานเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 และการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ได้แต่งตั้ง บริษัท แอค คอนซัลต์ เซอร์วิส จำกัด (“ACC”) ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561 ซึ่งบริษัท แอค คอนซัลต์ เซอร์วิส จำกัด (“ACC”) ได้มอบหมายให้นางสาวศราวดี พูลเทียน ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

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

10.3 สรุปผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะ

สำหรับงวดไตรมาส 4/2561 (1 มีนาคม 2561 – 31 พฤษภาคม 2561)

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 2561 ที่ผ่านมามีบริษัทและบริษัทย่อยมีการเข้าทำรายการระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยรายการเหล่านี้มีราคาและผลตอบแทนที่เป็นทางการค้าปกติตามราคาตลาดทั่วไปหรือเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ (รายละเอียดตามข้อ 11 ของหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวม สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561) และคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นแล้วมีความเห็นว่าเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล โดยมีการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายการระหว่างกันดังกล่าวที่เกิดขึ้นในรอบปี 2560-2561 มีดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
			31-พ.ค.-61	31-พ.ค.-60	
1. รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อย กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกรรมการบริษัท	เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	251.20	-	เงินให้กู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีหลักฐานเป็นสัญญาเงินกู้ และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี ซึ่งเป็นรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท
		ดอกเบี้ยค้างรับ	4.69	-	ดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท
		เงินกู้ยืมระยะสั้น	31.06	646.00	เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีหลักฐานเป็นสัญญาเงินกู้ และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3-5.75 ต่อปี ซึ่งเป็นรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท
		ดอกเบี้ยค้างจ่าย	12.06	74.78	ดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท
2. รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อย กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท แคปปิตอล ลีจด์ นอร์ท สาทร จำกัด	กิจการร่วมค้า (ถือหุ้นร้อยละ 50)	เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	87.78	87.78	เนื่องจากเป็นข้อตกลงในการทำธุรกิจ ที่ทั้ง 2 ฝ่ายต้องร่วมลงทุน มีสัญญากู้ยืมเงินเป็นหลักฐาน ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี
		ดอกเบี้ยค้างรับ	3.72	1.09	ดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม

นโยบายการคิดราคา

1. การให้บริการระหว่างกันใช้ราคาตลาดเทียบกับราคาที่ทำกับบุคคลภายนอก
2. การกู้ยืมเงินระหว่างกันใช้อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาที่ตกลงกัน

11.2 มาตรการในการดูแลเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน

ในการทำรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกิจปกติไม่ว่าเป็นการทำรายการกับบุคคลภายนอกหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติการอนุมัติรายการดังกล่าวเช่นเดียวกัน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ และบริษัทแกนเป็นสำคัญ สำหรับรายการระหว่างกันอื่น ๆ บริษัทฯ และบริษัทแกนกำหนดให้ต้องผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยคณะกรรมการตรวจสอบอาจว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระหรือที่ปรึกษาทางการเงินมาทำการประเมินราคาของรายการระหว่างกันนั้น ๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางเปรียบเทียบ จากนั้นจึงนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

11.3 นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ คาดว่าในอนาคตอาจมีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามรายการค้าปกติที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะให้คณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระพิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย โดยรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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 ศดิภักดิ์ธรรม กรรมการทั้งหมดมีคุณสมบัติตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) กำหนด และคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดองค์ประกอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง และหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมครบทุกท่าน จำนวน 4 ครั้ง และกรรมการ 2 ท่าน ไม่สามารถเข้าประชุมได้ แต่ยังคงครบองค์ประชุมตามกฎหมายของคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 2 ครั้ง ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการรายงานผลการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นวาระประจำในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรโดยครบถ้วนดังนี้

- สอบทานงบการเงินประจำไตรมาสและประจำปีร่วมกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายบริหาร โดยมีการซักถามให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ากระบวนการของบริษัทในการจัดทำงบการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญมีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และมีการจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไปอย่างสม่ำเสมอ
- พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทได้อย่างความถูกต้อง ครบถ้วน ตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาจากรายงานของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกและผู้สอบบัญชีภายนอก ประกอบกับพิจารณาผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ประจำปี
- สอบทาน และกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกตรวจสอบ Management Control เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบงานและวิธีปฏิบัติที่ดีเพียงพอที่จะช่วยป้องกันและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และการอนุมัติรายการและอนุมัติวงเงินของฝ่ายบริหารสอดคล้องกับนโยบายและอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้

- พิจารณานุมัติขอบเขตและแผนการตรวจสอบภายในและพิจารณารายงานผลการตรวจสอบ โดยให้ผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกรายงานผลตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก
- สอบทานว่าบริษัทมีกระบวนการที่จะมั่นใจได้ว่าการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของ ตลท. และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- พิจารณาลักษณะงานที่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดให้บริการอื่นนอกเหนือจากงานสอบบัญชีให้บริษัท รวมทั้งพิจารณาคำตอบแทนว่าจะต้องมีลักษณะงานและค่าบริการที่ไม่เป็นสาระสำคัญจนอาจทำให้ผู้สอบบัญชีเสียความเป็นอิสระ และไม่เป็นกลางในการปฏิบัติงานสอบบัญชี
- ประชุมเป็นการเฉพาะกับผู้สอบบัญชีภายนอกโดยไม่มีฝ่ายบริหารร่วมประชุมด้วย เพื่อให้ความมั่นใจว่าผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระและเป็นกลางในการปฏิบัติงาน
- พิจารณาและให้ความเห็นในการเข้าซื้อหุ้นบริษัท หรือร่วมทุนกับบริษัทอื่น

สำหรับการคัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้คัดเลือกผู้สอบบัญชี ของบริษัทที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ การทำงานและคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี รวมถึงคำตอบแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรม ซึ่งจากผลการพิจารณาดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

ในปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทได้มีการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ และการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท พร้อมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างถูกต้อง ครบถ้วน



(นาย สุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม ปี 2558 – 2561

งบแสดงฐานะการเงิน	31-พ.ค.-61		31-พ.ค.-60 (ปรับใหม่)		31-พ.ค.-59		31-พ.ค.-58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27	1.1	67	1.4	86	3.5	228	10.6
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	205	4.2	76	3.1	50	2.3
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	492	20.8	173	3.5	148	6.0	200	9.3
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	395	16.7	89	1.8	85	3.5	92	4.3
สินค้าคงเหลือ	1,424	60.2	2,163	44.0	385	15.7	15	0.7
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,338	98.9	2,697	54.8	780	31.8	585	27.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	7	0.3	7	0.1	7	0.3	7	0.3
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	102	2.1	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	146	3.0	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2	0.1	1,893	38.5	1,664	67.8	1,544	72.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18	0.8	75	1.5	4	0.2	6	0.3
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	27	1.1	2,223	45.2	1,675	68.2	1,557	72.7
รวมสินทรัพย์	2,365	100.0	4,920	100.0	2,455	100.0	2,142	100.0
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม								
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	190	8.0	456	9.3	-	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น	350	14.8	1,299	26.4	297	12.1	501	23.4
เงินกู้ยืมระยะสั้น	31	1.3	947	19.2	134	5.5	68	3.2
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	6	0.3	29	0.6	7	0.3	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	577	24.4	2,731	55.5	438	17.8	569	26.6
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	335	6.8	613	25.0	603	28.2
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11	0.5	42	0.9	9	0.4	5	0.2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	11	0.5	377	7.7	622	25.3	608	28.4
รวมหนี้สิน	588	24.9	3,108	63.2	1,060	43.2	1,177	54.9
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	3,648	154.2	3,467	70.5	3,467	141.2	3,467	161.9
ส่วนปรับปรุงทุนอื่น	(3,359)	(142.0)	(3,326)	(67.6)	(3,351)	(136.5)	(3,351)	(156.4)
กำไรสะสม	1,488	62.9	1,671	34.0	1,239	50.5	842	39.3
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,777	75.1	1,812	36.8	1,355	55.2	958	44.7
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	40	1.6	7	0.3
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,777	75.1	1,812	36.8	1,395	56.8	965	45.1
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,365	100.0	4,920	100.0	2,455	100.0	2,142	100.0

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31-พ.ค.-61		31-พ.ค.-60 (ปรับใหม่)		31-พ.ค.-59		31-พ.ค.-58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,094	98.6	245	58.8	370	30.2	-	-
รายได้จากธุรกิจการศึกษา	-	-	-	-	791	64.5	727	95.8
อื่น ๆ	15	1.4	172	41.2	65	5.3	32	4.2
รวมรายได้	1,109	100.0	417	100.0	1,226	100.0	759	100.0
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	891	80.3	191	45.8	272	22.2	-	-
ต้นทุนจากธุรกิจการศึกษา	-	-	-	-	235	19.2	231	30.4
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	491	44.3	26	6.2	245	20.0	168	22.1
ต้นทุนทางการเงิน	8	0.7	10	2.4	38	3.1	37	4.9
รวมค่าใช้จ่าย	1,390	125.3	227	54.4	790	64.4	436	57.4
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(281)	(25.3)	190	45.6	436	35.6	323	42.6
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(21)	(1.9)	(22)	(5.3)	(13)	(1.1)	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	(302)	(27.2)	168	40.3	423	34.5	323	42.6
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	40	3.6	263	63.1	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(262)	(23.6)	431	103.4	423	34.5	323	42.6
กำไรเบ็ดเสร็จจากการดำเนินงานที่ยกเลิก								
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากการงาน	4	0.4	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี	(258)	(23.3)	431	103.4	423	34.5	323	42.6

ตารางสรุปงบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม)

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31-พ.ค.-61	31-พ.ค.-60 (ปรับใหม่)	31-พ.ค.-59	31-พ.ค.-58
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	340	306	130	359
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุน	17	(921)	(254)	(370)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(396)	596	(19)	34
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(39)	(19)	(143)	23

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (งบการเงินรวม)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	2561	2560	2559	2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	4.05	0.88	1.78	1.03
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.18	0.09	0.53	0.70
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.19	0.19	0.27	0.81
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(27.32)	40.29	32.43	41.97
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(16.88)	10.61	34.36	31.76
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(7.50)	5.42	20.61	19.03
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.33	1.76	0.78	1.23

13. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

13.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

13.1.1 ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจในปีที่ผ่านมา

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้มีการปรับนโยบายการประกอบธุรกิจหลัก **จากเดิม** ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (“Holding company”) ซึ่งลงทุนในธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจการศึกษา ดำเนินการ โดยมีบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด เป็นบริษัทแกน เป็นผู้ได้รับอนุญาตจัดตั้งสถาบันการศึกษาเอกชน ภายใต้ชื่อ “มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น” เปลี่ยนเป็น ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเล็งเห็นถึงโอกาสและความพร้อมในการทำธุรกิจนี้ เดิมทีบริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี 2559 ภายใต้ชื่อโครงการ “ดิเอ็มเมอรัล เทอร์เรซ ปาตอง” ในรูปแบบคอนโดมิเนียม ที่ปาดอง จ.ภูเก็ต ดำเนินการโดยบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จากนั้นในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการ “นิคมอุตสาหกรรมบางปู(เหนือ)” ดำเนินการโดยบริษัท ไทยบอนเนต เทรดิง โซน จำกัด สถานที่ตั้งนิคมนี้ตั้งอยู่ที่ จ.สมุทรปราการซึ่งถือว่าอยู่ในแหล่งอุตสาหกรรม มีนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศที่ให้ความสนใจที่จะเข้ามาลงทุน และ “โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2” ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ชับเบิร์บ เอสเตท จำกัด) หลังจากนั้นบริษัทฯ ได้เข้าซื้อได้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคอนโดมิเนียม ที่หาดใหญ่ จ.สงขลา ภายใต้ชื่อโครงการ “IB Grand Hatyai” เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในย่านการค้าและท่องเที่ยวของเมืองหาดใหญ่ และอยู่ใกล้กับประเทศมาเลเซีย จึงสามารถดึงดูดลูกค้าที่เป็นนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจได้เป็นอย่างดี

เพื่อให้เป็นไปตามพันธกิจที่ต้องการมุ่งมั่นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและเชิงพาณิชย์ ตามที่ได้มีการกำหนดนโยบายประกอบธุรกิจหลักของบริษัทเมื่อปีก่อน ส่งผลให้ในปี 2561 ได้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจจากเดิมมีทั้งธุรกิจการศึกษา และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารของบริษัทฯ ตัดสินใจจำหน่าย

เงินลงทุนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาออกทั้งหมด โดยบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ทางบัญชีของกลุ่มกิจการ เข้าทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมดให้แก่บริษัท เวสเทิร์น ยู เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันในราคา 1,350.00 ล้านบาทโดยมีการโอนสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 จำนวน 1,299.55 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มกิจการได้แสดงส่วนต่างของมูลค่าของการโอนกิจการกับสินทรัพย์สุทธิของกิจการดังกล่าวจำนวน 50.45 ล้านบาท ไว้ในส่วนเกินทุนจากการโอนกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน และส่งผลให้มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด) บริษัท ราชพฤกษ์การศึกษา จำกัด บริษัท ราชพฤกษ์ ชินดิเคท จำกัด และบริษัท บุรีรัมย์การศึกษา จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของมหาวิทยาลัยเวสเทิร์น) ไม่เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการอีกต่อไป จากนั้นบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการศึกษาออกทั้งหมด กล่าวคือ บริษัท ขายหุ้นสามัญของบริษัท ดับเบิลยูพี แอสเซทส์ จำกัด, บริษัท ดับเบิลยูเอส แอสเซทส์ จำกัด, บริษัท เวลด์ เดนทัล ฮอสปิเทล จำกัด และบริษัท เวลด์บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด ให้แก่กรรมการของบริษัทซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวน 380 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้แสดงส่วนต่างมูลค่าขายกับสินทรัพย์สุทธิจำนวน 63.27 ล้านบาท ไว้ในส่วนเกินทุนจากการโอนธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน และสุดท้ายจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบริษัทไทยบอนเนต เทรด ดิง โซน จำกัด ที่ดำเนินธุรกิจภายใต้โครงการ “นิคมอุตสาหกรรมบางปู(เหนือ)” ให้แก่บริษัทเอกชนแห่งหนึ่ง เป็นจำนวน 230 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้แสดงส่วนต่างมูลค่าขายกับสินทรัพย์สุทธิจำนวน 244.34 ล้านบาท ไว้ในขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย หลังจากการเปลี่ยนแปลงข้างต้นที่กล่าวมา บริษัทจะคงเหลือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 บริษัท (เดิมมีบริษัทย่อยทั้งหมด 10 บริษัท) และบริษัทร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 บริษัท

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ทั้งหมด 3 โครงการ คือ

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (เหนือ) จ.ลำพูน ซึ่งจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2562
- โครงการห้องชุดที่หาดใหญ่ จ.สงขลา รับรู้รายได้ในไตรมาส 4 เป็นไตรมาสแรก
- โครงการห้องชุดที่ป่าตอง จ.ภูเก็ต แบ่งเป็น 2 เฟส เฟส 1 เป็นห้องชุดพร้อมขายอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนเฟส 2 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

13.1.2. ผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31-พ.ค.-61		31-พ.ค.-60 (ปรับใหม่)		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,094	98.6	245	58.8	849	346.5
รายได้จากธุรกิจการศึกษา	-	-	-	-	-	-
อื่น ๆ	15	1.4	172	41.2	(157)	(91.3)
รวมรายได้	1,109	100.0	417	100.0	692	165.9
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	891	80.3	191	45.8	700	366.5
ต้นทุนจากธุรกิจการศึกษา	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	491	44.3	26	6.2	465	1,788.5
ต้นทุนทางการเงิน	8	0.7	10	2.4	(2)	(20.0)
รวมค่าใช้จ่าย	1,390	125.3	227	54.4	1,163	512.3
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(281)	(25.3)	190	45.6	(471)	(247.9)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(21)	(1.9)	(22)	(5.3)	(1)	(4.5)
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	(302)	(27.2)	168	40.3	(470)	(279.8)
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	40	3.6	263	63.1	(223)	(84.8)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(262)	(23.6)	431	103.4	(693)	(160.8)
กำไรเบ็ดเสร็จจากการดำเนินงานที่ยกเลิก - การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน ผลประโยชน์หลังออกจากการดำเนินงาน	4	0.4	-	-	4	100.00
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี	(258)	(23.3)	431	103.4	(689)	(159.9)

บริษัทมีรายได้รวมมีจำนวน 1,109 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 692 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 165.9 เนื่องจากปีนี้บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการขายที่ดินจัดสรรของโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) จำนวน 1,067 ล้านบาทในรอบระยะเวลา 9 เดือน (ก่อนที่บริษัทฯ จะจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไทยบอนด์เน็ต เทรดดิ้ง โซน จำกัด) และมีรายได้จากการขายห้องชุดโครงการที่หาดใหญ่ จำนวน 27 ล้านบาท

กลุ่มธุรกิจ / สายผลิตภัณฑ์	ปี 2561	ปี 2560	เพิ่มขึ้น	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,067	215	852	396.3
ธุรกิจห้องชุด	27	30	(3)	(10.0)
รวม	1,094	245	849	346.5

หากพิจารณาจากลักษณะของกลุ่มธุรกิจหรือสายผลิตภัณฑ์ของบริษัท สามารถจำแนกประเภทดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้ที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดินจัดสรร ในโครงการ “นิคมอุตสาหกรรมบางปู(เหนือ)” ดำเนินการโดย บริษัท ไทยบอนเนต เทรดิง โซน จำกัด ทั้งปี 2560 และปี 2561 แม้ว่าในระหว่างปี 2561 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไทยบอนเนต เทรดิง โซน จำกัด แต่บริษัทก็ยังมี “โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2” ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ซึ่งได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้วในงวด และได้มีการทยอยรับเงินรับล่วงหน้าตามงวดจ่ายชำระตามสัญญา คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ภายในปี 2562

- ธุรกิจห้องชุด

รายได้ที่เกิดจากการจำหน่ายห้องชุดสำหรับปี 2560 เป็นของโครงการ “ดิเอ็มเมอรัล เทอร์เรซ ปาตอง” ในรูปแบบคอนโดมิเนียม ที่ปาตอง จ.ภูเก็ต ดำเนินการโดยบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และสำหรับปี 2561 เป็นของโครงการ “IB Grand Hatyai” เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในย่านการค้าและท่องเที่ยวของเมืองหาดใหญ่ ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเริ่มมีรายได้เกิดขึ้นในไตรมาส 4 เป็นไตรมาสแรก

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (A)	มูลค่าที่รอขาย (B)	มูลค่าที่ขายแล้ว (A) - (B) (1)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
Premier-C	126.15	71.50	54.65
Premier-D	131.10	120.20	10.90
Premier-E	127.81	82.50	45.31
Premier-F	126.22	70.41	55.81
รวม	511.28	344.61	166.67

ชื่อโครงการ	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2) - (3)		คงเหลือจำนวนที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) - (2)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
Premier-C	37.66	27.52	16.99	21.18	20.67	36.49	16.99	56.95
Premier-D	8.82	6.44	2.09	2.60	6.73	11.88	2.09	7.00
Premier-E	34.56	25.25	10.76	13.41	23.80	42.01	10.76	36.06
Premier-F	55.81	40.78	50.36	62.80	5.45	9.62	-	-
รวม	136.84	100.00	80.19	100.00	56.66	100.00	29.83	100.00

บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวน 1,411.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 1,162.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 466.19 ประกอบด้วย

- ต้นทุนขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 891.17 ล้านบาท เกิดจากต้นทุนโครงการนิคมอุตสาหกรรม บางปู จำนวน 875.63 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนต่อแปลงอยู่ที่ 70-80% ของราคาขาย และต้นทุนโครงการห้องชุดที่หาดใหญ่ จ.สงขลา จำนวน 15.54 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนต่อห้องชุดอยู่ที่ 70-75% ของราคาขาย
- ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 64.19 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ที่เกิดในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และค่านายหน้าจากการขายในส่วนโครงการนิคมอุตสาหกรรม
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 53.89 ล้านบาท ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการดำเนินงานของโครงการนิคมอุตสาหกรรม
- มีค่าใช้จ่ายพิเศษที่เกิดขึ้นในไตรมาสนี้ จำนวน 372.33 ล้านบาท

○ การตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวน 127.99 ล้านบาท โดยพิจารณาตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ สำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้น และดอกเบี้ยค้างรับ ของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซับเบิร์บ เอสเตท จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ซื้อธุรกิจของบริษัทนี้แล้ว เนื่องจากวันที่จ่ายซื้อหุ้นสามัญบริษัทนี้ ทางผู้บริหารได้พิจารณาถึงผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต เทียบกับเงินที่จ่ายซื้อแล้วเห็นว่าคุ้มค่ากับการลงทุน แต่เมื่อได้พบทวนมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิ ณ สิ้นงวด พบว่าในปีที่ผ่านมาไม่ได้มีการรับชำระหนี้แต่อย่างใด และไม่ได้รับการติดต่อกลับในทุกๆ ครั้งที่ได้มีการติดตามทวงหนี้จำนวนนี้ จึงนำมาซึ่งข้อบ่งชี้ที่จะไม่ได้รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้น และดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าว บริษัทฯ จึงพิจารณาตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน ซึ่งค่าใช้จ่ายนี้มีผลกระทบต่อผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

○ การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 244.34 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ จ่ายซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด ในราคา 200 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ซื้อที่มีจำนวน 351.92 ล้านบาท จึงเกิดผลต่างเป็นกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมจำนวน 151.92 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการประเมินมูลค่าธุรกิจ จึงพิจารณาจากมูลค่าทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด ที่มีจำนวน 200 ล้านบาท และเมื่อบริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด ในราคา 230 ล้านบาท (พิจารณาจากเงินที่ได้จ่ายซื้อหุ้นสามัญจำนวน 200 ล้านบาท บวกกำไรอีก 30 ล้านบาท) เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ขายที่มีจำนวน 474.34 ล้านบาท จึงเกิดผลต่างเป็นขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 244.34 ล้านบาท ซึ่งกำไรที่เกิดขึ้น ณ วันที่ซื้อ และขาดทุนที่เกิดขึ้น ณ วันที่ขาย เป็นเพียงผลกำไรขาดทุนทางบัญชีเท่านั้น แต่ถ้าพิจารณาจากกระแสเงินสด บริษัทฯ ได้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยนี้จำนวน 30 ล้านบาท

- ต้นทุนทางการเงินจำนวน 8.34 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้เงินสถาบันการเงิน
- ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 21.49 ล้านบาท เกิดจากการคำนวณภาษีเงินได้ประจำปี และเกิดจากการคำนวณภาษีเงินได้รอตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทมีรายการที่เกณฑ์การพิจารณารายได้ สำหรับการเสียภาษีต่างกัน จึงเกิดเป็นภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 เป็นจำนวน 302 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีผลกำไรสุทธิ จำนวน 168 ล้านบาท ลดลงจากวงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 470 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 279.8 หากพิจารณาจากการดำเนินงานปกติของบริษัทก่อนที่จะหักค่าใช้จ่ายพิเศษ บริษัทจะมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติจำนวน 70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 54 ล้าน

บาท (ในไตรมาส 4 บริษัทมีค่าใช้จ่ายพิเศษไม่ได้เกิดจากการดำเนินงานปกติของบริษัท คือ มีการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญและการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ส่วนปีก่อนบริษัทมีกำไรจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ตามตารางดังต่อไปนี้

รายการ	31-พ.ค.-61	31-พ.ค.-60
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(302)	168
หัก รายการพิเศษ		
1. ตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ	128	-
2. ผลต่างจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	152
3. ผลต่างจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	244	-
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ	70	16

13.1.2 วิเคราะห์ฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31-พ.ค.-61		31-พ.ค.-60 (ปรับใหม่)		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27	1.1	67	1.4	(40)	(59.7)
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	205	4.2	(205)	(100.0)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	492	20.8	173	3.5	319	184.4
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	395	16.7	89	1.8	306	343.8
สินค้าคงเหลือ	1,424	60.2	2,163	44.0	(739)	(34.2)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,338	98.9	2,697	54.8	(359)	(13.3)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	7	0.3	7	0.1	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	102	2.1	(102)	(100.0)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	146	3.0	(146)	(100.0)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2	0.1	1,893	38.5	(1,891)	(99.9)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18	0.8	75	1.5	(57)	(76.0)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	27	1.1	2,223	45.2	(2,196)	(98.8)
รวมสินทรัพย์	2,365	100.0	4,920	100.0	(2,555)	(51.9)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม						
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	190	8.0	456	9.3	(266)	(58.3)
เจ้าหนี้อื่น	350	14.8	1,299	26.4	(949)	(73.1)
เงินกู้ยืมระยะสั้น	31	1.3	947	19.2	(916)	(96.7)
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	6	0.3	29	0.6	(23)	(79.3)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	577	24.4	2,731	55.5	(2,154)	(78.9)
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	335	6.8	(335)	(100.0)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11	0.5	42	0.9	(31)	(73.8)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	11	0.5	377	7.7	(366)	(97.1)
รวมหนี้สิน	588	24.9	3,108	63.2	(2,520)	(81.1)

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,365 ล้านบาท เทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 4,920 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,555 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.9 เป็นเพราะจำหน่ายธุรกิจ การศึกษาออก ส่งผลให้สินทรัพย์ที่เป็นของธุรกิจการศึกษาลดลงทั้งจำนวน รายการอื่นที่จะสามารถเปรียบเทียบกันได้

แล้วเห็นชัดเจนคือสินค้าคงเหลือปีนี้มีจำนวน 1,424 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 739 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.2 ในปีนี้ไม่มีการลงทุนในโครงการใหม่ มีเพียงการพัฒนาโครงการเดิมเท่านั้น แสดงรายละเอียดแยกตามโครงการได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	มูลค่า (ล้านบาท)
1	นิคมอุตสาหกรรมลำพูน (เหนือ)	มะเขือแจ้ จ.ลำพูน	ที่ดินรอการจัดสรร	853
2	โครงการ IB Grand Hatyai	หาดใหญ่ จ.สงขลา	ห้องชุด	321
3	โครงการ ดี เอ็มเมอร์อัล เทอร์เรซ ปาดอง	ปาดอง จ.ภูเก็ต	ห้องชุด	250
รวม				1,424

เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง ในปี 2561 และปี 2560 มีจำนวน 4.05 เท่า และ 0.99 เท่า ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นผลมาจากการจำหน่ายเงินลงทุนในกลุ่มธุรกิจการศึกษา และจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด ทำให้หนี้สินลดลงตามไปด้วย ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสภาพคล่องที่ดีขึ้น

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมี หนี้สินรวม จำนวน 588 ล้านบาท เทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 3,108 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,520 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.1 ในส่วนของผู้ถือหุ้นมียอดลดลงจำนวน 35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.9 เหตุผลที่ทั้ง 2 รายการลดลงส่วนใหญ่เป็นเพราะจำหน่ายธุรกิจการศึกษาออก ส่งผลให้สินทรัพย์ที่เป็นของธุรกิจการศึกษาลดลงทั้งจำนวน เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอง เป็นธุรกิจที่เพิ่งเกิดขึ้นของบริษัท ซึ่งยังไม่ก่อให้เกิดหนี้สินเพิ่มขึ้นในปี

เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในปี 2561 และปี 2560 มีจำนวน 0.33 เท่า และ 1.72 เท่า ตามลำดับ ลดลงจากปีก่อนเป็นผลมาจากการจำหน่ายเงินลงทุนในกลุ่มธุรกิจการศึกษา และจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	31-พ.ค.-61	31-พ.ค.-60 (ปรับใหม่)	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	340	306	34	11.1
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุน	17	(921)	938	(102)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(396)	596	(992)	(166)
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(39)	(19)	(20)	105

ในปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิลดลงจำนวน 39 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานได้มา จำนวน 340 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.1 เนื่องจากในปี 2561 สินค้าคงเหลือลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้มีกระแสเงินสดเข้ามา และมีการจ่ายชำระเจ้าหนี้ลดลง

ในส่วนของเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนได้มาจำนวน 17 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 ใช้ไปจำนวน 921 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2560 บริษัทฯ ที่ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลงทุนในหุ้นร้อยละ 99.99% จำนวน 2 บริษัท มูลค่าจ่ายซื้อหุ้นที่ได้จ่ายในปีมีจำนวน 488 ล้านบาท และมีเงินสดจ่ายซื้อทรัพย์สินถาวรจำนวน 310 ล้านบาท

ในส่วนเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2561 ใช้ไปจำนวน 396 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 ได้มาจำนวน 596 ล้านบาท เนื่องจากปี 2561 มีเงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 418 ล้านบาท และมีเงินสดรับชำระค่าหุ้นจำนวน 181 ล้านบาท

ภาวะผูกพันด้านหนี้สิน และการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

1. หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหนังสือค้ำประกันสัญญาการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จำนวน 3.63 ล้านบาท เป็นของโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน

2. ภาวะผูกพันที่เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมีภาวะผูกพันฝ่ายทุน เป็นสัญญางานก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังค้างชำระจำนวน 46.83 ล้านบาท

3. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

บริษัท

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 บริษัทและกรรมการผู้มีอำนาจได้ถูกฟ้องร้องคดีแพ่งจากอดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยรายหนึ่งโดยเรียกค่าเสียหายจำนวน 112.49 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 3 เมษายนพ.ศ. 2561 ศาลมีคำพิพากษาพิจารณายกฟ้องคดีความดังกล่าว

บริษัทย่อย

บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถูกฟ้องร้องคดีจากผู้ซื้อห้องชุด เพื่อขอให้บริษัทย่อยดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือชดใช้เงินจำนวน 663,100 บาท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการไกล่เกลี่ย

จากผลคำตัดสินของศาลชั้นต้นดังกล่าว ผู้บริหารและที่ปรึกษาด้านกฎหมายของกลุ่มกิจการเห็นว่า พยานหลักฐานของบริษัทย่อยดังกล่าวเพียงพอให้ศาลรับฟังคำคัดค้านได้ ดังนั้น ผู้บริหารของกลุ่มกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับผลกระทบจากความเสียหายของคดีความดังกล่าวอย่างมีสาระสำคัญต่อข้อมูลทางการเงินของกลุ่มกิจการ

4. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากสัญญา

เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2554 บริษัท ซับเบิร์บ เอสเตท จำกัด ได้ทำสัญญาร่วมดำเนินการโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2 จังหวัดลำพูน โดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของการพัฒนาภายใน 2 ปีนับตั้งแต่วันที่แบบก่อสร้างได้รับความเห็นชอบจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) โดยบริษัทจะได้รับสิทธิในการบริหารงานนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวต่อไปภายใต้ระเบียบ ข้อบังคับและเงื่อนไขที่ กนอ. กำหนดตลอด ทั้งนี้ บริษัทผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมให้ กนอ. ในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายทางบัญชีที่เหมาะสม ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระรวม 3 คน เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบการควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว



(รองศาสตราจารย์ ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์)
กรรมการผู้มีอำนาจ



(นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว)
กรรมการผู้มีอำนาจ