

รายงานประจำปี 2562

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



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

สารบัญ

สารจากประธาน	3
คณะกรรมการบริษัท.....	5
การประกอบธุรกิจ	11
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	12
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ.....	17
3. ปัจจัยความเสี่ยง.....	29
4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น.....	31
การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	32
5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น.....	33
6. นโยบายจ่ายเงินปันผล	34
7. โครงสร้างการจัดการ.....	35
8. การกำกับดูแลกิจการ	42
9. ความรับผิดชอบต่อสังคม	43
10. การควบคุมภายในการบริหารจัดการความเสี่ยง	44
11. รายการระหว่างกัน.....	59
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ.....	63
12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ.....	64
13. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	68
ภาคผนวก 1 : งบการเงิน.....	78

สารจากประธาน

สารจากประธาน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน

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

บริษัทมีแผนกลยุทธ์ในการสร้างความแข็งแกร่งและผลกำไรในระยะยาว โดยมีภารกิจ คือ

- เพื่อขยายฐานการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทั่วทุกพื้นที่และตอบสนองความต้องการที่แตกต่าง
- เพื่อส่งเสริมความยั่งยืนของพลังงาน และขยายฐานธุรกิจพลังงานทดแทน
- เพื่อการดูแลชุมชนที่เราให้บริการ อนุรักษ์ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- เพื่อเพิ่มมูลค่าของผู้ถือหุ้น

ในรอบปีบัญชี 2563 บริษัทฯ จะดำเนินนโยบายธุรกิจโดยเน้นที่การปรับปรุง และพัฒนาธุรกิจและบริการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพและคุณภาพดียิ่งขึ้น เพื่อสร้างความพึงพอใจที่มากขึ้น และช่วยให้การบริหารต้นทุน ค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นด้วย ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ก็ยังคงเดินหน้าในการมีส่วนร่วมพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ความสามารถในการบริหารจัดการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด โดยดำเนินกิจกรรมเพื่อความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) การกำกับดูแลกิจการที่ดี โปร่งใส ยึดมั่นในการเป็นผู้นำที่ดี รวมถึงการมีวินัยในการบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่จะนำมาซึ่งความสำเร็จในการสร้างมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น เพื่อสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านอย่างมั่นคงและสม่ำเสมอตลอดไป

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

พร้อมกันนี้ ขอขอบคุณฝ่ายบริหารและพนักงานทุกท่านที่ได้มีส่วนร่วม และเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนและพัฒนาบริษัทฯ ให้มีความเจริญก้าวหน้าอย่างมั่นคงตลอดไป



รองศาสตราจารย์ ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทร์
ประธานกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท



รองศาสตราจารย์ ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์			
ตำแหน่ง	ประธานกรรมการบริษัท		
อายุ	50 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	ประธาน กรรมการ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
	2557-ปัจจุบัน	ประธานบริษัท และกรรมการ	บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ เวิลด์ จำกัด



ดร.แสงศรี จิยะจันทน์			
ตำแหน่ง	กรรมการ		
อายุ	76 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	มหาวิทยาลัยเวส เทิร์น



นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว			
ตำแหน่ง	กรรมการ		
อายุ	47 ปี		
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี นิเทศศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		
ประสบการณ์การทำงาน	2561-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวิลด์ คอปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



รองศาสตราจารย์ ดร.เอกพร รักความสุข			
ตำแหน่ง	กรรมการ		
อายุ	59 ปี		
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาเอก ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขารัฐประศาสน ศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง		
	ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
	ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
การอบรม	DAP รุ่น 77/2552 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2552		
ประสบการณ์การ ทำงาน	2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวิลด์ คอปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
	2555-ปัจจุบัน	กรรมการสภา สถาบันอุดมศึกษา เอกชน	มหาวิทยาลัยเวส เทิร์น
	2551-ปัจจุบัน	อาจารย์	มหาวิทยาลัยเวส เทิร์น



ดร.อภิชาติ สระมูล			
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ		
อายุ	50 ปี		
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาเอก สาขา Civil Engineering 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	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อาวุโส	บริษัท ทีม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2557-ปัจจุบัน	ประธาน	คณะกรรมการงานก่อสร้างใต้ดินและอุโมงค์ (TUTG)



ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เฉลิมเกียรติ วงศ์วนิชทวี			
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ		
อายุ	50 ปี		
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาเอก สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยสยาม		
	ปริญญาโท สาขา Construction Management The University of New South Wales, Australia		
	ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี		
ประสบการณ์การทำงาน	2560-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
	2543-ปัจจุบัน	อาจารย์ประจำ	มหาวิทยาลัยสยาม



นายพปอล มงคลสินธุ์			
ตำแหน่ง	ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ		
อายุ	62 ปี		
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกริก		
	ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง		
การอบรม	DAP รุ่น 102/2556		
	LSP รุ่น 1/2556		
	CFO รุ่นที่ 3		
	ผู้บริหารระดับสูงด้านการบริหารพัฒนาเมืองมหานครรุ่นที่ 4		
ประสบการณ์การทำงาน	2557-2558	ผู้อำนวยการสำนัก ตรวจสอบ	บริษัท ท่าอากาศยาน ไทย จำกัด (มหาชน)
	2558-2561	รองผู้อำนวยการท่า อากาศยานสุวรรณภูมิ	บริษัท ท่าอากาศยาน ไทย จำกัด (มหาชน)
	2562-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท เครดิต ฟองซิเอร์ เวลด์ จำกัด
	2562-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท เวลด์ คอร์ ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) *ดำรงตำแหน่ง ตั้งแต่ 8 มีนาคม 2562



ดร.ประกากร สมิติ			
ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ		
อายุ	72 ปี		
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาเอก ปรัชญาดุสิตบัณฑิต สาขาวิชายุทธศาสตร์การ พัฒนา มหาวิทยาลัยราชภัฏชัยภูมิ		
	ปริญญาโท รัฐศาสตรศาสตร สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร		
	ปริญญาตรี รัฐประศาสนศาสตร Parsons College, USA		
การอบรม	DAP รุ่น 105/2556 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2556		
ประสบการณ์การทำงาน	2547-2551	ผู้ว่าราชการ จังหวัด	จังหวัดชัยภูมิ, ชัยนาท
	2556-ปัจจุบัน	นายกภา มหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการ อิสระ/ กรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท เวิลด์ คอร์ ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



พลตรีหญิง พันธุ์ทิพย์ คติภักดีธรรม			
ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ		
อายุ	62 ปี		
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหาร ศาสตร		
	ปริญญาตรี พาณิชยศาสตรและการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร		
การอบรม	DAP รุ่น 105/2556 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2556		
ประสบการณ์การทำงาน	2530-ปัจจุบัน	ข้าราชการประจำ	กองบัญชาการ กองทัพไทย
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการสภา สถาบันอุดมศึกษา	มหาวิทยาลัยเวส เทิร์น
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ กรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท เวิลด์ คอร์ ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”) มีแผนกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตและผลกำไรในระยะยาวผ่านกระบวนการทำงานที่มีคุณภาพและสร้างความคล่องตัวให้แก่บริษัทฯ ด้วยวิสัยทัศน์ และพันธกิจ ดังนี้

วิสัยทัศน์ (Vision)

เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น ผู้นำการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งเชิงอุตสาหกรรมและเชิงพาณิชย์ เพื่อส่งมอบแก่ลูกค้าด้วยมูลค่าสูงสุด ในช่วงเวลาที่ดียิ่งที่สุดอย่างไร้ข้อจำกัด พัฒนาระบบการก่อสร้างและสาธารณูปโภคด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่สร้างสรรค์ ควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคมให้ก้าวหน้าอย่างยั่งยืน

พันธกิจ (Mission)

- มุ่งมั่นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและเชิงพาณิชย์ โครงการที่อยู่อาศัย และระบบสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพ ด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมสร้างสรรค์ เพื่อตอบสนองทุกโจทย์ความต้องการของลูกค้า
- มุ่งเน้นการขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างมั่นคงยั่งยืน แสวงหาพันธมิตร โอกาสในการลงทุน สร้างผลประกอบการที่ดี และดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ
- มุ่งมั่นในการพัฒนาองค์กรให้เติบโต เพื่อตอบสนองผลตอบแทนที่ดีแก่ ผู้ถือหุ้น ผู้บริหาร และบุคลากรอย่างยั่งยืน
- ให้บริการแก่ลูกค้าด้วยความเต็มใจ ตอบสนองความต้องการที่แตกต่างของลูกค้าอย่างเข้าใจและรวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจอย่างสูงสุด
- ดำเนินการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไปพร้อมกับการส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนบริหารงานด้วยระบบงานมาตรฐาน ที่ประกอบด้วยหลักคุณธรรม จริยธรรมและมีธรรมาภิบาล

วัตถุประสงค์ ลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวตั้ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 5 กลุ่ม

1. โครงการนิคมอุตสาหกรรม และอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่าย
2. โครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่า
3. ธุรกิจให้เช่าและจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินเปล่า แร่เหาส์ โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ฯลฯ)
4. ธุรกิจจำหน่ายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค
5. ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

โครงการเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์ ทั้งแนวราบและแนวตั้ง โครงการที่บริษัท ฯ และบริษัทย่อยพัฒนา เป็นโครงการลักษณะที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนา ขยายระหว่างก่อสร้างโครงการ หรือลักษณะขายเมื่อสร้างเสร็จ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการ แนวโน้มสภาพตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเล ที่ตั้ง ความต้องการของผู้บริโภค และความเหมาะสมของระดับราคา และปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
2531-2537	ก่อตั้งบริษัทในนาม “บริษัท พันธุ์สุกรไทย - เดนมาร์ก จำกัด แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2548-2556	บริษัท ฯ ได้เข้าสู่สถานะฟื้นฟูกิจการโดยมีแผนฟื้นฟูกิจการดังนี้ 1) ให้ชำระหนี้เจ้าหนี้ทุกรายในคราวเดียว ตามมูลค่าปัจจุบันของหนี้สิน 2) เพิ่มทุนจดทะเบียน 3,546 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 354,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จัดสรรให้บุคคลในวงจำกัดจำนวน 330,000,000 หุ้น และรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 24,600,000 หุ้น 3) โอนขายทรัพย์สินที่สำคัญทั้งหมด ให้แก่ บริษัท ไทย-เดนมาร์ก ฟาร์มมิ่ง จำกัด 4) เปลี่ยนรอบบัญชีให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจใหม่ จากเดิม “เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคมและสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี” เป็น “เริ่มต้นวันที่ 1 มิถุนายน และสิ้นสุดในวันที่ 31 พฤษภาคม ของปีถัดไป” 5) เข้าลงทุนซื้อหุ้น บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด (เดิมชื่อบริษัท กาญจนบุรีการศึกษา จำกัด) จำนวน 3,300,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1,000 บาท ด้วยวิธีแลกหุ้นในสัดส่วน 1 ต่อ 100 กับ หุ้นของบริษัท ฯ จำนวน 330,000,000 หุ้น ผู้บริหารแผนได้ดำเนินการต่างๆ เป็นผลสำเร็จตามที่กำหนดในแผน เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2556 ต่อมา ศาลล้มละลายกลาง มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการของบริษัท ฯ บริษัท ฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10.00 บาท เป็น 0.10 บาท เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2556
2557	บริษัท ฯ และบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังนี้ 1. บริษัท สุวรรณภูมิ พัฒนาการศึกษ จำกัด 2. บริษัท บุรีรัมย์การศึกษา จำกัด 3. บริษัท ราชพฤกษ์การศึกษา จำกัด 4. บริษัท ราชพฤกษ์ซินดิเคท จำกัด 5. บริษัท นอร์ทอีสเทิร์น อินเตอร์เนชั่นแนล แอดดูเคชั่น จำกัด 6. บริษัท เวิลด์ เดนทัล ฮอสปิเทล จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สกลนครการศึกษา จำกัด) จัดตั้งบริษัท เวิลด์ บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด และบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอสเซท เมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการรับเหมาก่อสร้าง และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2558	ซื้อหุ้นร้อยละ 50 ของ บริษัท แคปปิตอลลิงค์ นอร์ทสาทร จำกัด และซื้อหุ้นร้อยละ 80 ของบริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ปาตอง (เดิมชื่อ บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) เพื่อดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2559	บริษัท ฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 0.10 บาท เป็น 0.50 บาท
2560	ปรับนโยบายการประกอบธุรกิจหลัก เป็นธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากนั้นได้เข้าลงทุนหุ้นสามัญและจัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มเติมดังนี้ 1. เข้าซื้อหุ้นของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ชับเบิร์บ เอสเตท จำกัด) และบริษัท ไทยบอนเนต เทรดิง โซน จำกัด 2. จัดตั้งบริษัทใหม่ ชื่อ บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด 3. เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคอนโดมิเนียมเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 (เดิมชื่อโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1) และโครงการโอปี เฟลส

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	4. เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคอนโดมิเนียมเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2 (เดิมชื่อโครงการ พรีเมียร์ หาดใหญ่ 2) และในปีเดียวกันได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการศึกษาทั้งหมด ต่อมาบริษัทฯ ทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 3,712,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 3,648,377,849.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 7,296,755,699 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
2561	จำหน่ายเงินลงทุนของบริษัทไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด และได้มีการยกเลิกสัญญาเช่าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคอนโดมิเนียมไอปี เฟลส
2562	จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 1 บริษัท ชื่อบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด และซื้อหุ้นสามัญ บริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน ในสัดส่วนร้อยละ 50 และในปีเดียวกันบริษัท ฯ เปลี่ยนรอบบัญชี จากเดิม “เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม ของปีถัดไป” เป็น “เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

หลังจากที่บริษัท ฯ ได้ขยายฐานการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทางผู้บริหารก็เล็งเห็นโอกาสในการที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัท โดยได้วางแผนการลงทุนหลังจากปี 2558 เป็นต้นมา ดังนี้

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฯ ครั้งที่ 4/2560 ได้มีมติอนุมัติปรับนโยบายการประกอบธุรกิจ โดยให้บริษัท ฯ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และกำหนดให้บริษัท ฯ และบริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวตั้ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนจำหน่ายพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว

ต่อมา บริษัท ฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ชับเบิร์บ เอสเตท จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ที่จังหวัดลำพูน ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ที่จังหวัดสมุทรปราการ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99

นอกจากนี้ บริษัท ฯ ยังเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 ที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา และได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ คือ บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทต่าง ๆ 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 อินเตอร์เนชั่นแนลเอ็ดดูเคชั่น จำกัด)
4. บริษัท เวิลด์เดนทัล ฮอสปิเทล จำกัด
5. บริษัท เวิลด์บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด

โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทข้างต้นซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจการศึกษา เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัท ฯ ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และยุติการดำเนินการธุรกิจการศึกษา

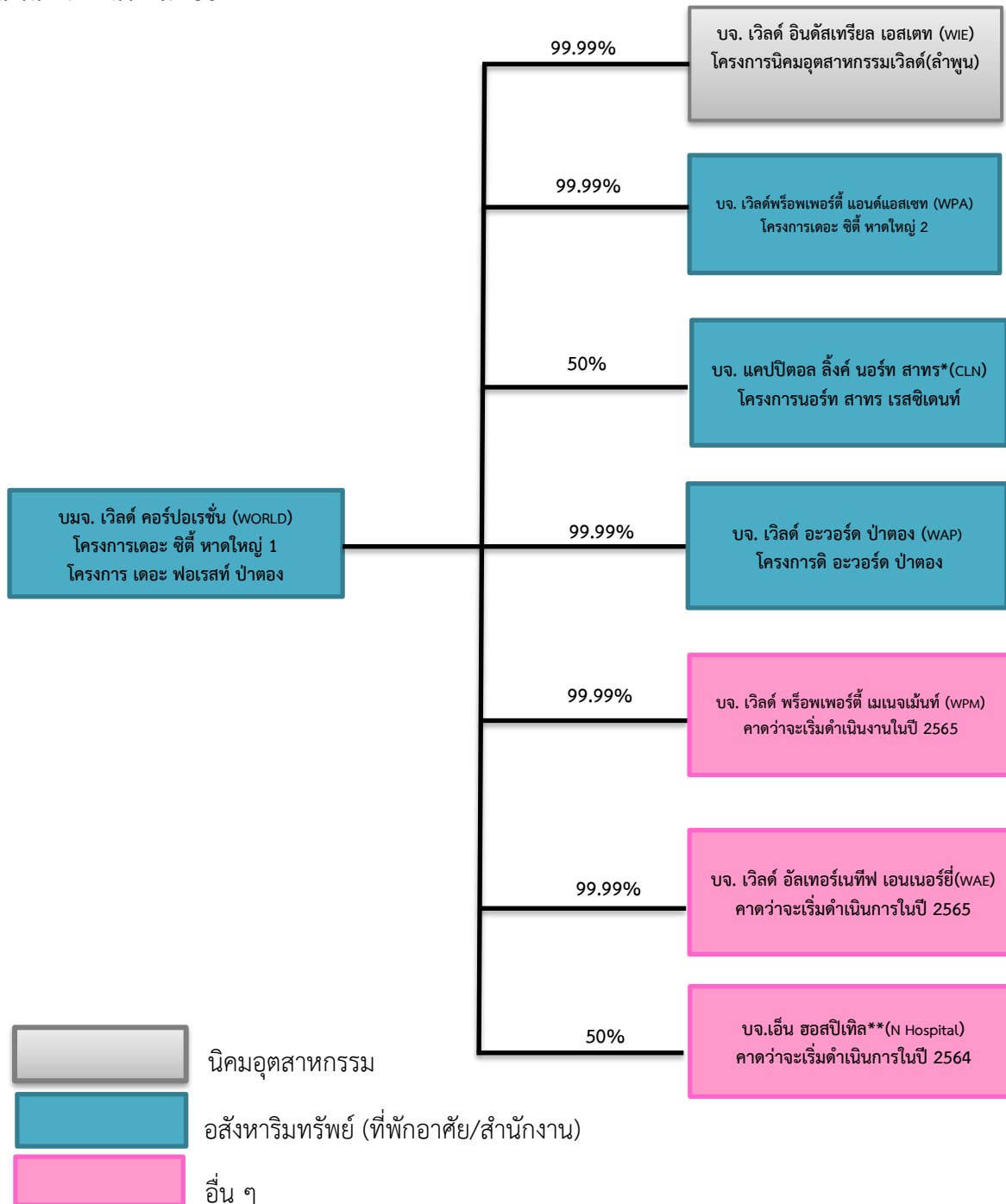
เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด เนื่องจากทางผู้บริหารเล็งเห็นว่า บริษัทคงเหลือสินทรัพย์ที่จะทำอะไรไม่มากแล้ว อีกทั้งหากดำเนินการต่อในรูปการเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากการให้ใช้สาธารณูปโภค จะต้องมีการลงทุน และได้รับผลตอบแทนที่จะกลับมาเล็กน้อยเมื่อเทียบกับการจำหน่ายออกไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

ต่อมา บริษัท ฯ ยังเข้าซื้อที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ติดถนนหมื่นเงิน ตำบลป่าตอง อำเภอกระทุ้ง จังหวัดภูเก็ต โดยการลงทุนครั้งนี้ สอดคล้องและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการของบริษัทฯ

ในปี 2562 บริษัท ฯ เข้าลงทุนในบริษัท เอ็น ฮอลปีเทิล จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน โดยเห็นว่าธุรกิจโรงพยาบาลเป็นธุรกิจที่สามารถเติบโตไปด้วยกันกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทได้

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เวลต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



หมายเหตุ : * ผู้ถือหุ้นร่วมของบริษัท แคปปิตอล ลีจิง นอร์ท สาทร จำกัด คือ บริษัท แคปปิตอล ลีจิง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถืออยู่ร้อยละ 50 (โดยมีผู้ถือหุ้นคือ บริษัท สาทรสินทรัพย์ จำกัดถืออยู่ร้อยละ 54.00 (มีผู้ถือหุ้นคือ นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ถืออยู่ร้อยละ 17.00 นายชัยอนันต์ ศิริวงษ์การ ถืออยู่ร้อยละ 17.00 นางสาวปิยธิดา ศิริวงษ์การ ถืออยู่ร้อยละ 17.00 นางรมฤดี ศิริวงษ์การ ถืออยู่ร้อยละ 17.00 นายอารีย์ ศิริวงษ์การ ถืออยู่ร้อยละ 17.00 ด.ญ.ศศิรา ศิริวงษ์การ ถืออยู่ร้อยละ 15.00) นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล ถืออยู่ร้อยละ 10.00 นายวัชรกร วิทยอำนวยคุณ ถืออยู่ร้อยละ 8.00 นางสาวอังฉิมา วิทยอำนวยคุณ ถืออยู่ร้อยละ 7.00 นางอรสา แก้วประพาฬ ถืออยู่ร้อยละ 3.7766 นายพงษ์พัฒน์ ชลคดีดำรงกุล ถืออยู่ร้อยละ 3.3334 นางสาวชนิษฐา ชลคดีดำรงกุล ถืออยู่ร้อยละ 3.3333 นางสาวนันทยา ชลคดีดำรงกุล ถืออยู่ร้อยละ 3.3333 นายสรสิริ เจษฎาอารักษ์กุล ถืออยู่ร้อยละ 1.1685 นางสาวปิยธิดา ศิริวงษ์การ ถืออยู่ร้อยละ 1.0549)

** ผู้ถือหุ้นร่วมของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด คือ บริษัท กรีนเอสเตท เชียงใหม่ จำกัด ถืออยู่ร้อยละ 19.49 (โดยมีผู้ถือหุ้นคือ นายกฤษฎา ตันเปาว์ ถืออยู่ร้อยละ 99.98 นางสาวชัชฌา หิรัญสุนทร ถืออยู่ร้อยละ 0.01 นางสาวศิริวรรณ โกษนา ถืออยู่ร้อยละ 0.01) บริษัท กรีน เอวินิว จำกัด ถืออยู่ร้อยละ 8.62 (โดยมีผู้ถือหุ้นคือ นายกฤษฎา ตันเปาว์ ถืออยู่ร้อยละ 99.996 นางสาวชัชฌา หิรัญสุนทร ถืออยู่ร้อยละ 0.002 นางสาวศิริวรรณ โกษนา ถืออยู่ร้อยละ 0.002) บริษัท ทริปปี้ลท์ แคปปิตอล จำกัด ถืออยู่ร้อยละ 21.89 (โดยมีผู้ถือหุ้นคือ นายกฤษฎา ตันเปาว์ ถืออยู่ร้อยละ 99.999964 นางสาวชัชฌา หิรัญสุนทร ถืออยู่ร้อยละ 0.000018 นางสาวศิริวรรณ โกษนา ถืออยู่ร้อยละ 0.000018)

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้ จำแนกรายธุรกิจ

สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย*	การถือหุ้น (ร้อยละ)	ปี 2561 สิ้นสุด 31 พ.ค. 2561		ปี 2562 สิ้นสุด 31 พ.ค. 2562		สำหรับงวด 7 เดือน สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2562	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายในรูปแบบ คอนโดมิเนียม	WORLD	-	27.28	2.46	9.45	6.08	8.97	12.87
	WAP	100	-	-	106.04	68.27	57.54	82.58
	WPA	100	-	-	-	-	-	-
โครงการนิคมอุตสาหกรรม	WIE	100	-	-	31.33	20.17	-	-
	TBTZ	-	1,066.42	96.17	-	-	-	-
รายได้อื่น		-	15.22	1.37	8.50	5.48	3.17	4.55
รวม			1,108.92	100.00	155.32	100.00	69.68	100.0

หมายเหตุ : * WORLD คือ บมจ. เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น
WAP คือ บจ. เวิลด์ อะวอร์ด ปาตอง
WPA คือ บจ. เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ เอสเตท
WIE คือ บจ. เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท
TBTZ คือ บจ. ไทย บอนเนต เทคดิง โซน ซึ่งบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนของบริษัทนี้ไปเมื่อไตรมาส 4/2561

2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวตั้ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 5 กลุ่ม

1. โครงการนิคมอุตสาหกรรม และอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่าย
2. โครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่า
3. ธุรกิจให้เช่าและจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินเปล่า แร่วเฮาส์ โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์)
4. ธุรกิจจำหน่ายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค
5. ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

โครงการเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์ ทั้งแนวราบและแนวตั้ง โครงการที่บริษัท ฯ และบริษัทย่อยพัฒนา เป็นโครงการลักษณะที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนา ขยายระหว่างก่อสร้างโครงการ หรือลักษณะขายเมื่อสร้างเสร็จ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการ แนวโน้มสถานะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเล ที่ตั้ง ความต้องการของผู้บริโภค และความเหมาะสมของระดับราคา และปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) (“โครงการ”) ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“บริษัท ย่อย”) เป็นการดำเนินงานระหว่างโครงการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) และบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาที่ดินและลงทุนค่าใช้จ่ายทั้งหมด โดยนำแนวคิดนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศน์ (Eco Industrial Estate) มาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาโครงการ ภายใต้การดูแล ควบคุม แนะนำ และความเห็นชอบของกนอ.

โครงการตั้งอยู่ติดถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่ – ลำปาง (ทล.11) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 533 ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ศูนย์การค้า ตลาด โชว์รูมรถยนต์ สถานีบริการน้ำมัน ร้านอาหาร นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ และโรงงานอุตสาหกรรม (นอกนิคม) ส่วนตามซอยแยก ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนต์ โครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก และบ้านพักอาศัยที่ปลูกสร้างเอง ห้างบิ๊กซี และห้างแม็คโคร เป็นต้น

รายละเอียดของโครงการมีดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่ติดถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง (ทล.11) ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน
รายละเอียดสัดส่วนพื้นที่ การใช้ประโยชน์*	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ เนื้อที่รวม 368-1-79.75 ไร่ หรือ 147,379.75 ตารางวา พื้นที่สาธารณูปโภคโครงการเนื้อที่รวม 37-0-7.54 ไร่ หรือ 14,807.54 ตารางวา พื้นที่สีเขียวและแนวกันชน เนื้อที่รวม 33-2-93.78 ไร่ หรือ 13,493.78 ตารางวา พื้นที่ขายโครงการเนื้อที่รวม 297-2-78.43 ไร่ หรือ 119,078.43 ตารางวา
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ด้านอุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม
มูลค่าทรัพย์สิน	พิจารณาตามวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นวิธีหลัก และวิธีเปรียบเทียบตลาดราคา (Market Approach) เป็นวิธีตรวจสอบ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 มูลค่าของทรัพย์สิน 628,650,000 บาท
ระบบสาธารณูปโภค	ถนน , ประปา , โรงบำบัดน้ำเสีย , บ่อหน่วงน้ำฝน , ไฟฟ้า , โทรศัพท์
ระยะเวลาในการพัฒนา	ปี พ.ศ. 2560-2563 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาสาธารณูปโภค คาดว่า จะเริ่มให้บริการในไตรมาส 4 /2563

ระบบสาธารณูปโภค

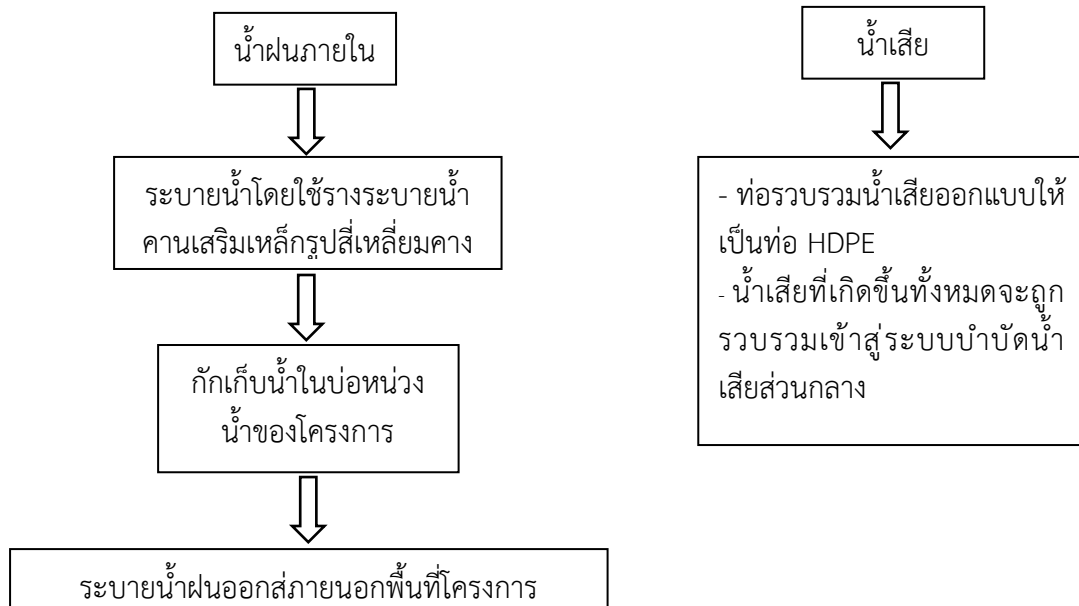
โครงการจัดให้มีพื้นที่สาธารณูปโภค โดยมีเนื้อที่ประมาณร้อยละ 10 ของโครงการ จัดให้มีบ่อหน่วงน้ำฝน ถึงเก็บน้ำประปาและสถานีสูบ บ่อกักเก็บน้ำหลังบำบัด และ โรงบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง

ระบบถนน

โครงการจัดให้มีถนนสายหลัก มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 20 เมตร เชื่อมต่อกับทางหลวงหมายเลข 11 ส่วนถนนสายรองรอบโครงการ โดยมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 16 เมตร และเชื่อมต่อกับถนนสันป่าฝ้าย

ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบรวบรวมน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมและท่อรวบรวมน้ำเป็นแบบท่อแยกระบายน้ำเสียและน้ำฝนออกจากกัน



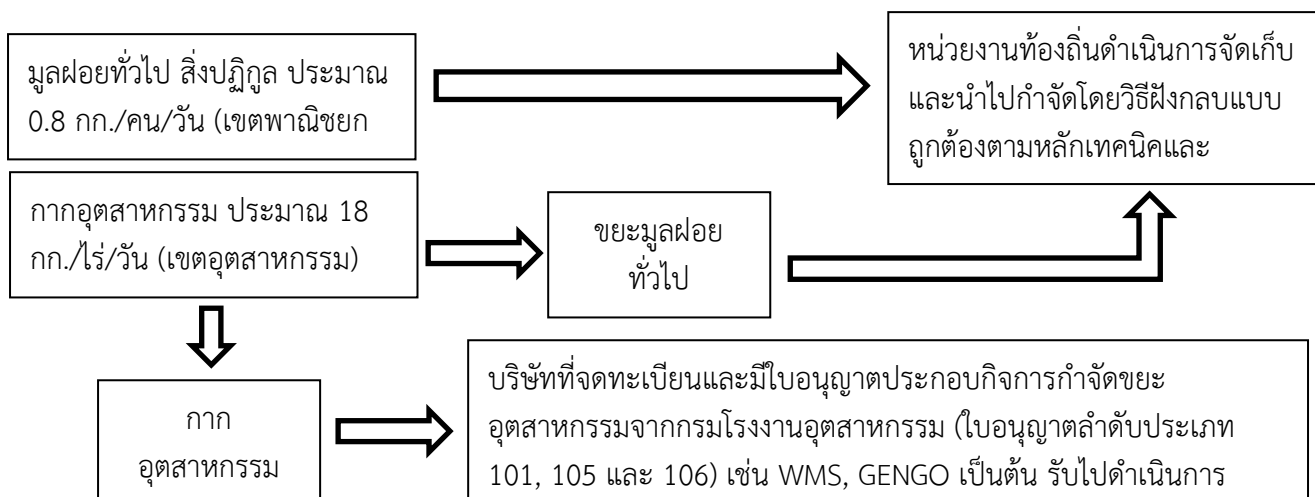
แหล่งน้ำใช้มาจาก การประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดลำพูน

- ความต้องการใช้น้ำของโครงการประมาณ 2,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ขอยยาดเขตการใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคลำพูน เพื่อขอใช้น้ำบางส่วน โดยนำมาบรรจุไว้ในถังเก็บน้ำใส และใช้ระบบ Booster Pump ของโครงการ มีปริมาณการกักเก็บได้ 3 วัน

ระบบไฟฟ้า

- โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าในอัตรา 50 กิโลวัตต์/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

ความคืบหน้าการดำเนินงานของพื้นที่อุตสาหกรรม

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน และแผนในอนาคต

งานพัฒนาที่ดิน ได้มีการถมที่ดินเสร็จสมบูรณ์ไปตั้งแต่ปี 2561 ปัจจุบันอยู่ระหว่างงานพัฒนาระบบสาธารณูปโภค

(หน่วย : ร้อยละ)

รายการ	ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน				แผนการในอนาคต
	สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม			สิ้นสุด 31 ธันวาคม	สิ้นสุด 31 ธันวาคม
	2560	2561	2562	2562	2563
งานพัฒนาที่ดิน	-	37.66	37.66	37.66	37.66
งานพัฒนาระบบสาธารณูปโภค	-	-	42.99	58.01	62.34
	-	37.66	80.64	95.67	100.00

ความคืบหน้ายอดขาย (ข้อมูลสะสม – คิดเป็นร้อยละของมูลค่าโครงการ) ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน

(หน่วย : ร้อยละ)

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม			สิ้นสุด 31 ธันวาคม
	2560	2561	2562	2562
ที่ดินโอนกรรมสิทธิ์แล้ว	-	-	1.96	1.96
ที่ดินขายแล้วยังไม่โอนกรรมสิทธิ์	-	76.92	76.92	76.92
ที่ดินรอการขาย	100.00	23.08	21.12	21.12
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00

แผนการในอนาคต

แผนการในอนาคตสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) คือการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรม เป็นอาคารพาณิชย์ 2 รูปแบบ คือ รูปแบบอาคาร 2 ชั้นครึ่ง และอาคาร 3 ชั้นครึ่ง โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างช่วงปลายปี 2563 โดยใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประมาณ 18-24 เดือน กลุ่มลูกค้าคือผู้ประกอบการทั่วไปที่ต้องการใช้พื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจ

2.2.2 โครงการที่อยู่อาศัย

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 ที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ดำเนินการโดยบริษัท ฯ โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2 ที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด โครงการดิ อะวอร์ด ปาดอง ที่จังหวัดภูเก็ต ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ปาดอง จำกัด และโครงการเดอะ ฟอเรสต์ ปาดอง ที่จังหวัดภูเก็ต ดำเนินการโดยบริษัท ฯ รายละเอียดของแต่ละโครงการมีดังต่อไปนี้

โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 และโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2

โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 ดำเนินการโดยบริษัท ฯ และโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2 ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด ทั้งสองโครงการเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ที่ตั้งของโครงการอยู่ติดถนนกาญจนาภิเษก ตำบลคอกหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล รวมถึงมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตหาดใหญ่ โรงพยาบาล และสถานที่สำคัญอื่น ๆ

โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 มีเนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ ส่วนโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2 มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ ทั้งสองโครงการมีรายละเอียดการพัฒนาโครงการดังนี้

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดิน แปลงโฉนด	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการเดอะ ซิตี้ 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
โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2				
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	4,006.66	270799	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 140.72
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	4,006.66	270797	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 138.59



รูปแบบการออกแบบเป็นอาคารประหยัดพลังงาน ดีไซน์กว้างขวาง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สร้างบรรยากาศสบายให้กับการดำเนินชีวิตในเมืองหาดใหญ่ สามารถตอบโจทก์แก่ผู้อาศัยทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการ ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน และแผนการในอนาคต

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน				แผนการในอนาคต
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	สำหรับงวด 7 เดือน สิ้นสุด 31 ธ.ค. 62	ปี 2563
โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1					
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	75%	95%	100%	-	-
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	41%	65%	80%	95%	100%
โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2					
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	50%	58%	70%	90%	100%
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	63%	70%	90%	95%	100%

ความคืบหน้ายอดขายโครงการ ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน

งวดบัญชี	สถานะ	โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1		โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2	
		อาคาร 1	อาคาร 2	อาคาร 1	อาคาร 2
สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2560	ขายแล้ว	78	10	46	50
	รอขาย	-	68	32	28
	โอนกรรมสิทธิ์	-	-	-	-
สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561	ขายแล้ว	29	7	40	16
	รอขาย	35	71	38	62
	โอนกรรมสิทธิ์	14	-	-	-
สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562	ขายแล้ว	29	7	36	28
	รอขาย	29	71	42	50
	โอนกรรมสิทธิ์	20	-	-	-
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	ขายแล้ว	28	7	36	28
	รอขาย	25	71	42	50
	โอนกรรมสิทธิ์	25	-	-	-

หมายเหตุ ขายแล้ว หมายถึง ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์และยังไม่รับรู้รายได้

รอขาย หมายถึง ห้องชุดที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือจองและยังไม่รับรู้รายได้

โอนกรรมสิทธิ์ หมายถึง ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้แล้ว

ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

ปี พ.ศ. 2560-2563

โครงการติ อะวอร์ด ป่าตอง

โครงการติ อะวอร์ด ป่าตอง ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ป่าตอง จำกัด เป็นโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบ คอนโดมิเนียม ที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณถนนบารมี ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ใกล้หาดป่าตอง และสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญอื่น ๆ

โครงการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	จำนวน (ชั้น)	จำนวน (อาคาร)	จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)	ระยะเวลาพัฒนา
เฟส 1	1-3-89	8	1	141	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 228.45 วิธีรายได้ (Income Approach) 397.95	ดำเนินการสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ปี 2559
เฟส 2	0-1-30	8	1	36	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 62.66 วิธีรายได้ (Income Approach) 45.86	31 มกราคม 2557 – 31 ธันวาคม 2564

ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการ ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน และแผนการในอนาคต

เฟส 1 (141 ยูนิต) ดำเนินการสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ปี 2559

รายการ	ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน					แผนการในอนาคต	
	สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม				สิ้นสุด 31 ธันวาคม	สิ้นสุด 31 ธันวาคม	
	2559	2560	2561	2562	2562	2563	2564
เฟส 2 (36 ยูนิต)	42.85	55.71	55.71	71.46	72.94	90.00	100.00

ความคืบหน้ายอดขายโครงการ ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน

หน่วย : ยูนิต์

งวดบัญชี	สถานะ	เฟส 1	เฟส 2
สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2559	ขายแล้ว	29	26
	รอขาย	16	10
	โอนกรรมสิทธิ์	96	-
สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2560	ขายแล้ว	29	26
	รอขาย	16	10
	โอนกรรมสิทธิ์	96	-
สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561	ขายแล้ว	29	24
	รอขาย	6	12
	โอนกรรมสิทธิ์	106	-
สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562	ขายแล้ว	22	24
	รอขาย	6	12
	โอนกรรมสิทธิ์	113	-
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	ขายแล้ว	15	24
	รอขาย	3	12
	โอนกรรมสิทธิ์	123	-

หมายเหตุ ขายแล้ว หมายถึง ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะสัญญาแล้ว แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์และยังไม่รับรู้รายได้

รอขาย หมายถึง ห้องชุดที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือจองและยังไม่รับรู้รายได้

โอนกรรมสิทธิ์ หมายถึง ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้แล้ว

โครงการเดอะ ฟอเรสต์ ป่าตอง

โครงการเดอะ ฟอเรสต์ ป่าตอง ดำเนินการโดยบริษัท ฯ รูปแบบโครงการเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโด และวิลล่า โดยมีคอมมูนิตี้ มอลล์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับกลุ่มลูกค้าโซนอาคารที่พักอาศัยและนักท่องเที่ยว ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ดินหมื่นเงิน ตำบลป่าตอง อำเภอเกาะลันตา จังหวัดภูเก็ต ใกล้หาดป่าตอง และสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญอื่น ๆ ของจังหวัดภูเก็ตโครงการมีเนื้อที่ประมาณ 52 ไร่ บริษัท ฯ มีแนวคิดจะพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค ถนน ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า และสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่แปลงนี้ ซึ่งอยู่ระหว่างการออกแบบและก่อสร้าง ให้เป็นศูนย์กลางสำหรับนักท่องเที่ยว โดยจะมีการพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค โดยจัดสรรพื้นที่โครงการเป็น 5 เฟส และในแต่ละเฟสได้จัดพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้ในโครงการมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะกับการอยู่อาศัย

โดยโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	รายการ	รวมห้อง/ อาคาร	จำนวน อาคาร	รวมจำนวนห้อง ทั้งหมด
1	เฟส 1	Paradise 5 ชั้น	40	10	400
		Ecstasy 4 ชั้น	8	8	64
		Nirvana 2 ชั้น	4	8	32
รวมจำนวนห้อง					496
2	เฟส 2	Paradise 5 ชั้น	40	9	360
		Ecstasy 4 ชั้น	8	3	24
		Nirvana 2 ชั้น	4	6	24
รวมจำนวนห้อง					408
3	เฟส 3	Ecstasy 4 ชั้น	8	7	56
		Heaven 2 ชั้น	4	21	84
รวมจำนวนห้อง					140
4	เฟส 4	Paradise 5 ชั้น	40	12	480
รวมจำนวนห้อง					480
5	เฟส 5	Paradise 5 ชั้น	40	13	520
รวมจำนวนห้อง					520
รวมทั้งหมด				97	2,044

โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างเฟส 1 ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารทั้งหมด 26 หลัง แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

1) Paradise



ภาพจำลองโครงการยังไม่ได้ใช้ในสถานที่จริงบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขในการโฆษณา

Paradise เป็นอาคาร 5 ชั้น แต่ละอาคารประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยพร้อมตกแต่งสไตล์โมเดิร์นจำนวน 40 ยูนิต ในเฟส 1 มี Paradise จำนวนทั้งหมด 10 อาคาร รวมเป็น 400 ยูนิต แต่ละอาคารจะหันหน้าเข้าหาสระน้ำ บรรยากาศโดยรวมของ Paradise จะเหมาะกับผู้ที่ชอบทำกิจกรรมและรักความสนุกสนาน

2) Ecstasy



ภาพจำลองโครงการยังไม่ได้ใช้ในสถานที่จริงบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขในการโฆษณา

Ecstasy เป็นอาคาร 4 ชั้น แต่ละอาคารประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยพร้อมตกแต่งสไตล์โมเดิร์นจำนวน 8 ยูนิต ในเฟส 1 มี Ecstasy จำนวนทั้งหมด 8 อาคาร รวมทั้งสิ้น 64 ยูนิต อาคารแต่ละหลังหันหน้าเข้าหาทะเล บรรยากาศเหมาะสำหรับผู้ที่มีความทันสมัย แต่ในขณะเดียวกันก็รักในธรรมชาติ

3) Nirvana



ภาพจำลองโครงการยังไม่ได้ใช้ในสถานที่จริงบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขในการโฆษณา

Nirvana เป็นอาคาร 2 ชั้น แต่ละอาคารประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยพร้อมตกแต่งสไตล์โมเดิร์น 4 ยูนิต ในเฟส 1 มี Nirvana ทั้งหมด 8 อาคาร รวมเป็นจำนวน 32 ยูนิต วิวของ Nirvana จะมองเห็นทะเลจากมุมสูง ซึ่งจะเห็นทิวทัศน์ของหาดป่าตองได้กว้างและสวยงามอย่างยิ่ง เหมาะกับผู้ที่รักความเป็นส่วนตัว หรือครอบครัวที่ต้องการพื้นที่สำหรับการพักผ่อนอย่างเงียบสงบ ในขณะเดียวกันก็มีพื้นที่สำหรับการทำกิจกรรมคือสระว่ายน้ำ

โดยบริษัท ฯ มีแผนในการพัฒนาโครงการประมาณ 7 ปี (พ.ศ.2562-2568) และคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ของเฟส 1 ในปี 2564)

2.2.3 สาธารณูปโภคและอื่น ๆ

แผนการในอนาคต

กลุ่มบริษัท ฯ มีแผนในการพัฒนาโรงพยาบาลเอกชน ดำเนินการโดยบริษัท บริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด (ชื่อโรงพยาบาลอยู่ระหว่างการพิจารณา) คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2564 โดยจะพัฒนาให้เป็นโรงพยาบาลขนาด 60 เตียง ในอนาคตเมื่อแล้วเสร็จเป็นหนึ่งในโรงพยาบาลภาคเหนือ ที่พร้อมให้บริการครบวงจรทั้งการบริการผู้ป่วยนอก และการบริการผู้ป่วยใน บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาพยาบาลที่มีคุณภาพ โดยมีคณะแพทย์รวมถึงบุคลากรวิชาชีพที่มีความเชี่ยวชาญที่ตั้งอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2564

นอกจากนี้กลุ่มบริษัท ฯ มีแผนในการผลิตพลังงานเพื่อใช้ในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี จำกัด โดยมีผลิตภัณฑ์หลักที่วางแผนในการดำเนินงานเอาไว้ คือ แก๊ส

สำหรับโครงการนอร์ท สาทร์ เรสซิเดนซ์ ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการวางแผนดำเนินงาน

2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

2.3.1 นโยบายและลักษณะทางการตลาด

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

โครงการจะพิจารณาคัดเลือกกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยพิจารณาถึงความเพียงพอและศักยภาพของระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมทั้งมลพิษหลังจากกิจกรรมของกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่จะเข้ามาตั้ง โดยกลุ่มอุตสาหกรรมที่จะเข้ามาดำเนินกิจกรรมการผลิตจะต้องจัดส่งกิจกรรมการผลิตและการก่อกมลพิษด้านต่าง ๆ ให้โครงการพิจารณา ก่อน

ประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมาย โครงการได้พิจารณาจากอุตสาหกรรมที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงแก่ประเทศไทย อุตสาหกรรมที่จ่ายค่าจ้างแรงงานในอัตราสูง อุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการใช้ผลิตภัณฑ์เกษตรกรรม หรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับใช้ทรัพยากรธรรมชาติเป็นวัตถุดิบ เป็นต้น

กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย ได้แก่ อุตสาหกรรมเกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร อุตสาหกรรมเบา อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่ง อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์กระดาษ และพลาสติก กิจกรรมบริการและสาธารณูปโภค เป็นต้น

โดยโครงการมีลูกค้ารายใหญ่คือ บริษัท มูราตะ อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในสัดส่วนตามพื้นที่ขายประมาณ ร้อยละ 70.37

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียม

โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 และโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 : คนทำงานระดับต้นและกลาง และคนวัยเกษียณ ที่มองหาห้องชุดพักอาศัยใกล้เซ็นทรัลหาดใหญ่ และสถานที่ราชการของอำเภอหาดใหญ่ ที่ตอบสนองการเดินทางไปทำงาน ไปช้อปปิ้งและพบปะสังสรรค์ กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส มีรายได้ในช่วง 20,000 – 100,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 30 ปีขึ้นไป

โครงการดิ อะวอร์ด ป่าตอง และโครงการเดอะ ฟอเรสต์ ป่าตอง : ชาวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวหรือติดต่อธุรกิจในจังหวัดภูเก็ต ที่ตอบสนองความต้องการซื้อห้องชุดไว้เพื่อให้เช่า ส่วนใหญ่มีรายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 35 ปีขึ้นไป

โรงพยาบาลเอกชน : กลุ่มผู้รับบริการเป้าหมายของบริษัท ได้แก่ประชาชนที่อยู่อาศัยหรือสถานที่ทำงาน ในพื้นที่ใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งโรงพยาบาล มีระดับรายได้ 10,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

2.3.2 การจำหน่าย ช่องทางการจำหน่าย และกลยุทธ์ทางการตลาด

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

มีช่องทางการจำหน่ายโดยตรง ผ่านตัวแทนขายที่มีการแต่งตั้งจากบริษัท ฯ โดยเป็นผู้ที่มีความรู้เกี่ยวกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเป็นอย่างดี และมีประสบการณ์ขายมาแล้ว บริษัทมีการกำหนดค่านายหน้าในอัตราที่ดึงดูดใจ

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียม

มีช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านสำนักงานขายของแต่ละโครงการ โดยพนักงานขายได้รับการชักจูงจากผู้บริหารของบริษัท ฯ เป็นอย่างดี และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ขายห้องชุดในพื้นที่เดียวกันกับของบริษัทมาแล้ว อีกทั้งต้องมีความสามารถสื่อสารได้หลายภาษา โดยจะมีทีมขายประมาณ 1 – 10 คน แล้วแต่ขนาดของโครงการ และมีการกำหนดค่านายหน้าเพื่อสร้างแรงจูงใจ นอกจากนี้ทีมขายยังมีการออกบูธตามสถานที่ต่างๆ ที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

2.3.3 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

แนวโน้มอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

ปัจจุบันการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยมีนิคมอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการแล้วประมาณ 52 นิคม กระจายอยู่ใน 15 จังหวัด ประกอบด้วย นิคมอุตสาหกรรมที่กอน.ดำเนินการเอง จำนวน 11 นิคม และนิคมอุตสาหกรรมที่ร่วมดำเนินงานกับผู้พัฒนา จำนวน 41 นิคม ซึ่งในภาคเหนือมี 2 โครงการได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ และนิคมอุตสาหกรรมเวสต์(ลำพูน) ทั้งนี้นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือได้เปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2528 ปัจจุบันจำนวนพื้นที่ขายมีน้อยไม่สามารถก่อตั้งโรงงานขนาดใหญ่ ส่วนพื้นที่ว่างเปล่านอกโครงการนิคมอุตสาหกรรม หากลูกค้าต้องการสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ดังกล่าวจะต้องลงทุนพัฒนาที่ดินเองทั้งหมด รวมถึงระบบสาธารณูปโภค และดำเนินการตามกฎหมายต่าง ๆ ของทางราชการ จึงอาจมีความยุ่งยากในการดำเนินการ

กลุ่มบริษัท ฯ จึงเป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพียงรายเดียวในภาคเหนือที่ยังคงให้บริการพัฒนาพื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อตั้งโรงงานอุตสาหกรรมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้เข้าไปลงทุน ทั้งหมดอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัดที่เป็นเมืองใหญ่ ซึ่งยังไม่มีคู่แข่งมากเท่าพื้นที่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยอำเภอดำรงวิทยะปาล์ม โครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่สร้างเสร็จและจำหน่ายแล้ว โครงการพรีเมียร์หาดใหญ่ 1 และพรีเมียร์หาดใหญ่ 2 เป็นหนึ่งในไม่กี่โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและจำหน่าย ดังนั้นลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุด จึงมีโอกาสดูโครงการของกลุ่มบริษัท ฯ เป็นตัวเลือกในการซื้อค่อนข้างสูง

ส่วนโครงการดิ อะวอร์ด ปาดอง มีข้อได้เปรียบในเลือกของทำเล ตั้งอยู่ใจกลางปาดอง และมีการพัฒนาสำเร็จไปแล้วหนึ่งเฟส มีลูกค้าเข้าอยู่อาศัย ทำกิจกรรมต่าง ๆ จึงคาดว่าเฟสสองที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีกจำนวน 36 ยูนิต มีโอกาสขายได้ง่ายในกลุ่มลูกค้าเดียวกัน คือกลุ่มชาวต่างชาติ

สำหรับโครงการเดอะ ฟอเรสต์ ปาดอง ซึ่งเป็นอีกหนึ่งโครงการหลักของบริษัทในอนาคต เป็นเพียงโครงการเดียวในปาดองที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างบนพื้นที่ขนาดใหญ่ถึง 52 ไร่ ลักษณะการก่อสร้างของโครงการจึงคล้ายคลึงกับโรงแรมขนาดใหญ่ ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมอื่น ๆ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างตั้งอยู่บนพื้นที่ผืนเล็กกว่าและมีรูปแบบเป็นอาคารพักอาศัยทั่วไป

2.3.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การจัดหาที่ดิน

กลุ่มบริษัท ฯ มีนโยบายในการจัดหาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรม หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งในลักษณะที่ได้พัฒนาไปแล้วบางส่วนเพื่อนำมาพัฒนาต่อ ซึ่งแต่ละโครงการจะมีตัวแทนติดต่อกับบริษัท ฯ เพื่อหาหรือถึงข้อตกลงในการเข้าพัฒนาโครงการ ในขณะเดียวกันก็มีการจัดหาที่ดินเปล่าเพื่อจัดสรร ผ่านตัวแทนขายหรือศึกษาทำเลที่เหมาะสมและติดต่อขอซื้อด้วยตัวเอง

การจัดหาบุคลากรด้านงานก่อสร้าง

ในด้านบุคลากร การดำเนินการส่วนใหญ่ใช้บุคลากรด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็น Sub-Contract ทั้งหมด โดยกลุ่มบริษัท ฯ จะเปิดประมูลเพื่อคัดเลือกทีมงานประมาณ 2-3 รายให้ยื่นข้อเสนอเข้ามา จากนั้นจะพิจารณาผลงานที่ผ่านมา ความเชี่ยวชาญ และคุณลักษณะอื่น ๆ ที่ตรงกับเป้าหมายของกลุ่มบริษัท ฯ

การจัดหาเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัท ฯ ใช้แหล่งเงินทุนหมุนเวียนในกิจการเป็นหลัก หรืออาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินในกรณีที่เงินทุนหมุนเวียนไม่เพียงพอในการลงทุนพัฒนาโครงการ ณ ขณะนั้น ทั้งนี้ หากเป็นช่วงที่กลุ่มบริษัท ฯ พบที่ดินหรือโครงการที่มีศักยภาพมาก ๆ แต่เงินทุนช่วงเวลานั้นมีไม่เพียงพอและยังไม่ได้ยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัท ฯ จะใช้การกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ฯ เป็นบางกรณีที่ทำเป็นเท่านั้น ซึ่งมีการคิดดอกเบี้ยตามอัตราตลาด

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัท ฯ มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการทำงานในอนาคตดังนี้

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

1) ความเสี่ยงจากปัญหาอุทกภัย

ประเทศไทยประสบปัญหาอุทกภัยครั้งสำคัญหลายครั้ง เช่นเมื่อ พ.ศ.2538 และ พ.ศ.2554 อย่างไรก็ตามในช่วง พ.ศ.2538 ไม่มีผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะในช่วงเวลาดังกล่าว ตลาดกำลังเติบโตก่อนการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจใน พ.ศ.2540 ต่อมาในเดือนกันยายน-ธันวาคม 2554 ได้เกิดอุทกภัยครั้งใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ตลอดจนจังหวัดในภาคกลางและภาคเหนือตอนล่าง ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีแนวทางป้องกันอุทกภัยโดยการสร้างแนวป้องกันโดยรอบ ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้นได้มีการออกแบบอาคารเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมโดยการปรับพื้นดินให้สูงกว่าระดับถนน และบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งออกแบบระบบระบายน้ำให้สามารถป้องกันน้ำท่วมได้ บริษัท ฯ และบริษัทย่อยจึงคาดว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถป้องกันปัญหาอุทกภัยได้

2) ความเสี่ยงจากการขายห้องชุดก่อนการก่อสร้าง

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมของบริษัท ฯ และบริษัทย่อย มีการเสนอขายห้องชุดก่อนเริ่มการก่อสร้าง มีข้อดี คือช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาด และช่วยให้สามารถนำเงินรับค่างวดจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายห้องชุดก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากมีการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงมีความเป็นไปได้ที่อัตรากำไรขั้นต้นจะลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งยังมีความเสี่ยงที่ผู้รับเหมาจะดำเนินการก่อสร้างไม่ทันตามเวลาที่กำหนดการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัท ฯ มีแนวทางแก้ไขโดยทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมา และคอยควบคุมดูแลการก่อสร้างอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ห้องชุดทุกห้องเสร็จทันตามเวลาที่กำหนด

3) ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

ทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรม และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมได้กำหนดพื้นที่ขายให้เหมาะสมกับประมาณการของยอดขาย ทั้งนี้ จากภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวน อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ และอาจมีสินค้าคงเหลือ บริษัทจึงลดความเสี่ยงโดยการแบ่งการสร้างของโครงการออกเป็นระยะ ๆ และดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จทีละส่วน เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนโครงการได้ทันตามการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยต่างๆ นอกจากนี้การมีนโยบายขายห้องชุดก่อนสร้างก็เป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือได้

4) ความเสี่ยงด้านการยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า

โครงการคอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัท ฯ ลูกค้าเกือบทั้งหมดเป็นลูกค้ารายย่อย ซึ่งมีความเสี่ยงที่ทำการจองยูนิตหรือทำสัญญาจะซื้อจะขายยูนิตกับบริษัทฯ แล้ว แต่ทำการยกเลิก โดยจะทำให้บริษัทฯ รับรู้รายได้ไม่ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้จากมูลค่ายูนิตที่ลูกค้ามีการจองและทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว (Backlog) ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงโดยมีขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจน ในเรื่องการจองและการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ขั้นตอนการติดตามลูกค้าเมื่อลูกค้าค้างชำระเงินดาวน์ หรือผิดนัดการโอนกรรมสิทธิ์ โดยการติดตามเหล่านี้จะมีบันทึกข้อมูลรายละเอียดการติดตามในระบบ Booking

สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากลูกค้าที่เข้ามาทำสัญญาจะซื้อจะขายกับบริษัทนั้นเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ต้องการสร้างโรงงานขนาดใหญ่ มูลค่าสัญญาต่อลูกค้าหนึ่งรายจึงสูง หากลูกค้าทำการยกเลิกจะทำให้ยอดขายได้ดังกล่าวหายไป แต่อย่างไรก็ดี ก่อนเข้าทำสัญญา บริษัทได้ศึกษาประวัติความเป็นมาของลูกค้า ฐานะทางการเงิน และรายละเอียดอื่น ๆ ที่อาจมีผลต่อการดำเนินกิจการของลูกค้า รวมทั้งประเมินความต้องการของลูกค้าที่มีต่อผลิตภัณฑ์ของบริษัท ซึ่งที่ผ่านมาลูกค้ามีการติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการของบริษัท และแสดงให้เห็นว่าต้องการเข้าใช้พื้นที่ของบริษัทเพื่อทำประโยชน์ นอกจากนี้ยังมีผู้สนใจหลายรายที่ต้องการซื้อพื้นที่ในโครงการของบริษัท แต่บริษัทก็ได้คัดเลือกเฉพาะรายที่มีความน่าเชื่อถือและตรงตามเป้าหมายของบริษัท

5) ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนค่าแรงที่สูงขึ้น

บริษัทมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ และค่าแรงงานในการก่อสร้าง ดังนั้นบริษัทได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอเพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการได้อย่างเหมาะสม และกำหนดราคาขายของโครงการให้สอดคล้องกับต้นทุน

6) ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่จะพัฒนา

บริษัทฯ มีแผนจะขายโครงการเดอะ ฟอเรสต์ ปาตอง ในปี 2563 มูลค่าโครงการรวมประมาณ 12,000 ล้านบาท ซึ่งผลประกอบการในอนาคตของบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาจนถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และศึกษาความเป็นไปได้จากโครงการมาแล้ว ซึ่งแต่ละโครงการมีอัตราการจองและอัตราการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

7) ความเสี่ยงจากกรณีที่ครอบครัวจียะจันทน์ สามารถควบคุมมติพิเศษ

บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือกลุ่มครอบครัวจียะจันทน์ โดยมี รศ.ดร.จิรศักดิ์ จียะจันทน์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่ง ณ วันที่ 16 มีนาคม 2563 ครอบครัวจียะจันทน์ถือหุ้นในบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 84.18 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะทำให้ครอบครัวจียะจันทน์ มีอำนาจในการควบคุมมติพิเศษในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ และผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่สามารถคัดค้านการเพิ่มทุนในราคาต่ำ ไม่สามารถคัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ และไม่สามารถคัดค้านการเสนอขายหลักทรัพย์แก่กรรมการและพนักงานได้ ซึ่งการถือหุ้นในลักษณะกระจุกตัวเช่นนี้จะทำให้บริษัท ฯ ไม่สามารถ ตัดสินใจดำเนินการใด ๆ โดยปราศจากการยินยอมของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

อย่างไรก็ตาม บริษัท ฯ มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน เข้ามาตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท ฯ ซึ่งจะก่อให้เกิด่วงดุของการบริหารจัดการได้ในระดับหนึ่ง

8) ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับเงินปันผล

เนื่องด้วยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องใช้เงินทุนในการลงทุนเป็นจำนวนมาก จึงอาจมีช่วงระยะเวลาที่ต้องนำผลกำไรกลับไปพัฒนาธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จยิ่งขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ฯ

4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เลขที่ทะเบียน	0107537000301
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	เลขที่ 4 หมู่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150
ทุนจดทะเบียน	3,648,377,849.50 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 เอเปเอส จำกัด
	179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ 66 (0) 2 344 1000 โทรสาร 66 (0) 2 686 5050

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

5.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 16 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 3,648,377,849.50 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 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 มีนาคม 2563 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน	สัดส่วน
ครอบครัวจิยะจันทน์ ^[1]	6,142,191,180	84.18
นายกฤษฎา ตันเปาว์	225,987,000	3.10
นายจิตรภัทร อิศรางกูร ณ อยุธยา	225,810,700	3.09
นางเพ็ญศรี วันไชย	200,238,540	2.74
ครอบครัวพาณิชย์กุล ^[2]	76,075,800	1.04
รศ.ดร.พรเพ็ญ เพชรสุขศิริ	70,000,000	0.96
ครอบครัวศิริวณิชการ ^[3]	51,726,635	0.71
ครอบครัวจันทรานุกุล ^[4]	39,306,660	0.54
นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว	33,439,180	0.46
ผู้ถือหุ้น	231,980,004	3.18
รวม	7,296,755,699	100

จากตารางข้างต้น กลุ่มผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1 ถึง 4 ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และไม่มีความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น และการปฏิบัติตามมาตรา 246 และมาตรา 247 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.7/2552 เรื่อง กำหนดลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น และการปฏิบัติตามมาตรา 246 และมาตรา 247

รายละเอียดของครอบครัว ^[1] ^[2] ^[3] ^[4] มีดังนี้

1) ครอบครัวจิยะจันทน์ ประกอบด้วย

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ความสัมพันธ์	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์ ¹	บุตรชายของ ดร.แสงศรี จิยะจันทน์	5,200,000,000	71.26
ดร.แสงศรี จิยะจันทน์ ²	มารดาของ รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์	942,191,180	12.91

หมายเหตุ : ¹ เป็นประธานกรรมการบริษัทฯ ผู้มีอำนาจควบคุม และผู้มีอำนาจลงนาม

² เป็นกรรมการ และผู้มีอำนาจลงนาม

2) ครอบครัวยาณิชย์กุล ประกอบด้วย

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
นายไพโรจน์ ยาณิชย์กุล	34,264,000	0.47
นางจรรยาภรณ์ ยาณิชย์กุล	20,050,080	0.27
น.ส.สุจิตรา ยาณิชย์กุล	12,985,120	0.18
น.ส.ขอพร ยาณิชย์กุล	7,109,900	0.10
นายธนพล ยาณิชย์กุล	1,666,700	0.02

3) ครอบครัวยศิระวนิชการ ประกอบด้วย

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
นายเกรียงไกร ศิระวนิชการ	27,560,000	0.38
นางอารีย์ ศิระวนิชการ	23,966,635	0.33
นางสาวปิยธิดา ศิระวนิชการ	200,000	0.00

4) ครอบครัวยันทรานุกูล ประกอบด้วย

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
นายสงวน ยันทรานุกูล	25,426,120	0.35
นายอนันต์ ยันทรานุกูล	13,880,540	0.19

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*	ประธานกรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. ดร.แสงศรี จิยะจันทร์*	กรรมการ
3. นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว*	กรรมการ/ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารโครงการและฝ่ายบริหารทั่วไป
4. รศ.ดร.เอกพร รักความสุข	กรรมการ
5. ดร.อภิชาติ สระมูล	กรรมการอิสระ
6. ผศ.ดร.เฉลิมเกียรติ วงศ์วนิชทวี	กรรมการอิสระ
7. นายนพภูม มงคลสินธุ์**	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ
8. ดร.ประภากร สมิตี	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
9. พลตรีหญิงพันธุ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : * กรรมการผู้มีอำนาจ 2 ใน 3 ลงนามแทนบริษัทฯ

** นายนพภูม มงคลสินธุ์ เริ่มต้นการดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ ในวันที่ 8 มีนาคม 2562

นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ สิ้นสุดการดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ ในวันที่ 24 มกราคม 2562

คณะกรรมการบริษัท ฯ มีกำหนดการประชุมทุก 3 เดือน และมีการประชุมครั้งพิเศษตามความจำเป็น ปีบัญชี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการ ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	
	31 พ.ค. 2562 (1 มิ.ย. 61- 31 พ.ค. 62)	31 ธ.ค.2562 (1 มิ.ย. 62 – 31 ธ.ค. 62)
1. รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทร์	7/7	6/6
2. ดร.แสงศรี จิยะจันทร์	6/7	5/6
3. นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว	6/7	6/6
4. รศ.ดร.เอกพร รักความสุข	5/7	6/6
5. ดร.อภิชาติ สระมูล	5/7	5/6
6. ผศ.ดร.เฉลิมเกียรติ วงศ์วนิชทวี	2/7	5/6
7. นายนพภูม มงคลสินธุ์	3/3	6/6
8. พลตรีหญิงพันธุ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	7/7	6/6
9. ดร.ประภากร สมิตี	7/7	5/6

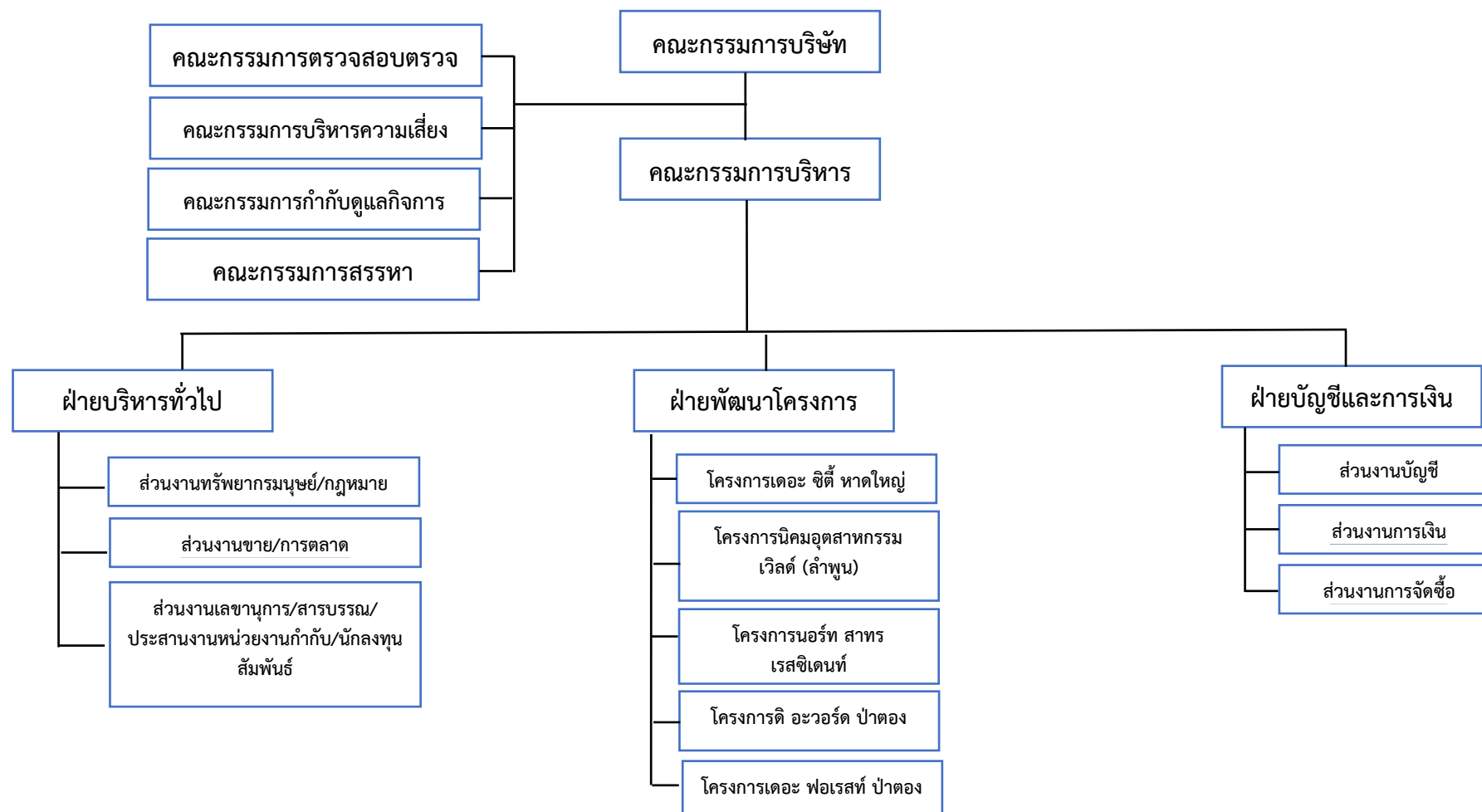
7.2 ผู้บริหาร

บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทร์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นางสาวศศิธร เกตุเผือก	ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน และ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
3. นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ
4. นางสาวจิสดา หลีสกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทั่วไป
5. นางสาวกชพรรณ กล้าเพชร	รองผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

บริษัทฯ มีผู้บริหารทั้งสิ้นจำนวน 5 คนดังตารางข้างต้น โดยไม่มีผู้บริหารท่านอื่นเพิ่มเติม

โดยแผนภาพโครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ เป็นดังนี้



7.3 เลขานุการบริษัท

นางสาวศศิธร เกตุเผือก ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท เพื่อรับผิดชอบดำเนินการดังต่อไปนี้

1. การประชุมผู้ถือหุ้น

- ก่อนการประชุม ต้องดูแลให้มีการส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุม เอกสารเกี่ยวกับรายงานประจำปีและบัญชี งบการเงินของบริษัทไปยังผู้ถือหุ้นภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด
- ในวันประชุม ต้องพิจารณาว่าหนังสือแต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะให้ลงคะแนนเสียงแทนถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ โดยหนังสือดังกล่าวต้องมีการลงลายมือชื่อผู้ถือหุ้น จำนวนหุ้นซึ่งผู้มอบฉันทะนั้นถืออยู่ ชื่อผู้รับมอบฉันทะ และตั้งผู้รับมอบฉันทะเพื่อการประชุมในครั้งใด
- ดูแลว่าประเด็นใดบ้างที่มีความสำคัญและต้องให้ผู้ถือหุ้นลงมติแยกต่างหากเป็นกรณี ๆ ไป เช่น การแต่งตั้งกรรมการบริษัทคนใหม่ เป็นต้น
- หากมีการแบ่งหุ้นเป็นหุ้นและการเพิ่มทุนของบริษัท ต้องจัดการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติ และยื่นคำขออนุมัติตามวิธีการที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งแก้ไขสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นตามที่ได้มีการออกหุ้น สำหรับการโอนหุ้นของบริษัท เลขานุการบริษัทต้องพิจารณาข้อบังคับของบริษัทว่ามีข้อกำหนดสิทธิในการโอนหุ้นแก่บุคคลภายนอกก่อนเสนอให้แก่สมาชิกผู้ถือหุ้นหรือไม่ (สิทธิในการซื้อหุ้นก่อน) และเมื่อมีการโอนหุ้น เลขานุการบริษัทต้องตรวจสอบแบบฟอร์มการโอนหุ้น ชื่อ ที่อยู่ รายละเอียดของหุ้น ข้อกำหนดความรับผิดชอบของผู้รับโอน และการลงลายมือชื่อของผู้รับโอน 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 ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมเพื่อให้มีการเสนอความคิดเห็นต่อคณะกรรมการอย่างครบถ้วน
- ดูแลให้กรรมการบริษัททุกคนมีโอกาสในการแสดงความคิดเห็นและมีการโต้แย้งข้อคิดเห็นและมีการโต้แย้งข้อคิดเห็นที่แตกต่างกันไปด้วย
- จัดเตรียมการประชุม สถานที่หรือห้องประชุม และตรวจสอบว่ากรรมการผู้เข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมหรือไม่ รวมถึงจัดทำรายงานการประชุมนำเสนอแก่คณะกรรมการบริษัทให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กำหนด

- ให้ผู้เข้าร่วมประชุมลงลายมือชื่อ จดบันทึกรายชื่อผู้ที่เข้าร่วมประชุมสาย หรือการออกจากที่ประชุมก่อนครบ
- กำหนด บันทึกรายงานการประชุมและหมายเหตุ ดูแลรวบรวมและทำลายเอกสารที่เป็นความลับหลังการประชุมเสร็จสิ้น
- ดูแลให้คณะกรรมการพิจารณาพิจารณาปัญหาทุก ๆ เรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อสวัสดิการและความมั่นคงของบริษัท
- จัดเก็บรายงานการประชุมไว้ในที่ที่ปลอดภัย ณ สำนักงานที่ทำการของบริษัท โดยจัดเรียงตามลำดับเวลาอย่างต่อเนื่อง และจัดทำตรชนีหรือสารบัญชรายงานการประชุม มติที่ประชุมและโครงการดำเนินงานพร้อมทั้งระบุวันเวลา
- รายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทที่จะดำเนินต่อไปในอนาคต

4. การให้ข้อมูลและคำแนะนำของคณะกรรมการ

- การเข้ารับตำแหน่งของกรรมการบริษัทคนใหม่
- อธิบายสิ่งที่กรรมการบริษัทจำเป็นต้องปฏิบัติให้กรรมการบริษัททุกคนรับทราบและจัดเตรียมกำหนดการต่างๆ ไว้ล่วงหน้าเท่าที่จำเป็น
- เตรียมความพร้อมเกี่ยวกับขั้นตอนต่าง ๆ ในการเข้าสู่ตำแหน่งกรรมการบริษัท ไม่ว่ากรรมการจะอยู่ในประเทศหรือต่างประเทศ
- เสนอแนะหลักสูตรการฝึกอบรมที่จำเป็นและเหมาะสมให้แก่กรรมการ
- การเข้าถึงคำแนะนำของผู้เชี่ยวชาญภายนอกบริษัท
- ร่างหลักเกณฑ์ พิจารณากรณีที่ต้องสอบถามคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญนอก
- ระบุรายชื่อบุคคลที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกบริษัท
- จัดหาข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ขอบอำนาจ และแนวทางปฏิบัติต่าง ๆ ให้แก่ที่ปรึกษาของบริษัทเพื่อให้ที่ปรึกษาสามารถให้คำแนะนำ
- ตรวจสอบการจัดสรรเงินงบประมาณของบริษัทเกี่ยวกับการขอคำแนะนำ
- การให้คำแนะนำและบริการต่าง ๆ

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

ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายต่าง ๆ ได้แก่ กฎหมายว่าด้วยบริษัทและหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทตามกฎหมาย กฎหมายว่าด้วยล้มละลาย กฎหมายว่าด้วยแรงงาน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท กฎหมายเรื่องภาษีเงินได้ โดยคำนึงถึงอนุสัญญาภาษีซ้อน อัตราการจ่ายภาษี วิธีการคำนวณภาษี การจัดเก็บภาษี เป็นต้น กฎหมายว่าด้วยธนาคาร กฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดลอม กฎหมายและกฎระเบียบเกี่ยวกับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และการเปิดเผยข้อมูล กฎหมายเกี่ยวกับการควบรวมกิจการ และกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงกฎหมายในระดับท้องถิ่นด้วย นอกจากนี้เลขานุการบริษัทยังต้องดูแลให้ข้อบังคับของบริษัทเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของบริษัทยังต้องดูแลให้ข้อบังคับของบริษัทเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของบริษัทและจัดเตรียมข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจของคณะกรรมการโดยจัดทำเป็นเอกสารที่มีข้อความสามารถอ่านและเข้าใจได้โดยง่าย

- การเป็นเลขานุการกรรมการที่มีผู้ใช้บริหาร
- เก็บข้อมูลรายละเอียดของกรรมการแต่ละบุคคล โดยเฉพาะเรื่องผลประโยชน์ส่วนตัวทางธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงใด ๆ รวมถึงความเป็นอิสระของกรรมการ
- จัดหาข้อมูลที่เป็นและเป็นคุณภาพให้แก่กรรมการที่มีผู้ใช้บริหาร
- จัดประชุมกรรมการที่มีผู้ใช้บริหาร และทำให้กรรมการเหล่านั้นสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ โดยเฉพาะในกรณีที่กรรมการผู้บริหารเข้าร่วมประชุมอยู่ด้วย กรรมการที่มีผู้ใช้บริหารอาจมีความกังวลและไม่มีความอิสระในการแสดงความคิดเห็นของตนอย่างเต็มที่ ดังนั้น จึงควรจัดให้มีการประชุมกันเป็นระหว่างกรรมการที่มีผู้ใช้บริหาร
- บันทึกการรายงานการประชุม รวมถึงความเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาบริษัทต่อไปหรือเก็บคำแถลงสรุปประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับองค์การของกรรมการที่มีผู้ใช้บริหารเพื่อนำเสนอแก่ผู้ถือหุ้นต่อไป
- รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการที่มีผู้ใช้บริหารต่อคณะกรรมการ

5. ระบบควบคุมภายในเลขานุการบริษัทมีบทบาทเป็นผู้นำในเรื่องการควบคุมภายในและการให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัท ในเรื่องดังต่อไปนี้

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

6. การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท กรรมการรายบุคคล และคณะอนุกรรมการอื่น ๆ ที่ได้รับการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทมีบทบาทดูแลให้คณะกรรมการบริษัทได้ทราบถึงขอบเขตการปฏิบัติงานที่ได้มีการตกลงกันไว้ ตารางเวลาการประเมินผลการประเมินผลการปฏิบัติงาน จัดทำรายงานสรุปผลการประเมินไว้เพื่อเป็นหลักฐาน และรวบรวมรายงานการประเมินผลปฏิบัติงานทั้งหมด

7. การครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่ง

เลขานุการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้

- เก็บรักษาทะเบียนการแต่งตั้งกรรมการบริษัทและตรวจสอบความถูกต้องของวาระการแต่งตั้งกรรมการใหม่
- ดูแลให้ข้อบังคับของบริษัทมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการในการประชุมสามัญประจำปีใส่ใจกับปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากข้อตกลงในสัญญา เช่น กำหนดเวลาในการว่าจ้างเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงในสัญญาเกี่ยวกับการสิ้นสุดของสัญญา เป็นต้น
- ร่างสัญญาว่าจ้างกรรมการบริษัทให้มีข้อตกลงที่เหมาะสมและกำหนดข้อตกลงการแต่งตั้งกรรมการคนใหม่และวาระการดำรงตำแหน่ง

8. เก็บรักษาสมุดทะเบียนและเอกสารสำคัญต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องยื่นส่งต่อนายทะเบียนรวมถึงรายงานความเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในทะเบียนแก่นายทะเบียน

9. จัดทำและส่งสำเนาบัญชีงบการเงินของบริษัทและรายงานทางการเงินของกรรมการบริษัทภายในกำหนดเวลา

10. จัดทำและส่งข้อมูลรายละเอียดในกรณีที่บริษัทได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทเอง

11. จัดให้มีการเผยแพร่โดยประกาศในหนังสือพิมพ์กรณีของบริษัทประสงค์จะซื้อหรือชำระหนี้ของบริษัทด้วยหุ้นของบริษัท
12. หน้าที่ที่จะไม่กระทำการอันเป็นการแข่งขันกับบริษัท ในกรณีนี้รวมถึงผลประโยชน์แอบแฝงหรือที่ไม่สามารถมองเห็นได้
13. หน้าที่ในการเปิดเผยกรณีที่เกิดการขัดกันของผลประโยชน์ต่อบริษัท
14. การปฏิบัติหน้าที่อย่างซื่อสัตย์สุจริต
15. เลขานุการบริษัทต้องใช้ความระมัดระวังและความขยันหมั่นเพียรอย่างสมเหตุสมผลในการปฏิบัติงานตามอำนาจหน้าที่
16. การกระทำความผิดหน้าที่ตามที่ บริษัทอาจเรียกค่าชดเชยความเสียหายจากการกระทำความผิดของเลขานุการบริษัทจากผลประโยชน์ที่เลขานุการบริษัทได้รับตามจำนวนเงินที่บริษัทเสียหาย
17. หน้าที่ในการป้องกันไม่ให้มีการเลือกปฏิบัติอันไม่เป็นธรรม
18. หน้าที่ในการจัดหาข้อมูลเกี่ยวกับการประกันภัยจากบริษัทประกันภัย เพื่อชดเชยความเสียหายจากเหตุการณ์ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในอนาคต
19. หน้าที่ดูแลเรื่องสวัสดิการด้านสุขภาพและความปลอดภัยในการทำงานตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
20. ดำเนินการเกี่ยวกับภาษีและอากรแสดมปตามกฎหมายภาษี
21. ให้คำแนะนำประสานงานเกี่ยวกับเงินเดือนและบำเหน็จบำนาญตามสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดไว้
22. เปิดเผยข้อมูลรายละเอียดทางบัญชี จัดทำและส่งงบการเงินของบริษัทให้แก่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ
23. ตรวจสอบและจัดเตรียมรายงานทางการเงินเพื่อนำเสนอต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ กรณีที่มีคำสั่งให้บริษัทล้มละลายตามกฎหมายล้มละลาย
24. ช่วยเหลือกรรมการเพื่อให้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ เช่น การเปิดเผยข้อมูลผลประโยชน์ต่าง ๆ ในการทำสัญญาใด ๆ
25. ติดตามการปฏิบัติตามข้อกำหนดในหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัท
26. ดูแลเรื่องการลงลายมือชื่อในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับธนาคาร
27. ในกรณีที่มีการจัดตั้งบริษัท เลขานุการบริษัทต้องตรวจสอบรายชื่อบริษัทว่าซ้ำกับบริษัทอื่นหรือมีเสียงเรียกที่คล้ายคลึงกับบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งไปแล้วหรือไม่
28. ดูแลการจดทะเบียนชื่อทางการค้าและปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
29. ดูแลการจดลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร และเครื่องหมายการค้า โดยเลขานุการบริษัทต้องจดบันทึกรายละเอียดชื่อเจ้าของ เลขทะเบียน ประเทศที่ทำการจดทะเบียน วันเดือนปีที่จดทะเบียนลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร และเครื่องหมายการค้าแล้วแต่กรณี

8. การกำกับดูแลกิจการ

8.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีเจตนารมณ์ในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพ ประสพผลสำเร็จตามเป้าหมาย โดยยึดหลักดำเนินกิจการด้วยคุณธรรม 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 ผู้ถือหุ้นโดยตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี เว้นแต่กรณีการเป็นกรรมการในตำแหน่งว่างลงเพราะเหตุอื่นที่ไม่ใช่การออกตามวาระ โดยที่ในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระ อาจได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่อได้ หากผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งกรรมการบริษัทใหม่ คณะกรรมการจะสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติและความรู้ความสามารถที่เหมาะสมเข้ามาดำรงตำแหน่ง

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกเหนือจากการออกตามวาระและมีวาระคงเหลือไม่น้อยกว่าสองเดือน ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป โดยมีมติต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่จะมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 ท่าน บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหากรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติดังนี้

1. ไม่ได้มีการถือหุ้นในบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเกินกว่าร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย
2. เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และต้องไม่เป็นลูกจ้างพนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัท

ร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

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

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการอิสระว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกเหนือจากการออกตามวาระและมีวาระคงเหลือไม่น้อยกว่าสองเดือน ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป โดยมติต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่จะมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทนสำหรับการแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้พิจารณาแต่งตั้ง

8.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ลำดับที่	รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562	สำหรับงวด 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
1.	บริษัทฯ	2,240,000.00	1,826,000.00
2.	บริษัทย่อย	2,880,000.00	2,614,166.67
รวม		5,120,000.00	4,440,166.67

หมายเหตุ สำนักงานสอบบัญชี คือ บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

9. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ยึดมั่นในแนวทางในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแล กิจกรรมที่ดี จึงตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคง ยั่งยืนและเป็นที่ยอมรับจากผู้ที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วน และเพื่อส่งเสริมให้การบริหารปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เป็นไปในทิศทางเดียวกันในเรื่อง ดังกล่าว บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

ด้านสังคม

ความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นอีกหนึ่งหัวใจหลักของความยั่งยืนของบริษัทฯ เพื่อสร้างชุมชนและสังคมให้มีความเติบโตและเข้มแข็งขึ้นประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี บริษัทฯ จึงให้การสนับสนุนกิจกรรมที่มุ่งเน้นในเรื่องเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพชีวิต พัฒนาบุคลากรในองค์กรให้มีประสิทธิภาพเพื่อการให้ความช่วยเหลือแก่สังคม อย่างต่อเนื่องโดยกำหนดนโยบายดังนี้

1. การประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม และรับผิดชอบต่อสังคม
2. การมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคมโดยรวม ทั้งในด้านการพัฒนาองค์ความรู้ให้กับบุคลากร เพื่อนำองค์ความรู้ไปพัฒนาต่อชุมชนและสังคมทั้งในด้านสุขภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

3. การเคารพในสิทธิมนุษยชนโดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ว่าผู้ที่เกี่ยวข้องส่วนต่างๆ ของบริษัทฯ จะมีเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา และวัฒนธรรมที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จะบริหารจัดการด้วยความเป็นธรรมและส่งเสริมให้ เกิดการพัฒนาาร่วมกันอย่างยั่งยืน
4. การส่งเสริมให้บุคลากรในบริษัทฯ มีจิตอาสา และรับผิดชอบต่อสังคมโดยไม่หวังสิ่งตอบแทน
5. การส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมที่สร้างประโยชน์ที่ยั่งยืนแก่ชุมชนและสังคม ภายใต้กรอบแนวทาง ดังต่อไปนี้
 - เป็นกิจกรรมที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
 - เป็นกิจกรรมที่สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง และเห็นผลอย่างชัดเจน
 - เป็นกิจกรรมที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมในระยะยาวอย่างแท้จริง

ด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและพลังงาน

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีคุณธรรม ควบคู่ไปกับการมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม และตระหนักเป็นอย่างดีว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน โดยได้กำหนดแนวนโยบายการดำเนินงานด้านการดูแลสิ่งแวดล้อม ดังนี้

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

ด้านพนักงาน

เราตระหนักว่าพนักงานทุกคนเป็นทรัพยากรที่ทรงคุณค่าที่สุดของบริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับพัฒนาศักยภาพ ผลตอบแทน และโอกาสในการก้าวหน้าของพนักงาน โดยสนับสนุนการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่อง พนักงานของบริษัทฯมีหน้าที่ปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับข้อปฏิบัติ และนโยบายด้าน ความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการอบรมและพัฒนาบุคลากร โดยสนับสนุนให้พนักงานมีความก้าวหน้าในสายงานและมีอนาคตในการทำงาน

ด้านผู้ถือหุ้นและนักลงทุน

บริษัทสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอแก่ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างโปร่งใส ทันเวลา ผ่านช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่ายและมีความเท่าเทียมกัน

การกำกับดูแลกิจการและข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม

บริษัทส่งเสริมและปรับปรุงมาตรฐานด้านจริยธรรมในการประกอบธุรกิจให้สอดคล้องกับข้อปฏิบัติทางจริยธรรมซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูล มีความโปร่งใส การดูแลและควบคุมการใช้ข้อมูลภายใน การรักษามาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยรวมถึงกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ

10. การควบคุมภายในการบริหารจัดการความเสี่ยง

10.1 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2562 และการประชุมคณะกรรมการของ บริษัทฯ ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2562 ซึ่งกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ทั้งสามท่าน เข้าร่วมประชุมครบถ้วน ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของ บริษัทฯ ที่จัดทำโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และได้ซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร และผู้ตรวจสอบภายใน และมีมติเห็นชอบตามแบบประเมินฯ ดังกล่าว ซึ่งจากการประเมินระบบควบคุมภายในของ บริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 ด้าน คือ

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

คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า ในสภาพปัจจุบันบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและสอดคล้องกับแบบประเมินการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเฉพาะในส่วนของการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว (ตามข้อ 3.3 ถึง 3.7 ของแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน) นั้น บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่รัดกุมและเพียงพอให้การทำการดังกล่าว มีความโปร่งใสและเป็นธรรม สำหรับการควบคุมภายในหัวข้ออื่นของระบบควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่า ปัจจุบันบริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้ที่จะเข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ให้เป็นกรรมการของบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนสิงหาคม ปี 2556 ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการเหล่านี้ได้ศึกษาและมีความเข้าใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ ดีเสียก่อน โดยกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ จะมีการประชุมอย่างน้อยทุกไตรมาสเพื่อพิจารณาและ สอบทานงบการเงิน และเปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญต่อการลงทุนของนักลงทุนทั่วไป

10.2 การดำเนินงานเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2562 ได้แต่งตั้ง บริษัท แอค คอนซัลต์ เซอร์วิส จำกัด (“ACC”) ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2562 ซึ่งบริษัท แอค คอนซัลต์ เซอร์วิส จำกัด (“ACC”) ได้มอบหมายให้นางสาวศราวดี พูลเทียน ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

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

โดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายใน โดยมหาวิทยาลัยฯ ยังได้จัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบภายใน และสำนักงานตรวจสอบภายใน เพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับผู้ตรวจสอบที่จ้างจากภายนอก (outsource) ด้วย

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท ฯ และบริษัทย่อย จะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยรายละเอียดของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

วิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

(1) สอบทานคู่มือการปฏิบัติงานทางบัญชีของระบบงาน กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกระบวนการปฏิบัติงานและ/หรือระบบปฏิบัติงานเกิดขึ้นใหม่ในระหว่างงวดและบันทึกผลการสอบทานของระบบงานที่สำคัญ ดังนี้

- ระบบเงินให้กู้ยืมและรับชำระ
- ระบบเงินลงทุน
- ระบบรายได้ ลูกหนี้และการรับชำระ
- ระบบจ่ายชำระ
- ระบบเงินกู้ยืมและจ่ายชำระ
- ระบบจัดซื้อจัดจ้าง
- ระบบเจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
- ระบบเงินทอนจ่าย
- ระบบการปิดบัญชี

(2) ตรวจสอบการปฏิบัติงานตามผังลำดับขั้นตอนการปฏิบัติงานของระบบงาน กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง กระบวนการปฏิบัติงานและ/หรือระบบปฏิบัติงานเกิดขึ้นใหม่ในระหว่างงวด ตามที่ระบุในข้อ 1 จากผลการสัมภาษณ์ และคู่มือการปฏิบัติที่ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงและ/หรือกำหนดใหม่ตั้งแต่ต้นจนจบผ่านทางเอกสาร (วิธี Walk-Through) ไม่ต่ำกว่า 1 รายการของทุกเรื่องระบบปฏิบัติงานย่อยของแต่ละระบบงานหลัก

(3) ตรวจสอบติดตามการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่สำคัญของแต่ละระบบงานบัญชี (วิธี Compliance Test) โดยเลือกรายการทดสอบไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนรายการทั้งหมดหรือจำนวนยอดเงินทั้งหมดของรายการนั้น เช่น

- การอนุมัติรายการเป็นไปตามระเบียบอำนาจอนุมัติหรือไม่ เช่น การอนุมัติการจ่าย, การขอซื้อ, การอนุมัติตัดจำหน่ายทรัพย์สิน เป็นต้น
- การจัดทำทะเบียนควบคุมเอกสารที่ใช้ เช่น ใบสั่งซื้อ, ใบขอซื้อ, ใบรับของ, สัญญาจะซื้อจะขาย, เช็คสั่งจ่าย ใบเสร็จรับเงินและใบสำคัญจ่าย เป็นต้น
- การแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างเพียงพอและเหมาะสม เช่น การจัดซื้อ, การรับเงิน, การจ่ายชำระ, การบันทึกบัญชี เป็นต้น

จากผลการตรวจติดตามการปฏิบัติงานงวดปัจจุบัน ตามคู่มือปฏิบัติงานและระบบการควบคุมภายในที่สำคัญตามที่ กำหนดของระบบเงินสดย่อย ระบบเงินทอนจ่าย ระบบรายได้ ลูกหนี้และการรับชำระ ระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบเจ้าหนี้ ระบบการจ่ายชำระ ระบบสินทรัพย์ถาวร ระบบเงินกู้ยืมและการจ่ายชำระ ระบบเงินเดือนและค่าแรง ระบบการปิดบัญชี และระบบเงินให้กู้ยืมและรับชำระ พบว่ามีการปฏิบัติงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ

10.3 สรุปผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ตรวจสอบภายใน ได้สรุปผลดังนี้

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
ระบบรายได้ ลูกหนี้และการรับชำระ	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>รายการรายได้และรับชำระที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามคู่มือปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบเงินลงทุน	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>ในระหว่างงวดบริษัทฯ ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็น ฮอลปิทอล จำกัด จำนวน 382.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 50 % ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งการลงทุนดังกล่าวได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 จำนวนประมาณ 254.98 ล้านบาท และครั้งที่ 9/2562 วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 จำนวนเงินประมาณ 127.52 ล้านบาท</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>ไม่มีรายการลงทุนเพิ่มและจำหน่ายเงินลงทุนในระหว่างงวด</p>	ไม่มี	ไม่มี

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
ระบบรายได้ ลูกหนี้และการรับชำระ	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u> รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u> รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบจ่ายชำระ	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u> รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u> รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบเงินกู้ยืมและจ่ายชำระ	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u> รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u> รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบจัดซื้อจัดจ้าง	<u>ประเด็นงวดก่อน</u>	ไม่มี	ไม่มี

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
	<p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>		
ระบบเจ้าหน้าที่การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบเงินทตรงจ่าย	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>รายการเงินทตรงระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>รายการเงินทตรงระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบปิดบัญชี	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>การปิดบัญชีเสร็จเป็นไปตามกำหนดเวลา และอยู่ในระหว่างการสอบทานจากผู้สอบบัญชี</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p>	ไม่มี	ไม่มี

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
	การปิดบัญชีเสร็จเป็นไปตามกำหนดเวลา และอยู่ในระหว่างการสอบทานจากผู้สอบบัญชี		

บริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ปาตอง จำกัด
ผู้ตรวจสอบภายใน ได้สรุปผลดังนี้

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
ระบบเงินทรองจ่าย	<u>ประเด็นงวดก่อน</u> รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ <u>งวดปัจจุบัน</u> ไม่มีรายการเบิกและเคลียร์เงินทรองจ่ายในระหว่างงวด	ไม่มี	ไม่มี
ระบบจัดซื้อจัดจ้าง	<u>ประเด็นงวดก่อน</u> ไม่มีรายการจัดซื้อจัดจ้างและตรวจรับงานเพิ่มในระหว่างงวด <u>งวดปัจจุบัน</u> ไม่มีรายการจัดซื้อจัดจ้างและตรวจรับงานเพิ่มในระหว่างงวด	ไม่มี	ไม่มี
ระบบเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	<u>ประเด็นงวดก่อน</u> รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ	ไม่มี	ไม่มี

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
	<p>งวดปัจจุบัน</p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>		
ระบบจ่ายชำระ	<p>ประเด็นงวดก่อน</p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p>งวดปัจจุบัน</p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบรายได้ ลูกหนี้และการรับชำระ	<p>ประเด็นงวดก่อน</p> <p>รายการขายอาคารชุดและการรับชำระเงินจากการขายอาคารชุดที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด มีการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p>งวดปัจจุบัน</p> <p>ไม่มีรายการขายอาคารชุดที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด มีแต่การรับชำระเงินการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบทรัพย์สินถาวร	ประเด็นงวดก่อน	ไม่มี	ไม่มี

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
	<p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอ</p>		
ระบบเงินให้กู้ยืมและรับชำระ	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>ไม่มีรายงานการกู้ยืมและจ่ายชำระเงินกู้ยืมระหว่างงวด</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>ไม่มีรายงานการกู้ยืมและจ่ายชำระเงินกู้ยืมระหว่างงวด</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบปิดบัญชี	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>การปิดบัญชีเสร็จเป็นไปตามกำหนดเวลา และอยู่ในระหว่างการสอบทานจากผู้สอบบัญชี</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>การปิดบัญชีเสร็จเป็นไปตามกำหนดเวลา และอยู่ในระหว่างการสอบทานจากผู้สอบบัญชี</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบภาษีอากร	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
ระบบเงินให้กู้ยืมและรับชำระ	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี

บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

ผู้ตรวจสอบภายใน ได้สรุปผลดังนี้

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
ระบบเงินทรองจ่าย	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u> รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u> รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบเงินให้กู้ยืมและรับชำระ	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u> ไม่มีรายงานการกู้ยืมและจ่ายชำระเงินกู้ยืมระหว่างงวด</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u> ไม่มีรายงานการกู้ยืมและจ่ายชำระเงินกู้ยืมระหว่างงวด</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบจัดซื้อจัดจ้าง	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u> ไม่มีรายการจัดซื้อจัดจ้างที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด มีแต่การตรวจรับงานจ้าง ซึ่งมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u> รายการจัดซื้อจัดจ้างที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบจ่ายชำระ	<u>ประเด็นงวดก่อน</u>	ไม่มี	ไม่มี

เรื่องที่ ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
	<p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>		
ระบบรายได้ ลูกหนี้และการรับชำระ	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>ไม่มีการรับชำระค่าที่ดินในระหว่างงวด มีแต่รับชำระดอกเบี้ยค้างรับของเงินให้กู้ยืม มรการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วน</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>ไม่มีการรับชำระค่าที่ดินในระหว่างงวด</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบสินทรัพย์ถาวร	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>เรื่องอยู่ระหว่างดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์รถแทรกเตอร์ (รถแบคโฮ) 2 คัน พบว่ารถแทรกเตอร์ทั้ง 2 คันได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2563 จำนวน 1 คัน และเดือน กุมภาพันธ์ 2563 จำนวน 1 คัน</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>มีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบเงินให้กู้ยืมและรับชำระ	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>มีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>มีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
ระบบเจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	<p>ประเด็นงวดก่อน</p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p>งวดปัจจุบัน</p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบปิดบัญชี	<p>ประเด็นงวดก่อน</p> <p>การปิดบัญชีเสร็จเป็นไปตามกำหนดเวลา และอยู่ในระหว่างการสอบทานจากผู้สอบบัญชี</p> <p>งวดปัจจุบัน</p> <p>การปิดบัญชีเสร็จเป็นไปตามกำหนดเวลา และอยู่ในระหว่างการสอบทานจากผู้สอบบัญชี</p>	ไม่มี	ไม่มี

บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอสเซท จำกัด
ผู้ตรวจสอบภายใน ได้สรุปผลดังนี้

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
ระบบจัดซื้อจัดจ้าง	<p>ประเด็นงวดก่อน</p> <p>ไม่มีรายการจัดซื้อจัดจ้างเพิ่มในระหว่างงวดและการตรวจรับงานจัดจ้างก่อสร้าง ซึ่งมีการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่สำคัญอย่างถูกต้องครบถ้วน</p> <p>งวดปัจจุบัน</p>	ไม่มี	ไม่มี

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
	ไม่มีรายการจัดซื้อจัดจ้างเพิ่มในระหว่างงวดและการตรวจรับงานจัดจ้างก่อสร้าง ซึ่งมีการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่สำคัญอย่างถูกต้องครบถ้วน		
ระบบเจ้าหน้าที่การค้าและค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบจ่ายชำระ	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>รายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p>	ไม่มี	ไม่มี
ระบบเงินกู้ยืมและจ่ายชำระ	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>การกู้ยืมเงินและจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด มีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p>	ไม่มี	ไม่มี

เรื่องที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่กิจการกำหนด	สิ่งที่พบจากการตรวจสอบและติดตามประเด็นคงเหลือครั้งก่อน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2562)	ความเสี่ยงที่ยังมีอยู่และผลกระทบของความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ
	การกู้ยืมเงินและจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด มีการปฏิบัติงานตามระบบควบคุมภายในที่สำคัญที่กำหนดอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ		
ระบบปิดบัญชี	<p><u>ประเด็นงวดก่อน</u></p> <p>การปิดบัญชีเสร็จเป็นไปตามกำหนดเวลา และอยู่ในระหว่างการสอบทานจากผู้สอบบัญชี</p> <p><u>งวดปัจจุบัน</u></p> <p>การปิดบัญชีเสร็จเป็นไปตามกำหนดเวลา และอยู่ในระหว่างการสอบทานจากผู้สอบบัญชี</p>	ไม่มี	ไม่มี

11. รายการระหว่างกัน

11.1 รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทและบริษัทย่อยมีการเข้าทำรายการระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยรายการเหล่านี้มีราคาและผลตอบแทนที่เป็นทางการค้าปกติตามราคาตลาดทั่วไปหรือเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันได้

รายการระหว่างกันดังกล่าวที่เกิดขึ้น มีดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ
			31/5/2562	31/12/2562	
1. รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อย กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกรรมการบริษัท	ดอกเบี้ยค้างรับ	8.24	-	ดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท
2. รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อย กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด	กิจการร่วมค้า (ถือหุ้นร้อยละ 50)	เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	87.78	87.78	เนื่องจากเป็นข้อตกลงในการทำธุรกิจ ที่ทั้ง 2 ฝ่ายต้องร่วมลงทุน มีสัญญากู้ยืมเงินเป็นหลักฐาน ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี
		ดอกเบี้ยค้างรับ	6.36	7.90	ดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม
บริษัท เวสเทิร์น ยู เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน	ลูกหนี้จากการโอนกิจการ	524.20	-	เป็นไปตามสัญญาซื้อขายหุ้น และข้อตกลงเพิ่มเติมของการโอนกิจการ
			626.58	95.68	

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นแล้วมีความเห็นว่าเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล โดยมีการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นโยบายการคิดราคา

1. การให้บริการระหว่างกันใช้ราคาตลาดเทียบเท่ากับราคาที่ทำกับบุคคลภายนอก
2. การกู้ยืมเงินระหว่างกันใช้อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาที่ตกลงกัน

11.2 มาตรการในการดูแลเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน

ในการทำรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกิจปกติไม่ถือว่าเป็นการทำรายการกับบุคคลภายนอกหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติการอนุมัติรายการดังกล่าวเช่นเดียวกัน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ สำหรับรายการระหว่างกันอื่น ๆ บริษัทฯ กำหนดให้ต้องผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยคณะกรรมการตรวจสอบอาจว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระหรือที่ปรึกษาทางการเงินมาทำการประเมินราคาของรายการระหว่างกันนั้น ๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางเปรียบเทียบจากนั้นจึงนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

11.3 นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ ได้แก่ นายณพภูม มงคลสินธุ์ (ดำรงตำแหน่ง เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2562) ดร.ประภากร สมิติ และพลตรีหญิงพันธุ์ทิพย์ คติภักดี ธรรม กรรมการทั้งหมดมีคุณสมบัติตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) กำหนด และคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดองค์ประกอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง และหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2562 (1 มิถุนายน – 31 ธันวาคม 2562) คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 3 ครั้ง โดยกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมครบทุกท่าน จำนวน 3 ครั้ง ครบองค์ประชุมตามกฎหมายของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการรายงานผลการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นวาระประจำในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรโดยครบถ้วน ดังนี้

- สอบทานงบการเงินประจำไตรมาสและประจำปีร่วมกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายบริหาร โดยมีการซักถามให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ากระบวนการของบริษัทในการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญมีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และมีการจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไปอย่างสม่ำเสมอ

- พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

- สอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาจากรายงานของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกจากหน่วยงานภายในและผู้สอบบัญชีภายนอก ประกอบกับพิจารณาผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทประจำปี

- สอบทาน และกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกตรวจสอบ Management Control เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบงานและวิธีปฏิบัติที่ดีเพียงพอที่จะช่วยป้องกันและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และการอนุมัติรายการและอนุมัติวงเงินของฝ่ายบริหารสอดคล้องกับนโยบายและอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้

- พิจารณานุมัติขอบเขตและแผนการตรวจสอบภายในและพิจารณารายงานผลการตรวจสอบ โดยให้ผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกรายงานผลตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก

- สอบทานว่าบริษัทมีกระบวนการที่จะมั่นใจได้ว่าการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของ ตลท. และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- พิจารณาลักษณะงานที่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดให้บริการอื่นนอกเหนือจากงานสอบบัญชีให้บริษัท รวมทั้งพิจารณาค่าตอบแทนว่าจะต้องมีลักษณะงานและค่าบริการที่ไม่เป็นสาระสำคัญจนอาจทำให้ผู้สอบบัญชีเสียความเป็นอิสระ และไม่เป็นกลางในการปฏิบัติงานสอบบัญชี

- ประชุมเป็นการเฉพาะกับผู้สอบบัญชีภายนอกโดยไม่มีฝ่ายบริหารร่วมประชุมด้วย เพื่อให้ความมั่นใจว่าผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระและเป็นกลางในการปฏิบัติงาน

- พิจารณาและให้ความเห็นในการเข้าซื้อหุ้นบริษัท หรือร่วมทุนกับบริษัทอื่น

สำหรับการคัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้คัดเลือกผู้สอบบัญชี ของบริษัทที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ การทำงานและคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี รวมถึงค่าตอบแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรม ซึ่งจากผลการพิจารณาดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทได้มีการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องครบถ้วน เชื่อถือได้ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ และการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท พร้อมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างถูกต้องครบถ้วน



(นายณพปฎล มงคลสินธุ์)
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปฐานะการเงิน สำหรับงบการเงินรวม ปี 2561-2562

(หน่วย: ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	31-พ.ค.-61		31-พ.ค.-62		31-ธ.ค.-62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27.0	1.1	37.0	1.4	49.8	1.8
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	0.6	0.0
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	491.7	20.8	383.6	14.2	25.7	0.9
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	395.3	16.7	338.3	12.5	-	-
สินค้าคงเหลือ	1,424.4	60.2	1,885.3	69.9	2,138.7	76.6
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,338.4	98.9	2,644.3	98.0	2,214.9	79.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระผูกพัน	0.6	0.0	7.5	0.3	6.9	0.2
ลูกหนี้จากการพิสดัญญา	-	-	-	-	54.7	2.0
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	87.8	3.1
เงินลงทุนในการร่วมค้า	7.3	0.3	7.3	0.3	389.7	14.0
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	1.7	0.1	3.9	0.1	3.3	0.1
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	16.3	0.7	34.0	1.3	32.2	1.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.7	0.0	0.9	0.0	1.2	0.0
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	26.5	1.1	53.5	2.0	575.9	20.6
รวมสินทรัพย์	2,364.8	100.0	2,697.7	100.0	2,790.8	100.0

หมายเหตุ : รอบปีบัญชีของบริษัท เริ่มต้นวันที่ 1 มิถุนายน และสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม ของปีถัดไป และเปลี่ยนรอบบัญชีใหม่ โดยเริ่มงวดบัญชีแรกคือ 1 มิถุนายน 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (รอบระยะเวลา 7 เดือน)

งบแสดงฐานะการเงิน	31-พ.ค.-61		31-พ.ค.-62		31-ธ.ค.-62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	345.1	14.6	546.1	20.2	541.6	19.4
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	190.0	8.0	300.0	11.1	400.0	14.3
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	31.1	1.3	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	10.8	0.5	28.0	1.0	18.5	0.7
รวมหนี้สินหมุนเวียน	576.9	24.4	874.2	32.4	960.1	34.4
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	10.1	0.4	0.8	0.0	-	-
ประมาณการหนี้สินที่เกิดจากคดีความ	-	-	-	-	1.2	0.0
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	0.1	0.0	0.1	0.0
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	10.1	0.4	0.9	0.0	1.4	0.0
รวมหนี้สิน	587.0	24.8	875.1	32.4	961.4	34.4
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	3,648.4	154.3	3,648.4	135.2	3,648.4	130.7
ส่วนปรับปรุงทุนอื่น	(3,358.2)	(142.0)	(3,325.2)	(123.3)	(2,279.8)	(81.7)
กำไรสะสม	1,487.7	62.9	1,499.5	55.6	460.8	16.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,777.8	75.2	1,822.7	67.6	1,829.4	65.6
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,777.8	75.2	1,822.7	67.6	1,829.4	65.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,364.8	100.0	2,697.7	100.0	2,790.8	100.0

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงบการเงินรวม ปี 2561-2562

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31-พ.ค.-61		31-พ.ค.-62		31-ธ.ค.-62 (ระยะเวลา 7 เดือน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,093.7	98.6	146.8	94.5	66.5	95.5
อื่น ๆ	15.2	1.4	8.5	5.5	3.2	4.5
รวมรายได้	1,108.9	100.0	155.3	100.0	69.7	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	490.4	44.2	35.5	22.9	15.5	22.3
ต้นทุนทางการเงิน	8.3	0.8	0.4	0.2	0.1	0.1
รวมค่าใช้จ่าย	1,389.9	125.3	120.1	77.3	51.9	74.4
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		-		-		-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(281.0)	(25.3)	35.3	22.7	17.8	25.6
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(21.5)	(1.9)	9.6	6.2	(11.1)	(15.9)
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	(302.5)	(27.3)	44.9	28.9	6.7	9.6
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	40.2	3.6	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(262.3)	(23.7)	44.9	28.9	6.7	9.6
กำไรเบ็ดเสร็จจากการดำเนินงานที่ยกเลิก						
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน						
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	4.0	0.4	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี	(258.3)	(23.3)	44.9	28.9	6.7	9.6

ตารางสรุปงบกระแสเงินสด สำหรับงบการเงินรวม ปี 2561-2562

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31-พ.ค.-61	31-พ.ค.-62	31-ธ.ค.-62 (ระยะเวลา 7 เดือน)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	324.45	(227.58)	(225.23)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุน	32.29	203.38	150.07
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(396.23)	41.12	87.97
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(39.49)	16.92	12.81

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงบการเงินรวม ปี 2561-2562

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	31-พ.ค.-61	31-พ.ค.-62	31-ธ.ค.-62
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	4.05	3.03	2.31
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.18	0.17	0.08
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.20	(0.31)	(0.25)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรสุทธิ *	(%)	(23.66)	28.89	18.87
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) *	(%)	(14.87)	2.49	1.38
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) *	(%)	(7.57)	1.41	1.17
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.33	0.48	0.53

13. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

13.1. คำอธิบายและการวิเคราะห์การดำเนินงาน

13.1.1. ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวดิ่ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนจำหน่ายพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ทั้งหมด 4 โครงการ คือ

1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ตั้งอยู่ในจังหวัดลำพูน ดำเนินการโดย บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย) แบ่งเป็น 2 โซน คือ
 - โซนอุตสาหกรรม เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายบนพื้นที่จำนวน 297-2-78.43 ไร่ เริ่มต้นขายในปี 2561 โดยมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับบริษัทเอกชนแห่งหนึ่ง ซึ่งถือเป็นลูกค้ารายใหญ่ จำนวน 209 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 70.37 ของพื้นที่โซนอุตสาหกรรม มูลค่าโครงการประมาณ 1,229.5 ล้านบาท ซึ่งยังอยู่ในช่วงของการพัฒนาโครงการ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2563 – 2564 ทั้งนี้ในปี 2562 ได้จำหน่ายที่ดินจำนวน 3 ไร่ รับรู้รายได้จำนวน 31.33 ล้านบาท คงเหลือที่ดินรอขายจำนวน 47 ไร่
 - โซนพาณิชย์กรรม มีจำนวนพื้นที่ประมาณ 53-5-76.84 ไร่ มีการปรับพื้นดินบางส่วน แต่ยังไม่ได้ก่อสร้างเนื่องจากยังอยู่ในระหว่างการออกแบบ

2. โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ ตั้งอยู่ในจังหวัดสงขลา

- โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 ดำเนินการโดย บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับอาคาร 1 เริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ ปี 2561 และทยอยรับรู้รายได้มาจนถึงปัจจุบัน เนื่องจากเป็นโครงการที่เสร็จสมบูรณ์พร้อมขาย ในขณะที่อาคาร 2 ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ชื่ออาคาร	มูลค่าโครงการ (A)	มูลค่าที่รอขาย (B)	มูลค่าที่ขายแล้ว (A) - (B) (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม *		เงินที่ค้างชำระสะสม (2) - (3)		คงเหลือจำนวนที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) - (2)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อาคาร 1	126.22	46.19	80.03	66.30	54.46	65.17	68.60	1.12	4.21	13.73	19.85
อาคาร 2	131.10	120.20	10.90	5.45	4.48	2.09	2.20	3.36	12.59	5.45	7.88
รวม	257.32	166.39	90.93	71.75	58.94	67.26	70.80	4.49	16.80	19.18	27.73

- โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2 ดำเนินการโดย บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด (บริษัทย่อย) ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้ง 2 อาคาร

ชื่ออาคาร	มูลค่าโครงการ (A)	มูลค่าที่รอขาย (B)	มูลค่าที่ขายแล้ว (A) - (B) (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม *		เงินที่ค้างชำระสะสม (2) - (3)		คงเหลือจำนวนที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) - (2)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อาคาร 1	126.15	71.50	54.65	27.32	22.45	16.99	17.88	10.34	38.67	27.32	39.51
อาคาร 2	127.81	82.50	45.31	22.66	18.61	10.76	11.32	11.90	44.53	22.66	32.76
รวม	253.96	154.00	99.96	49.98	41.06	27.74	29.20	22.24	83.20	49.98	72.27

* เงินที่ชำระแล้วสะสม หมายถึง เงินรับล่วงหน้าของห้องที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงรายได้ที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว

3. โครงการดิ อะวอร์ด ปาตอง ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต ดำเนินการโดย บริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ปาตอง จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) (บริษัทย่อย) แบ่งเป็น 2 เฟส สำหรับเฟส 1 เริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2558 และทยอยรับรู้รายได้มาจนถึงปัจจุบัน ส่วนเฟส 2 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (A)	มูลค่าที่รอขาย (B)	มูลค่าที่ขายแล้ว (A) - (B) (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม* (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2) - (3)		คงเหลือจำนวนที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) - (2)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
Phase 1	637.15	14.80	622.35	586.59	91.05	545.75	96.64	40.84	51.35	35.76	53.52
Phase 2	118.94	30.22	88.72	57.67	8.95	18.98	3.36	38.69	48.65	31.05	46.48
รวม	756.10	45.02	711.07	644.26	100.00	564.74	100.00	79.53	100.00	66.81	100.00

* เงินที่ชำระแล้วสะสม หมายถึง เงินรับล่วงหน้าของห้องที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงรายได้ที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว

4. โครงการเดอะ ฟอเรสท์ ปาตอง จ.ภูเก็ต ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) อยู่ระหว่างการออกแบบโครงการ

13.1.2. ผลการดำเนินงาน

- รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการจำหน่ายห้องชุดของโครงการ เดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ และโครงการดิ อะวอร์ด ป่าตอง จำนวน 115.5 ล้านบาท และเริ่มมีรายได้จากการจำหน่ายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ให้แก่ลูกค้ารายย่อย จำนวน 31.3 ล้านบาท รวมจำนวน 146.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.5 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 1,093.7 ล้านบาท พบว่าลดลงจำนวน 946.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.6 เนื่องจากในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ที่ประกอบธุรกิจโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ดังนั้นในปี 2562 จึงเหลือเพียง 4 โครงการของบริษัทเท่านั้น แม้จะมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ที่มีลักษณะคล้ายกัน แต่ก็อยู่ในช่วงของการพัฒนาโครงการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถทยอยรับรู้รายได้ในปี 2563-2564

สายผลิตภัณฑ์	31/5/2561	31/5/2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
- โครงการนิคมอุตสาหกรรม	1,066.4	31.3	(1,035.1)	(97.1)
- ธุรกิจห้องชุด	27.3	115.5	88.2	323.1
รวม	1,093.7	146.8	(946.9)	(86.6)

สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการจำหน่ายห้องชุดของโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ และโครงการดิ อะวอร์ด ป่าตอง จำนวน 66.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 7.7 ล้านบาท พบว่าเพิ่มขึ้นจำนวน 58.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 764.6 เนื่องจากปีก่อนมีรายได้จากการจำหน่ายห้องชุดของโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ เพียงโครงการเดียว ซึ่งราคาขายของโครงการค่อนข้างจะต่างจากโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในภาคใต้เช่นโครงการดิ อะวอร์ด ป่าตอง

สายผลิตภัณฑ์	31/12/2561	31/12/2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
- ธุรกิจห้องชุด	7.7	66.5	58.8	763.6
รวม	7.7	66.5	58.8	763.6

- รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้จากการให้บริการ เป็นต้น สำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นที่เกิดจากดอกเบี้ยรับและรายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 8.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.5 ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 15.2 ล้านบาท พบว่าลดลงจำนวน 6.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.1 เนื่องจากปีก่อนมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และรายได้จากการให้บริการสาธารณสุขโรคที่เป็นการดำเนินงานภายใต้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวออกไปปีเดียวกัน

สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นที่เกิดจากดอกเบี้ยรับ จำนวน 1.7 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ (เช่น ค่าบริหารจัดการ, กำไรจากการรับคืนทุนของบ.ย่อยที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ เป็นต้น) จำนวน 1.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้รวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	31/5/2561	31/5/2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		31/12/2562
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	10.5	-	(10.5)	(100.0)	-
รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค	1.7	-	(1.7)	(100.0)	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ	2.5	8.1	5.6	224.0	1.7
รายการอื่นๆ	0.5	0.4	(0.1)	(20.0)	1.5
รวม	15.2	8.5	(6.7)	(44.1)	3.2

● **ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

สำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 84.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.2 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 891.1 ล้านบาท พบว่าลดลงจำนวน 806.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.6

สายผลิตภัณฑ์	31/5/2561	31/5/2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
- โครงการนิคมอุตสาหกรรม	875.6	15.1	(860.5)	(98.3)
- ธุรกิจท่องเที่ยว	15.5	69.1	53.6	345.8
รวม	891.1	84.2	(806.9)	(90.6)

สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 36.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.4 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 6.4 ล้านบาท พบว่าลดลงจำนวน 29.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 467.2

สายผลิตภัณฑ์	31/12/2561	31/12/2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
- ธุรกิจท่องเที่ยว	6.4	36.3	29.9	467.2
รวม	6.4	36.3	29.9	467.2

- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน, ค่าตรวจสอบบัญชี, ค่าธรรมเนียมหน่วยงานต่างๆ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา เป็นต้น

รายการ	31/5/2561	31/5/2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		31/12/2562
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	5.0	10.1	5.1	102.0	3.6
ค่าตรวจสอบบัญชี	7.6	8.3	0.7	9.2	5.5
ค่าธรรมเนียม	31.1	5.6	(25.5)	(82.0)	2.1
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.2	3.0	1.8	150.0	-
ค่าที่ปรึกษา	3.5	1.5	(2.0)	(57.1)	0.7
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	55.1	1.2	(53.9)	(97.8)	0.4
ขาดทุนจากการขายธุรกิจ	128.0	-	(128.0)	(100.0)	-
หนี้สงสัยจะสูญ	244.3	-	(244.3)	(100.0)	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	10.7	5.8	(4.9)	(45.8)	3.2
รวม	486.5	35.5	(451.0)	(92.7)	15.5

- ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน หรือจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ในส่วนที่ไม่สามารถบันทึกเข้าเป็นต้นทุนการกู้ยืมได้ สำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 มีจำนวน 0.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 8.3 ล้านบาท พบว่าลดลงจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.5 เนื่องจากปีก่อนเป็นดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานภายใต้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวออกในปีเดียวกัน

สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 0.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของรายได้รวม

- ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้ จำนวน 9.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับปีก่อนที่เป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่มีจำนวน 21.5 ล้านบาท พบว่าเพิ่มขึ้นจำนวน 31.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 144.7 เนื่องจากปีก่อนมีกำไรจากการดำเนินงานที่ต้องเสียภาษีทำให้เมื่อคำนวณภาษีแล้ว เกิดเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี ในขณะที่ปีนี้คำนวณภาษี เกิดเป็นรายได้ทางภาษี

สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 11.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.9 ของรายได้รวม

13.1.3 วิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,790.8 ล้านบาท เทียบกับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2562 ที่มีจำนวน 2,697.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.4 ซึ่งสินทรัพย์รวมส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัท ปรากฏในงบการเงิน ในส่วนของสินค้าคงเหลือ แสดงรายละเอียดแยกตามโครงการได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	มูลค่า (ล้านบาท)	
				31/5/2562	31/12/2562
1	นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน)	มะเขือแจ้ จ.ลำพูน	ที่ดินรอการจัดสรร	1,288.2	1,396.0
2	โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่	หาดใหญ่ จ.สงขลา	ห้องชุด	337.1	342.9
3	โครงการดิ อะวอร์ด ปัตตอง	ปัตตอง จ.ภูเก็ต	ห้องชุด	203.5	173.8
4	โครงการเดอะ ฟอเรสต์ ปัตตอง	ปัตตอง จ.ภูเก็ต	ห้องชุด โรงแรม	56.5	226.0
รวม				1,885.3	2,138.7

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 961.4 ล้านบาท เทียบกับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2562 ที่มีจำนวน 875.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 86.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.9 ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้รับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นตามงวดการจ่ายชำระจำนวน 15.3 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทอยู่กู้เงินดังกล่าวเพื่อมาพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ซึ่งเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นเมื่อใด ภาระหนี้ดังกล่าวจะลดลงตามลำดับเช่นกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีส่วนของเจ้าของจำนวน 1,829.4 ล้านบาท เทียบกับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2562 ที่มีจำนวน 1,822.7 ล้านบาท พบว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นจำนวน 6.7 ล้านบาท เป็นผลการดำเนินงานในช่วงระยะเวลา 7 เดือน

เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 2.31 เท่า ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2562 และ 2561 มีจำนวน 3.03 เท่า และ 4.05 เท่า ตามลำดับ ลดลงต่อเนื่องจากงวดก่อนเนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ส่งผลต่อสัดส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน และเมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 0.53 เท่า ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2562 และ 2561 มีจำนวน 0.48 เท่า และ 0.33 เท่า ตามลำดับ เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากงวดก่อนเป็นผลมาจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อมาลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นช่วงการลงทุน เพื่อจะก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนในอนาคต

งบกระแสเงินสด

รายการ	31/5/2561	31/5/2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	324.5	(227.6)	(552.1)	(170.1)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุน	32.3	203.4	171.1	529.7
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(396.2)	41.1	437.3	(110.4)
รวม	(39.4)	16.9	56.3	(142.9)

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 16.9 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 227.6 ล้านบาท ลดลงจากงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 มีจำนวน 552.1 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ไปจำนวน 461 ล้านบาท

ในส่วนของเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนมีจำนวน 203.4 ล้านบาท ในขณะที่งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ได้มาจำนวน 32.3 ล้านบาท เนื่องจากการรับชำระหนี้ค่าโอนกิจการและรับชำระค่าหุ้นจากการจำหน่ายบริษัทย่อยในกลุ่มการศึกษา จำนวน 139.5 ล้านบาท และมีการรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันอีกจำนวน 57 ล้านบาท

ในส่วนเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน มีจำนวน 41.1 ล้านบาท ในขณะที่งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ใช้ไปจำนวน 396.2 ล้านบาท เนื่องจากปี 2561 เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 418 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 78 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 มีการรับเงินกู้ยืมจำนวน 110 ล้านบาท

สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจำนวน 12.81 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 225.23 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ไปจำนวน 234.52 ล้านบาท

ในส่วนของเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนมีจำนวน 150.07 ล้านบาท เนื่องจากการรับชำระหนี้ที่เกิดจากการจำหน่ายบริษัทย่อยในกลุ่มการศึกษา จำนวน 524.2 ล้านบาท และจ่ายลงทุนในธุรกิจจำนวน 382.5 ล้านบาท

ในส่วนเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน มีจำนวน 87.97 ล้านบาท เนื่องจากการรับเงินกู้ยืมจำนวน 100 ล้านบาท และมีการจ่ายดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 12.03 ล้านบาท

ภาระผูกพันด้านหนี้สิน และการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

1. หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหนังสือค้ำประกันสัญญาร่วมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จำนวน 3.63 ล้านบาท เป็นของโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน

2. ภาระผูกพันที่เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันฝ่ายทุน เป็นสัญญาซื้อที่ดินเพื่อนำมาจัดสรร และสัญญางานก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังค้างชำระจำนวน 1,830.45 ล้านบาท

3. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

รายละเอียดได้กล่าวถึงไว้ที่ข้อ 19 ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งผู้บริหารของบริษัทประเมินว่าคดีความดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทอย่างเป็นสาระสำคัญ

4. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากสัญญา

เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2554 บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ได้ทำสัญญาร่วมดำเนินการโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) จังหวัดลำพูน โดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของการพัฒนาภายใน 2 ปีนับตั้งแต่วันที่แบบก่อสร้างได้รับความเห็นชอบจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) โดยบริษัทจะได้รับสิทธิในการบริหารงานนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวต่อไปภายใต้ระเบียบ ข้อบังคับและเงื่อนไขที่ กนอ. กำหนดตลอด ทั้งนี้ บริษัทผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมให้ กนอ. ในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา

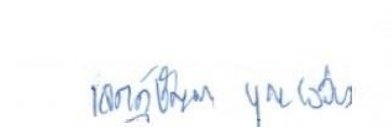
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายทางบัญชีที่เหมาะสม ถู้อภิปรายโดยสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระรวม 3 คนเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบการควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว



(รองศาสตราจารย์ ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์)
กรรมการผู้มีอำนาจ



(นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว)
กรรมการผู้มีอำนาจ

ภาคผนวก 1 : งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นของบริษัท เวลต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เวลต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องการรับรู้รายได้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การรับรู้รายได้</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.13 เรื่องนโยบายบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้</p> <p>กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวตั้ง โดยมีรายได้หลักจากธุรกิจการขายห้องชุดในอาคารชุด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีรายได้จากธุรกิจการขายห้องชุดในอาคารชุด 66.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของรายได้รวม</p> <p>กลุ่มกิจการปฏิบัติตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับใหม่ เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (IFRS 15) สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยประเมินการรับรู้รายได้ใหม่ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐาน กล่าวคือรายได้จากการขายห้องชุดในอาคารชุดจำนวน 66.51 ล้านบาท จะรับรู้เมื่อเมื่อมีการโอนการควบคุมในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ</p> <p>ข้าพเจ้าได้พิจารณาให้มีความสำคัญในการตรวจสอบการเกิดขึ้นจริงและความถูกต้องของการรับรู้รายได้โดยตรวจรายการรายได้ว่าเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริงและมีการโอนการควบคุมในห้องชุดในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการ เนื่องจากผลกระทบของรายได้ดังกล่าวมีสาระสำคัญต่องบการเงิน</p>	<p>ข้าพเจ้าทดสอบการรับรู้รายได้จากธุรกิจการขายห้องชุดในอาคารชุดของกลุ่มกิจการโดย</p> <ul style="list-style-type: none">- ทำความเข้าใจขั้นตอนการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับใหม่ เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ามาปฏิบัติใช้ครั้งแรก- ทำความเข้าใจและประเมินการควบคุมภายในที่สำคัญเกี่ยวกับวงจรรายได้ของกลุ่มกิจการ โดยสอบถามบุคลากรของกลุ่มกิจการเพื่อทำความเข้าใจระบบวงจรรายได้ และการควบคุมภายใน และสุ่มเลือกตัวอย่างรายการเพื่อประเมินการควบคุมภายในที่สำคัญเกี่ยวกับการบันทึกที่รายได้ตามจุดรับรู้รายได้ที่เหมาะสมตามเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ โดยตรวจใบแจ้งหนี้กับเอกสารประกอบ เช่น เอกสารสัญญาซื้อขายและใบเสร็จกรมที่ดิน รวมทั้งตรวจว่าใบแจ้งหนี้ได้รับการสอบทานความถูกต้องและอนุมัติจากบุคลากรที่เกี่ยวข้อง และตรวจการรับชำระเงินจากลูกค้าตามใบแจ้งหนี้กับรายการในบัญชีธนาคาร- ทดสอบเนื้อหาของรายการโดยเลือกตัวอย่างรายการรายได้ในแต่ละประเภทที่บันทึกบัญชี เพื่อทดสอบว่ากลุ่มกิจการได้โอนการควบคุมในห้องชุดให้แก่ลูกค้าแล้ว และบันทึกที่รายได้ตามจุดรับรู้รายได้ที่เหมาะสมตามเงื่อนไข โดยตรวจรายการรายได้กับใบแจ้งหนี้ เอกสารสัญญาซื้อขายและใบเสร็จรับเงินจากกรมที่ดินเพื่อตรวจว่าเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง รวมทั้งตรวจการรับชำระเงินจากลูกค้าตามใบแจ้งหนี้กับรายการในบัญชีธนาคารสำหรับรายการที่ได้รับชำระเงินแล้ว- ส่งหนังสือยืนยันยอดคงเหลือโดยเน้นลูกค้ารายใหญ่ที่มีรายการค้าและยอดคงเหลือสูง เพื่อตรวจว่ารายได้ของกลุ่มกิจการเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจริง และลูกค้ามีตัวตน- วิเคราะห์เปรียบเทียบบัญชีรายได้ของกลุ่มกิจการโดยแยกย่อยเป็นการขายแต่ละประเภท เพื่อพิจารณาว่ามีความผันผวนที่ผิดปกติของรายได้หรือไม่ รวมถึงการทดสอบความเหมาะสมของรายการในสมุดรายวันที่บันทึกเกี่ยวกับรายได้ และรายการปรับปรุงอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อประเมินว่ามีกำบังบันทึกที่รายได้ที่ไม่เกิดขึ้นจริงหรือไม่ <p>ข้าพเจ้าพบว่ากรรับรู้รายได้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีและหลักฐานประกอบรายการจากวิธีการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามรถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด

วรารณ วรดิกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4474

กรุงเทพมหานคร

28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

บริษัท เวลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	49,823,840	37,013,318	18,129,106	12,415,715
เงินลงทุนระยะสั้น		619,326	-	-	-
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8, 18	25,719,900	109,915,661	47,629,608	249,412,349
ลูกหนี้จากการโอนกิจการและ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	273,700,000	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18	-	338,280,000	475,627,798	550,106,820
สินค้าคงเหลือ	9	2,138,701,991	1,885,336,778	395,352,793	224,466,865
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,214,865,057	2,644,245,757	936,739,305	1,036,401,749
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระผูกพัน		6,930,000	7,542,655	-	-
ลูกหนี้จากการผิดสัญญา	19	54,727,792	-	54,727,792	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18	87,780,000	-	87,780,000	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	478,000,000	844,297,434
เงินลงทุนในการร่วมค้า	11	389,734,028	7,246,271	390,000,000	7,500,000
อุปกรณ์ - สุทธิ		3,343,701	3,886,082	18,911	22,096
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	12	32,209,907	33,949,631	1,286,566	3,721,509
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,199,532	855,602	650,430	400,000
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		575,924,960	53,480,241	1,012,463,699	855,941,039
รวมสินทรัพย์		2,790,790,017	2,697,725,998	1,949,203,004	1,892,342,788

กรรมการ _____

กรรมการ _____

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
หมายเหตุ		บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	13	541,548,084	546,127,607	36,606,780	39,135,297
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	400,000,000	300,000,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18	-	-	47,500,000	500,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		18,498,940	28,023,543	304,834	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		960,047,024	874,151,150	84,411,614	39,635,297
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	12	-	788,594	-	-
ประมาณการหนี้สินที่เกิดจากคดีความ	19	1,223,767	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		130,662	107,514	130,662	107,514
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,354,429	896,108	130,662	107,514
รวมหนี้สิน		961,401,453	875,047,258	84,542,276	39,742,811

บริษัท เวลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 7,296,755,699 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		3,648,377,850	3,648,377,850	3,648,377,850	3,648,377,850
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 7,296,755,699 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		3,648,377,850	3,648,377,850	3,648,377,850	3,648,377,850
ส่วนที่มูลค่าหุ้นสามัญ		(2,304,522,000)	(2,304,522,000)	(2,304,522,000)	(2,304,522,000)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	10	-	(784,834,647)	-	-
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อและจำหน่ายบริษัทย่อย					
ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	10	-	(293,607,740)	-	-
ส่วนปรับปรุงจากการเพิ่มสัดส่วนเงินลงทุน					
ในบริษัทย่อย		24,731,826	24,731,826	-	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	10	-	33,000,000	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร		460,800,888	1,499,533,451	520,804,878	508,744,127
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		1,829,388,564	1,822,678,740	1,864,660,728	1,852,599,977
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,829,388,564	1,822,678,740	1,864,660,728	1,852,599,977
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,790,790,017	2,697,725,998	1,949,203,004	1,892,342,788

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 17 ถึง 45 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดตั้งแต่		สำหรับงวดตั้งแต่	
	วันที่ 1 มิถุนายน	สำหรับปี	วันที่ 1 มิถุนายน	สำหรับปี
	พ.ศ. 2562 ถึงวันที่	สิ้นสุดวันที่	พ.ศ. 2562 ถึงวันที่	สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	66,506,706	146,824,117	8,973,100	9,447,550
รายได้อื่น	3,174,216	8,496,850	20,378,581	19,193,862
รวมรายได้	69,680,922	155,320,967	29,351,681	28,641,412
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(36,276,662)	(84,178,147)	(5,422,839)	(7,641,964)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(694,149)	(2,978,888)	(616,665)	(2,088,576)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(14,828,730)	(32,522,380)	(8,087,095)	(18,871,072)
ต้นทุนทางการเงิน	(72,972)	(379,328)	(148,932)	(12,206)
รวมค่าใช้จ่าย	(51,872,513)	(120,058,743)	(14,275,531)	(28,613,818)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11 (12,243)	-	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	17,796,166	35,262,224	15,076,150	27,594
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	16 (11,086,342)	9,605,314	(3,015,399)	(349,679)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด/ปี	6,709,824	44,867,538	12,060,751	(322,085)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด/ปี	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับงวด/ปี	6,709,824	44,867,538	12,060,751	(322,085)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 17 ถึง 45 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับงวดตั้งแต่	สำหรับปี	สำหรับงวดตั้งแต่	สำหรับปี
		วันที่ 1 มิถุนายน	สิ้นสุดวันที่	วันที่ 1 มิถุนายน	สิ้นสุดวันที่
		พ.ศ. 2562 ถึงวันที่	สิ้นสุดวันที่	พ.ศ. 2562 ถึงวันที่	สิ้นสุดวันที่
		31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่		6,709,824	44,867,538	12,060,751	(322,085)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		<u>6,709,824</u>	<u>44,867,538</u>	<u>12,060,751</u>	<u>(322,085)</u>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่		6,709,824	44,867,538	12,060,751	(322,085)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		<u>6,709,824</u>	<u>44,867,538</u>	<u>12,060,751</u>	<u>(322,085)</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาท)	17	0.0009	0.0061	0.0017	0.0000
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		7,296,755,699	7,296,755,699	7,296,755,699	7,296,755,699

บริษัท เวลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

งบการเงินรวม											
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่											
	กำไรสะสม								รวม ส่วนได้เสีย ที่ไม่มี ส่วนของผู้ เจ้าของ อำนาจควบคุม	รวม ส่วนของผู้ เจ้าของ	
	ส่วนปรับปรุงทุนจาก										
	ส่วนปรับปรุงทุน		การซื้อและจำหน่าย		ส่วนปรับปรุงจาก		จัดสรรแล้ว				
	ทุนที่ออก	ส่วนต่ำ	จากการซื้อธุรกิจ	บริษัทย่อยภายใต้	การเพิ่มสัดส่วน	- ทุนสำรอง	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร			
	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ	แบบย้อนกลับ	การควบคุมเดียวกัน	เงินลงทุนในบริษัทย่อย						
หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562		3,648,377,850	(2,304,522,000)	(784,834,647)	(293,607,740)	24,731,826	33,000,000	1,499,533,451	1,822,678,740	-	1,822,678,740
กลับรายการจากการชำระบัญชีของบริษัทใหญ่ทางบัญชี 10		-	-	784,834,647	293,607,740	-	(33,000,000)	(1,045,442,387)	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	-	-	-	6,709,824	6,709,824	-	6,709,824
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		3,648,377,850	(2,304,522,000)	-	-	24,731,826	-	460,800,888	1,829,388,564	-	1,829,388,564

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 17 ถึง 45 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เวลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินรวม									
	ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่									
	ส่วนปรับปรุงทุนจาก					กำไรสะสม		รวม	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มี	รวม
						จัดสรรแล้ว	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทใหญ่			
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำ มูลค่าหุ้นสามัญ	จากการซื้อธุรกิจ แบบย้อนกลับ	การซื้อและจำหน่าย บริษัทย่อยภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	ส่วนปรับปรุงจาก การเพิ่มสัดส่วน เงินลงทุนในบริษัทย่อย					
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2561	3,648,377,850	(2,304,522,000)	(784,834,647)	(293,607,740)	24,731,826	33,000,000	1,454,665,913	1,777,811,202	-	1,777,811,202
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	44,867,538	44,867,538	-	44,867,538
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	3,648,377,850	(2,304,522,000)	(784,834,647)	(293,607,740)	24,731,826	33,000,000	1,499,533,451	1,822,678,740	-	1,822,678,740

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 17 ถึง 45 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เวลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนที่ออก	ส่วนต่ำ	กำไรสะสม -	รวม
	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562	3,648,377,850	(2,304,522,000)	508,744,127	1,852,599,977
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	12,060,751	12,060,751
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	3,648,377,850	(2,304,522,000)	520,804,878	1,864,660,728
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2561	3,648,377,850	(2,304,522,000)	509,066,212	1,852,922,062
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(322,085)	(322,085)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	3,648,377,850	(2,304,522,000)	508,744,127	1,852,599,977

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 17 ถึง 45 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับงวดตั้งแต่		สำหรับงวดตั้งแต่	
		วันที่ 1 มิถุนายน	สำหรับปี	วันที่ 1 มิถุนายน	สำหรับปี
		พ.ศ. 2562 ถึงวันที่	สิ้นสุดวันที่	พ.ศ. 2562 ถึงวันที่	สิ้นสุดวันที่
		31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรก่อนภาษีเงินได้		17,796,166	35,262,224	15,076,150	27,594
รายการปรับปรุง					
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		542,380	801,643	3,185	5,112
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์		-	26,150	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		23,148	107,514	23,148	107,514
ประมาณการหนี้สินที่เกิดจากคดีความ	19	1,223,767	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11	12,243	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ		(1,678,663)	(8,121,202)	(12,589,407)	(18,602,423)
กำไรจากการชำระบัญชีของบริษัทใหญ่ทางบัญชี		-	-	(7,455,358)	-
ต้นทุนทางการเงิน		72,972	379,328	148,932	12,206
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง					
ในเงินทุนหมุนเวียน		17,992,013	28,455,657	(4,793,350)	(18,449,997)
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน					
ลูกหนี้อื่น		77,497,477	(33,225,104)	55,670,337	(2,283,338)
สินค้าคงเหลือ		(234,520,042)	(446,814,026)	(170,885,928)	(55,100,343)
ลูกหนี้จากการผิดสัญญา		(54,727,792)	-	(54,727,792)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(343,930)	(200,000)	(250,430)	(200,000)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(11,467,121)	224,374,668	(988,260)	5,404,766
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน					
		(205,569,395)	(227,408,805)	(175,975,423)	(70,628,912)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้		(19,659,815)	(166,298)	(275,621)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน					
		(225,229,210)	(227,575,103)	(176,251,044)	(70,628,912)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 17 ถึง 45 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับงวดตั้งแต่		สำหรับงวดตั้งแต่	
		วันที่ 1 มิถุนายน	สำหรับปี	วันที่ 1 มิถุนายน	สำหรับปี
		พ.ศ. 2562 ถึงวันที่	สิ้นสุดวันที่	พ.ศ. 2562 ถึงวันที่	สิ้นสุดวันที่
		31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดจ่ายจากเงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระผูกพัน		612,655	(6,930,000)	-	-
เงินสดรับ (จ่าย) จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น					
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ		250,500,000	57,000,000	(13,300,978)	(63,329,820)
เงินสดจ่ายเงินลงทุนระยะสั้น		(619,326)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินปันผลรับ	8, 18	-	-	158,640,000	49,300,000
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ		8,376,947	9,960,993	61,810	17,490,871
เงินสดรับสุทธิจากการโอนกิจการ		273,700,000	139,450,000	-	90,150,000
เงินสดรับจากการคืนทุนของบริษัทใหญ่ทางบัญชี		-	-	373,752,792	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	11	(382,500,000)	-	(382,500,000)	-
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์		-	(3,029,630)	-	(23,350)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน		150,070,276	196,451,363	136,653,624	93,587,701

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 17 ถึง 45 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับงวดตั้งแต่		สำหรับงวดตั้งแต่	
		วันที่ 1 มิถุนายน	สำหรับปี	วันที่ 1 มิถุนายน	สำหรับปี
		พ.ศ. 2562 ถึงวันที่	สิ้นสุดวันที่	พ.ศ. 2562 ถึงวันที่	สิ้นสุดวันที่
		31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	100,000,000	110,000,000	-	-
เงินสดรับ (จ่าย) จากเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- สุทธิ	18	-	(31,057,216)	47,000,000	(250,000)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่าย		(12,030,544)	(37,824,311)	(1,689,189)	(20,749,069)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		87,969,456	41,118,473	45,310,811	(20,999,069)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		12,810,522	9,994,733	5,713,391	1,959,720
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือต้นปี		37,013,318	27,018,585	12,415,715	10,455,995
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือปลายปี		49,823,840	37,013,318	18,129,106	12,415,715
รายการที่ไม่ใช่เงินสด					
เงินปันผลค้างรับจากบริษัทย่อย		-	-	-	158,640,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อยค้างจ่าย		-	-	-	1,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 17 ถึง 45 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัท) จัดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2531 และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 เมื่อวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2537 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ. 2537

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นและดำเนินกิจการในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ ดังนี้

สำนักงานใหญ่ : 4 หมู่ 11 ถนนหทัยราษฎร์ ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวตั้ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนจำหน่ายพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 7 กลุ่ม

- ธุรกิจซื้อและจำหน่ายที่ดินเปล่าเพื่อการค้าทั้งขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก แก่บริษัทและบุคคลทั่วไปเพื่อการพัฒนา
- ธุรกิจซื้อ พัฒนา จัดสรร และจำหน่ายที่ดินเปล่าเพื่อการค้า แก่บริษัทและบุคคลทั่วไปทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม
- โครงการเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์แนวราบเพื่อจำหน่าย ประกอบไปด้วยโครงการนิคมอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์
- โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้า ได้แก่ คอนโดมิเนียม
- ธุรกิจให้เช่าและจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ที่ดินเปล่า โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงานขนาดเล็ก อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์) กับบุคคลทั่วไป
- โครงการพัฒนาเพื่อให้บริการระบบสาธารณูปโภคทั้งในเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์ ซึ่งประกอบไปด้วยการจำหน่ายไฟฟ้า น้ำ และแก๊ส
- ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทและบุคคลทั่วไป

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

การเปลี่ยนรอบระยะเวลาบัญชี

เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 7/2562 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติแก้ไขข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 45 เรื่อง รอบปีบัญชีของบริษัท โดยเปลี่ยนรอบบัญชี “เริ่มต้นในวันที่ 1 มิถุนายน และสิ้นสุดลงในวันที่ 31 พฤษภาคม ของทุกปี” เป็น “เริ่มต้นในวันที่ 1 มกราคม และสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี” โดยเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัทได้รับอนุมัติจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ดังนั้น งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มิถุนายน ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จึงได้จัดทำสำหรับรอบระยะเวลาเจ็ดเดือน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบกระแสเงินสดที่แสดงเปรียบเทียบจึงไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้กับรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน

2 นโยบายการบัญชี

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ต้องอธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติรวมทั้งกำหนดให้ต้องเปิดเผยข้อมูลเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4

เนื่องจากการชำระบัญชีของบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ทางบัญชีของกลุ่มกิจการในการจัดทำงบการเงินรวมตามหลักการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด ได้ชำระบัญชีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว (หมายเหตุข้อ 10) ดังนั้น งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยมีบริษัท เวลต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามหลักการจัดทำงบการเงินรวม ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 เรื่อง งบการเงินรวม

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องต่อกลุ่มกิจการ

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (IFRS 15)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอน ในการกำหนดและรับรู้รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกำหนดให้กลุ่มกิจการต้องรับรู้รายได้ตามหลักการการโอนการควบคุม คือ รับรู้รายได้เพื่อให้สะท้อนถึงการโอนการควบคุมในสินค้าหรือบริการไปยังลูกค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงจำนวนเงินที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับจากสินค้าและบริการที่ได้โอนไป แทนหลักการรับรู้รายได้ตามหลักการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในสินค้าและบริการไปยังผู้ซื้อ ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (TAS 11) เรื่อง รายได้จากสัญญาก่อสร้าง และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (TAS 18) เรื่อง รายได้ และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 ได้ปรับปรุงโดยอธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับ

- การวัดมูลค่าของรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยเงินสด
- วิธีการทางบัญชีสำหรับการปรับปรุงเงื่อนไขและข้อกำหนดของการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่เปลี่ยนการจัดประเภทจากการจ่ายชำระด้วยเงินสดเป็นการจ่ายชำระด้วยตราสารทุน

ทั้งนี้ ยังได้ให้ข้อยกเว้นในการจัดประเภทกรณีที่กิจการต้องหัก ณ ที่จ่ายภาษีของพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์เพื่อนำส่งให้หน่วยงานกำกับดูแลภาษี ให้ถือเสมือนว่าเป็นการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ประเภทชำระด้วยตราสารทุนทั้งหมด ซึ่งเดิมจะต้องรับรู้ส่วนของภาษีดังกล่าวเป็นการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ประเภทที่ชำระด้วยเงินสด

ค) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 ได้ปรับปรุงเพื่ออธิบายให้ชัดเจนในกรณีที่เกิดการร่วมลงทุน กองทุนรวม กองทรัสต์ หรือกิจการที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันเลือกวิธีการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กิจการต้องเลือกวิธีการนี้สำหรับแต่ละบริษัทร่วมหรือแต่ละการร่วมค้าแยกต่างหากหากจากกัน ณ วันที่รับรู้ครั้งแรก

ง) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 ได้ปรับปรุงเพื่ออธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับการโอนจากหรือโอนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีหลักฐานการเปลี่ยนแปลงการใช้งานสนับสนุน โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเข้านิยามหรือสิ้นสุดการเป็นไปตามนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงความตั้งใจของฝ่ายบริหารเพียงอย่างเดียวไม่ได้ให้หลักฐานเพียงพอที่จะสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน

จ) การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 22 เรื่อง รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศและสิ่งตอบแทนจ่ายล่วงหน้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 22 ได้อธิบายให้ชัดเจนในกรณีที่กิจการได้จ่ายหรือรับล่วงหน้าเป็นเงินตราต่างประเทศ เกี่ยวกับวันที่รับรู้รายการซึ่งกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนที่นำมาใช้ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ ค่าใช้จ่าย หรือรายได้

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ มิได้มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 และ ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

กลุ่มกิจการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ดังนี้

ก) เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ได้แก่

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิใน หน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 19	เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินกลุ่มนี้กล่าวถึงการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่าและการวัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน การบัญชีป้องกันความเสี่ยง การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานกลุ่มนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กลุ่มกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

ค) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงใหม่ฉบับอื่น ๆ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19	เรื่อง ผลประโยชน์พนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11	เรื่อง การร่วมกิจการงาน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 23	เรื่อง ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าการรับรู้ผลกระทบทางภาษีเงินได้ของเงินปันผลจากตราสารทุน ให้รับรู้ภาษีเงินได้โดยให้สอดคล้องกับการรับรู้รายการหรือเหตุการณ์ในอดีตที่ทำให้เกิดกำไรที่นำมาจัดสรรเงินปันผล

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน (การแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์) ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการบัญชีสำหรับกรณีที่มีการแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์ของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ โดยเมื่อการเปลี่ยนแปลงโครงการได้เกิดขึ้น กิจการจะต้องใช้ข้อสมมติที่เป็นปัจจุบัน ณ วันที่มีการแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์ ในการคำนวณต้นทุนบริกรในปัจจุบันและดอกเบี้ยสุทธิต่อระยะเวลาที่เหลือของรอบระยะเวลา รายงานภายหลังการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าหากสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขที่เกิดจากเงินที่กู้มาโดยเฉพาะนั้นอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย ยอดคงเหลือของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะดังกล่าว กิจการต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมที่มีวัตถุประสงค์ทั่วไปด้วย

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (ส่วนได้เสียระยะยาวในบริษัทร่วมและการร่วมค้า) ได้อธิบายให้ชัดเจนยิ่งขึ้นเกี่ยวกับส่วนได้เสียระยะยาวในบริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งโดยเนื้อหาแล้วถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น แต่ไม่ได้นำวิธีส่วนได้เสียมาถือปฏิบัติ กิจการจะต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน ก่อนรับรู้การปันส่วนผลขาดทุนและการด้อยค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ได้อธิบายให้ชัดเจนว่า เมื่อกิจการได้มาซึ่งการควบคุมของธุรกิจที่เป็นการดำเนินงานร่วมกัน ที่ถือเป็นการรวมธุรกิจจากการทยอยซื้อ ส่วนได้เสียเดิมที่มีอยู่ก่อนหน้าจะถูกลดมูลค่าใหม่

การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน ได้อธิบายให้ชัดเจนว่า เมื่อกิจการได้มาซึ่งการควบคุมร่วมของธุรกิจที่เป็นการดำเนินงานร่วมกัน ส่วนได้เสียเดิมที่มีอยู่ก่อนหน้าจะต้องไม่วัดมูลค่าใหม่

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 23 เรื่อง ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้ ได้อธิบายวิธีการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันในกรณีที่มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้ในเรื่องดังต่อไปนี้

- กิจการต้องสมมติว่าหน่วยงานจัดเก็บภาษีจะตรวจสอบวิธีการทางภาษีที่มีความไม่แน่นอน และมีความรู้เกี่ยวกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดอย่างครบถ้วน โดยไม่นำเหตุผลว่าจะตรวจพบหรือไม่มาเป็นข้อในการพิจารณา
- หากกิจการสรุปว่าไม่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างต้นที่หน่วยงาน จัดเก็บภาษีจะยอมรับวิธีการทางภาษีที่มีความไม่แน่นอน กิจการต้องสะท้อนผลกระทบของความไม่แน่นอนในการคำนวณบัญชีภาษีเงินได้ด้วย
- กิจการต้องประเมินการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการใหม่ เมื่อข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เคยอ้างอิงในการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการมีการเปลี่ยนแปลงไป หรือข้อมูลใหม่ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการ

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานกลุ่มนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2.3 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ข) การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมค้า

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ค) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อพร้อมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ที่ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

ง) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการตัดค่าของสินทรัพย์ที่โอน

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

2.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

2.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีเฉพาะเจาะจง ต้นทุนของการซื้อประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค ต้นทุนการกักขังที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับประมาณจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นสำเร็จรูป รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย กลุ่มกิจการบันทึกบัญชีค่าเผื่อการลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่าที่จำเป็น

2.7 อุปกรณ์

อุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดรายการออกไป

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาทุน ตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อุปกรณ์	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในกำไรหรือขาดทุนอื่น - สุทธิ

2.8 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับกิจการอื่น และสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมา จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข (สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขาย) ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

2.10 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าจะอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2.11 ผลประโยชน์พนักงาน

ก) ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง และค่ารักษาพยาบาล ของพนักงานปัจจุบันที่รับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

ข) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ค) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุกำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมีขึ้นอยู่ กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตรา ผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบ กำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้นและรวมอยู่ ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ง) ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

กลุ่มกิจการจะรับรู้ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างก่อนถึงกำหนดเมื่อ 1) กลุ่มกิจการไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอให้ผลประโยชน์ และ 2) กิจการรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง โดยผลประโยชน์ที่มีกำหนดชำระเกินกว่า 12 เดือน ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ต้องคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

2.12 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีการผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการ จำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2.13 การรับรู้รายได้

การพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ลูกค้า โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นจากข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อย ที่มีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไป ซึ่งเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการ จึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

องค์ประกอบของการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการคาดว่าจะไม่มีการทำสัญญาเพิ่มเติมในระหว่างการโอนสินค้าหรือบริการตามสัญญาไปยังลูกค้าและการชำระหนี้ของลูกค้าจะไม่เกินหนึ่งปี ดังนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้ปรับปรุงราคาของรายการตามระยะเวลาในการชำระเงิน

ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่ยจ่ายให้แก่บุคคลภายนอก และจัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ คณะกรรมการกำหนดหลักการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและนโยบายที่เกี่ยวข้องไว้เป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งดำเนินการโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง (ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการ) รวมถึงการระบุ การประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมืออย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติการ

3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

ธุรกรรมทั้งหมดที่ใช้อนุพันธ์ด้านอัตราดอกเบี้ยต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการเงินก่อนเข้าทำ

3.1.2 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการบริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับโดยการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากกรณีที่มียกเงินในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ

4 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่องและอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

4.1 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเป็นการปรับมูลค่าของลูกหนี้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะเกิดความเสียหายเนื่องจากการเก็บหนี้ไม่ได้ ผู้บริหารใช้ดุลยพินิจในการประมาณค่าความเสียหายสำหรับยอดลูกหนี้คงเหลือโดยพิจารณาจากหลาย ๆ วิธีผสมกัน เช่น ตาม อัตราร้อยละของรายได้ การวิเคราะห์อายุหนี้ ประสิทธิภาพการเก็บหนี้ โดยพิจารณาสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจปัจจุบันร่วมด้วย อย่างไรก็ตามการใช้วิธีประมาณค่าและสมมติฐานต่าง ๆ เหล่านี้อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าการประมาณการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญและอาจต้องมีการปรับปรุงค่าเผื่อดังกล่าวในอนาคต

4.2 อายุการใช้งานของอุปกรณ์

อุปกรณ์ของกลุ่มกิจการประกอบด้วยอุปกรณ์และยานพาหนะ การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือเมื่อสิ้นสุดการใช้งานของสินทรัพย์แต่ละประเภท มีผลต่อค่าเสื่อมราคา อายุการใช้งาน และมูลค่าคงเหลือ เมื่อสิ้นสุดการใช้งานของสินทรัพย์จะมีการประเมินทุกปี เพื่อสะท้อนอายุการใช้งานที่คงเหลืออยู่จริง โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงทางด้านการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจและสภาพทางกายภาพของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

4.3 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้และหนี้สินภาษีเงินได้จะรับรู้จากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน กับมูลค่าคงเหลือตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการพิจารณาว่ากลุ่มกิจการจะมีความเป็นไปได้สูงที่จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพื่อใช้กลั่นรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้ กลุ่มกิจการใช้ข้อสมมติฐานในการประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคต และช่วงเวลาที่จะใช้ผลแตกต่างชั่วคราวนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานดังกล่าวในแต่ละงวดอาจทำให้มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อสถานะการเงินและผลการดำเนินงาน

4.4 ผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ต้องจ่ายพนักงานเมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มกิจการได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันเมื่อเกษียณอายุ ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มกิจการพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

5 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของกลุ่มกิจการนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

6 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานที่รายงานอ้างอิงจากรายงานภายในของกลุ่มกิจการซึ่งถูกสอบทานโดยผู้มีอำนาจสูงสุดด้านการดำเนินงาน คือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารซึ่งเป็นผู้มีอำนาจสูงสุดด้านการดำเนินงานเพื่อการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน

ทั้งนี้ ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานใช้กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงานในการพิจารณาผลการดำเนินงาน

ต้นทุนที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานตามประเภทส่วนงานทางธุรกิจของกลุ่มกิจการ แสดงดังนี้

งบการเงินรวม

	โครงการนิคม										หน่วย : พันบาท	
	อุตสาหกรรม		ธุรกิจห้องชุด		ธุรกิจอื่น ๆ		รวม		รายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
สำหรับงวดปีสิ้นสุด												
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น (ประเภทของการรับรู้รายได้: ณ จุดใดจุดหนึ่ง)	-	31,330	66,507	115,494	-	-	66,507	146,824	-	-	66,507	146,824
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	(15,092)	(36,277)	(69,086)	-	-	(36,277)	(84,178)	-	-	(36,277)	(84,178)
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	-	16,238	30,230	46,408	-	-	30,230	62,646	-	-	30,230	62,646
รายได้อื่น	37	755	21,674	19,551	6	2,851	21,717	23,157	(18,543)	(14,660)	3,174	8,497
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	37	16,993	51,904	65,959	6	2,851	51,947	85,803	(18,543)	(14,660)	33,404	71,143
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า											(12)	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร											(15,523)	(35,501)
ต้นทุนทางการเงิน											(73)	(379)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้											(11,086)	9,605
กำไรสุทธิสำหรับงวด											6,710	44,868
ณ วันที่												
สินค้าคงเหลือ	1,395,998	1,288,232	742,704	597,104	-	-	2,138,702	1,885,336	-	-	2,138,702	1,885,336
อุปกรณ์ - สุทธิ	3,316	3,837	28	49	-	-	3,344	3,886	-	-	3,344	3,886
สินทรัพย์อื่น	55,237	82,261	1,591,248	1,651,223	1,568	533,199	1,648,053	2,266,683	(999,309)	(1,458,180)	648,744	808,503
สินทรัพย์รวม	1,454,551	1,374,330	2,333,980	2,248,376	1,568	533,199	3,790,099	4,155,905	(999,309)	(1,458,180)	2,790,790	2,697,725

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	31,347	27,153	1,582	3,316
เช็คในมือ	-	1,755,030	-	1,755,030
เงินฝากธนาคาร - ประเภทออมทรัพย์	49,550,086	35,059,511	18,124,864	10,654,709
- ประเภทกระแสรายวัน	242,407	171,624	2,660	2,660
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	49,823,840	37,013,318	18,129,106	12,415,715

8 ลูกหนี้อื่น - สุทธิ

ลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 18 ข)	-	-	9,176,498	9,153,498
- กิจการอื่น	228,810	763,322	36,210	78,919
ลูกหนี้จากการผิดสัญญา	-	54,727,792	-	54,727,792
เงินปันผลค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุข้อ 18 ข)	-	-	-	158,640,000
ดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลอื่น	21,394,986	21,394,986	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(21,394,986)	(21,394,986)	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลอื่น - สุทธิ	-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุข้อ 18 ข)	7,900,200	14,598,484	36,815,530	24,287,933
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	3,591,860	5,918,889	1,601,370	1,224,680
ค่านายหน้ารอตัดจ่าย	12,448,689	11,987,625	-	-
เงินมัดจำค่าก่อสร้าง	-	20,338,974	-	1,299,527
อื่น ๆ	1,550,341	1,580,575	-	-
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	25,719,900	109,915,661	47,629,608	249,412,349

บริษัท เวลต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

9 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา				
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	1,965,961,791	1,686,679,506	329,881,507	153,639,796
- ดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุน	45,644,180	35,351,646	1,134,869	1,134,869
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	124,010,058	159,681,076	61,965,008	67,123,379
- ดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุน	1,228,356	1,346,404	1,188,299	1,287,221
- เครื่องตกแต่งสำหรับห้องชุด	1,857,606	2,278,146	1,183,110	1,281,600
รวมสินค้ำคงเหลือ	2,138,701,991	1,885,336,778	395,352,793	224,466,865

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 46.87 ล้านบาท (31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 : 36.70 ล้านบาท) เกิดจากเงินกู้ยืมที่ยืมมาเฉพาะเพื่อซื้อและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินระหว่างพัฒนาของกลุ่มกิจการมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,396 ล้านบาท (31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 : 1,288.23 ล้านบาท) ได้นำไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 14)

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนการถือหุ้น		วิธีราคาทุน	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท
บริษัทย่อย						
บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด	-	330	-	100	-	995,478,000
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า					-	(629,180,566)
					-	366,297,434
บริษัท เวลต์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอจี้ จำกัด	1	1	100	100	1,000,000	1,000,000
บริษัท เวลต์ อะวอร์ด ปาตอง จำกัด	45	45	100	100	75,000,000	75,000,000
บริษัท เวลต์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด	200	200	100	100	400,000,000	400,000,000
บริษัท เวลต์ พร็อพเพอร์ตี้						
แอนด์แอลเซท จำกัด	1	1	100	100	1,000,000	1,000,000
บริษัท เวลต์ พร็อพเพอร์ตี้						
เมเนจเม้นท์ จำกัด	1	1	100	100	1,000,000	1,000,000
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ					478,000,000	844,297,434

บริษัท เวลต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

การชำระบัญชีของบริษัทใหญ่ทางบัญชี

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 บริษัท เวลท์ริ้น ยู จำกัด ได้จัดระเบียบการชำระบัญชีเสร็จสิ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ กลุ่มกิจการจึงได้กลับรายการส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ จำนวน 784.83 ล้านบาท ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อและจำหน่ายบริษัทย่อยภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 293.61 ล้านบาท และทุนสำรองตามกฎหมายของบริษัท เวลท์ริ้นยู จำกัด จำนวน 33.00 ล้านบาท

11 เงินลงทุนในการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในการร่วมค้าสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	วิธีส่วนได้เสีย	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	7,246,271	7,246,271
ซื้อเงินลงทุนระหว่างงวด	382,500,000	-
ส่วนแบ่งขาดทุน	(12,243)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	389,734,028	7,246,271

รายละเอียดเงินลงทุนในการร่วมค้ามีดังต่อไปนี้

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนการถือหุ้น		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัท แคปปิตอล ลีจส์ นอร์ท สัทธ จำกัด	15,000,000	15,000,000	50	50	7,246,271	7,246,271	7,500,000	7,500,000
บริษัท เอ็น ฮอสปีเทล จำกัด	765,000,000	-	50	-	382,487,757	-	382,500,000	-
					389,734,028	7,246,271	390,000,000	7,500,000

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

การซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด

เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 มีมติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด เป็นจำนวน 2,549,745 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าวโดยบริษัทจ่ายซื้อเป็นเงินสดจำนวน 254.97 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2562 มีมติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด เป็นจำนวน 1,275,255 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 16.67 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าวโดยบริษัทจ่ายซื้อเป็นเงินสดจำนวน 127.53 ล้านบาท

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้าที่สำคัญ ซึ่งปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย แสดงดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

	บริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ส่วนที่หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,861,991	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (ไม่รวมเงินสด)	5	-
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	2,861,996	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	45,483	-
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	762,159,000	-
สินทรัพย์สุทธิ	764,975,513	-

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

	บริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
รายได้	-	-
รายได้อื่น	496	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	(24,983)	-
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(24,487)	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	(24,487)	-

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

การกระทบบยอตรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

	บริษัท เอ็น ฮอสปีเทล จำกัด	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด	765,000,000	-
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	(24,487)	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นงวด	764,975,513	-
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า (ร้อยละ)	50	-
มูลค่าตามบัญชี	382,487,757	-

12 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์ได้ภายใน 12 เดือน	24,897,378	-	-	3,721,509
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์ได้เกินกว่า 12 เดือน	7,312,529	33,949,631	1,286,566	-
	32,209,907	33,949,631	1,286,566	3,721,509
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	-	(788,594)	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	-	-	-	-
	-	(788,594)	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - สุทธิ	32,209,907	33,161,037	1,286,566	3,721,509

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มิถุนายน	33,161,037	6,161,330	3,721,509	4,071,188
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(951,130)	26,999,707	(2,434,943)	(349,679)
ณ สิ้นงวดปี	32,209,907	33,161,037	1,286,566	3,721,509

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ ในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม		
	วันที่ 1 มิถุนายน	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน	วันที่ 31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2562	กำไรหรือขาดทุน	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี			
รายได้รับล่วงหน้า	31,535,954	647,820	32,183,774
ผลประโยชน์พนักงาน	21,503	4,630	26,133
ขาดทุนสะสมทางภาษี	2,392,174	(2,392,174)	-
	33,949,631	(1,739,724)	32,209,907
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี			
การปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือจากการซื้อธุรกิจ	(788,594)	788,594	-
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	33,161,037	(951,130)	32,209,907
	งบการเงินรวม		
	วันที่ 1 มิถุนายน	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน	วันที่ 31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2561	กำไรหรือขาดทุน	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี			
รายได้รับล่วงหน้า	15,121,326	16,414,628	31,535,954
ผลประโยชน์พนักงาน	-	21,503	21,503
ขาดทุนทางภาษีสะสม	2,561,276	(169,102)	2,392,174
	17,682,602	16,267,029	33,949,631
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี			
การปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือจากการซื้อธุรกิจ	(11,521,272)	10,732,678	(788,594)
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	6,161,330	26,999,707	33,161,037

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	วันที่ 1 มิถุนายน	เพิ่มขึ้นใน	วันที่ 31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2562	กำไรหรือขาดทุน	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี			
รายได้รับล่วงหน้า	1,307,833	(47,400)	1,260,433
ผลประโยชน์พนักงาน	21,503	4,630	26,133
ขาดทุนทางภาษีสะสม	2,392,173	(2,392,173)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,721,509	(2,434,943)	1,286,566
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	วันที่ 1 มิถุนายน	เพิ่มขึ้นใน	วันที่ 31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2561	กำไรหรือขาดทุน	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี			
รายได้รับล่วงหน้า	1,509,913	(202,080)	1,307,833
ผลประโยชน์พนักงาน	-	21,503	21,503
ขาดทุนทางภาษีสะสม	2,561,275	(169,102)	2,392,173
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4,071,188	(349,679)	3,721,509

13 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า - กิจการอื่น	3,489,008	11,536,284	2,813,246	1,799,565
เจ้าหนี้อื่น - กิจการอื่น	2,733,083	107,493	3,164	105,693
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 18 ข)	-	128,735	-	1,000,000
รายได้รับล่วงหน้า	512,988,234	502,974,403	21,007,220	21,797,220
เงินรับล่วงหน้าจากบุคคลอื่น	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,929,201	4,348,202	1,554,534	1,573,411
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	103,562	1,705,792	138,083	1,678,340
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	780,164	7,186,793	780,164	713,108
เงินประกันผลงาน	9,598,325	9,730,832	2,466,396	2,864,650
อื่น ๆ	426,507	909,073	343,973	103,310
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	541,548,084	546,127,607	36,606,780	39,135,297

14 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยจำนวน 400 ล้านบาท (วงเงินกู้ยืม 500 ล้านบาท) ประกอบด้วย

- 1) เงินกู้ยืม จำนวน 200 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปี
- 2) เงินกู้ยืม จำนวน 100 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี
- 3) เงินกู้ยืม จำนวน 100 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี

โดยมีกำหนดระยะเวลาเริ่มชำระคืนเงินต้นตั้งแต่เดือนธันวาคม พ.ศ. 2562 ถึงเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2563

บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำที่ดินระหว่างการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ จำนวน 1,396 ล้านบาท (31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 : 1,288.23 ล้านบาท) รวมถึงการโอนสิทธิรับเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมดังกล่าว และมีบริษัทและกรรมการเป็นผู้ค้ำประกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นงวด	300,000,000	-
กู้ยืมเพิ่มขึ้น	100,000,000	-
ราคาตามบัญชีปลายงวด	400,000,000	-

15 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการบางรายการที่รวมอยู่ในกำไรจากการดำเนินงาน สามารถนำมาแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	36,276,662	84,178,147	5,422,839	7,641,964
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	3,570,758	10,245,413	3,210,268	9,826,458
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	542,380	801,643	3,185	5,112
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	235,231	313,576	230,423	281,476
ค่าสาธารณูปโภค	1,094,809	157,276	396,712	149,622
ค่าบริการและค่าที่ปรึกษา	6,202,333	14,041,138	2,885,667	8,858,113
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	362,227	2,244,828	285,722	402,939

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

16 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน	10,135,212	17,394,393	580,456	-
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (หมายเหตุข้อ 12)	951,130	(26,999,707)	2,434,943	349,679
	11,086,342	(9,605,314)	3,015,399	349,679

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษี โดยมีรายละเอียดดังนี้:

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	17,796,165	35,262,224	15,076,150	27,594
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20.00 (31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 20.00)	3,559,233	7,052,445	3,015,230	5,519
ผลกระทบ:				
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	244,922	344,160	169	344,160
ผลกระทบของการตัดรายการระหว่างกัน	5,116,801	(7,264,681)	-	-
ใช้ผลขาดทุนทางภาษีในงวดก่อนที่ไม่ได้ รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	(304,932)	-	-
การปรับปรุงภาษีเงินได้จากงวดก่อน	2,165,386	(9,432,306)	-	-
ภาษีเงินได้	11,086,342	(9,605,314)	3,015,399	349,679

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

17 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้นในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของ				
ผู้ถือหุ้นสามัญ (บาท)	6,709,824	44,867,538	12,060,751	(322,085)
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยที่ถือโดยผู้ถือหุ้น				
โดยผู้ถือหุ้นระหว่างปี (หุ้น)	7,296,755,699	7,296,755,699	7,296,755,699	7,296,755,699
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาท)	0.0009	0.0061	0.0017	0.0000

18 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการต่อไปนี้ป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- ก) รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	10,983,631	14,114,106
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	148,932	6,411
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	329,000	540,000
การร่วมค้า				
ดอกเบี้ยรับ	1,543,966	2,633,400	1,543,966	2,633,400

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
กรรมการและผู้บริหาร				
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	1,704,605	3,073,529	1,704,605	3,073,529
ดอกเบี้ยรับ	-	3,660,720	-	109,151
ดอกเบี้ยจ่าย	-	39,658	-	5,795
กิจการที่มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วม				
ดอกเบี้ยรับ	-	1,728,636	-	1,728,636
ค่าเช่าจ่าย	350,000	-	350,000	-

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารรวมเงินเดือน ค่าเบี้ยประชุมและผลตอบแทนอื่น

- ข) ยอดคงเหลือที่เกิดจากการซื้อ/ขายสินค้าและบริการและอื่น ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทย่อย				
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุข้อ 8)	-	-	9,176,498	9,153,498
เงินปันผลค้างรับ (หมายเหตุข้อ 8)	-	-	-	158,640,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 18.1)	-	-	475,627,798	462,326,820
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 18.2)	-	-	47,500,000	500,000
ดอกเบี้ยค้างรับ (หมายเหตุข้อ 8)	-	-	28,915,330	17,931,699
เงินลงทุนในบริษัทย่อยค้างจ่าย (เจ้าหนี้อื่น)	-	-	-	1,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (เจ้าหนี้อื่น)	-	-	138,083	6,411
การร่วมค้า				
เงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้า (หมายเหตุข้อ 18.3)	87,780,000	87,780,000	87,780,000	87,780,000
ดอกเบี้ยค้างรับ (หมายเหตุข้อ 8)	7,900,200	6,356,234	7,900,200	6,356,234
กรรมการและกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่				
เจ้าหนี้กรรมการ (เจ้าหนี้อื่น)	-	128,735	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการและ กลุ่มผู้ถือหุ้น				
รายใหญ่ (หมายเหตุข้อ 18.4)	-	250,500,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ (หมายเหตุข้อ 8)	-	8,242,250	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (เจ้าหนี้อื่น)	-	33,863	-	-

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	31 พฤษภาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
กิจการที่มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วม				
ลูกหนี้จากการโอนกิจการและ				
จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	273,700,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (เจ้าหนี้อื่น)	-	1,671,929	-	1,671,929
ค่าเช่าค้างจ่าย	350,000	-	350,000	-

- 18.1 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย เป็นตัวสัญญาใช้เงินประเภทเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 ต่อปี
- 18.2 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย ซึ่งออกเป็นตัวสัญญาใช้เงินประเภทเมื่อทวงถามมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 ต่อปี
- 18.3 เงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้ำมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี และมีกำหนดรับชำระคืนเมื่อทวงถาม ซึ่งผู้บริหารจะไม่เรียกชำระคืนภายใน 1 ปี นับจากวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จึงแสดงเงินให้กู้ยืมนี้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน
- 18.4 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการและกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ มีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 2.25 ต่อปี และมีกำหนดรับชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค) เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีต้นงวด	338,280,000	550,106,820
เงินให้กู้ยืมระหว่างงวด	-	63,300,978
เงินรับชำระคืนระหว่างงวด	(250,500,000)	(50,000,000)
มูลค่าตามบัญชีปลายงวด	87,780,000	563,407,798

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวด/ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีต้นงวด	-	500,000
เงินให้กู้ยืมระหว่างงวด	-	48,500,000
เงินรับชำระคืนระหว่างงวด	-	(1,500,000)
มูลค่าตามบัญชีปลายงวด	-	47,500,000

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

19 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

	งบการเงินเงินรวม		งบการเงินเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
- ตามสัญญาซื้อขายที่ดิน	1,750,000,000	1,750,000,000	1,750,000,000	1,750,000,000
- เพื่อการพัฒนาโครงการต่อไปจนแล้วเสร็จ	80,451,913	198,671,537	35,813,229	105,047,587
รวมภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	1,830,451,913	1,948,671,537	1,785,813,229	1,855,047,587
หนังสือค้ำประกันสัญญาร่วมการ				
นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	3,630,000	3,630,000	-	-

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 11 เมษายน พ.ศ. 2560 บริษัททำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทผู้ขายแห่งหนึ่ง (“ผู้ขาย”) โดยบริษัทได้ชำระเงินในการซื้อทั้งหมดแล้ว และมีการชำระค่าพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อให้เสร็จสมบูรณ์พร้อมส่งมอบ ต่อมาในระหว่างปี พ.ศ. 2560 บริษัทและผู้ขายถูกฟ้องร้องจากผู้ซื้อรายหนึ่งในคดีแพ่งความผิดเพิกถอนการฉ้อฉล และเกิดปัญหาในการปลดจำนองทรัพย์สินจากสถาบันการเงินเพื่อดำเนินการส่งมอบให้ลูกค้า บริษัทจึงยกเลิกสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากผู้ขาย บริษัทได้บันทึกจำนวนเงินที่จ่ายชำระค่าอสังหาริมทรัพย์และค่าพัฒนาโครงการเป็นลูกหนี้จากการยกเลิกสัญญาจำนวน 54.73 ล้านบาท การยกเลิกสัญญาดังกล่าวส่งผลให้บริษัทถูกฟ้องร้องจากผู้ขายในคดีอาญาในฐานความผิดตาม พระราชบัญญัติคอมพิวเตอร์ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องผู้ขายกลับในข้อหาผิดสัญญา และเรียกค่าสินไหมทดแทนจำนวนหนึ่ง และปัจจุบันคดีความระหว่างบริษัทและผู้ขายอยู่ระหว่างการสืบพยานเพิ่มเติม บริษัทไม่ได้มีการบันทึกหนี้สินใด ๆ ในงบการเงินนี้

ในระหว่างปี พ.ศ. 2560 เจ้าหนี้รายหนึ่งซึ่งเป็นเจ้าหนี้ของผู้ขายได้ฟ้องผู้ขายและบริษัทให้เพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ขายกับบริษัท ต่อมาเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ขายกับบริษัท ปัจจุบันเจ้าหนี้รายดังกล่าวได้ละสิทธิในการบังคับคดีแล้ว ผู้บริหารของบริษัทประเมินว่าคดีความดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทอย่างเป็นสาระสำคัญ บริษัทไม่ได้มีการบันทึกหนี้สินใด ๆ ในงบการเงินนี้

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 บริษัทถูกฟ้องจากผู้ซื้อห้องชุดรายหนึ่ง โดยผู้ซื้อได้เรียกร้องให้บริษัทจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งบริษัทไม่ได้ทำสัญญาซื้อขายห้องชุดและไม่ได้รับชำระเงินค่างวดจากผู้ซื้อรายนี้ ปัจจุบันคดีความอยู่ในขั้นตอนระหว่างทางเจรจาไกล่เกลี่ย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทประเมินว่าคดีความดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทอย่างเป็นสาระสำคัญ บริษัทไม่ได้มีการบันทึกหนี้สินใด ๆ ในงบการเงินนี้

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 บริษัทถูกฟ้องร้องจากอดีตกรรมการของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เกี่ยวกับการซื้อขายโอนหุ้นของบริษัทย่อยแห่งนั้นจากอดีตกรรมการดังกล่าว ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าวและได้ชำระเงินค่าหุ้นแก่อดีตกรรมการของบริษัทย่อยดังกล่าวและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายหุ้นครบถ้วนแล้ว ปัจจุบันคดีความอยู่ในขั้นตอนระหว่างนัดสืบพยานของศาลชั้นต้น ผู้บริหารของบริษัทประเมินว่าคดีความดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทอย่างเป็นสาระสำคัญ บริษัทไม่ได้มีการบันทึกหนี้สินใด ๆ ในงบการเงินนี้

บริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ปาตอง จำกัด - บริษัทย่อย

ในระหว่างปี พ.ศ. 2559 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องจากผู้ซื้อห้องชุดในคดีแพ่ง เนื่องจากบริษัทย่อยยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับผู้ซื้อดังกล่าว โดยผู้ซื้อได้เรียกร้องให้บริษัทย่อยทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ในข้อเท็จจริงทราบว่าผู้ซื้อห้องชุดได้โอนเงินโดยตรงไปยังอดีตผู้บริหารของบริษัทย่อย ปัจจุบันศาลได้ยกฟ้องคดีความดังกล่าวและบริษัทย่อยไม่ได้ใช้สิทธิอุทธรณ์คำพิพากษา ดังนั้นคดีจึงเป็นที่สิ้นสุดแล้ว นอกจากนี้ ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยได้มีการรับชำระเงินจากอดีตผู้บริหารของบริษัทย่อยบางส่วนแล้ว บริษัทย่อยได้บันทึกเป็นเงินรอจ่ายชำระคืนให้แก่ผู้ซื้อ (เจ้าหนี้อื่น) ในงบการเงินนี้

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องจากผู้ซื้อห้องชุดรายหนึ่งในคดีแพ่ง เนื่องจากบริษัทย่อยยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับผู้ซื้อดังกล่าว โดยผู้ซื้อได้เรียกร้องให้บริษัทย่อยทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือชำระเงินคืนให้แก่ผู้ซื้อ หากไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ แต่ในข้อเท็จจริงทราบว่าผู้ซื้อห้องชุดได้โอนเงินมาเพียงบางส่วนเท่านั้นซึ่งยังไม่ครบตามสัญญา ปัจจุบัน ศาลมีคำสั่งว่าคดีที่โจทก์ฟ้องมานั้นมิใช่คดีแพ่ง แต่เป็นคดีผู้บริโภค ศาลจึงมีคำสั่งจำหน่ายคดีออกจากสารบบความศาล ผู้บริหารของบริษัทย่อยดังกล่าวประเมินว่าคดีความดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทอย่างเป็นสาระสำคัญ บริษัทย่อยไม่ได้มีการบันทึกหนี้สินใด ๆ ในงบการเงินนี้

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องจากผู้ซื้อห้องชุดแปดรายในคดีแพ่ง เนื่องจากบริษัทย่อยยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับผู้ซื้อดังกล่าว โดยผู้ซื้อได้เรียกร้องให้บริษัทย่อยทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ในข้อเท็จจริงทราบว่าผู้ซื้อห้องชุดได้โอนเงินโดยตรงไปยังอดีตผู้บริหารของบริษัท ปัจจุบัน ผู้ซื้อรายหนึ่งถอนฟ้องบริษัทเนื่องจากไม่สามารถหาหลักฐานมาแสดงได้ และอีกคดีหนึ่งศาลได้มีคำสั่งว่าคดีที่ฟ้องมาเป็นคดีผู้บริโภค จึงสั่งจำหน่ายคดีนี้ออกจากสารบบคดีความ และเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาในคดีที่ผู้ซื้อรายหนึ่งเรียกร้องให้บริษัทย่อยโอนห้องชุด ซึ่งศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัทย่อยจ่ายชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยจำนวน 2.15 ล้านบาท (ในส่วนของที่บริษัทย่อยต้องรับผิดชอบ) ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายและผู้บริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่าบริษัทย่อยจะสามารถอุทธรณ์คดีความและจะไม่ต้องชำระเต็มจำนวนที่ศาลสั่ง ดังนั้น ผู้บริหารของบริษัทย่อยได้ตั้งประมาณการหนี้สินที่เกิดจากคดีความนี้จำนวน 1.22 ล้านบาท ในงบการเงินรวม สำหรับคดีที่เหลืออยู่ในขั้นตอนระหว่างกระบวนการนัดสืบพยานและได้สวนคำร้อง ผู้บริหารของบริษัทย่อยประเมินว่าคดีความดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทย่อยอย่างเป็นสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทย่อยยังได้ทำการฟ้องร้องอดีตผู้บริหารในข้อหาหลักทรัพย์ ปัจจุบันคดีความอยู่ในขั้นตอนระหว่างการอุทธรณ์ บริษัทย่อยไม่ได้มีการบันทึกหนี้สินใด ๆ ในงบการเงินนี้

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องจากผู้ซื้อห้องชุดสามรายในคดีแพ่ง เนื่องจากบริษัทย่อยยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับผู้ซื้อดังกล่าว โดยผู้ซื้อได้เรียกร้องให้บริษัทย่อยทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่เนื่องจากผู้ซื้อดังกล่าวไม่ได้โอนเงินชำระค่าห้องชุดมายังบริษัทย่อย บริษัทย่อยจึงไม่สามารถโอนห้องชุดดังกล่าวได้ ปัจจุบันคดีความอยู่ในขั้นตอนระหว่างกระบวนการนัดสืบพยานของศาลชั้นต้นและการเจรจาไกล่เกลี่ย ผู้บริหารของบริษัทย่อยประเมินว่าคดีความดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทย่อยอย่างเป็นสาระสำคัญ บริษัทย่อยไม่ได้มีการบันทึกหนี้สินใด ๆ ในงบการเงินนี้

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

20 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด - บริษัทย่อย

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 350,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มจำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยได้รับชำระค่าหุ้นจำนวนดังกล่าวแล้วในวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563