

WORLD
CORPORATION PLC

รายงานประจำปี 2566
(แบบ56-1 One Report)

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

สารประธาน 2

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน 4

โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท 6

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ 7
   1.1. วิสัยทัศน์ พันธกิจ 8
   1.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ 10
   ของบริษัทฯ 12
   1.3. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท 13
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ 13
   2.1. โครงสร้างรายได้ 13
   2.2. ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ 27
   2.3. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม 28
   2.4. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท 31
   2.5. รายชื่อผู้ถือหุ้น 34

การบริหารจัดการความเสี่ยง 34
- นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง 34
- ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท 34

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน 36
- นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน 36
- การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย
  ในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ 36
- การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม 37
- การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม 37

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ 39
- ภาพรวมการดำเนินงาน 39
- ผลการดำเนินงาน 41
- ฐานะการเงิน 43
- สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท 45
- ภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้น 46
- ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือ
  การดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต 46

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น 47
- ข้อมูลทั่วไป ข้อมูลสำคัญอื่น
  ข้อพิพาททางกฎหมาย 47

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ 48

การกำกับดูแลกิจการ 50

- นโยบายการกำกับดูแลกิจการ 50
- จรรยาบรรณธุรกิจ และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา 57

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญอื่นๆ 58

- โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ 58
- ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ 59
- ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย 59
- ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร 63
- ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน 63
- ข้อมูลสำคัญอื่นๆ 63

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ 67

- สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา 67
- รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา 69

การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน 70

- การควบคุมภายใน 70
- รายการระหว่างกัน 70
- มาตรการในการดูแลเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน 71
- นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต 71

ส่วนที่ 3 งบการเงิน 72

- รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 75
- งบการเงิน หมายเหตุประกอบงบการเงิน 81

ส่วนที่ 4 เอกสารแนบ 146

เอกสารแนบ 1 148

- รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชีและเลขานุการบริษัท 148

เอกสารแนบ 2 154

- รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย 154

เอกสารแนบ 3 155

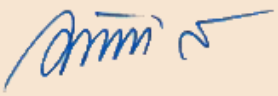
- รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน (ไม่ใช่ลูกจ้างประจำ) 155



ในปี 2566 บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้มีการขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิการขยายนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ภาคเหนือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย โครงการใหม่ในพื้นที่ภาคใต้ ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริโภคทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ อีกทั้งยังมีการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ที่คาดว่าหากดำเนินการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ จะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการพัฒนาและปรับปรุงการบริหารจัดการให้มีคุณภาพเพียงพอที่จะรองรับการเปลี่ยนแปลงไม่ว่าจะเกิดจากสถานการณ์ใดๆ เป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้บริษัทฯ และ บริษัทฯ มีความพร้อมที่จะปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน เสริมสร้างความแข็งแกร่งมั่นคงให้แก่บริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียเป็นสำคัญ

สุดท้ายนี้ ข้าพเจ้าในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้าและองค์กรต่างๆ ที่ได้ให้การสนับสนุน และไว้วางใจในการบริหารงานของบริษัทฯ และขอขอบคุณฝ่ายบริหารและพนักงานทุกท่านที่ได้มีส่วนร่วม และเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนและพัฒนาบริษัทฯ เป็นอย่างดีตลอดมา



ดร.อภิชาติ สระมูล

ประธานกรรมการ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



ส่วนที่ 1



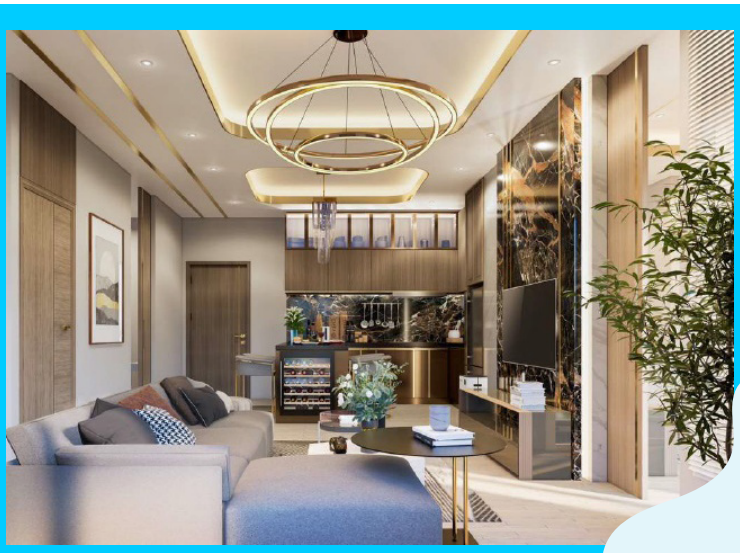
การประกอบธุรกิจ
และผลการดำเนินงาน





1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของที่ดินเปล่า บ้าน วิลล่า คอนโดมิเนียม โรงแรม เพื่อจำหน่ายและให้เช่า โดยกลุ่มบริษัทเน้นการพัฒนาโครงการในเขตศูนย์กลางธุรกิจและการค้า เขตอุตสาหกรรม เขตท่องเที่ยว ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ มีเส้นทางการคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีรูปแบบที่หลากหลายและมีคุณภาพที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทได้เป็นอย่างดี โดยเป็นโครงการลักษณะที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนาขายระหว่างก่อสร้างโครงการ หรือลักษณะขายเมื่อสร้างเสร็จ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการ แนวโน้มสภาวะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการของผู้บริโภค และความเหมาะสมของระดับราคา และปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม



กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจแตกต่างกันไป โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

- โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของที่ดินเปล่า บ้าน วิลล่า คอนโดมิเนียม โรงแรม เพื่อจำหน่ายและให้เช่า รวมถึงการให้บริการในการบริหารนิติบุคคลหรือที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
- โครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในรูปแบบของที่ดินเปล่า โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่าย และให้เช่า รวมถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภค ที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรม
- ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
- ธุรกิจโรงพยาบาลและบริการด้านสุขภาพ จำหน่ายเครื่องมือแพทย์ (ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้)



1.1. วิสัยทัศน์ พันธกิจ

วิสัยทัศน์ (Vision)

ผู้นำการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งเชิงอุตสาหกรรมและเชิงพาณิชย์ เพื่อส่งมอบแก่ลูกค้าด้วยมูลค่าสูงสุด ในช่วงเวลาที่ดีที่สุดอย่างไร้ข้อจำกัด พัฒนาระบบการก่อสร้างและสาธารณูปโภคด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่สร้างสรรค์ ควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคมให้ก้าวหน้าอย่างยั่งยืน

พันธกิจ (Mission)

มุ่งมั่นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและเชิงพาณิชย์ โครงการที่อยู่อาศัย และระบบสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมสร้างสรรค์ เพื่อตอบทุกโจทย์ความต้องการของลูกค้า

มุ่งเน้นการขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างมั่นคงยั่งยืน แสวงหาพันธมิตร โอกาสในการลงทุน สร้างผลประกอบการที่ดี และดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

มุ่งมั่นในการพัฒนาองค์กรให้เติบโต เพื่อตอบสนองผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้น ผู้บริหาร และบุคลากรอย่างยั่งยืนให้บริการแก่ลูกค้าด้วยความเต็มใจ ตอบสนองความต้องการที่แตกต่างของลูกค้าอย่างเข้าใจและรวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจอย่างสูงสุด

มุ่งเน้นดำเนินการโครงการอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกับการส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนบริหารงานด้วยระบบงานมาตรฐาน ที่ประกอบด้วยหลักคุณธรรม จริยธรรมและมีธรรมาภิบาล

1.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ





ปี 2531 - 2537

ก่อตั้งบริษัทในนาม “บริษัท พันธุ์สุกรไทย - เดนมาร์ค จำกัด แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ปี 2548 - 2556

บริษัทได้เข้าสู่สถานะฟื้นฟูกิจการโดยมีแผนฟื้นฟูกิจการดังนี้

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-เดนมาร์ค 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 (เดิมชื่อ บริษัท กาญจนบุรีการศึกษา จำกัด) จำนวน 3,300,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1,000 บาท ด้วยวิธีแลกหุ้นในสัดส่วน 1 ต่อ 100 กับหุ้นของบริษัท จำนวน 330,000,000 หุ้น

ผู้บริหารแผนได้ดำเนินการต่างๆ เป็นผลสำเร็จตามที่กำหนดในแผน เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2556 ต่อมาศาลล้มละลายกลาง มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการของบริษัท บริษัทเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10.00 บาท เป็น 0.10 บาท เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2556

ปี 2557

บริษัท และบริษัทเวสเทิร์น ยู จำกัด เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

1. บริษัท ดับเบิลยูพี แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สุวรรณภูมิ พัฒนาการศึกษา จำกัด)
2. บริษัท บุรีรัมย์การศึกษา จำกัด
3. บริษัท ราชพฤกษ์การศึกษา จำกัด
4. บริษัท ราชพฤกษ์ซินดิเคท จำกัด
5. บริษัท ดับเบิลยูเอส แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท นอร์ทอีสเทิร์น อินเตอร์เนชั่นแนล แอดดูเคชั่น จำกัด)
6. บริษัท เวิลด์ เดนทัล ฮอสปิเทิล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สกลนครการศึกษา จำกัด)

จัดตั้งบริษัท ดับเบิ้ลยูทียู วัชรพล ดอร์มิโทริ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เวิลด์บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด) และบริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี่ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอสเซท เมเนจเม้นท์ จำกัด) เพื่อประกอบธุรกิจพลังงาน

ปี 2558

ซื้อหุ้นร้อยละ 50 ของ บริษัท แคปปิตอลลิ้งค์ นอร์ท สาทร จำกัด และซื้อหุ้นร้อยละ 80 ของบริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ป่าตอง จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด) เพื่อดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปี 2559

เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นของบริษัท เดิมที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เป็น 0.50 บาท

ปี 2560

ปรับนโยบายการประกอบธุรกิจหลัก เป็นธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากนั้นได้เข้าลงทุนหุ้นสามัญและจัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มเติมดังนี้

1. เข้าซื้อหุ้นของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซับเบิร์บ เอสเต็ท จำกัด) และบริษัทไทยบอนเนต เทรดดิ้ง โซน จำกัด
2. จัดตั้งบริษัทใหม่ ชื่อ บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอสเซท จำกัด
3. เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคอนโดมิเนียม พรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 และพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 จากนั้นเข้าซื้อโครงการคอนโดมิเนียมไอบี เพลส





และในปีเดียวกันได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการศึกษาทั้งหมดจำนวน 5 บริษัท

ต่อมาบริษัททุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 3,712,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 3,648,377,849.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 7,296,755,699 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ปี 2561

จำหน่ายเงินลงทุนของบริษัทไทย บอนเนต เทรดดิ้ง โซน จำกัด และได้มีการยกเลิกสัญญาเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคอนโดมิเนียมไอบี เพลส นอกจากนี้ บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ติดถนนหมื่นเงิน ตำบลป่าตอง อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต เพื่อนำมาใช้ทำโครงการ เดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง

ปี 2562

จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 1 บริษัท ชื่อบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการโครงการต่างๆ โดยเห็นว่าจะสามารถสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทได้ ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนประเภทธุรกิจเป็นธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

จากนั้นได้เข้าซื้อหุ้นสามัญ บริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน ในสัดส่วนร้อยละ 50 โดยเห็นว่าธุรกิจโรงพยาบาลเป็นธุรกิจที่สามารถเติบโตไปด้วยกันกับธุรกิจหลักของบริษัทได้

และบริษัทเปลี่ยนรอบบัญชี จากเดิม “เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม ของปีถัดไป” เป็น “เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี” โดยงวดบัญชีแรกเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (รอบระยะเวลา 7 เดือน)

ปี 2563

ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 350 ล้านบาท ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโครงการนิคมอุตสาหกรรม จ. ลำพูน

ปี 2564

ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด อีกร้อยละ 24 ของทุนจดทะเบียน คิดเป็นเงินจำนวน 183.60 ล้านบาท และจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดของบริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ป่าตอง จำกัด คิดเป็นเงินจำนวน 107 ล้านบาท จนสิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อย และลดทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย) จากเดิมจำนวน 350 ล้านบาท คงเหลือจำนวน 170 ล้านบาท

รวมถึงมีการขยายพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม โดยซื้อที่ดินเพิ่มอีก 15 ไร่ โดยกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้ ในปี 2567

ปี 2565

ปรับเพิ่มรูปแบบการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเดอะซิตี้ หาดใหญ่ โดยการเปิดโอกาสให้ลูกค้าที่สนใจโครงการแต่เงินทุนไม่เพียงพอและไม่สามารถกู้สถาบันการเงินได้ ซึ่งลูกค้าสามารถทำสัญญาเช่าซื้อห้องชุดกับบริษัท โดยบริษัทตั้งเป้าหมายในกลุ่มลูกค้าประเภทนี้ประมาณ 30 - 40% ของกลุ่มลูกค้าทั้งหมดของโครงการ

ปี 2566

บริษัทลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด อีกร้อยละ 26 ของทุนจดทะเบียน คิดเป็นเงินจำนวน 198.90 ล้านบาท

บริษัทจัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 1 บริษัท ชื่อบริษัท วาย ป่าตอง โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่พักอาศัย โดยเป็นผู้พัฒนาโครงการ เดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง ร่วมกันกับบริษัท

บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เวิลด์อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี่ จำกัด) เป็นบริษัทย่อยได้เข้าซื้อโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา โดยตั้งชื่อโครงการเดอะซิตี้ ภูเก็ต ในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย

บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด เป็นบริษัทย่อยได้เข้าซื้อซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาเอง สำหรับทำนิคมอุตสาหกรรม เฟส 2 ซึ่งอยู่ห่างจากเฟส 1 ประมาณ 1.7 กิโลเมตร

1.3 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WORLD
เลขทะเบียน	0107537000301
ลักษณะ	
การประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 4 หมู่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150
ทุนจดทะเบียน	3,648,377,849.50 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,648,377,849.50 บาท
จำนวนหุ้น	หุ้นสามัญ 7,296,755,699 หุ้น
มูลค่าหุ้น	0.50 บาท
เว็บไซต์บริษัท	www.worldcorp.co.th
โทรศัพท์	66 (0) 2 563 4056
โทรสาร	66 (0) 2 563 4057



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้

ประเภทธุรกิจ	ปี 2564 (ตามที่ปรับใหม่)		ปี 2565 (ตามที่ปรับใหม่)		ปี 2566	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
เดอะ ซิตี้ หาดใหญ่	13.37	1.03	51.59	29.37	29.07	8.03
ดิอะวอร์ด ป่าตอง (**)	38.89	3.00	-	-	-	-
นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์	1,189.27	91.70	-	-	150.30	41.54
รายได้จากการให้เช่า						
เดอะ ซิตี้ หาดใหญ่	-	-	1.98	1.13	6.29	1.74
โรงพยาบาล	-	-	-	-	2.88	0.80
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	37.99	2.93	110.91	63.14	116.83	32.29
รายได้จากการขายและบริการ	-	-	10.17	5.79	8.05	2.22
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	5.34	1.48
รายได้อื่น (*)	17.42	1.34	1.02	0.58	43.08	11.91
รวม	1,296.94	100.00	175.67	100.00	361.84	100.00

(*) รายได้อื่นๆ ส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับจากการให้บริษัทร่วมกู้ยืมเงิน และรายได้ค่าบริหารจัดการที่เรียกเก็บจากนิติบุคคลอาคารชุดโครงการ ดิ อะวอร์ด ป่าตอง การรับชำระเงินจากลูกหนี้ที่ผิดสัญญา เป็นต้น

(**) โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อะวอร์ด ป่าตอง ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ป่าตอง จำกัด ("WAP") (เดิมเป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัทถือหุ้น 100%) เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติขายเงินลงทุนทั้งหมดของบริษัทย่อยให้กับผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต ในราคา 107 ล้านบาท เพื่อนำผลตอบแทนจากการขายมาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการอื่นๆ ของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อย ตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

2.2. ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เน้นการพัฒนาโครงการในเขตศูนย์กลางธุรกิจและการค้า เขตอุตสาหกรรม เขตท่องเที่ยวในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ มีเส้นทางการคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีรูปแบบที่หลากหลายและมีคุณภาพที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทได้เป็นอย่างดี ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)

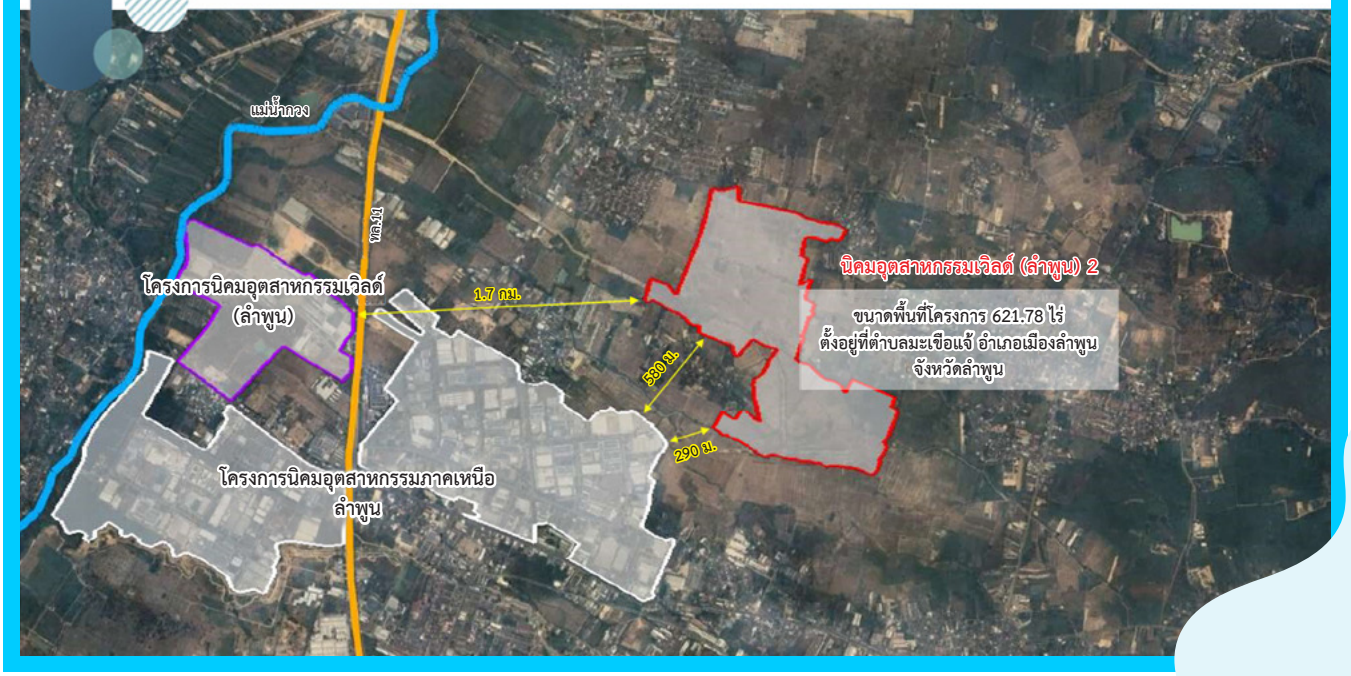
โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ("โครงการ") ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ("บริษัทย่อย") เป็นการดำเนินงานระหว่างการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ("กนอ.") และบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาที่ดินและลงทุนค่าใช้จ่ายทั้งหมด โดยนำแนวคิดนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศน์ (Eco Industrial Estate) มาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาโครงการ ภายใต้การดูแล ควบคุม แนะนำ และความเห็นชอบของ กนอ. ซึ่งสถานที่ตั้งนิคมฯ อยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ศูนย์การค้า ตลาด โชว์รูมรถยนต์ สถานีบริการน้ำมัน ร้านอาหาร นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ และโรงงานอุตสาหกรรม (นอกนิคม) ส่วนตามซอยแยก ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเม้นท์ โครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก และบ้านพักอาศัยที่ปลูกสร้างเอง ห้างบิ๊กซี และห้างแม็คโคร เป็นต้น

รายละเอียดของโครงการมีดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ :

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ตั้งอยู่ที่ตำบลมะเขือแจ้ และตำบลบ้านกลาง อำเภอลำพูน จังหวัดลำพูน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 533 ของทางหลวงหมายเลข 11 (ช่วงถนนซุปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง) ตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองลำพูน ประมาณ 6 กิโลเมตร อยู่ติดถนนด้านขาเข้าจังหวัดเชียงใหม่ โดยนิคมเฟส 1 อยู่ห่างจากเฟส 2 ประมาณ 1.7 กิโลเมตร ตามภาพด้านล่าง

ที่ตั้งโครงการ



รายละเอียดสัดส่วนพื้นที่การใช้ประโยชน์ :

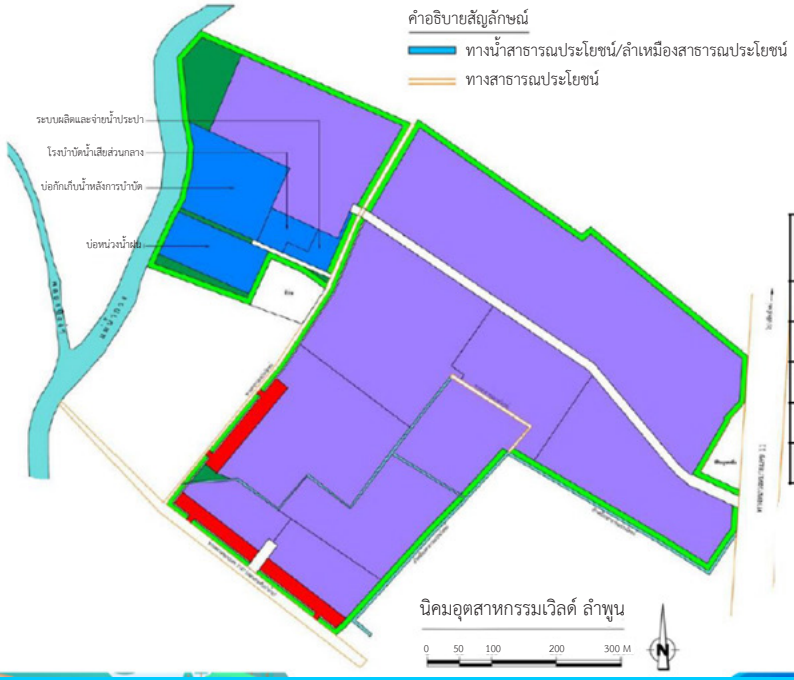
เฟส 1

พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ เนื้อที่รวม 380.71 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 100)

พื้นที่สาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวของโครงการ เนื้อที่รวม 78.80 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 20.7)

พื้นที่ขายของโครงการ เนื้อที่รวม 301.91 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 79.3) โดยแบ่งเป็น

- จัดสรรเป็นที่ดินเปล่าเพื่อจำหน่าย พื้นที่รวมประมาณ 292.55 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 1,818.68 ล้านบาท
- จัดสรรเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า มีพื้นที่รวมประมาณ 9.36 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 394 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารพาณิชยกรรมประมาณ 100 กว่ายูนิต เป็นการขายระหว่างก่อสร้างและทยอยโอนกรรมสิทธิ์



ผังแม่บทโครงการ
โครงการมีเนื้อที่
380.71 ไร่

สัญลักษณ์	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่	
		เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ
	พื้นที่อุตสาหกรรม	292-2-20.0 (292.55)	76.64
	พื้นที่พาณิชยกรรม	9-1-44.3 (9.36)	2.46
	พื้นที่สาธารณูปโภค	39-1-6.2 (39.26)	10.32
	พื้นที่สีเขียวและแนวกันชน	39-2-14.8 (39.54)	10.38
รวมพื้นที่โครงการ		380-2-85.0 (380.71)	100.00

กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย :

อุตสาหกรรมเกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร อุตสาหกรรมเบา อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่ง อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ กระดาษ และพลาสติก กิจการบริการและสาธารณูโภค เป็นต้น โดยโครงการมีลูกค้ารายใหญ่คือ บริษัท มูราตะ อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด



1. อุตสาหกรรมเกษตรกรรมและผลิตภัณฑ์จากการเกษตร



2. อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่ง



3. อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ (อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์



4. อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ กระดาษ และพลาสติก



5. กิจกรรมบริการและสาธารณูปโภค

มูลค่าทรัพย์สิน :

พิจารณาตามวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นวิธีหลัก และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีตรวจสอบ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 มูลค่าของทรัพย์สิน 628,650,000 บาท

ระบบสาธารณูปโภค :

<u>ระบบถนน</u>

ภายหลังการดำเนินโครงการส่วนขยาย โครงการยังคงใช้ถนนร่วมกับโครงการในปัจจุบัน ซึ่งมีการออกแบบถนน ภายในโครงการออกเป็น 2 ระดับ ได้แก่ ถนนสายประธาน และถนนสายรองประธาน รายละเอียดดังนี้

1) ถนนสายประธาน มีเขตทางกว้างประมาณ 20 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร โดยถนนสายประธานจะเชื่อมต่อทางเข้า-ออกโครงการกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 (ถนนซุปเปอร์ไฮเวย์ลำปาง-เชียงใหม่)

2) ถนนสายรองประธาน มีเขตทางกว้างประมาณ 16 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร

ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

พื้นที่โครงการปัจจุบัน ที่มีการออกแบบระบบระบายน้ำของโครงการไว้เรียบร้อยแล้ว โดยพิจารณา 2 ส่วน ได้แก่ ระบบระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการ และระบบระบายน้ำภายนอกพื้นที่โครงการ รายละเอียดในการออกแบบดังนี้

1) ระบบระบายน้ำภายใน ออกแบบให้มีความเหมาะสมกับทิศทางการไหลของน้ำตามสภาพภูมิประเทศ เพื่อลดการสูบน้ำโดยใช้เครื่องสูบน้ำเพื่อเป็นการประหยัดพลังงาน และสอดคล้องกับผังแม่บทของโครงการโดยรวม รวมทั้งมีการจัดการเตรียมพื้นที่ เพื่อจัดทำบ่อหน่วงน้ำสำหรับหน่วงน้ำฝนที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการ โดยออกแบบให้มีศักยภาพในการหน่วงน้ำฝนได้ไม่น้อยกว่า 3 ชั่วโมง ประมาณ 73,828 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสอดคล้องเป็นไปตามข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2555 ซึ่งจากการพิจารณาน้ำฝนส่วนเกินจากการพัฒนาโครงการปัจจุบัน โครงการออกแบบให้มีบ่อหน่วงน้ำฝน ขนาดความจุประมาณ 80,400 ลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่เกิดขึ้น และกำหนดให้ระบายน้ำฝนลงสู่แม่น้ำกวงโดยมีอัตราการระบายน้ำฝนไม่เกินกว่าอัตราการระบายน้ำฝนก่อนมีการพัฒนา

2) ระบบระบายน้ำภายนอก มีการออกแบบการระบายน้ำเพื่อควบคุมให้น้ำหลากภายนอกไหลผ่านพื้นที่โครงการ มิให้โครงการเกิดการกีดขวางทางน้ำหลากจากพื้นที่ภายนอกโครงการ และควบคุมทิศทางการไหลของน้ำจากภายนอกโครงการให้มีทิศทางการระบายน้ำให้เหมือนสภาพเดิมก่อนมีการพัฒนาโครงการ เช่นเดียวกับในปัจจุบัน

น้ำใช้และแหล่งน้ำ

1) น้ำใช้

โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวม สูงสุดประมาณ 2,236.1 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็น ความต้องการใช้น้ำประปาสำหรับพื้นที่อุตสาหกรรมทั่วไป ประมาณ 2,047.9 ลูกบาศก์เมตร/วัน พื้นที่พาณิชยกรรม/ที่พักอาศัย/สำนักงาน ประมาณ 187.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน และพื้นที่ระบบสาธารณูปโภคประมาณ 1.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) แหล่งน้ำใช้

โครงการพิจารณาจาก 3 แหล่ง ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการใช้น้ำโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ พร้อมทั้งจัดให้มีถังพักน้ำใสที่สามารถกักเก็บน้ำประปาได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน ได้แก่

ก) น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาลำพูน : โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำประปา ขนาด 3,751 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง โดยการจ่ายน้ำประปาไปยังพื้นที่ต่างๆ ในโครงการจะใช้เครื่องสูบน้ำจากถังเก็บน้ำประปาส่งขึ้นถังสูง (Elevated Tank) ก่อนจ่ายเข้าระบบท่อจ่ายน้ำประปา ซึ่งวางตามแนวถนนของโครงการ

ข) น้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการ : โครงการมีความประสงค์นำน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการที่มีการรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำฝน เพื่อใช้เป็นน้ำดิบในการผลิตน้ำประปา โดยโครงการจะมีการจัดเตรียมพื้นที่สำหรับติดตั้งระบบผลิตน้ำประปาแบบเคลื่อนที่ (Mobile Plant) เพื่อผลิตน้ำประปาสำหรับจ่ายให้กับพื้นที่ต่างๆ ในโครงการ รวมทั้งจ่ายน้ำประปาบางส่วนให้กับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 ด้วย

ค) น้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดที่ผ่านการปรับปรุงคุณภาพน้ำเบื้องต้น : โครงการจะนำน้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียที่มีค่าตามเกณฑ์มาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนดมาปรับปรุงคุณภาพน้ำขั้นต้น เพื่อใช้เป็นน้ำดิบในการผลิตน้ำประปา

ปริมาณน้ำเสียและการจัดการ

โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นสูงสุดประมาณ 1,789.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็น น้ำเสียจากพื้นที่อุตสาหกรรมทั่วไป ประมาณ 1,638.3 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำเสียจากพื้นที่พาณิชยกรรม/ที่พักอาศัย/สำนักงาน ประมาณ 149.8 ลูกบาศก์เมตร/วัน และน้ำเสียจากพื้นที่ระบบ

สาธารณูปโภคประมาณ 0.9 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยน้ำเสียที่เกิดขึ้นจะถูกรวบรวมไปยังระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของโครงการ ซึ่งออกแบบเป็นระบบบำบัดแบบตกตะกอนเร่ง (Completely Mixed Activated Sludge : CMAS) มีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียสูงสุด 3,000 ลูกบาศก์เมตร/วันซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นได้อย่างเพียงพอ

การจัดการน้ำเสียที่เกิดขึ้น โครงการกำหนดให้โรงงานอุตสาหกรรมทุกแห่ง ต้องระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง โดยจะมีการควบคุมลักษณะสมบัติของน้ำเสียที่เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ให้เป็นตามประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ 76/2560 เรื่อง กำหนดมาตรฐานทั่วไปในการระบายน้ำเสียลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางในนิคมอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ โครงการยังได้จัดให้มีบ่อพักน้ำทิ้งฉุกเฉิน (Emergency Pond) ซึ่งมีระยะเวลาในการกักเก็บไม่น้อยกว่า 1 วัน เพื่อรองรับน้ำทิ้ง กรณีคุณภาพน้ำทิ้งภายหลังผ่านการบำบัดไม่เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานกำหนด ก่อนสูบกลับเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อทำการบำบัดใหม่อีกครั้ง และเพื่อเป็นการป้องกันผลกระทบด้านคุณภาพน้ำผิวดิน

ขยะมูลฝอยและกากอุตสาหกรรม

(1) ปริมาณมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

โครงการคาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลเกิดขึ้นจากพื้นที่อุตสาหกรรมและพื้นที่พาณิชยกรรม/ที่พักอาศัย/สำนักงาน ประมาณ 3,121.6 กิโลกรัม/วัน แบ่งออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

ก) มูลฝอยย่อยสลายได้ เช่น เศษอาหาร กิ่งไม้ ใบไม้ ถุงพลาสติก เป็นต้น คาดว่าจะมีปริมาณร้อยละ 64 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด หรือประมาณ 1,997.8 กิโลกรัม/วัน ทั้งนี้ โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอย สำหรับรองรับมูลฝอยทั่วไปและมูลฝอยย่อยสลายได้ วางไว้ตามจุดต่างๆ ภายในพื้นที่โครงการ สำหรับโรงงานรายโรงในพื้นที่ กำหนดให้มีการจัดเตรียมภาชนะสำหรับรองรับมูลฝอยทั่วไปและมูลฝอยย่อยสลายได้วางไว้ตามจุดต่างๆ เพื่อรวบรวมก่อนประสานงานให้เทศบาลตำบลบ้านกลาง เทศบาลตำบลมะเขือแจ้ หรือหน่วยงานที่ได้รับอนุญาตจากเทศบาลตำบลมะเขือแจ้ (บริษัท เวสท์ แมเนจเม้นท์ สยาม จำกัด) เข้ามาดำเนินการเก็บขนเพื่อนำไปกำจัด

ข) มูลฝอยที่สามารถนำกลับไปใช้ใหม่ได้ เช่น เศษกระดาษใช้แล้ว กระดาษแข็ง เศษขวด/แก้ว เศษไม้และเศษพลาสติก ฯลฯ คาดว่าจะมีปริมาณร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด หรือประมาณ 936.6 กิโลกรัม/วัน โครงการและโรงงานอุตสาหกรรมจะคัดแยก ประสานงานให้บริษัทที่ได้รับอนุญาตจากเทศบาลตำบลมะเขือแจ้ (บริษัท เวสท์ แมเนจเม้นท์ สยาม จำกัด) เข้ามาดำเนินการเก็บขนเพื่อนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ค) มูลฝอยทั่วไป คือ มูลฝอยประเภทอื่นนอกเหนือจากมูลฝอยย่อยสลาย มูลฝอยที่สามารถนำกลับไปใช้ใหม่ได้ และมูลฝอยอันตราย มีลักษณะที่ย่อยสลายยาก และไม่คุ้มค่าสำหรับการนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น ถุงพลาสติกเปื้อนเศษอาหาร โฟมเปื้อนอาหาร เป็นต้น คาดว่าจะมีปริมาณ ร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด หรือประมาณ 93.6 กิโลกรัม/วัน โครงการและโรงงานอุตสาหกรรมจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยทั่วไปวางไว้ตามจุดต่างๆ เพื่อรวบรวมก่อนประสานงานให้เทศบาลตำบลบ้านกลาง เทศบาลตำบลมะเขือแจ้ หรือหน่วยงานที่ได้รับอนุญาตจากเทศบาลตำบลมะเขือแจ้ (บริษัท เวสท์ แมเนจเม้นท์ สยาม จำกัด) เข้ามาดำเนินการเก็บขนเพื่อนำไปกำจัด

ง) มูลฝอยอันตราย เช่น หลอดฟลูออเรสเซนต์ ถ่านไฟฉาย และกล่องใส่หมึกพิมพ์ ฯลฯ ส่วนใหญ่เกิดจากอาคารสำนักงาน คาดว่าจะมีปริมาณร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด หรือประมาณ 93.6 กิโลกรัม/วัน ทั้งนี้โครงการจะต้องติดต่อให้บริษัทที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรมมารับนำไปกำจัดอย่างถูกวิธีต่อไป

(2) กากอุตสาหกรรมจากพื้นที่อุตสาหกรรม

โครงการคาดว่าจะมีปริมาณกากอุตสาหกรรมเกิดขึ้น ประมาณ 5,265.9 กิโลกรัม/วัน สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทดังนี้

ก) กากอุตสาหกรรมไม่อันตราย เช่น กระดาษ ลัง ไม้พาเลท เหล็ก โลหะ/อโลหะ พลาสติก ฯลฯ คาดว่าจะมีปริมาณกากอุตสาหกรรมไม่อันตรายประมาณร้อยละ 95 ของปริมาณกากอุตสาหกรรมทั้งหมด หรือคิดเป็นปริมาณกากอุตสาหกรรมไม่อันตราย ประมาณ 5,002.6 กิโลกรัม/วัน ทั้งนี้ โครงการกำหนดให้โรงงานต้องติดต่อบริษัทที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรมมารับนำไปกำจัดอย่างถูกวิธี หรือคัดแยกจำหน่ายให้บริษัทที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการกรณีเป็นกากอุตสาหกรรมที่สามารถนำกลับไปใช้ประโยชน์ใหม่ได้

ข) กากอุตสาหกรรมอันตราย เป็นสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วที่มีองค์ประกอบ หรือปนเปื้อน ผสมหรือปะปนกับสารอันตราย หรือมีคุณสมบัติที่เป็นอันตรายตามที่กฎหมายกำหนดไว้ คาดว่ามีปริมาณกากอุตสาหกรรมอันตรายประมาณร้อยละ 5 ของปริมาณกากอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นทั้งหมด หรือคิดเป็นปริมาณกากอุตสาหกรรมอันตรายประมาณ 263.3 กิโลกรัม/วัน ทั้งนี้ โครงการกำหนดให้โรงงานต้องติดต่อบริษัทที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรมมารับนำไปกำจัดอย่างถูกวิธีต่อไป

สำหรับแนวทางในการจัดการกากของเสียในภาพรวมนั้น โครงการจะส่งเสริมให้โรงงานใช้แนวคิดในการลดปริมาณกากของเสียที่แหล่งกำเนิด เพื่อให้มีของเสียเกิดขึ้นน้อยที่สุด และหากมีของเสียเกิดขึ้นโรงงานรายโรงจะหาวิธีการนำของเสียเหล่านั้นกลับไปใช้ประโยชน์ให้มากที่สุด เพื่อให้มีของเสียไปกำจัดน้อยที่สุด ซึ่งการควบคุม ดูแล และการจัดการจะนำหลัก 3R มาเป็นแนวคิดการใช้ซ้ำ (Reuse) การลดของเสีย (Reduce) และการหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Recycle) มาประยุกต์ใช้ในการจัดการ

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการตรวจสอบและควบคุม ดูแลการจัดการมูลฝอยและกากของเสียของโรงงานอุตสาหกรรม โครงการได้กำหนดให้โรงงานรายโรงจะต้องรวบรวมข้อมูลการจัดการกากอุตสาหกรรมในรูปแบบใบกำกับการขนส่งกากของเสีย (Manifest Form) ที่ระบุถึงชนิดและปริมาณกากอุตสาหกรรม บริษัทรับขน บริษัทรับกำจัด และวิธีการกำจัด ซึ่งออกโดยหน่วยงานที่รับกำจัดกากอุตสาหกรรมและสำเนา Manifest Form แจ้งให้โครงการทราบ เพื่อนำมาใช้ในการวางแผนการจัดการกากของเสียอุตสาหกรรมในภาพรวม ดังนั้นการจัดการกากของเสียอุตสาหกรรมของโรงงานในพื้นที่โครงการจึงได้รับการควบคุมและกำกับดูแลอย่างเข้มงวด เพื่อป้องกันมิให้เกิดการลักลอบทิ้งกากอุตสาหกรรมภายนอกพื้นที่โครงการ ซึ่งอาจมีผลกระทบกับชุมชนที่อยู่โดยรอบพื้นที่ได้

<u>ระบบไฟฟ้าและดับเพลิง</u>

(ก) ระบบไฟฟ้า

โครงการคาดว่าจะมีความต้องการไฟฟ้าประมาณ 17.1 เมกะวัตต์ ซึ่งโครงการจะขอรับไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) จังหวัดลำพูน

(ข) ระบบดับเพลิง

โครงการได้ให้ความสำคัญในเรื่องการป้องกันและระงับอัคคีภัย โดยมีการออกแบบและจัดเตรียมระบบป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามมาตรฐานวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย รวมถึงกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่นเดียวกับการดำเนินโครงการในปัจจุบัน มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบดับเพลิง การออกแบบระบบดับเพลิงของโครงการสอดคล้องตามข้อกำหนดของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยโครงการจัดให้มีระบบท่อจ่ายน้ำดับเพลิงของโครงการจะใช้งานร่วมกับท่อส่งน้ำประปา และจัดให้มีหัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Hydrant) ในทุกๆ ระยะ 150 เมตร

2) แหล่งน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง แหล่งน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงของโครงการ ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำประปาและบ่อหน่วงน้ำฝนของโครงการ

3) แผนฉุกเฉินกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ โครงการจัดให้มีแผนฉุกเฉิน และการฝึกอบรม และสาธิตการระงับอัคคีภัยในเบื้องต้นให้กับบุคลากร และที่ได้กำหนดไว้ตามแผนงานพร้อมทั้งมาตรการด้านความปลอดภัย และมีการซ้อมแผนฉุกเฉินปีละ 1 ครั้ง ร่วมกับโรงงานอุตสาหกรรม และพื้นที่อุตสาหกรรมใกล้เคียง

<u>เฟส 2</u>

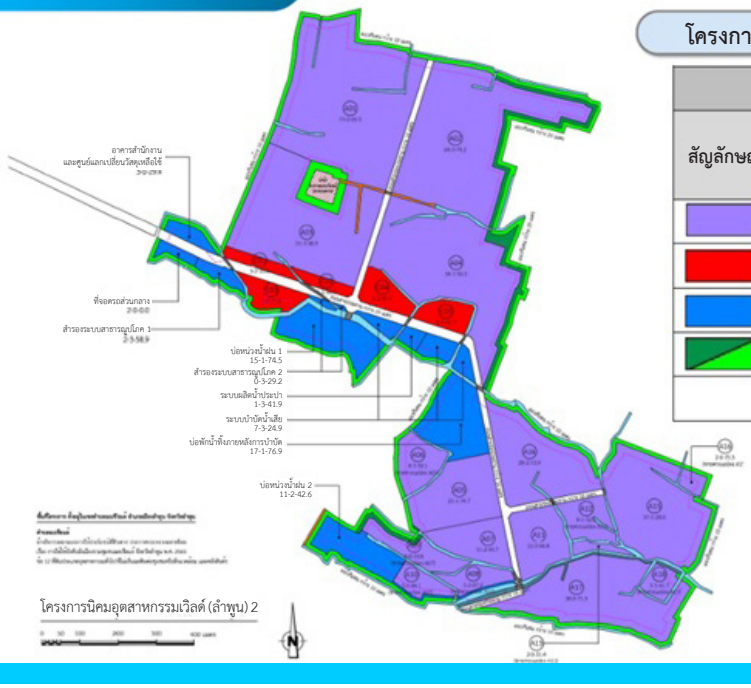
พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ เนื้อที่รวม 621.78 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 100)

พื้นที่สาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวของโครงการ เนื้อที่รวม 156.80 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 25.22)

พื้นที่ขายของโครงการ เนื้อที่รวม 464.98 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 74.78) โดยแบ่งเป็น

- จัดสรรเป็นที่ดินเปล่าเพื่อจำหน่าย พื้นที่รวมประมาณ 439.61 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 3,500 ล้านบาท
- จัดสรรเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า มีพื้นที่รวมประมาณ 25.37 ไร่ ยังไม่สามารถประมาณการมูลค่าโครงการโซนพาณิชยกรรมที่แน่นอนได้

ผังแม่บทโครงการ



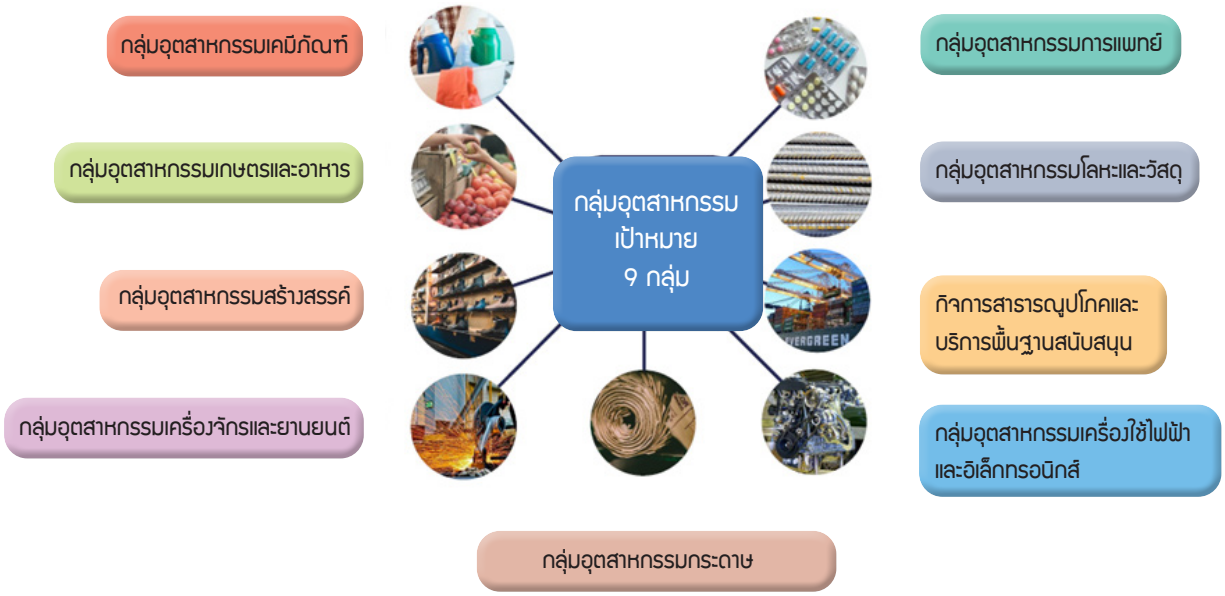
โครงการมีเนื้อที่ 621.78 ไร่

ตารางการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงกร

สัญลักษณ์	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่	
		เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ
	พื้นที่อุตสาหกรรม	439-2-45.6 (439.61)	70.70%
	พื้นที่พาณิชยกรรม	25-1-48.9 (25.37)	4.08%
	พื้นที่สาธารณูปโภค	94-2-34.6 (94.59)	15.21%
	พื้นที่สีเขียวและแนวกันชน	62-0-82.3 (62.21)	10.01%
รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด		621-3-11.4 (621.78)	100.00%

กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย :

พิจารณาคัดเลือกกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพโอกาส ขยายตัวสูง และได้รับการสนับสนุนจาก**คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)** โดยพิจารณากลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความเหมาะสมกับความสามารถในการรองรับของสิ่งแวดล้อมในพื้นที่



โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 และโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2

โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 ดำเนินการโดยบริษัท และโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2 ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด ทั้งสองโครงการเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมออกแบบเป็นอาคารประหยัดพลังงาน ดีไซน์กว้างขวางพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สร้างบรรยากาศสบายให้กับการดำเนินชีวิตในเมืองหาดใหญ่ สามารถตอบโจทย์แก่ผู้อาศัยทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล รวมถึงมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตหาดใหญ่ โรงพยาบาล และสถานที่สำคัญอื่นๆ

รายละเอียดของโครงการมีดังต่อไปนี้

โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1

ที่ตั้งโครงการ :

อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 270796 และ 270798 ถนนกาญจนวนิช ตำบลคอหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา

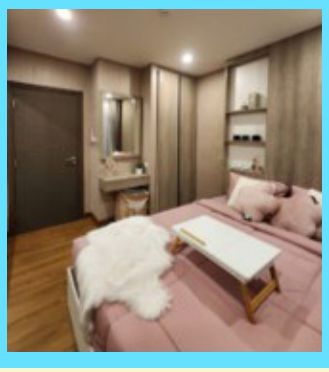
ลักษณะอาคาร :

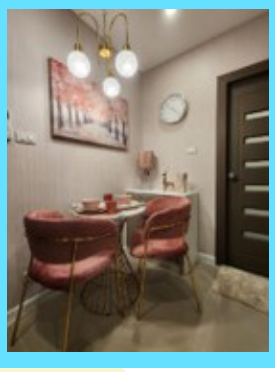
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวมจำนวน 156 ห้อง มูลค่าโครงการรวม 340 ล้านบาท

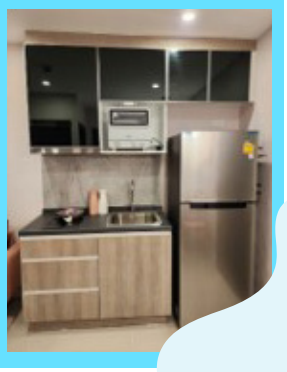


TYPE 30 sq.m.







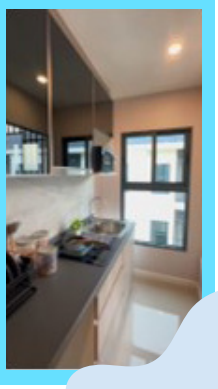


TYPE 32 sq.m.









TYPE 50 sq.m.







สัดส่วนประเภทการขายห้องโครงการ เดอะซิตี้ หาดใหญ่ 1:

สถานะ		ขายขาด		สัญญาเช่า		รวม
		จำนวนห้อง	%	จำนวนห้อง	%	
อาคาร B	โอน / รับรู้รายได้แล้ว	32	41%	27	35%	59
	ขายแล้ว (รอโอน)	1	1%	-	-	1
	รอขาย	18	23%	-	-	18
	รวม	51	65%	27	35%	78
สถานะ		ขายขาด		สัญญาเช่า		รวม
		จำนวนห้อง	%	จำนวนห้อง	%	
อาคาร D(f)	โอน / รับรู้รายได้แล้ว	44	56%	14	18%	58
	ขายแล้ว (รอโอน)	8	10%	-	-	8
	รอขาย	12	15%	-	-	12
	รวม	64	82%	14	18%	78

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

โครงการเดอะ ซิตี้หาดใหญ่ 1 เจาะกลุ่มคนทำงานระดับต้นและกลางและคนวัยเกษียณ ที่มองหาห้องชุดพักอาศัยใกล้เซ็นทรัลหาดใหญ่และสถานที่ราชการของอำเภอหาดใหญ่ ที่ตอบสนองการเดินทางไปทำงาน ไปช็อปปิ้งและพบปะสังสรรค์ กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส มีรายได้ในช่วง 20,000 - 100,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 30 ปีขึ้นไป

โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2

ที่ตั้งโครงการ :

อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 270797 และ 270799 ถนนกาญจนวนิช ตำบลคอหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา

ลักษณะอาคาร :

อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวมจำนวน 138 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 326 ล้านบาท

สัดส่วนประเภทการขายห้องโครงการ เดอะซิตี้ หาดใหญ่ 2:

สถานะ		ขายขาด		สัญญาเช่า		รวม
		จำนวนห้อง	%	จำนวนห้อง	%	
อาคาร A	โอน / รับรู้รายได้แล้ว	-	-	-	-	-
	ขายแล้ว (รอโอน)	1	1%	-	-	1
	รอขาย	77	99%	-	-	77
	รวม	**78**	**100%**	**-**	**-**	**78**
สถานะ		ขายขาด		สัญญาเช่า		รวม
		จำนวนห้อง	%	จำนวนห้อง	%	
อาคาร C	โอน / รับรู้รายได้แล้ว	5	8%	6	10%	11
	ขายแล้ว (รอโอน)	5	8%	-	-	5
	รอขาย	44	74%	-	-	44
	รวม	**54**	**90%**	**6**	**10%**	**60**

โครงการ เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต

โครงการเดอะ ซิตี้ ภูเก็ต พัฒนาโดย บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่ม บริษัท เวิลด์ คอร์เปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โครงการ เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต เป็นโครงการคอนโดมิเนี่ยมพร้อมอยู่อาศัยในแนวคิดของคนสมัยใหม่ในปัจจุบันที่เริ่มมีไลฟ์สไตล์ที่ชัดเจน บางคนชอบอยู่คนเดียว บางคนรักอิสระ ชอบปาร์ตี้ ชอบท่องเที่ยว ชอบเข้าห้างดูหนังฟังเพลง การอยู่คอนโดจะสะดวกในการใช้ชีวิตตามสไตล์ของตนเอง แนวคิดในการออกแบบที่เราใส่ใจตั้งแต่ทำเลที่ตั้ง และการออกแบบอาคารให้มีความทันสมัยแต่ยังไม่ทิ้งกลิ่นไอ ของวัฒนธรรมของภูเก็ต

ทำเลที่ตั้งที่อยู่ใจกลางเมืองเป็นที่มาของคำว่า THE CITY ที่อำนวยความสะดวกในแหล่งช็อปปิ้ง ย่านท่องเที่ยว และสถานที่ทำงาน ในส่วนของการเดินทางจากในเมือง กระจายไปรอบ ๆ เมืองได้ง่าย ไม่ว่าจะจากคอนโดไปป่าตองไปสนามบิน ไปท่าเทียบเรือ ล้วนช่วยลดภาระเรื่องการเดินทางไกลๆ ได้เป็นอย่างดี ไม่ทำให้เราต้องเหนื่อยไปมากกว่าเดิม แถมยังเพิ่มเวลาแห่งความสุข มีเวลาดูแลตัวเอง และพักผ่อนหลังเลิกงานหรือทำกิจกรรมในแต่ละวันได้ดีเยี่ยม

รายละเอียดของโครงการมีดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ :

ตั้งอยู่ ถนนวิชิตสงคราม ตำบลกะทู้ อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

ลักษณะโครงการ :

อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 อาคาร รวม 178 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 920.10 ล้านบาท

ความคืบหน้าโครงการ :

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

สำหรับกลุ่มค้าเป้าหมายของ โครงการ เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต (The City Phuket) ส่วนใหญ่กลุ่มเป้าหมายและผู้ที่สนใจซื้อจะเป็นชาวต่างชาติเป็นหลัก โดยมีชาวต่างชาติ 3 สัญชาติหลัก คือ ชาวจีน ชาวรัสเซียและชาวยุโรป ทั้งกลุ่มที่อยากได้คอนโดไว้เป็นที่พักเมื่อเวลามาเที่ยวที่จังหวัดภูเก็ต กลุ่มชาวต่างชาติที่ปักหลักในประเทศไทย หรือกลุ่มชาวไทยและชาวต่างชาติที่ซื้อเพื่อการลงทุน (ปล่อยเช่า) ส่วนกลุ่มเป้าหมายรองคือกลุ่มผู้สนใจชาวไทยที่มีลักษณะการใช้ชีวิตทั้งการทำงานหรือการใช้ชีวิตทั่วไปอยู่ในเมือง เนื่องจากโครงการอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย ทั้งแหล่ง Shopping สถานที่ท่องเที่ยว สวนน้ำ ฯลฯ

สัดส่วนประเภทการขายห้องโครงการ เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต :

อาคาร	สถานะ	ขายขาด	
		จำนวนห้อง	%
อาคาร A	วางเงินจองห้อง	23	31.5
	ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	27	37.0
	โอน / รับรู้รายได้แล้ว	-	-
	รอขาย	23	31.5
	รวม	**73**	**100**
อาคาร B	วางเงินจองห้อง	14	13.4
	ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	13	12.3
	โอน / รับรู้รายได้แล้ว	-	-
	รอขาย	78	74.3
	รวม	**105**	**100**

โครงการ เดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง

โครงการเดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง ดำเนินการโดยบริษัท รูปแบบโครงการเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดและวิลล่า และยังมีส่วนที่เป็น Hotel Residence โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและภัตราคารให้กับกลุ่มลูกค้าโซนอาคารที่พักอาศัยและนักท่องเที่ยว สถานที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้หาดป่าตอง และสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญอื่นๆ ของจังหวัดภูเก็ต

รายละเอียดของโครงการมีดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ :

โครงการตั้งอยู่ที่ถนนหมื่นเงิน ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

ลักษณะโครงการ :

โครงการมีเนื้อที่ประมาณ 52 ไร่ เป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายและให้เช่าที่มีโรงแรมบริการ ซึ่งลูกค้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดและโครงการจะได้รับผลตอบแทนจากการบริหารงานของโรงแรม มูลค่าโครงการรวม 8,589.33 ล้านบาท (ไม่รวม Hotel เพราะไม่สามารถประเมินมูลค่าได้) รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารเน้นการออกแบบอาคารให้ดูทันสมัย เรียบง่าย มีการระบายอากาศตามธรรมชาติ โดยจัดให้มีระเบียงเปิดโล่ง นอกจากนี้ยังจัดพื้นที่สีเขียวบริเวณพื้นที่ว่าง ซึ่งจะช่วยลดความกระด้างจากโครงสร้างของอาคาร และลดผลกระทบต่อทัศนียภาพของผู้ที่สัญจรไปมาได้อีกด้วย นอกจากนี้ทางโครงการจะได้ใช้สีหลังคาและตัวอาคารที่มีความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ

ความคืบหน้าโครงการ :

ปัจจุบันก่อสร้างสำนักงานขายของโครงการเดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง เสร็จเรียบร้อยแล้ว อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบสำหรับการก่อสร้างอาคาร และจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดขายโครงการในปี 2567

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

กลุ่มเป้าหมายคือ ชาวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวหรือติดต่อธุรกิจในจังหวัดภูเก็ต ที่ตอบสนองความต้องการพักผ่อน ส่วนใหญ่มีรายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 35 ปีขึ้นไป

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัทถือหุ้น 100% ปัจจุบันมีงานที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวมจำนวน 206.72 ล้านบาท

โรงพยาบาลเอกชน

ดำเนินการโดยบริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัทถือหุ้น 74% มีลักษณะการประกอบกิจการเกี่ยวกับสุขภาพ โรงพยาบาล เภสัชภัณฑ์ เครื่องมือทางการแพทย์ ฯลฯ โดยเป็นเจ้าของที่ดินขนาดประมาณ 10 ไร่ และอาคารขนาดประมาณ 21,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ โดยจะพัฒนาให้เป็นโรงพยาบาลขนาด 60 เตียง มูลค่าโครงการ 762 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการขอใบอนุญาต จึงทำให้ยังไม่มีรายได้ประกอบการเชิงพาณิชย์ มีเพียงการจัดสรรพื้นที่บางส่วนให้กับมหาวิทยาลัยเนชั่นเช่าใช้พื้นที่เพื่อเป็นสำนักงานและบริการการศึกษา สำหรับอาคารได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2565 และปัจจุบันมีการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจ

(2) การตลาดและภาวะการแข่งขัน

การจำหน่าย ช่องทางการจำหน่าย และกลยุทธ์ทางการตลาด

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

มีช่องทางการจำหน่ายโดยตรง ผ่านตัวแทนขายที่มีการแต่งตั้งจากบริษัทฯ โดยเป็นผู้ที่มีความรู้เกี่ยวกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเป็นอย่างดี และมีประสบการณ์ขายมาแล้ว บริษัทมีการกำหนดค่านายหน้าในอัตราที่ดึงดูดใจ ทั้งนี้พื้นที่ที่ตั้งนิคมฯ มีเพียง 2 แห่งในภาคเหนือเท่านั้น จึงเป็นที่ต้องการของชาวต่างชาติที่สนใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทย เช่น บริษัทญี่ปุ่น เป็นต้น

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียม

มีช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านสำนักงานขายของแต่ละโครงการ โดยพนักงานขายได้รับการซักซ้อมจากผู้บริหารของบริษัทเป็นอย่างดี และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ขายห้องชุดในพื้นที่เดียวกันกับของบริษัทมาแล้ว อีกทั้งต้องมีความสามารถสื่อสารได้หลายภาษา โดยจะมีทีมขายประมาณ 1 - 10 คน แล้วแต่ขนาดของโครงการ และมีการกำหนดค่านายหน้าเพื่อสร้างแรงจูงใจ นอกจากนี้ทีมขายยังมีการออกบูธ ตามสถานที่ต่างๆ ที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน แนวโน้มอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

ปัจจุบันการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยมีนิคมอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการแล้วประมาณ 52 นิคม กระจายอยู่ใน 15 จังหวัด ประกอบด้วย นิคมอุตสาหกรรมที่ กนอ. ดำเนินการเอง จำนวน 11 นิคม และนิคมอุตสาหกรรมที่ร่วมดำเนินงานกับผู้พัฒนา จำนวน 41 นิคม ซึ่งในภาคเหนือมี 2 โครงการได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ และนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ทั้งนี้นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือได้เปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2528 ปัจจุบันจำนวนพื้นที่ขายแต่ละแปลงไม่สามารถก่อตั้งโรงงานขนาดใหญ่ ส่วนพื้นที่ว่างเปล่า

นอกโครงการนิคมอุตสาหกรรม หากลูกค้าต้องการสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ดังกล่าว จะต้องลงทุนพัฒนาที่ดินเองทั้งหมด รวมถึงระบบสาธารณูปโภค และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ต่างๆ ของทางราชการ จึงอาจมีความยุ่งยากในการดำเนินการ

กลุ่มบริษัทจึงเป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพียงรายเดียวในภาคเหนือที่ยังคงให้บริการพัฒนาพื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อตั้งโรงงานอุตสาหกรรมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่บริษัท และบริษัทย่อยได้เข้าไปลงทุน ทั้งหมดอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัดที่เป็นเมืองใหญ่ ซึ่งยังไม่มีคู่แข่งมากเท่าพื้นที่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยอำเภอหาดใหญ่ โครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่สร้างเสร็จและจำหน่ายแล้ว โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 และโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2 เป็นหนึ่งในไม่กี่โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและจำหน่าย ดังนั้นลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุด จึงมีโอกาสที่จะพิจารณาโครงการของกลุ่มบริษัทเป็นตัวเลือกในการซื้อค่อนข้างสูง

สำหรับโครงการเดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง ซึ่งเป็นอีกหนึ่งโครงการหลักของบริษัทในอนาคต เป็นเพียงโครงการเดียวในป่าตองที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างบนพื้นที่ขนาดใหญ่ถึง 52 ไร่ ลักษณะการก่อสร้างของโครงการจึงคล้ายคลึงกับโรงแรมขนาดใหญ่ ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างตั้งอยู่บนพื้นที่ผืนเล็กกว่าและมีรูปแบบเป็นอาคารพักอาศัยทั่วไป

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การจัดหาที่ดิน

กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการจัดหาโครงการอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรม หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งในลักษณะที่ได้พัฒนาไปแล้วบางส่วนเพื่อนำมาพัฒนาต่อ ซึ่งแต่ละโครงการจะมีตัวแทนติดต่อมายังบริษัทเพื่อหารือถึง

ข้อตกลงในการเข้าพัฒนาโครงการ ในขณะเดียวกันก็มีการจัดหาที่ดินเปล่าเพื่อจัดสรร ผ่านตัวแทนขาย หรือศึกษาทำเลที่เหมาะสมและติดต่อขอซื้อด้วยตัวเอง

การจัดหาบุคลากรด้านงานก่อสร้าง

ในด้านบุคลากร การดำเนินการส่วนใหญ่ใช้บุคลากรด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็น Sub-Contract ทั้งหมด โดยกลุ่มบริษัทจะเปิดประมูลเพื่อคัดเลือกทีมงานประมาณ 2-3 รายให้ยื่นข้อเสนอเข้ามา จากนั้นจะพิจารณาผลงานที่ผ่านมา ความเชี่ยวชาญ และคุณลักษณะอื่นๆ ที่ตรงกับเป้าหมายของกลุ่มบริษัท

การจัดหาเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทใช้แหล่งเงินทุนหมุนเวียนในกิจการเป็นหลัก หรืออาจขอกู้ยืมจากสถาบันการเงินในกรณีที่เงินทุนหมุนเวียนไม่เพียงพอในการลงทุนพัฒนาโครงการ ณ ขณะนั้น ทั้งนี้หากเป็นช่วงที่กลุ่มบริษัทพบที่ดินหรือโครงการที่มีศักยภาพมากๆ แต่เงินทุนช่วงเวลานั้นมีไม่เพียงพอและยังไม่ได้ยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทจะใช้การกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นบางกรณีที่จำเป็นเท่านั้น ซึ่งมีการคิดดอกเบี้ยตามอัตราตลาด

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจแบ่งเป็น

สินค้าคงเหลือ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) 31/12/64	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) 31/12/65	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) 31/12/66
1	นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)	มะเขือแจ้ จ.ลำพูน	นิคมอุตสาหกรรม	246.18	248.67	430.42
2	โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1	หาดใหญ่ จ.สงขลา	ห้องชุด	161.38	73.35	44.64
3	โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2	หาดใหญ่ จ.สงขลา	ห้องชุด	176.83	176.83	161.26
4	โครงการเดอะ ซิตี้ ภูเก็ต	ป่าตอง จ.ภูเก็ต	ห้องชุด	-	-	253.52
5	โครงการเดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง	ป่าตอง จ.ภูเก็ต	ห้องชุด โรงแรม	625.00	648.96	704.01
รวม				**1,209.39**	**1,147.81**	**1,593.85**

ข้อมูลเพิ่มเติมของรายการสินค้าคงเหลือ แยกตามโครงการ

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามบัญชี)	ภาระผูกพัน
ที่ดินจัดสรร **ที่ตั้ง** ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน **เฟส 1 มีเนื้อที่** 380 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด เป็นเจ้าของ (สำหรับเฟส 2 บริษัทรับโอนกรรมสิทธิ์มาแล้วบางส่วน และคาดว่าจะโอนครบในปี 2567)	เฟส 1 มูลค่า 202.95 ล้านบาท เฟส 2 มูลค่า 227.47 ล้านบาท	เฟส 1 (บางส่วน) ติดจำนองกับสถาบันการเงิน

โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามบัญชี)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 4 แปลง **ที่ตั้ง** ถนนกาญจนวนิช ตำบลคอหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา **รวมเนื้อที่** 3 ไร่ 1 งาน 16 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่นจำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของ	44.64 ล้านบาท	ไม่มี

โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามบัญชี)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 แปลง **ที่ตั้ง** ถนนกาญจนวนิช ตำบลคอหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา **รวมเนื้อที่** 1 ไร่ 1 งาน 84.3 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด เป็นเจ้าของ	161.26 ล้านบาท	ไม่มี

โครงการเดอะ ซิตี้ ภูเก็ต

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามบัญชี)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 แปลง **ที่ตั้ง** ถนนวิชิตสงคราม ตำบลกะทู้ อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต **รวมเนื้อที่** 2 ไร่ 3 งาน 34.1 ตารางวา	บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นเจ้าของ	253.52 ล้านบาท	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน

โครงการเดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามบัญชี)	ภาระผูกพัน
ที่ดินจำนวน 9 แปลง **ที่ตั้ง** ถนนหมื่นเงิน ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต **รวมเนื้อที่** 52 ไร่ 2 งาน 84 ตารางวา	ที่ดินยังเป็นเจ้าของเดิม โดยจะโอนกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัทฯ เมื่อมีการชำระเงินครบถ้วนตามสัญญา (คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567)	704.01 ล้านบาท	ไม่มี

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ลำดับ	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) 31/12/64	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) 31/12/65	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) 31/12/66
1	นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)	มะเขือแจ้ จ.ลำพูน	ระบบน้ำประปาและบำบัดน้ำเสีย	185.31	220.13	248.15
2	โรงพยาบาลเชียงใหม่	หนองจ๊อม จ.เชียงใหม่	ที่ดิน และอาคาร	762.19	762.19	652.23
3	รายการอื่น ๆ			1.54	0.01	-
รวม				**949.04**	**982.33**	**900.38**

ข้อมูลเพิ่มเติมของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ แยกตามโครงการ

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามบัญชี)	ภาระผูกพัน
ระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินอื่น	บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด เป็นเจ้าของ	248.15 ล้านบาท	ไม่มี

โรงพยาบาลเอกชน

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามบัญชี)	ภาระผูกพัน
ที่ดินจำนวน 6 แปลง **ที่ตั้ง** ถนนสายเชียงใหม่-แม่โจ้-พร้าว (ทล.1001) ตำบลหนองจ๊อม จ.เชียงใหม่ **รวมเนื้อที่** 10 ไร่ 2 งาน 99.6 ตารางวา	บริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด เป็นเจ้าของ	652.23 ล้านบาท	ไม่มี

2.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม โดยบริษัทจะควบคุมดูแลโดยส่งตัวแทนของบริษัทไปเป็นกรรมการของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายในการดำเนินงานให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท รายละเอียดมีดังนี้

การจัดตั้งบริษัทย่อยของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2557 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี่ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอสเซท เมเนจเม้นท์ จำกัด) เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานประเภทต่างๆ รวมทั้งสรรหาพลังงานทางเลือกเพื่อตอบสนองความต้องการใช้พลังงานภายในประเทศ และภูมิภาคอาเซียน ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และเปลี่ยนประเภทธุรกิจเป็นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่พักอาศัย

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2560 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2562 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 1 บริษัท ชื่อบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้

เมเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด และเปลี่ยนประเภทธุรกิจเป็นธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2566 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 1 บริษัท ชื่อบริษัท วาย ป่าตอง โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

<u>การเข้าซื้อหุ้นบริษัทแคปปิตอล ลิ้งค์ นอร์ท สาทร จำกัด</u>

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่นจำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2558 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แคปปิตอล ลิ้งค์ นอร์ท สาทร จำกัด จำนวน 50% โดยมีนโยบายสร้างโครงการอาคารที่พักอาศัยและสำนักงานบริเวณถนนสาทร ซึ่งมีจุดเด่นคืออยู่ในทำเลย่านเศรษฐกิจและการค้าที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

<u>การเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ป่าตอง จำกัด</u>

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2558 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2558 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ป่าตอง จำกัด จำนวน 80% ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการดิ อะวอร์ด ป่าตอง ตั้งอยู่ ณ จังหวัดภูเก็ต ใกล้ชายหาดฝั่งตะวันตกของป่าตอง มีจำนวน 2 เฟส ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างเฟส 2

ต่อมาคณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ป่าตอง จำกัด อีกจำนวน 20% ทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ป่าตอง จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99

<u>การเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด</u>

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2560 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยบริษัทเวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ในส่วนระบบประปาและระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัท

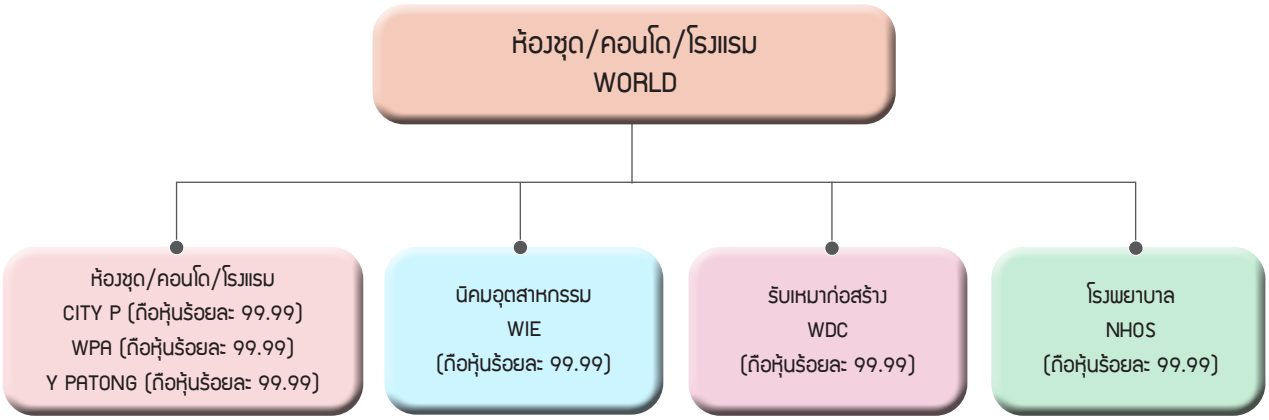
<u>การเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด</u>

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 33.33 และคณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 16.67 ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50.00 ปัจจุบันเข้าซื้อครบในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยบริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด เป็นเจ้าของกิจการเกี่ยวกับสุขภาพ โรงพยาบาล เภสัชภัณฑ์ เครื่องมือทางการแพทย์ ฯลฯ ปัจจุบัน โรงพยาบาลอยู่ระหว่างการก่อสร้างอาคาร แล้วเสร็จในปี 2566

2.4 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ผู้บริหารเล็งเห็นโอกาสในการที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัทโดยได้วางแผนการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา จากนั้นในปี 2560 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติปรับนโยบายการประกอบธุรกิจ โดยให้บริษัทประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และกำหนดให้บริษัท และบริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวดิ่ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ต่อมาได้เข้าลงทุนในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจห้องชุดที่ จ.สงขลา และในปีเดียวกันนั้น คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทในกลุ่มการศึกษาทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทข้างต้นซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจการศึกษา เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และยุติการดำเนินการธุรกิจการศึกษา และในปี 2562 บริษัทเข้าลงทุนในบริษัท เอ็น ฮอลปิเทิล จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน โดยเห็นว่าธุรกิจโรงพยาบาลเป็นธุรกิจที่สามารถเติบโตไปด้วยกันกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทได้

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย จำแนกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้



หมายเหตุ

CITY P คือ บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
WPA คือ บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด
WDC คือ บริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด
Y PATONG คือ บริษัท วาย ป่าตอง โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
WIE คือ บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด
NHOS คือ บริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด

(1) นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัทกำหนดแนวทางการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ดังนี้

บริษัทเป็นผู้จัดสรรโครงการต่างๆ ให้แต่ละบริษัทตามพื้นที่ตั้งโครงการ โดยคำนึงถึงความเหมาะสม เพื่อให้การบริหารงานและการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายนอกชัดเจน

บริษัทมีหน่วยงานกลางที่จะให้บริการสนับสนุนการดำเนินงานต่างๆ ภายในกลุ่มบริษัท ไม่ว่าจะเป็นด้านการพัฒนาโครงการ ด้านการบัญชีการเงิน และด้านการบริหารงานทั่วไป โดยบริษัทเรียกเก็บค่าบริหารจัดการจากบริษัทย่อย โดยกำหนดอัตราค่าบริการอ้างอิงจากปริมาณงานของแต่ละบริษัท

บริษัทย่อยจะถือใช้คู่มือปฏิบัติงานของกลุ่มบริษัท กรณีที่มีการปฏิบัติงานที่แตกต่างออกไป จะต้องนำมาหารือร่วมกันเพื่อกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานที่เป็นลักษณะเฉพาะ และถือใช้เฉพาะบริษัทนั้นๆ

(2) กรณีเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (holding company) ให้ระบุขนาดของธุรกิจหลัก

- ไม่มี -

(3) ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น

บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

ประเภทธุรกิจ	นิคมอุตสาหกรรม
ที่อยู่	เลขที่ 4 หมู่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150
โทรศัพท์	02 563 4056
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว (หุ้น)	1,700,000
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ (บาท)	100

บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ห้องชุด / คอนโด / โรงแรม
ที่อยู่	เลขที่ 4 หมู่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150
โทรศัพท์	02 563 4056
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว (หุ้น)	10,000
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ (บาท)	100

บริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ	รับเหมาก่อสร้าง
ที่อยู่	เลขที่ 4 หมู่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150
โทรศัพท์	02 563 4056
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว (หุ้น)	10,000
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ (บาท)	100

บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น

ประเภทธุรกิจ	ห้องชุด / คอนโด / โรงแรม
ที่อยู่	เลขที่ 4 หมู่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150
โทรศัพท์	02 563 4056
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว (หุ้น)	10,000
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ (บาท)	100

บริษัท วาย ป่าตอง โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ห้องชุด / คอนโด / โรงแรม
ที่อยู่	เลขที่ 4 หมู่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150
โทรศัพท์	02 563 4056
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว (หุ้น)	10,000
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ (บาท)	100

บริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด

ประเภทธุรกิจ	โรงพยาบาลเอกชน
ที่อยู่	เลขที่ 4 หมู่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150
โทรศัพท์	02 563 4056
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว (หุ้น)	7,650,000
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ (บาท)	100

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

- ไม่มี -

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

2.5 รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 29 สิงหาคม 2566 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน	สัดส่วน
ครอบครัวจิยะจันทน์ [1]	6,142,191,180	84.18
ครอบครัวตันเปาว์ [2]	296,027,000	4.06
นายจิตรภัทร อิศรางกูร ณ อยุธยา	225,810,700	3.09
นางเพ็ญศรี วันไชย	200,238,540	2.74
ครอบครัวพาณิชย์กุล [3]	76,075,800	1.04
ครอบครัวศิระวณิชการ [4]	51,716,635	0.71
ครอบครัวจันทรานุกูล [5]	39,712,660	0.54
นางสาวเจตต์ชัญญา บุญเฉลียว	33,439,180	0.46
บริษัท ไพร์ม คอนสตรัคชั่น แอนด์ เมเนจเม้นท์ จำกัด	24,074,044	0.33
ผู้ถือหุ้นอื่น	207,469,960	2.84
รวม	**7,296,755,699**	**100.00**

จากตารางข้างต้น กลุ่มผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1 ถึง 5 ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และไม่มีความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น และการปฏิบัติการตามมาตรา 246 และมาตรา 247 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 7/2552 เรื่อง กำหนดลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น และการปฏิบัติการตามมาตรา 246 และมาตรา 247

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

- ครอบครัวจิยะจันทน์ ประกอบด้วย

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ความสัมพันธ์	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์	บุตรชายของ ดร.แสงศรี จิยะจันทน์	5,350,000,000	73.32
นายแก้วขวัญ จิยะจันทน์	บุตรชายของ ของ รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์	250,000,000	3.43
นายขวัญแก้ว จิยะจันทน์	บุตรชายของ ของ รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์	230,000,000	3.15
นางสาวณชนก จิยะจันทน์	บุตรสาวของ ของ รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์	150,000,000	2.06
นางสาวหนึ่งชนก จิยะจันทน์	บุตรสาวของ ของ รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์	150,000,000	2.06
ดร.แสงศรี จิยะจันทน์[1]	มารดาของ รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์	12,191,180	0.17
รวม		**6,142,191,180**	**84.18**

หมายเหตุ : [1] เป็นผู้มีอำนาจลงนาม

- ครอบครัวตันเปาว์ ประกอบด้วย

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
นายกฤษฎา ตันเปาว์	225,987,000	3.10
นางวราพรรณ ตันเปาว์	70,000,000	0.96
นายกฤตยะ ตันเปาว์	40,000	0.00
รวม	**296,027,000**	**4.06**

- ครอบครัวพาณิชย์กุล ประกอบด้วย

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
นายไพโรจน์ พาณิชย์กุล	34,264,000	0.47
นางจรรย์ภรณ์ พาณิชย์กุล	20,050,080	0.27
นางสาวขอพร พาณิชย์กุล	7,109,900	0.10
นางสาวกุลธิดา พาณิชย์กุล	4,688,100	0.06
นางสาวสุจิตรา พาณิชย์กุล	4,171,520	0.06
นายพงศ์ณรงค์ พาณิชย์กุล	4,125,500	0.06
นายธนพล พาณิชย์กุล	1,666,700	0.02
รวม	**76,075,800**	**1.04**

- ครอบครัวศิระวณิชการ ประกอบด้วย

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
นายเกรียงไกร ศิระวณิชการ	27,560,000	0.38
นางอารีย์ ศิระวณิชการ	23,966,635	0.33
นางสาวปิยธิดา ศิระณิชการ	190,000	0.00
รวม	**51,716,635**	**0.71**

- ครอบครัวจันทรานุกูล ประกอบด้วย

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
นายสงวน จันทรานุกูล	25,832,120	0.35
นายอนันต์ จันทรานุกูล	13,880,540	0.19
รวม	**39,712,660**	**0.54**



จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 3,648,377,850 บาท เรียกชำระแล้ว 3,648,377,850 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 7,296,755,699 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

การออกหลักทรัพย์อื่น

-ไม่มี-

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท

ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

นโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นกรอบการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทที่ได้ประยุกต์ใช้หลักการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร (Enterprise Risk Management : ERM) เพื่อกำหนดแนวทางในการดำเนินการบริหารจัดการความเสี่ยงและควบคุมภายในองค์กรให้บรรลุเป้าหมาย และประกาศนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยสื่อสารผ่านทางการประชุมคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ คณะทำงาน และถ่ายทอดข้อมูลให้กับผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของกลุ่มบริษัท โดยมีนโยบายดังต่อไปนี้

- บริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
- ให้ผู้บริหาร/เจ้าหน้าที่ทุกคนมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยง
- ดำเนินการ/สนับสนุนให้การบริหารความเสี่ยง โดยใช้ทรัพยากรที่มีอย่างจำกัด ให้เกิดประสิทธิภาพเพื่อสามารถจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม
- ต้องนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในกระบวนการบริหารความเสี่ยง และสนับสนุนให้เจ้าหน้าที่ทุกระดับเข้าถึงสารสนเทศการบริหารความเสี่ยง
- ติดตามทบทวนความเสี่ยงให้สอดคล้องกับสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง
- ส่งเสริม/กระตุ้นให้การบริหารความเสี่ยงเป็นวัฒนธรรมองค์กร โดยเจ้าหน้าที่ทุกคนตระหนักความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง โดยมีแผนการดำเนินการบริหารความเสี่ยง จากการประเมินความเสี่ยงซึ่งเริ่มต้นด้วยการชี้บ่งความเสี่ยง โดยการค้นหาแหล่งความเสี่ยง เหตุการณ์ความเสี่ยง สาเหตุและผลสืบเนื่องจากกระบวนการทำงาน บุคลากรที่เกี่ยวข้องแต่ละสำนัก จากนั้นจึงทำการวิเคราะห์ความเสี่ยงโดยการกำหนดความเสี่ยงที่ควรต้องดำเนินการ และประเมินผลความเสี่ยงเพื่อตัดสินว่าขนาดของความเสี่ยง จากการวิเคราะห์โอกาสการเกิดและขนาดของผลกระทบ

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัทมีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคตดังนี้

<u>ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ</u>

(1) ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19

สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทำให้สภาวะเศรษฐกิจในปี 2563-2565 เผชิญกับการชะลอตัว ในส่วนของตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในภาวะทรงตัว อย่างไรก็ตาม โครงการใหญ่ของบริษัท คือโครงการเดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง เป็นโครงการที่มีลูกค้าเป็นกลุ่มนักลงทุนซึ่งลงทุนเพื่อการเติบโตของภาคการท่องเที่ยว ซึ่ง KKP Research ได้ประเมินว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับเข้ามาในไทยได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ซึ่งจะส่งผลให้เศรษฐกิจไตรมาส 3 ของไทยฟื้นตัวดีกว่าที่ประเมิน ซึ่งจะดึงดูดให้นักลงทุนเข้ามาลงทุนในโครงการของบริษัท เพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นหลังการฟื้นตัวจากโรคระบาด

(2) ความเสี่ยงจากปัญหาอุทกภัย

ประเทศไทยประสบปัญหาอุทกภัยครั้งสำคัญหลายครั้ง เช่นเมื่อ พ.ศ. 2538 และ พ.ศ. 2554 อย่างไรก็ตามในช่วง พ.ศ. 2538 ไม่มีผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะในช่วงเวลาดังกล่าว ตลาดกำลังเติบโตก่อนการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจใน พ.ศ. 2540 ต่อมาในเดือนกันยายน - ธันวาคม พ.ศ. 2554 ได้เกิดอุทกภัยครั้งใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ตลอดจนจังหวัดในภาคกลางและภาคเหนือตอนล่าง ซึ่งส่งผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม มีแนวทางป้องกันอุทกภัยโดยการสร้างแนวป้องกันโดยรอบส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้นได้มีการออกแบบอาคารเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมโดยการปรับพื้นดินให้สูงกว่าระดับถนนและบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งออกแบบระบบระบายน้ำให้สามารถป้องกันน้ำท่วมได้ บริษัทและบริษัทย่อยจึงคาดว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถป้องกันปัญหาอุทกภัยได้

(3) ความเสี่ยงจากการขายห้องชุดก่อนการก่อสร้าง

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมของบริษัท และบริษัทย่อย มีการเสนอขายห้องชุดก่อนเริ่มการก่อสร้าง มีข้อดีคือช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและช่วยให้สามารถนำเงินรับค่างวดจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายห้องชุดก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากมีการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงมีความเป็นไปได้ที่อัตรากำไรขั้นต้นจะลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งยังมีความเสี่ยงที่ผู้รับเหมาจะดำเนินการก่อสร้างไม่ทันตามเวลาที่กำหนด การลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทมีแนวทางแก้ไขโดยทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาและคอยควบคุมดูแลการก่อสร้างอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ห้องชุดทุกห้องเสร็จทันตามเวลาที่กำหนด

(4) ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

ทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรม และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมได้กำหนดพื้นที่ขายให้เหมาะสมกับประมาณการของยอดขาย ทั้งนี้ จากภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวน อาจส่งผลกระทบให้ยอดขาย

ไม่เป็นไปตามประมาณการ และอาจมีสินค้าคงเหลือ บริษัทจึงลดความเสี่ยงโดยการแบ่งการสร้างของโครงการออกเป็นระยะๆ และดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จทีละส่วน เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนโครงการได้ทันตามการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยต่างๆ นอกจากนี้การมีนโยบายขายห้องชุดก่อนสร้างก็เป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือได้

(5) ความเสี่ยงด้านการยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า

โครงการคอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัทลูกค้าเกือบทั้งหมดเป็นลูกค้ารายย่อย ซึ่งมีความเสี่ยงที่ทำการจองยูนิตหรือทำสัญญาจะซื้อจะขายยูนิตกับบริษัทแล้ว แต่ทำการยกเลิกโดยจะทำให้บริษัทรับรู้รายได้ไม่ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้จากมูลค่ายูนิตที่ลูกค้ามีการจองและทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว (Backlog) ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงโดยมีขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจน ในเรื่องการจองและการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ขั้นตอนการติดตามลูกค้าเมื่อลูกค้าค้างชำระเงินดาวน์ หรือผิดนัดการโอนกรรมสิทธิ์ โดยการติดตามเหล่านี้จะมีบันทึกข้อมูลรายละเอียดการติดตามในระบบการจอง

สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากลูกค้าที่เข้ามาทำสัญญาจะซื้อจะขายกับบริษัทนั้นเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ต้องการสร้างโรงงานขนาดใหญ่ มูลค่าสัญญาต่อลูกค้าหนึ่งรายจึงสูง หากลูกค้าทำการยกเลิกจะทำให้ยอดรายได้ดังกล่าวหายไป แต่อย่างไรก็ดี ก่อนเข้าทำสัญญา บริษัทได้ศึกษาประวัติความเป็นมาของลูกค้า ฐานะทางการเงิน และรายละเอียดอื่นๆ ที่อาจมีผลต่อการดำเนินกิจการของลูกค้า รวมทั้งประเมินความต้องการของลูกค้าที่มีต่อผลิตภัณฑ์ของบริษัท ซึ่งที่ผ่านมาลูกค้ามีการติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการของบริษัท และแสดงให้เห็นว่าต้องการเข้าใช้พื้นที่ของบริษัทเพื่อทำประโยชน์ นอกจากนี้ยังมีผู้สนใจอีกหลายรายที่ต้องการซื้อพื้นที่ในโครงการของบริษัท แต่บริษัทก็ได้คัดเลือกเฉพาะรายที่มีความน่าเชื่อถือและตรงตามเป้าหมายของบริษัท

(6) ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนค่าแรงที่สูงขึ้น

บริษัทมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ และค่าแรงงานในการก่อสร้าง ดังนั้นบริษัทได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอเพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการได้อย่างเหมาะสม และกำหนดราคาขายของโครงการให้สอดคล้องกับต้นทุน

(7) ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่จะพัฒนา

บริษัทมีแผนจะขายโครงการเดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง ในอนาคต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 12,000 ล้านบาท ซึ่งผลประกอบการในอนาคตของบริษัทจะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาจนถึงปัจจุบัน บริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และศึกษาความเป็นไปได้จากโครงการมาแล้ว ซึ่งแต่ละโครงการมีอัตราการจองและอัตราการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจ

<u>ความเสี่ยงด้านการเงิน</u>

(1) ความเสี่ยงจากกรณีที่ครอบครัวจิยะจันทน์ สามารถควบคุมมติพิเศษ

บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือกลุ่มครอบครัวจิยะจันทน์ โดยมี รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่ง ณ วันที่ 13 มีนาคม 2566 ครอบครัวจิยะจันทน์ถือหุ้นในบริษัทประมาณร้อยละ 84.18 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะทำให้ครอบครัวจิยะจันทน์ มีอำนาจในการควบคุมมติพิเศษในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ และผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่สามารถคัดค้านการเพิ่มทุนในราคาต่ำ ไม่สามารถคัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ และไม่สามารถคัดค้านการเสนอขายหลักทรัพย์แก่กรรมการและพนักงานได้ ซึ่งการถือหุ้นในลักษณะกระจุกตัวเช่นนี้จะทำให้บริษัทไม่สามารถตัดสินใจดำเนินการใดๆ โดยปราศจากการยินยอมของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเป็นอิสระ จำนวน 4 ท่าน เข้ามาตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งจะทำให้เกิดถ่วงดุลของการบริหารจัดการได้ในระดับหนึ่ง

(2) ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับเงินปันผล

เนื่องด้วยบริษัทอยู่ระหว่างการเริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องใช้เงินทุนในการลงทุนเป็นจำนวนมาก จึงอาจมีช่วงระยะเวลาที่ต้องนำผลกำไรกลับไปพัฒนาธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จยิ่งขึ้น ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท

1. นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

กลุ่มบริษัทมีนโยบายขับเคลื่อนธุรกิจไปสู่การพัฒนาที่สามารถตอบสนองความต้องการที่จำเป็นของคนรุ่นปัจจุบัน โดยไม่กระทบต่อขีดความสามารถในการสนองความต้องการที่จำเป็นของคนในรุ่นต่อไป โดยมีนโยบายที่สำคัญ 3 ประการ

- การพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการของสังคมภายใต้ข้อจำกัดทางสภาพแวดล้อมที่ไม่ส่งผลกระทบต่อขีดความสามารถในการสนองความต้องการที่จำเป็นของคนรุ่นต่อไป
- คำนึงถึงมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม การเคารพสิทธิมนุษยชน และสิ่งแวดล้อม ที่มีความเชื่อมโยงกัน
- มุ่งหมายที่จะบรรลุถึงสถานะแห่งความยั่งยืนของสังคมโดยรวม ไม่ใช่เพื่อความยั่งยืนหรือความสามารถในการอยู่รอดขององค์กรใดองค์กรหนึ่ง

โดยเป้าหมายด้านการจัดการด้านความยั่งยืนในระยะยาว ดังนี้

- มีส่วนในการขจัดความยากจน ผ่านการจ้างงานบุคคลในท้องถิ่น ของภูมิภาคต่างๆ ที่มีสำนักงานของกลุ่มบริษัท
- สนับสนุนให้คนมีชีวิตที่มีคุณภาพและส่งเสริมสุขภาวะที่ดีของคนทุกเพศทุกวัย ผ่านการประกอบธุรกิจด้าน Wellness ของกลุ่มบริษัท
- บรรลุความเท่าเทียมระหว่างเพศ เสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่สตรี โดยการสนับสนุนด้านการทำงานของบุคลากร
- มีส่วนสร้างการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืนและทั่วถึง และการจ้างงานเต็มอัตรา
- สร้างความปลอดภัยและภูมิคุ้มกันให้เมืองและการตั้งถิ่นฐาน ผ่านการสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพของกลุ่มบริษัท

2. การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

1) การจัดหา

บริษัทต้องจัดหาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ วัสดุก่อสร้าง และผู้ให้บริการต่างๆ สำหรับงานก่อสร้างและตกแต่งภายใน ซึ่งบริษัทมีการควบคุมรายการทรัพย์สินต่างๆ และต้นทุนในการว่าจ้างงาน มีระบบควบคุมภายในสำหรับการบริหารงาน และการจัดการสินค้าคงเหลือ

2) กระบวนการผลิต

บริษัทพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียม

3) การกระจายสินค้า/บริการ

บริษัทจัดตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลที่มีกลุ่มเป้าหมาย โดยภาคเหนือ ได้จัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งเหมาะสำหรับกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งควรมีที่ตั้งโรงงานอยู่ห่างไกลจากน้ำทะเล ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียม ถูกจัดตั้งในพื้นที่ภาคใต้ คือจังหวัดภูเก็ต และอำเภอหาดใหญ่ ซึ่งเป็นทำเลเศรษฐกิจและท่องเที่ยว

4) การตลาด/การขาย

บริษัทได้มีการจ้างพนักงานขาย ตัวแทนขาย โดยมีสำนักงานขายอยู่ ณ ที่ตั้งของโครงการ ผ่านสื่อ Social Media และการขายตรงยังกลุ่มเป้าหมาย

5) การบริการ

บริษัทว่าจ้างทีมงานเพื่อให้บริการลูกค้าระหว่างการขายและหลังการขาย

2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	วิธีการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
ผู้ถือหุ้น	- การประชุมผู้ถือหุ้น - การติดต่อสื่อสารจากบริษัท - เว็บไซต์ของบริษัท	- กำไรจากการลงทุน - การสื่อสารและการมีปฏิสัมพันธ์ของบริษัท - นโยบายที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัท	- ดำเนินการเพื่อให้มีผลกำไร - ปฏิบัติงานตามนโยบายและจรรยาบรรณ - เผยแพร่ข้อมูลที่ถูกต้อง รวดเร็ว ครบถ้วน - สื่อสารอย่างมีประสิทธิภาพ
พนักงาน	- การอบรมพนักงาน - การประชุม/สัมมนา - การประเมินการปฏิบัติงาน	- ผลตอบแทนจากการปฏิบัติงาน - คุณภาพชีวิตจากการทำงาน	- ให้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสม - ดูแลพนักงานด้วยความยุติธรรม - ฝึกอบรม และสนับสนุนความก้าวหน้า

2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (ต่อ)

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	วิธีการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
ลูกค้า	- การติดต่อสื่อสารเพื่อให้ข้อมูลที่ลูกค้าต้องการ - ให้บริการตามความต้องการของลูกค้า - ส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพ - ดูแลหลังการขายอย่างต่อเนื่อง	- คุณภาพของสินค้า - การบริการที่ดีทั้งก่อนขาย ระหว่างขาย หลังการขาย - ราคายุติธรรม	- ผลิตสินค้าได้มาตรฐาน มีคุณภาพ - ให้บริการตามความต้องการของลูกค้า - คิดราคาด้วยความเหมาะสมยุติธรรม
คู่ค้า	- เจรจาหารือรายละเอียดสินค้า การบริการ ค่าตอบแทนต่างๆ	- ได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่าในการให้บริการ - เป็นคู่ค้ากันอย่างต่อเนื่อง	- ทำสัญญา เงื่อนไข เพื่อวางมาตรฐานในสินค้าการบริการ - สร้างกิจกรรมสานสัมพันธ์
ชุมชน	- จ้างงานบุคคลในท้องถิ่น - สนับสนุนนโยบายของชุมชน	- มีงานทำเพิ่ม - ได้รับการสนับสนุนการจัดกิจกรรมต่างๆ ของชุมชน	- สร้างงาน อาชีพกับคนในชุมชน - ให้ความร่วมมือ ปฏิบัติตามนโยบายของชุมชน

3. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงการขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคม และความต้องการใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นสาเหตุของความเสื่อมโทรมของทรัพยากรทางธรรมชาติและปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ทวีความรุนแรงมากขึ้น เช่น ปัญหามลพิษอากาศในเมืองเนื่องจากปริมาณการใช้รถยนต์บนท้องถนนที่เพิ่มสูงขึ้น ปัญหาการจัดการขยะมูลฝอย การปนเปื้อนของมลพิษในสิ่งแวดล้อม บริษัทจึงกำหนดนโยบายขององค์กรในด้านการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม ซึ่งสร้างผลประโยชน์ให้แก่องค์กรและชุมชนรอบข้าง ดังนี้

(ก) ธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อมขององค์กร

บริษัทจัดการสถานที่ทำงานโดยใช้ทรัพยากรและจัดหาวัตถุดิบเพื่อใช้อย่างยั่งยืน หลากหลาย สมดุล ลดปริมาณการขนส่งเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

(ข) เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

สนับสนุนให้บุคลากรในองค์กรมีพฤติกรรมที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด และก่อผลดีต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมโดยรวม ให้ความรู้และความเข้าใจที่ถูกต้อง สร้างความตระหนักและค่านิยมด้านการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า

(ค) นวัตกรรมด้านสิ่งแวดล้อม

พัฒนาสินค้าเพื่อลดการใช้พลังงาน ลดการใช้ทรัพยากร ลดขยะ

3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

สำนักงานของบริษัทมีการปิดไฟและเครื่องปรับอากาศในทุกๆ ช่วงพักกลางวัน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเข้าร่วมโครงการประหยัดพลังงานของอาคาร และลดการพิมพ์เอกสารสำหรับทุกกิจกรรม โดยมีการพัฒนาระบบซอฟต์แวร์เพื่อใช้สำหรับดำเนินงานด้านเอกสารต่างๆ แทนการใช้กระดาษ

บริษัทยังไม่มีข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เนื่องจากบริษัทมีสำนักงานขนาดเล็กที่อยู่ในอาคารเช่า อย่างไรก็ตามบริษัทตระหนักดีว่าการใช้อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นหนึ่งในสาเหตุการปล่อยก๊าซเรือนกระจก จึงได้มีการให้ความสำคัญในการลดปริมาณการใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าและเสริมสร้างวิธีการประหยัดไฟฟ้าในสำนักงาน

4. การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทยึดมั่นการเป็นธนาคารที่รับผิดชอบต่อระบบเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม จึงได้กำหนดกรอบนโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืน ดังต่อไปนี้

1) ความรับผิดชอบ
2) ความโปร่งใส
3) การปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม
4) การเคารพต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย
5) การเคารพต่อหลักนิติธรรม
6) การเคารพต่อการปฏิบัติตามแนวทางของสากล
7) การเคารพต่อสิทธิมนุษยชน
8) การกำกับและบริหารความเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม
9) การเน้นใช้นวัตกรรมเพื่อพัฒนาอย่างยั่งยืน

4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

บริษัทมีการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมในการจ้างงาน จ่ายค่าตอบแทนตามคุณสมบัติของพนักงาน ตรงตามเวลา ควบคุมเวลาการทำงานของแรงงานให้เป็นไปอย่างสมดุล มีการสอนงานและสนับสนุนความก้าวหน้าในอาชีพ

ผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยควบคุมมาตรฐานการผลิต ใช้วัสดุที่มีคุณภาพ และให้บริการอย่างมีมาตรฐานเพื่อให้ลูกค้าพึงพอใจ และรับผิดชอบในผลกระทบต่างๆ ของบริษัท

การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม โดยปฏิบัติตามนโยบาย กฎระเบียบ กฎหมาย กฎเกณฑ์ต่างๆ และสนับสนุนกิจกรรมที่หลากหลายของสังคม



1. ภาพรวมการดำเนินงาน

บริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2558 จากโครงการห้องชุดดิอะวอร์ด ป่าตอง โดยมุ่งเน้นไปที่ทำเลที่ตั้งโครงการที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของประเทศ คือ จ.ภูเก็ต โดยบริษัทเริ่มมีรายได้ที่เป็นของผู้บริหารของบริษัทเองนับตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา จากนั้นในปี 2560 บริษัทได้ลงทุนต่อเนื่องในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) และโครงการห้องชุดเดอะซิตี้ หาดใหญ่ (มี 2 โครงการ) บริษัทเริ่มมีรายได้จากทั้ง 2 โครงการในปี 2561 ซึ่งโครงการที่ทำรายได้มากที่สุดในปีนั้นคือ โครงการห้องชุดดิอะวอร์ด ป่าตอง จากนั้นในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) เพิ่มมากขึ้น ต่อมาในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ซึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทสามารถรักษาผลการดำเนินการเป็นบวกต่อเนื่องได้แม้ยังอยู่ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทได้ลูกค้าเกินเป้าหมายที่วางไว้ จากโครงการห้องชุดเดอะซิตี้ หาดใหญ่ ที่ได้วางกลยุทธ์การตลาดโดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าบางรายที่ไม่สามารถจะซื้อห้องชุดได้ในทันที เป็นการทำสัญญาเช่าซื้อแทน เริ่มมีสัญญาเช่าซื้อตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2565 ที่ผ่านมา ในส่วนของการรับรู้รายได้ทางบัญชีจะรับรู้ตามงวดที่ถึงกำหนดชำระ

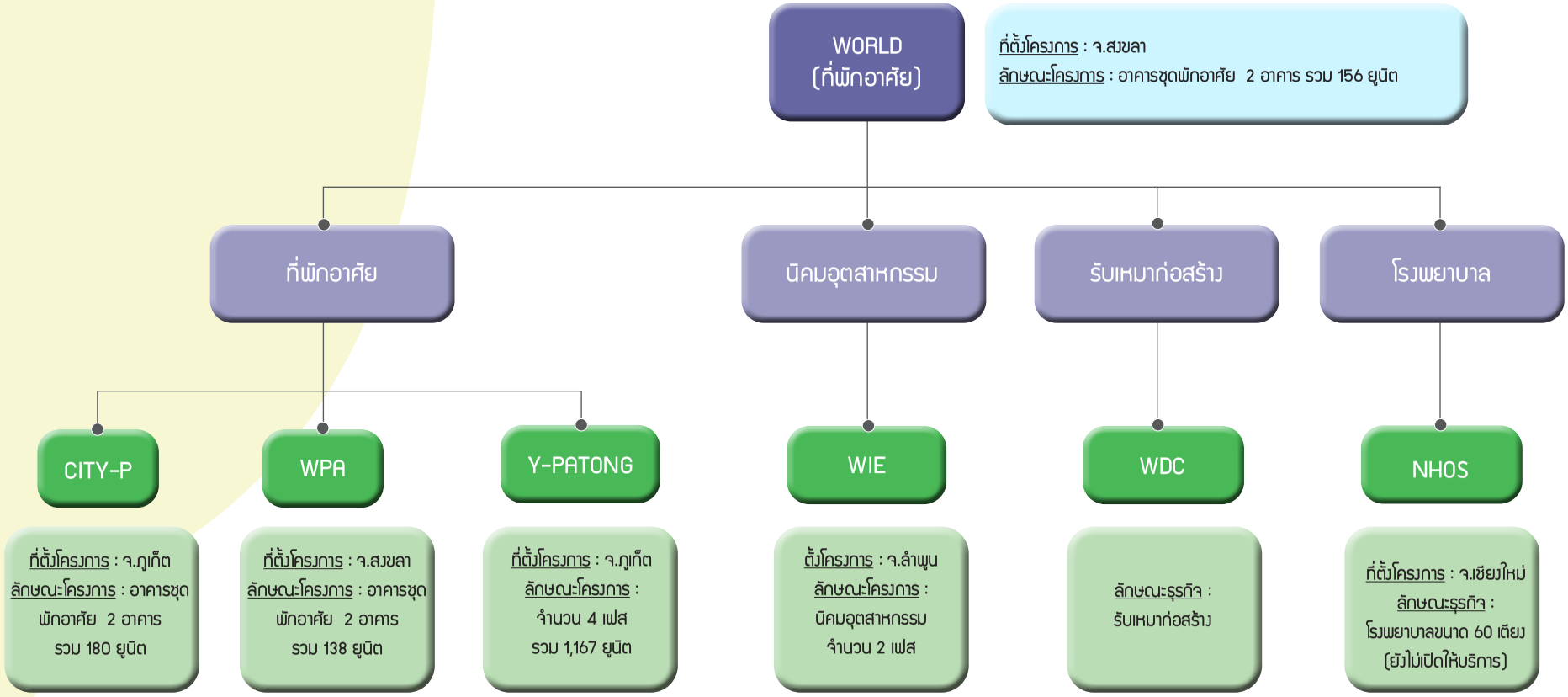
ทั้งนี้กลุ่มบริษัทเน้นการพัฒนาโครงการในเขตศูนย์กลางธุรกิจและการค้า เขตอุตสาหกรรม เขตท่องเที่ยว ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ มีเส้นทางการคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ผลิตภัณฑ์ของบริษัท มีรูปแบบที่หลากหลายและมีคุณภาพที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ได้เป็นอย่างดี โดยเป็นโครงการลักษณะที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนาขายระหว่างก่อสร้างโครงการ หรือลักษณะขายเมื่อสร้างเสร็จ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการ แนวโน้มสภาวะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเล ที่ตั้ง ความต้องการของผู้บริโภค และความเหมาะสมของระดับราคา และปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม

ในปี 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมเฟส 2 บนเนื้อที่ประมาณ 621.78 ไร่ ซึ่งอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมเฟส 1 ประมาณ 1.7 กิโลเมตร และบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งได้ลงทุนเพิ่มในโครงการเดอะซิตี้ภูเก็ต เมื่อเปิดขายโครงการก็ได้ผลตอบรับที่ดี เห็นได้จากจำนวนลูกค้าโดยมีลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่สนใจโครงการ มีรายการจองและทำสัญญาคิดเป็นร้อยละ 20 ของจำนวนยูนิตทั้งหมด แม้ว่าจะยังอยู่ในช่วงพัฒนาโครงการ ทั้งนี้บริษัทคาดว่าจะพัฒนาโครงการเสร็จสมบูรณ์ช่วงกลางปี 2567 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ทันที

หมายเหตุ ในการอ่านคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานนักลงทุนควรศึกษาข้อมูลทางการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต รวมทั้งหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อมูลทางการเงินที่นำเสนอไว้ในเอกสารฉบับนี้เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวมประจำปี การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินต่างๆ เป็นการใช้ข้อมูลเฉลี่ยในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งเป็นการคำนวณจากงบการเงินรวมรายปีของบริษัท



กลุ่มบริษัทมีโครงการภายใต้การบริหารจัดการของแต่ละบริษัท ซึ่งเป็นการแบ่งประเภทธุรกิจชัดเจน ประกอบด้วย



หมายเหตุ

CITY P คือ บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

WPA คือ บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด

WDC คือ บริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด

Y PATONG คือ บริษัท วาย ป่าตอง โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

WIE คือ บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

NHOS คือ บริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด

2. ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 77.83 ล้านบาท

สรุปผลการดำเนินงาน (งบรวม) ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31-ธ.ค.-2564 (12 เดือน) (ปรับปรุงใหม่)		31-ธ.ค.-2565 (12 เดือน) (ปรับปรุงใหม่)		31-ธ.ค.-2566 (12 เดือน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
- นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)	1,189.27	91.70	-	-	150.30	41.54
- ห้องชุดดิอะวอร์ด ป่าตอง	38.89	3.00	-	-	-	-
- ห้องชุดเดอะซิตี้ หาดใหญ่	13.37	1.03	51.59	29.37	29.07	8.03
รายได้จากการขายและบริการ	-	-	10.17	5.79	8.05	2.23
รายได้จากการให้เช่า						
- ห้องชุดเดอะซิตี้ หาดใหญ่	-	-	1.98	1.12	6.29	1.74
- โรงพยาบาล	-	-	-	-	2.88	0.80
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	37.99	2.93	110.91	63.13	116.83	32.29
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	5.34	1.48
รายได้อื่นๆ (*)	17.42	1.34	1.02	0.58	43.08	11.91
รวมรายได้	**1,296.94**	**100.00**	**175.67**	**100.00**	**361.84**	**100.00**
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนจากการขาย	983.40	75.82	116.49	66.31	214.49	59.28
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	132.66	10.23	25.96	14.77	38.82	10.73
ต้นทุนทางการเงิน	4.73	0.36	0.01	0.01	3.03	0.84
รวมค่าใช้จ่าย	**1,120.79**	**86.42**	**142.46**	**81.09**	**256.33**	**70.84**
กำไรจากการดำเนินงาน	176.15	13.58	33.21	18.91	105.50	29.16
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า	0.01	0.00	-	-	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(77.05)	(5.94)	(8.27)	(4.71)	(27.69)	(7.65)
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	**99.92**	**7.70**	**25.59**	**14.57**	**77.83**	**21.51**
กำไรจากการดำเนินงานปกติ - บริษัทใหญ่(**)	**75.86**	**5.85**	**24.88**	**14.16**	**38.17**	**10.55**

(*) รายได้อื่นๆ ส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับจากการให้บริษัทร่วมกู้ยืมเงิน รายได้ค่าบริหารจัดการ รายได้ค่าปรับ กำไรจากการกลับรายการส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน รายได้อื่นสุทธิจากการรับชำระเงินจากลูกหนี้ที่ผิดสัญญา เป็นต้น

(**) กำไรจากการดำเนินงานปกติ - บริษัทใหญ่ คือ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หักออกด้วยรายได้อื่น (ที่ไม่ใช่ดอกเบี้ยรับจากสถาบันการเงิน) และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้

รายได้รวมมีจำนวน 361.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 186.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 105.97 โดยรายได้ส่วนใหญ่เกิดจาก

1.1. รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 179.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 127.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 247.67 ประกอบด้วย

- รายได้จากนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 150.30 ล้านบาท มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเฟส 1 ในโซนพื้นที่อุตสาหกรรม โดยรับรู้รายได้ตามสัญญาซื้อขาย
- รายได้จากธุรกิจห้องชุด จำนวน 29.07 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากลูกค้าที่เป็นกลุ่มเป้าหมายให้ความสนใจกับการเช่าซื้อมากกว่าการขายแบบโอนตรง ประกอบกับมีโครงการใหม่ๆ ของผู้ประกอบการรายอื่น (ไม่ใช่ของกลุ่มบริษัท) ที่ใช้กลยุทธ์การขายแบบลดราคา ทำให้ส่วนแบ่งทางการตลาดลดลง อีกทั้งเกิดจากการปรับอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น และความไม่แน่นอนของสถานการณ์การเมืองก่อนหน้าและภาวะสงครามของโลก จึงทำให้เกิดการชะลอตัวในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดสงขลา

1.2. รายได้จากการก่อสร้างจำนวน 116.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 5.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.33 เนื่องจากมีโครงการใหม่เกิดขึ้นในไตรมาส 3 จำนวน 1 โครงการ เป็นโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงาน มูลค่าโครงการจำนวน 105 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวน 284.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 133.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.43 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจาก

1.1. ต้นทุนขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 115.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 82.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 249.86 เนื่องจากเป็นต้นทุนค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินโดยปันส่วนต้นทุนตามพื้นที่ขาย และเป็นต้นทุนของห้องชุดซึ่งประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าพัฒนาอาคาร

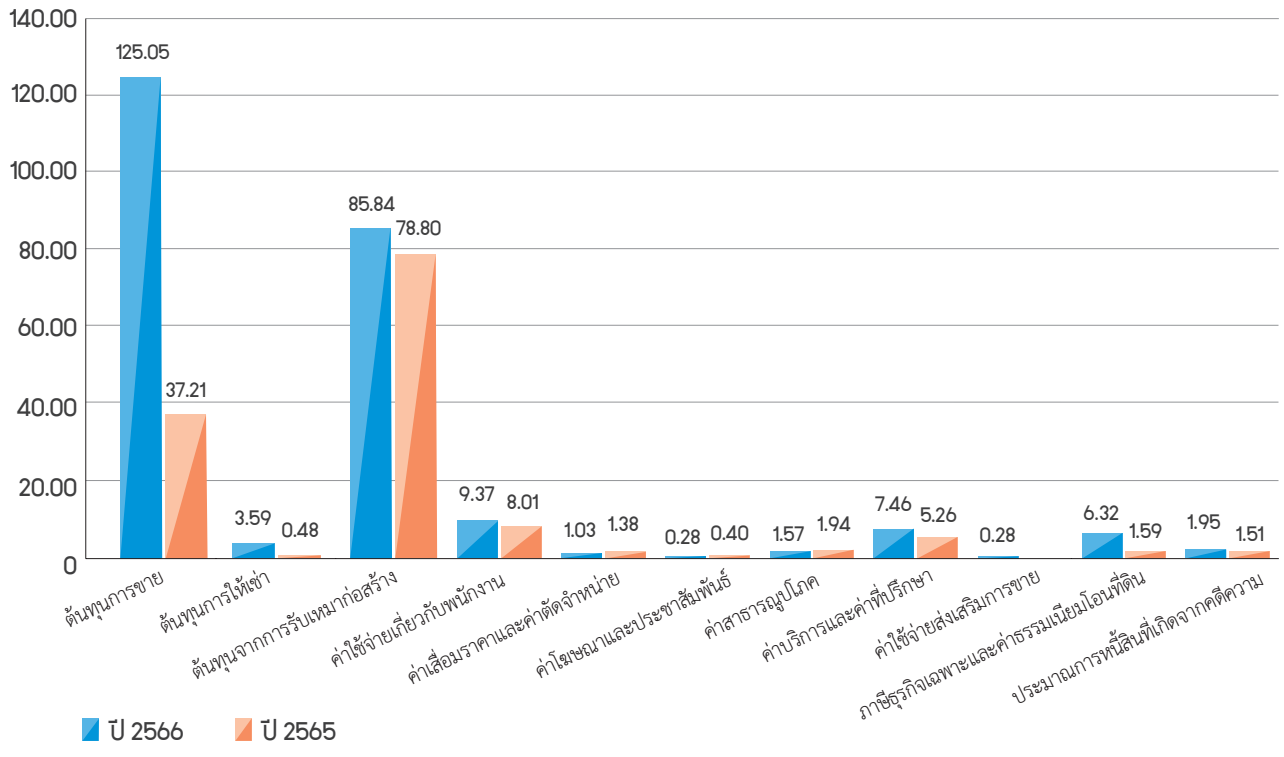
1.2. ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 85.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 7.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.93 เนื่องจากมีโครงการใหม่ตามที่อธิบายในข้อ 1.1 ทั้งนี้อัตราต้นทุนของแต่ละโครงการอยู่ที่ร้อยละ 70-75

1.3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 38.82 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายประจำ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชีและค่าธรรมเนียมหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 12.86 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากมีค่านายหน้าจากการขายโครงการเพิ่มมากขึ้น

1.4. ภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 27.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 19.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 234.68 คำนวณในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิทางภาษีของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และจากกำไรจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ที่ผิดสัญญา

โดยสามารถจำแนกค่าใช้จ่ายตามลักษณะได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท



3. ฐานะการเงิน

สรุปงบแสดงฐานะการเงิน (งบรวม) 3 ปีที่ผ่านมา

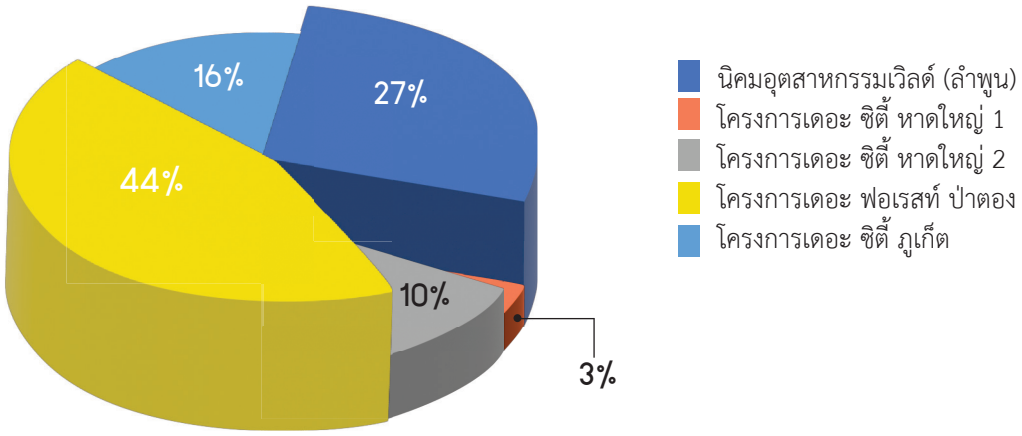
งบแสดงฐานะทางการเงิน	31-ธ.ค.-2564 (ปรับใหม่)		31-ธ.ค.-2565 (ปรับใหม่)*		31-ธ.ค.-2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินค้าคงเหลือ	1,209.40	50.58	1,147.81	45.51	1,593.85	54.73
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	108.45	4.54	109.22	4.33	137.72	4.73
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50.88	2.13	143.55	5.69	15.12	0.52
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13.20	0.55	14.13	0.56	41.42	1.42
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	949.04	39.69	982.33	38.95	900.38	30.92
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	53.64	2.13	163.58	5.62
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	60.28	2.52	71.30	2.83	60.28	2.07
รวมสินทรัพย์	**2,391.25**	**100.00**	**2,521.97**	**100.00**	**2,912.35**	**100.00**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	214.39	8.97	327.06	12.97	380.90	13.08
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	28.86	1.21	8.90	0.35	8.17	0.28
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	0.34	0.01	32.26	1.11
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	-	-	-	-	99.17	3.41
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	321.50	11.04
หนี้สินไม่หมุนเวียน	7.48	0.31	19.61	0.78	25.40	0.87
รวมหนี้สิน	**250.73**	**10.49**	**355.90**	**14.11**	**867.40**	**29.78**
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
รวมส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,941.65	81.20	1,967.24	78.00	2,044.95	70.22
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	198.87	8.32	198.83	7.88	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,140.52**	**89.51**	**2,166.07**	**85.89**	**2,044.95**	**70.22**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,391.25**	**100.00**	**2,521.97**	**100.00**	**2,912.35**	**100.00**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,912.35 ล้านบาทส่วนใหญ่เป็น

- สินค้าคงเหลือ จำนวน 1,593.85 ล้านบาท (ประกอบด้วย ธุรกิจห้องชุดจำนวน 1,171.74 ล้านบาท และธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 422.11 ล้านบาท) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปีจำนวน 446.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.86 ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเฟส 2 และการลงทุนเพิ่มในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด โครงการ เดอะซิตี้ ภูเก็ต ตั้งอยู่ที่จังหวัดภูเก็ต

ลำดับ	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	มูลค่า (ล้านบาท)			สถานะ
			31-ธ.ค.-2564	31-ธ.ค.-2565	31-ธ.ค.-2566	
1	นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)	มะเขือแจ้ จ.ลำพูน	246.18	248.67	430.42	กำลังพัฒนา
2	โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1	หาดใหญ่ จ.สงขลา	161.38	73.35	44.64	พร้อมขาย
3	โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2	หาดใหญ่ จ.สงขลา	176.83	176.83	161.26	พร้อมขาย
4	โครงการเดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง	ป่าตอง จ.ภูเก็ต	625.00	648.96	695.70	กำลังพัฒนา
5	โครงการเดอะ ซิตี้ ภูเก็ต	กะทู้ จ.ภูเก็ต	-	-	261.84	กำลังพัฒนา
รวม			**1,209.40**	**1,147.81**	**1,593.85**	

มูลค่าสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2566

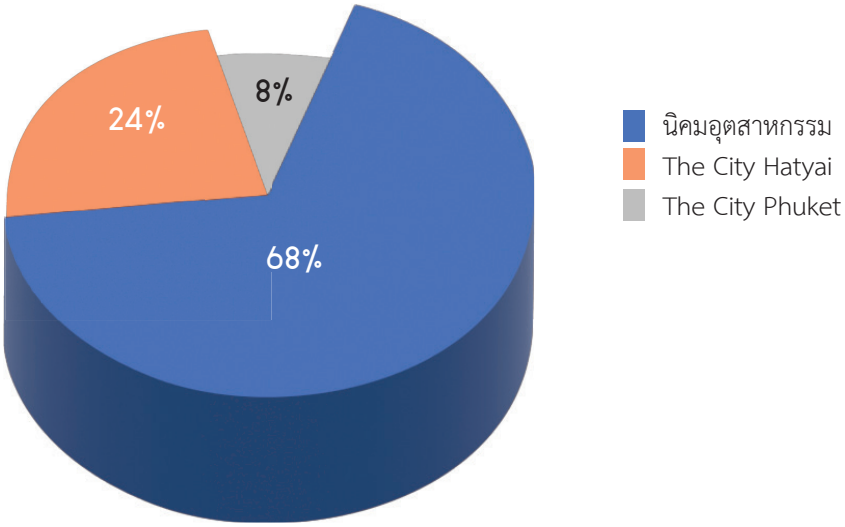


- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 900.38 ล้านบาท (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจโรงพยาบาลและระบบสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรม) ซึ่งลดลงจากงวดสิ้นปีจำนวน 81.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.34 ส่วนใหญ่เกิดจากการจัดประเภทรายการทรัพย์สินที่ให้เช่าไปแสดงในรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 109.94 ล้านบาท

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 867.40 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็น

- รายได้รับล่วงหน้าจำนวน 224.21 ล้านบาทที่แสดงไว้ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ซึ่งเป็นเงินมัดจำล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายของโครงการนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 153.59 ล้านบาท และโครงการห้องชุดจำนวน 70.05 ล้านบาทและธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจำนวน 0.57 ล้านบาท

รายได้รับล่วงหน้า



• เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรวมจำนวน 420.67 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อมาลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด โครงการ เดอะซิตี้ ภูเก็ต และนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) สำหรับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี โดยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม และสำหรับการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่จำนวน 2,044.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปีจำนวน 77.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.95 เกิดจากผลกำไรในรอบระยะเวลา 12 เดือน

4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกเนื่องจากในไตรมาส 2 มีการรับเงินจากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) สำหรับปี 2565 มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกจากการรับเงินจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และในปี 2566 มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นลบเนื่องจากเป็นช่วงการลงทุนในที่ดินส่วนขยายของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) และโครงการเดอะซิตี้ ภูเก็ต ซึ่งเป็นโครงการใหม่

บริษัทมีฐานะการเงินมั่นคงและมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอตามสภาพธุรกิจและไม่มีผลขาดทุนสะสม โดยบริษัทมีสินทรัพย์สภาพคล่อง (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด), กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (CFO) และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E ratio) ดังนี้

รายการ	หน่วย	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ล้านบาท	50.88	143.55	15.12
CFO	ล้านบาท	571.78	121.80	(338.27)
D/E ratio	เท่า	0.12	0.16	0.42



5. ภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันฝ่ายทุนจากการทำสัญญาซื้อขายที่ดินจำนวน 2,076.95 ล้านบาท และสัญญาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการจำนวน 468.63 ล้านบาท และมีหนังสือค้ำประกันสัญญาร่วมกับการนิคมแห่งประเทศไทย จำนวน 33.52 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจ้างผู้รับเหมา 2 ราย ในการก่อสร้างอาคารให้แก่ลูกค้าของบริษัทย่อยดังกล่าวโดย รายจ่ายในการก่อสร้างกำหนดตามรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริงในอัตราที่กำหนดในสัญญาของแต่ละส่วนงานและบริษัทได้ทำสัญญาบริการ โดยมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าบริการตามสัญญาดังกล่าวเมื่อได้รับบริการจำนวน 1.20 ล้านบาท

6. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

บริษัทฯ คาดการณ์จากเศรษฐกิจไทยที่ได้มีการฟื้นตัวมาตั้งแต่ครึ่งปีหลังในปี 2565 นั้น จะส่งผลให้ปี 2566 มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง จากการมีปัจจัยบวกในหลายๆ ปัจจัย เช่น ความแข็งแกร่งในเรื่องกำลังซื้อของผู้บริโภคในประเทศ หลังอุตสาหกรรมท่องเที่ยวฟื้นตัว รวมถึงมาตรการกระตุ้นด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการผ่อนปรน LTV และการลดอัตราค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนอง

<u>การมีสินค้าคงเหลือ</u>

การที่บริษัทฯ มีนโยบายประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมและขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งบริษัทฯ จะมีรายได้มาจากการขายที่ดินและห้องชุด ดังนั้น หากภาวะเศรษฐกิจมีความผันผวน อาจส่งผลกระทบให้ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ และอาจมีสินค้าคงเหลือ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้แบ่งการสร้างโครงการออกเป็นระยะๆ และดำเนินการให้แล้วเสร็จทีละส่วน เพื่อให้สามารถเปลี่ยนรูปแบบโครงการได้ทันตามการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยต่างๆ นอกจากนี้การมีนโยบายขายก่อนสร้างโครงการเสร็จ ก็เป็นการลดสินค้าคงเหลือได้

<u>ความเสี่ยงจากปัญหาอุทกภัย</u>

ประเทศไทยประสบปัญหาอุทกภัยครั้งสำคัญหลายครั้ง เช่นเมื่อ พ.ศ. 2485 พ.ศ. 2526 และ พ.ศ. 2538 อย่างไรก็ตาม ในช่วง พ.ศ. 2538 ไม่มีผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะในช่วงเวลาดังกล่าว ตลาดกำลังเติบโตขนานใหญ่ก่อนการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจใน พ.ศ. 2540 ต่อมาในเดือนกันยายน - ธันวาคม 2554 ได้เกิดอุทกภัยครั้งใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนจังหวัดในภาคกลางและภาคเหนือตอนล่าง ซึ่งส่งผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีแนวทางป้องกันอุทกภัยโดยการสร้างแนวป้องกันโดยรอบ ซึ่งโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ได้ออกแบบพื้นที่สำหรับสร้างเป็นแนวป้องกันโดยรอบเอาไว้ ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้นได้มีการออกแบบอาคารเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมโดยการปรับพื้นดินให้สูงกว่าระดับถนนและบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งออกแบบระบบระบายน้ำให้สามารถป้องกันน้ำท่วมได้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงคาดว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถป้องกันปัญหาอุทกภัยได้

<u>ภาวะเงินฝืดและอัตราดอกเบี้ย</u>

เนื่องด้วยบริษัทฯ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก นโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จ่ายจากกำไรสุทธิที่ปรากฏในงบการเงินซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการดำเนินงาน และความต้องการในการสำรองเงินทุนเพื่อการขยายธุรกิจหรือเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมในอนาคต หากเศรษฐกิจไทยหรือเศรษฐกิจโลกเกิดภาวะเงินฝืด อาจส่งผลให้เงินทุนในระบบเศรษฐกิจลดลงและกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ อนึ่งภาวะเงินฝืดอาจมีผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลต่อผู้ถือหุ้น





1. ข้อมูลทั่วไป

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 บีดีโอ ออดิท จำกัด 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ยูนิต 4201-4204 ชั้น 42 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 66 (0) 2 1040855

2. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

3. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัท

ในปี 2561 บริษัทได้ฟ้องร้องบริษัทเอกชนแห่งหนึ่งที่เป็นอดีตเจ้าของโครงการเดิมในข้อหาผิดสัญญา, ละเมิด และเรียกค่าสินไหมทดแทน จากนั้นในปี 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้เจ้าของโครงการเดิมจ่ายชำระเงินคืนให้แก่บริษัทเฉพาะจำนวนเงินที่บริษัทจ่ายชำระค่าพัฒนาโครงการจำนวน 24.25 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี บริษัทจึงได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา จากนั้นในปี 2565 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น ในปี 2566 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องบุคคลอื่นที่อาจเกี่ยวข้อง และบริษัทได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับบุคคลดังกล่าวเป็นจำนวน 42.07 ล้านบาทและได้รับเงินแล้วในปีเดียวกัน

ในระหว่างปี 2562 ถึงปี 2565 บริษัทถูกฟ้องร้องจากผู้ซื้อห้องชุด ในฐานะจำเลยที่ 2 จากผู้ซื้อห้องชุด 6 คดีโดยผู้ซื้อได้เรียกร้องให้บริษัทชำระเงินคืนให้แก่ผู้ซื้อ โดยในปัจจุบันบางคดีศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทและบริษัทเอกชนแห่งหนึ่งที่เป็นอดีตเจ้าของโครงการเดิมร่วมจ่ายชำระเงินพร้อมดอกเบี้ย ซึ่งผู้บริหารและที่ปรึกษาอิสระทางกฎหมายอยู่ในระหว่างการอุทธรณ์ และบางคดีอยู่ในขั้นตอนระหว่างการนัดสืบพยานและนัดเจรจาไกล่เกลี่ย ในปี 2566 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษา จำนวน 1 คดี และศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาจำนวน 2 คดีให้บริษัทจ่ายชำระเงินคืนให้ผู้ซื้อ

ในระหว่างปี 2566 บริษัทถูกฟ้องร้องจากผู้ซื้อห้องชุดในฐานะจำเลยที่ 2 ร่วมกับบริษัทแห่งหนึ่งที่เป็นอดีตเจ้าของโครงการเดิมโดยผู้ซื้อได้เรียกร้องให้บริษัทชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ซื้อ มูลค่าฟ้องร้องจำนวน 83 ล้านบาท โดยคดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น

บริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยถูกฟ้องในฐานะจำเลยที่ 3 จากผู้ซื้อห้องชุดรายหนึ่ง โดยผู้ซื้อได้เรียกร้องให้บริษัทย่อยชำระเงินมัดจำจำนวน 432,000 บาท คืนให้แก่ผู้ซื้อ ในปี 2564 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทย่อยจ่ายชำระเงินแก่ผู้ซื้อต่อมาในปี 2565 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้อง อย่างไรก็ตามคดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาฎีกา

ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยถูกฟ้องในฐานะจำเลยที่ 2 จากผู้ซื้อห้องชุดจำนวน 1 คดี อย่างไรก็ตามในปี 2566 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้อง


Risk Matrix
High
Critical
Med
High
Low
Low
Med
Low
Low
Low
Impact

ส่วนที่ 2



การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีเจตนารมณ์ในการดำเนินกิจการของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ ประสบผลสำเร็จตามเป้าหมาย โดยยึดหลักดำเนินกิจการด้วยคุณธรรม จริยธรรม มีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ คำนึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งบริษัทได้ตระหนักดีว่า รากฐานธุรกิจที่มั่นคงคือการที่บริษัทต้องเติบโตไปพร้อมๆ กับการสร้างประโยชน์ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า และชุมชน บริษัทจึงมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ดังนี้

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับกรรมการ มีดังต่อไปนี้

(1) กรรมการอิสระ

บริษัทมีนโยบายในการสรรหากรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติดังนี้

1. ไม่ได้มีการถือหุ้นในบริษัทหรือบริษัทย่อยเกินกว่าร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

2. เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และต้องไม่เป็นลูกจ้างพนักงานหรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

3. เป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และเป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะข้างต้นมาก่อนในระยะเวลา 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอย่างรอบคอบแล้วเห็นว่า การเคยมีผลประโยชน์หรือส่วนได้ส่วนเสียนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ

4. เป็นกรรมการที่ไม่ใช่เป็นผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือญาติสนิทของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

5. เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

6. สามารถปฏิบัติหน้าที่แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงาน ตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการอิสระว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกเหนือจากการออกตามวาระและมีวาระ คงเหลือไม่น้อยกว่าสองเดือน ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป โดยมติต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่จะมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

สำหรับการแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่สรรหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมแล้วนำเสนอขออนุมัติแต่งตั้งในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ผู้หุ้นหนึ่งราย มีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

2. ผู้ถือหุ้นแต่ละราย จะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตามข้อ 1. เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการบริษัทก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้

3. การออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการใช้เสียงข้างมากเป็นเกณฑ์ตัดสิน หากคะแนนเสียงเท่ากันประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี เว้นแต่กรณีการเป็นกรรมการในตำแหน่งว่างลงเพราะเหตุอื่นที่ไม่ใช่การออกตามวาระ โดยที่ในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่อได้หากผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งกรรมการบริษัทใหม่ คณะกรรมการจะสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติและความรู้ความสามารถที่เหมาะสมเข้ามาดำรงตำแหน่ง

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกเหนือจากการออกตามวาระและมีวาระคงเหลือไม่น้อยกว่าสองเดือน ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป โดยมติต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่จะมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. มีอำนาจควบคุมการบริหารงานของบริษัท ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริการหรือคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ

2. ดำเนินการหรือปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

3. บังคับบัญชา ติดต่อ สั่งการ ดำเนินการ ตลอดจนเข้าลงนามในนิติกรรม เอกสารคำสั่งหนังสือแจ้งหนังสือใดๆ ที่ใช้ติดต่อกับหน่วยงานหรือบุคคลอื่น เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทสำเร็จลุล่วงอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

4. บังคับบัญชาพนักงานและลูกจ้าง รวมถึงการบรรจุแต่งตั้ง ถอดถอน เลื่อนลดตัดเงินเดือนหรือค่าจ้าง ลงโทษทางวินัย ตลอดจนให้ออกจากตำแหน่งตามระเบียบ ข้อกำหนดหรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บริษัทกำหนด

5. มีอำนาจการอนุมัติทางการเงินที่เป็นธุรกรรมทางการค้าปกติหรือธุรกรรมที่เป็นพันธะผูกพันต่อบริษัท

6. มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วงและ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัทและ/หรือบริษัทกำหนดไว้

7. ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารได้มอบหมายซึ่งอยู่ภายใต้กฎระเบียบและข้อบังคับของบริษัท ทั้งนี้การดำเนินการอนุมัติรายการตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้

8. เป็นผู้นำและปฏิบัติตนให้เป็นแบบอย่างตามหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้การใช้อำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถกระทำได้ หากประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะใดๆ กับบริษัทในการใช้อำนาจดังกล่าวดำเนินการใดๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ตามการให้อำนาจจากคณะกรรมการบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบการบริหารจัดการธุรกิจ และการดำเนินงานของบริษัทรวมถึงการบริหารงานบริษัทย่อยให้เป็นไปตามแผนธุรกิจหลักของบริษัท ตามมติของผู้ถือหุ้นโดยสุจริต ภายใต้กฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท รวมถึงการกำกับดูแลให้บริษัทและบริษัทย่อยปฏิบัติตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลเพื่อควบคุม จัดการและรับผิดชอบ การดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปเป็นประเด็นสำคัญๆ ดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายแต่งตั้งตัวแทนเข้าไปดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทำให้บริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย นอกจากนี้บริษัทได้ส่งตัวแทนเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทร่วม เพื่อดูแลการบริหารงานของบริษัทนั้นให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

2. คณะกรรมการบริษัท มีการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่ได้ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการกำหนดทิศทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทดังกล่าวถือปฏิบัติ

3. คณะกรรมการบริษัท มีการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ และงบประมาณ ตามที่มีการพิจารณาอนุมัติไว้

4. คณะกรรมการบริษัท มีการพิจารณาโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้มีประสิทธิภาพ และเอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ

5. คณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การทำรายการการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน การเพิ่มทุน การลดทุน การเลิกบริษัทที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

6. คณะกรรมการตรวจสอบ พิจารณาสอบทานความถูกต้องเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การทำรายการเกี่ยวโยงกัน การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

7. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง พิจารณากลั่นกรองนโยบายและแนวทางบริหารความเสี่ยงของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

8. คณะกรรมการบริษัทมุ่งพัฒนาการบริหารจัดการบริษัทย่อย และบริษัทร่วมให้มีระบบการกำกับดูแลกิจการ และการบริหารความเสี่ยงที่ดี

9. คณะกรรมการบริษัทจะได้รับรายงานผลการดำเนินงานจากบริษัทย่อย และบริษัทร่วม และมีการพิจารณาผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อวางแผนงานและเป้าหมายในการดำเนินงานต่อไป

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้กำหนดนโยบายและวิธีการในการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้ เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ดังนี้

- บริษัทมีมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้าง และบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยมิให้ใช้ข้อมูลภายในซึ่งยังมิได้เปิดเผยเพื่อทำการซื้อขาย โอน หรือรับโอน หลักทรัพย์ของบริษัทเป็นระยะเวลา 30 วัน ในช่วงระยะเวลาก่อนการนำเสนองบการเงินประจำงวดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือก่อนที่ข้อมูลนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และได้กำหนดโทษเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท หรือการนำข้อมูลของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนไว้แล้วตามนโยบายการป้องกันการนำข้อมูลภายในไปใช้ประโยชน์

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

(1) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญถึงสิทธิพื้นฐานต่างๆ ของผู้ถือหุ้น เช่น สิทธิในการซื้อ ขาย โอนหุ้นที่ตนถืออยู่ สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งกำไรของบริษัท สิทธิในการได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอ สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้น การแสดงความคิดเห็น การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนดหรือการแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับ การลด โดยจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดหรือลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมถึงส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตน

นอกจากสิทธิพื้นฐานต่างๆ ข้างต้นแล้ว บริษัทมีนโยบายในการดำเนินการในเรื่องต่างๆ ที่เป็นการส่งเสริม และอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น ดังนี้

1. การประชุมผู้ถือหุ้น

1.1 นโยบายการส่งเสริมการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม

บริษัทตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นในความเป็นเจ้าของด้วยการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นที่ยอมรับและเชื่อถือได้ ซึ่งผู้ถือหุ้นมีการควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่แทน โดยคณะกรรมการได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการไว้ชัดเจนว่า บริษัทส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติ และผู้ถือหุ้นประเภทสถาบันได้ใช้สิทธิของตนโดยไม่จำกัดเฉพาะสิทธิที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น และได้รับการคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานทางกฎหมาย โดยบริษัทไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น และส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

บริษัทจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปีทุกปี โดยจะจัดภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท โดยจะดูแลให้มีการให้ข้อมูล วัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม พร้อมทั้งจัดส่งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นรับทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วัน และลงประกาศหนังสือพิมพ์แจ้งวันนัดประชุมล่วงหน้าเป็นเวลา ติดต่อกัน 3 วันก่อนที่จะถึงวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน โดยกำหนดให้ในแต่ละวาระการประชุมมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบไปด้วยและมีการบันทึกการประชุมถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

1.2 การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นศึกษาสารสนเทศของบริษัท

บริษัทจัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างประเทศ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้า 30 วัน พร้อมทั้งส่งหนังสือเชิญประชุมให้บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัท เป็นผู้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วันก่อนประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาพิจารณารายละเอียดของแต่ละวาระและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยไม่มีการเพิ่มระเบียบวาระซึ่งไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าในที่ประชุม ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสศึกษาข้อมูลประกอบการพิจารณาระเบียบวาระต่างๆ

นอกจากนี้ บริษัทจะเผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าในเว็บไซต์ของบริษัท พร้อมทั้งชี้แจงสิทธิและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม รวมถึงขั้นตอนการออกเสียงลงมติ ของผู้ถือหุ้นในการเข้าประชุม เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอ

1.3 การอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียง

บริษัทอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงอย่างเต็มที่ โดยไม่มีการกำหนดเงื่อนไขพิเศษในลักษณะที่จะเป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมของ ผู้ถือหุ้น โดยไม่กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นในช่วงวันหยุดต่อเนื่องหรือวันนักขัตฤกษ์ กำหนดเวลาประชุมไม่เช้าหรือเย็นเกินไป และสถานที่ประชุมซึ่งเป็นบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก เช่น ใกล้เคียงกับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน หรือใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และมีสถานที่จอดรถเพียงพอ พร้อมแนบแผนที่สถานที่ประชุมและการเดินทาง

1.4 การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้า

บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประชุมในแต่ละระเบียบวาระ หรือส่งคำถามหรือข้อคิดเห็นล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์ และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบพร้อมกับการนำส่งหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้รายละเอียดขั้นตอนการส่งคำถามล่วงหน้า เปิดไว้บนเว็บไซต์ของ บริษัท www.worldcorp.co.th โดยผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท หรือ โทรศัพท์ 0 2563 4056 โทรสาร : 0 2563 4057 และทางไปรษณีย์มายังสำนักกรรมการผู้จัดการ บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 4 หมู่ 11 ถ.หทัยราษฎร์ ต.ลาดสวาย อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี 12150 โดยบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทได้ล่วงหน้า ซึ่งการตอบคำถามกรณีที่ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้า บริษัทจะพิจารณาตอบคำถามผ่านทางเว็บไซต์ โทรสาร หรือผ่านช่องทางอื่นๆ ตามความเหมาะสมหรือชี้แจงเพิ่มเติมในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

1.5 การมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น

บริษัทสนับสนุนและอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองสามารถพิจารณาใช้หนังสือมอบฉันทะรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้ โดยจัดทำหนังสือมอบฉันทะ ทั้ง 3 รูปแบบ ตามที่กฎหมายกำหนด ดังนี้

- หนังสือมอบฉันทะแบบ ก เป็นแบบทั่วไป ที่ง่าย ไม่ซับซ้อน (ใช้ได้กับผู้ถือหุ้นทุกกรณี)
- หนังสือมอบฉันทะแบบ ข เป็นแบบที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเอียดและชัดเจน
- หนังสือมอบฉันทะแบบ ค เป็นแบบที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดีย (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

พร้อมทั้งบริษัทได้เปิดเผยหนังสือมอบฉันทะทั้ง 3 รูปแบบ บนเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นเลือกใช้ตามที่เห็นเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดเตรียมอากรแสตมป์ไว้ให้บริการแก่ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมแทนโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

2. การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

2.1 การนำเทคโนโลยีมาใช้กับการประชุม

บริษัทใช้ระบบบาร์โค้ดและประมวลผลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมและการนับคะแนน ทั้งนี้เพื่อความถูกต้องแม่นยำ

2.2 การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของกรรมการ

คณะกรรมการได้ให้ความสำคัญในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตอบข้อซักถามและรับฟังข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้น ซึ่งในการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานกรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการชุดย่อยต่างๆ กรรมการผู้จัดการ และคณะผู้บริหารของบริษัท จะเข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามในประเด็นต่าง ๆ ของผู้ถือหุ้นทุกครั้ง

2.3 หลักเกณฑ์ในการลงมติ

บริษัทกำหนดให้ผู้ถือหุ้นหนึ่งหุ้นมีเสียงหนึ่งเสียง ในกรณีปกติให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ในวาระการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ผ่านด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม สำหรับกรณีอื่นคะแนนเสียงให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง และวาระเพื่อทราบ ไม่มีการลงมติ

2.4 การตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการบันทึกและแสดงผลการลงคะแนน โดยจัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายและบุคคลที่เป็นอิสระซึ่งเป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 2 คน ทำหน้าที่พยานในการนับคะแนน เพื่อความโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับ โดยประธานบริษัทในฐานะประธาน ที่ประชุมจะแนะนำผู้ตรวจสอบการนับคะแนนต่อที่ประชุมและจัดให้มีการบันทึกไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง สำหรับผลการตรวจนับคะแนนผู้ถือหุ้น สามารถตรวจสอบได้ โดยบริษัทเปิดเผยมติพร้อมผลคะแนนในแต่ละวาระต่อที่ประชุม และเผยแพร่มติดังกล่าวผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งเผยแพร่มติและรายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบและสามารถตรวจสอบผลการลงมติได้อย่างรวดเร็ว

2.5 แนวปฏิบัติในการใช้บัตรลงคะแนนเสียง

1. บริษัทจัดให้มีบัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระสำหรับผู้ที่เข้าร่วมด้วยตนเอง หรือผู้รับมอบฉันทะที่มีอำนาจลงคะแนนออกเสียงในแต่ละวาระ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกในการจัดเก็บบัตรลงคะแนนเสียงในห้องประชุม และเพื่อความโปร่งใส บริษัทจะจัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายและบุคคลที่เป็นอิสระ ซึ่งเป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นทำหน้าที่พยานในการนับคะแนน
2. กรณีที่ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะได้ระบุการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระไว้อย่างชัดเจนแล้วว่าเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง บริษัทจะรวบรวมคะแนนเพื่อประมวลผลล่วงหน้าไว้ในคอมพิวเตอร์ โดยมีที่ปรึกษากฎหมายและตัวแทนผู้ถือหุ้นทำหน้าที่สอบทานความถูกต้องในการนับคะแนนเสียงตามหนังสือมอบฉันทะ กรณีนี้จึงไม่ได้จัดเตรียมบัตรลงคะแนนให้กับผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม
3. เพื่อให้การดำเนินการประชุมในแต่ละวาระมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์กับผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยคณะกรรมการมีเวลาเพียงพอที่จะชี้แจงหรือตอบข้อซักถาม

ของผู้ถือหุ้น ดังนั้นบริษัทจึงใช้วิธีเก็บบัตรลงคะแนนเฉพาะผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง และประสงค์จะออกเสียงลงคะแนนไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง

4. สำหรับวาระแต่งตั้งกรรมการ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล บริษัทจะเก็บบัตรลงคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมเพื่อความโปร่งใสในการนับคะแนน และสามารถตรวจสอบได้ภายหลัง

2.6 แนวปฏิบัติในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นหรือสอบถามข้อมูล

ประธานกรรมการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม ได้เปิดโอกาสและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความเห็นและตั้งคำถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องต่อที่ประชุม โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. แสดงความเห็นหรือสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระการประชุมในระหว่างการดำเนินการประชุม ภายหลังจบการรายงาน หรือนำเสนอในแต่ละวาระการประชุม

2. แสดงความเห็นหรือสอบถามเพิ่มเติมในประเด็นอื่นนอกเหนือจากวาระการประชุม ภายหลังจากที่ประชุมดำเนินการประชุมครบตามระเบียบวาระแล้ว

3. การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และการเปิดเผยมติการประชุม

3.1. บริษัททำการเผยแพร่มติการประชุมผู้ถือหุ้นในแต่ละวาระผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท นอกเหนือจากการเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ผ่านระบบ SET Community Portal (SCP) ทั้งนี้ภายในวันทำการถัดไปนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบและสามารถตรวจสอบผลการลงมติได้อย่างรวดเร็ว

3.2. บริษัทจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นโดยเน้นความถูกต้อง ครบถ้วน ซึ่งต้องประกอบด้วยข้อมูลดังต่อไปนี้

- รายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม
- จำนวนผู้ถือหุ้น/จำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุม (ด้วยตนเอง/มอบฉันทะ)
- คำชี้แจงโดยสรุปที่เป็นสาระสำคัญ เช่น ขั้นตอนการลงคะแนน และวิธีการแสดงผลคะแนนให้ที่ประชุมทราบก่อนดำเนินการประชุม
- ชื่อผู้ถามคำถาม-ตอบ หรือข้อคิดเห็นโดยสรุป
- มติที่ประชุม โดยแยกเป็นคะแนนที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง

3. เผยแพร่ร่างรายงานการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายรับทราบผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท ภายหลังจากที่ได้จัดส่งรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วภายใน 14 วันหลังการประชุมเสร็จสิ้น

4. จัดทำวีดิทัศน์บรรยากาศการประชุมผู้ถือหุ้นเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้น ที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมหรือผู้ที่สนใจข้อมูลของบริษัท สามารถรับทราบรายละเอียดการประชุมนอกเหนือจากที่บันทึกในรายงานการประชุม โดยบริษัทได้เปิดเผยวีดิทัศน์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์จนถึงการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

(2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม

บริษัทมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ด้วยการปฏิบัติตามนโยบายต่อไปนี้

1. การให้ข้อมูลก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้น ล่วงหน้า 14 วันก่อนประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาพิจารณารายละเอียดของแต่ละวาระ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประชุมในแต่ละระเบียบวาระ หรือส่งคำถามหรือข้อคิดเห็นล่วงหน้าก่อนวันประชุม ผ่านบนเว็บไซต์ของบริษัท www.worldcorp.co.th หรือโทรศัพท์ 0 2563 4056 โทรสาร : 0 2563 4057 และทางไปรษณีย์มายังสำนักกรรมการผู้จัดการ บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 4 หมู่ 11 ถ.หทัยราษฎร์ ต.ลาดสวาย อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี 12150

2. การคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลผู้ถือหุ้นส่วนน้อย โดยผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอแนะแสดงความคิดเห็นหรือข้อร้องเรียนไปยังกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้พิจารณาดำเนินการให้เหมาะสมในแต่ละเรื่อง เช่น หากเป็นข้อร้องเรียน กรรมการอิสระจะดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงและหาวิธีการเยียวยาที่เหมาะสม

3. การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบของบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับข้อมูล (รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว) ใช้ข้อมูลภายในซึ่งยังมิได้เปิดเผยเพื่อทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทเป็นระยะเวลา 30 วัน ในช่วงระยะเวลาก่อนการนำเสนองบการเงินประจำงวดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือก่อนที่ข้อมูลนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และได้กำหนดโทษเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท หรือการนำข้อมูลของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนไว้แล้วตามนโยบายการป้องกันการนำข้อมูลภายในไปใช้ประโยชน์ รวมทั้งได้ให้ความรู้ความเข้าใจแก่คณะกรรมการของบริษัท และผู้บริหาร ในหน้าที่การรายงานการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พร้อมทั้งจะแจ้งข่าวสารและ

ข้อกำหนดต่างๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้แก่คณะกรรมการของบริษัท และผู้บริหารตามที่ได้รับแจ้งจากทางหน่วยงานดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

4. การมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

4.1 การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ

บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 2/2552 เรื่อง การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย บริษัทได้รายงานการมีส่วนได้เสีย และรายงานบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของกรรมการและผู้บริหารโดยใช้แบบฟอร์มการรายงานของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่กรรมการและผู้บริหารแต่ละคนได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทให้ดำรงตำแหน่ง เพื่อให้บริษัทมีข้อมูลประกอบการดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และอาจนำไปสู่การถ่ายเทผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้ นอกจากนี้การที่กรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต (fiduciary duties) ซึ่งต้องตัดสินใจโดยไม่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจ ข้อมูลในรายงานดังกล่าวจึงเป็นประโยชน์ต่อการติดตามดูแลให้การทำหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารเป็นไปตามหลักการดังกล่าวด้วย

4.2 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับผู้บริหารอย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารในระดับนโยบาย ขณะที่ผู้บริหารทำหน้าที่บริหารงานของบริษัทในด้านต่างๆ ให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นบุคคลเดียวกัน จึงอาจทำให้การตัดสินใจในการบริหารและการจัดการบริษัทขึ้นอยู่กับบุคคลดังกล่าวเป็นหลัก ดังนั้น บริษัทจึงมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้ประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่มีอำนาจเบ็ดเสร็จ มติต่างๆ ในการประชุมคณะกรรมการต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือคณะกรรมการบริษัท จะไม่สามารถอนุมัติรายการใดที่ตนเองหรือบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยมีเลขานุการบริษัททำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท

5. การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

5.1 หลักการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

รายการที่เกี่ยวโยงกัน หมายถึง การทำรายการระหว่างบริษัทหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เช่น กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท รวมถึงนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าวเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ หรือเป็นผู้มีอำนาจควบคุมด้วย ซึ่งการเข้าทำรายการของบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียมกัน บริษัทจึงทำรายการโดยยึดหลักการดังนี้

1. ต้องผ่านกระบวนการอนุมัติที่โปร่งใส โดยกรรมการและผู้บริหารด้วยความรับผิดชอบระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่ได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
2. กระทำโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
3. มีระบบการติดตามและตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการทำรายการเป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
4. มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน ถูกต้อง โปร่งใส ในเวลาที่เหมาะสม โดยบริษัทจะทำรายงานสารสนเทศและเปิดเผยผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5.2 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทจัดให้มีระบบงานที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพเพื่อป้องกันไม่ให้มีการกระทำอันอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับลูกค้า โดยบริษัทได้คำนึงและรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของลูกค้า จึงได้ยึดหลักปฏิบัติตามประกาศสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สธ.14/2558 เรื่อง ข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งมีข้อกำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การทำธุรกรรมเพื่อลูกค้าเกินความจำเป็น
2. การทำธุรกรรมเพื่อลูกค้ากับผู้ประกอบธุรกิจหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
3. การจัดทำเอกสารหลักฐานการทำธุรกรรม
4. การทำธุรกรรมเพื่อกองทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

5. การทำธุรกรรมเพื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

6. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการกระทำที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

7. การควบคุมดูแลการลงทุนเพื่อเป็นทรัพย์สินของพนักงาน

5.3 การทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวโยงกัน

เมื่อมีการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวโยงกัน บริษัทต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการตามหลักเกณฑ์ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(3) บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้บริหารของบริษัท หรือ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอก ได้แก่ คู่แข่ง คู่ค้า ลูกค้า ชุมชนและสังคม เป็นต้น โดยบริษัทตระหนักดีว่าการสนับสนุน และรับฟังข้อคิดเห็นตลอดจนการสร้างสัมพันธ์อันดีกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มจะเป็นประโยชน์ในการดำเนินงาน และพัฒนาให้ธุรกิจของบริษัทมีการเติบโต และขยายตัวได้ในอนาคต โดยบริษัทจะจัดให้ทุกกลุ่มมีสิทธิได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม รวมทั้งปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งเน้นการเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างความพึงพอใจแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว รวมทั้งมีระบบการควบคุมและตรวจสอบภายในที่ดี การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส

2. พนักงาน : บริษัทจะสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพของทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพราะบริษัทตระหนักดีว่าพนักงานเป็นหนึ่งในทรัพยากรหลักที่มีความสำคัญในการพัฒนาองค์กรให้มีความเติบโต บริษัทจึงปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติ โดยให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม

3. คู่ค้า : บริษัทจะปฏิบัติต่อคู่ค้าตามกรอบการค้าที่สุจริต โดยยึดหลักการปฏิบัติตามสัญญาเงื่อนไขทางการค้าและคำมั่นที่ให้ไว้กับคู่ค้า เพื่อให้เกิดความสัมพันธ์อันดีทางธุรกิจ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย

4. คู่แข่ง : บริษัทจะปฏิบัติต่อคู่ค้าตามกรอบการค้าที่สุจริต โดยยึดหลักการปฏิบัติตามสัญญาเงื่อนไขทางการค้าและคำมั่นที่ให้ไว้กับคู่ค้า เพื่อให้เกิดความสัมพันธ์อันดีทางธุรกิจ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย

5. ลูกค้า : บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะให้บริการที่ดีและสร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้า จัดหาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ทำการค้ากับลูกค้าด้วยความซื่อสัตย์และเป็นธรรม

(4) การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส

บริษัทตระหนักดีถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลาและโปร่งใส ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไป ตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนข้อมูลอื่นที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ซึ่งมีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท โดยบริษัทจะเผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และสาธารณชนผ่านช่องทางและสื่อต่างๆ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงเว็บไซต์ของบริษัท หนังสือพิมพ์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้เข้าถึงข้อมูลโดยเท่าเทียมกัน

บริษัทได้มอบหมายให้เลขานุการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญของบริษัท และติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์และผู้ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้สามารถติดต่อได้ที่โทรศัพท์ 0 2563 4056 หรือที่ E-mail : sasitorn.ke@worldcorp.co.th

(5) ความรับผิดชอบของกรรมการ

บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการเฉพาะเรื่อง เพื่อให้เป็นที่ปรึกษาในการดำเนินกิจการ ทั้งนี้ก็เพราะต้องการรักษาประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งการแต่งตั้งคณะกรรมการนี้ผ่านการพิจารณาอย่างถี่ถ้วน ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ความสามารถผ่านประสบการณ์แต่ละด้าน จนสามารถให้คำแนะนำที่เกิดประโยชน์ต่อบริษัท ซึ่งการแต่งตั้งคณะกรรมการจะเกิดขึ้นได้ต้องผ่านความเห็นของผู้ถือหุ้น

- ให้ความรู้แก่กรรมการรวมทั้งผู้บริหารฝ่ายต่างๆ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

- บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทในวันเดียวกับวันที่

ส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

- บริษัทกำหนดมิให้คณะกรรมการผู้บริหารหรือผู้ปฏิบัติงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายในเปิดเผยข้อมูลภายในต่อบุคคลภายนอกหรือบุคคลที่ไม่มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องและควรละเว้นการซื้อขายหุ้นของบริษัทในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่สถานะของบริษัทรวมถึงข้อมูลสำคัญอื่นๆ

จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทส่งเสริมและปรับปรุงมาตรฐานด้านจริยธรรมในการประกอบธุรกิจให้สอดคล้องกับข้อปฏิบัติทางจริยธรรมซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูล มีความโปร่งใส การดูแลและควบคุมการใช้ข้อมูลภายใน การรักษามาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยรวมถึงกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทอยู่ระหว่างการปรับปรุงแนวปฏิบัติในเรื่องที่เกี่ยวกับการป้องกันการทุจริต คอร์รัปชัน



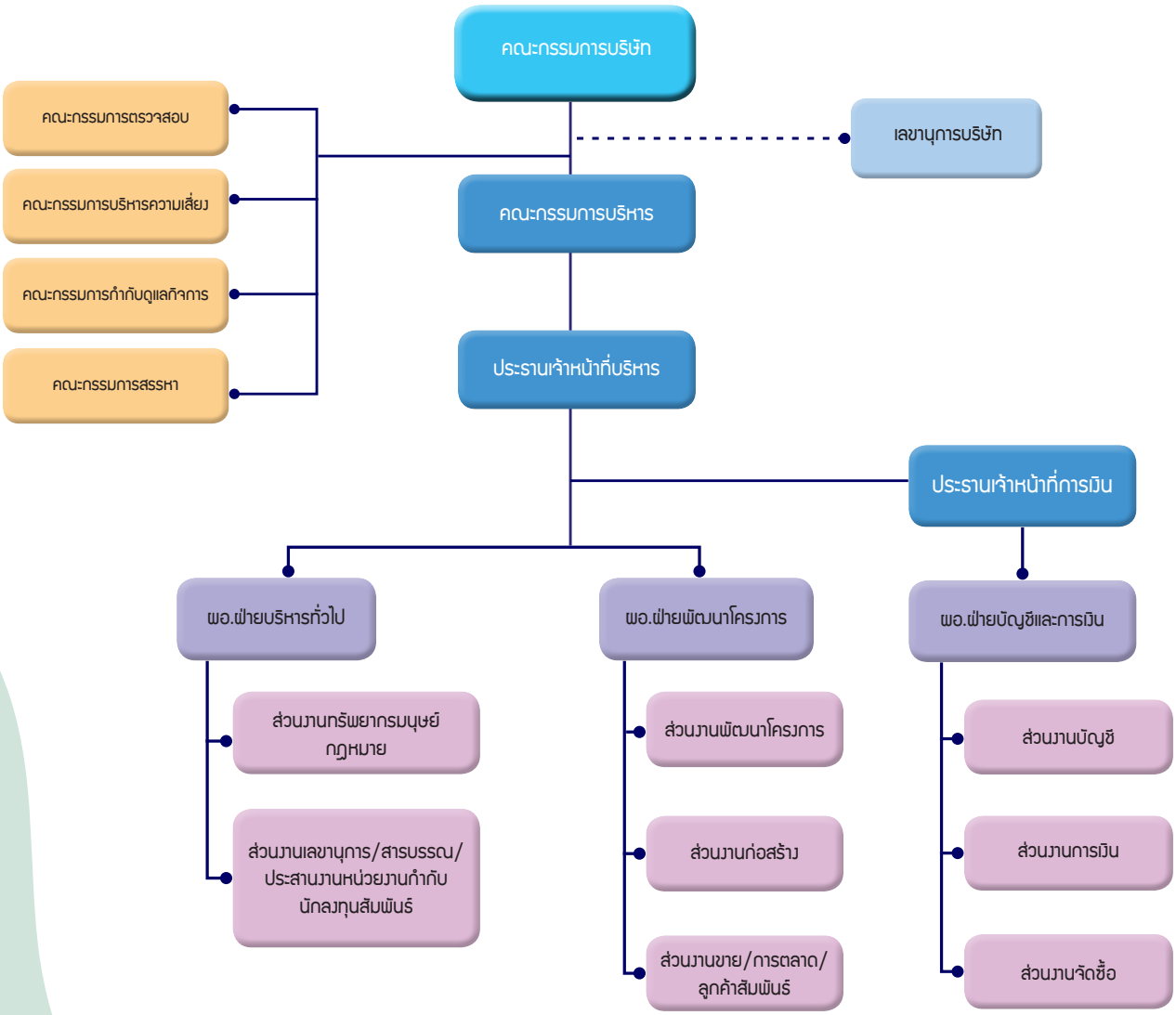
โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

การกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

1. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ



2. ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร.อภิชาติ สระมูล	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. ดร.แสงศรี จิยะจันทน์*	กรรมการ
3. ดร.เจตต์ชัญญา บุญเฉลียว*	กรรมการ
4. ดร.ครรชิต สิงห์สุวรรณ์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
5. ดร.ประภากร สมิติ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
6. พลตรีหญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : * กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

บริษัทมีสัดส่วนกรรมการอิสระต่อกรรมการทั้งหมด เป็น 4 ต่อ 6 ซึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่ง และมีกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารต่อกรรมการทั้งหมด เป็น 4 ต่อ 6 เช่นกัน

คณะกรรมการบริษัท มีขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท
3. กำกับและควบคุมดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ
4. คัดเลือกแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบและกรรมการอื่นพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ และนำเสนอเรื่องต่างๆ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา

3. ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริหาร มีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันที่ได้กำหนดและแถลงไว้ต่อผู้ถือหุ้นเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆ ของบริษัทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
3. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
4. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
5. พิจารณาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่กำหนดเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
6. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำนำ จำนอง ค้ำประกัน และการอื่น รวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัท
7. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทและอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใดดำเนินการเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติประจำวันของบริษัท
8. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
9. มีอำนาจพิจารณากลั่นกรองการใช้จ่ายเงินเพื่อดำเนินการต่างๆ ในส่วนที่เกินกว่าอำนาจหรือเกินกว่างบเงินอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
10. มีอำนาจพิจารณากลั่นกรอง การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักหรือธุรกิจที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
11. พิจารณากลั่นกรองการมอบอำนาจดำเนินการของบริษัท เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทสำเร็จลุล่วงอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
12. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินหรือการขอสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมทั้งการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัท เช่น การใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน เพื่อการจัดซื้อที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

และใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานต่างๆ นำเสนอคณะกรรมการเพื่อทราบ หากเกินวงเงินที่กำหนดให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

13. มอบหมายเพื่อให้บุคคลหนึ่ง หรือหลายบุคคล มีอำนาจกระทำการแทนคณะกรรมการบริหารตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร และคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิกเพิกถอนเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

14. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์*	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายณัฐนนท์ พรหมดนตรี	กรรมการบริหาร
3. ดร.เจตต์ชัญญา บุญเฉลียว	กรรมการบริหาร
4. นางสาวศศิธร เกตุเผือก	กรรมการบริหาร

* ลาออกเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งนี้แทน

คณะกรรมการตรวจสอบ มีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

1. มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ

2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย

5. พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท

(ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท

(ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

(ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

(จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

(ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)

(ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายในขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร.ครรชิต สิงห์สุวรรณ์*	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. ดร.ประภากร สมิติ	กรรมการตรวจสอบ
3. พลตรีหญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	กรรมการตรวจสอบ
นางสาวศศิธร เกตุเผือก	เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

* ดร.ครรชิต สิงห์สุวรรณ์ เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

1. กำหนดนโยบายและเสนอแนะแนวทางการบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

2. กำหนด ทบทวน และให้ความเห็นชอบแผนบริหารความเสี่ยง ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ ความเสี่ยงด้านทุจริต ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ด้านเครือข่ายสังคมออนไลน์ ความเสี่ยงด้านการคุ้มครองผู้บริโภค ความเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่

3. กำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และระดับเบี่ยงเบนที่ยอมรับได้

4. จัดลำดับความเสี่ยงโดยการประเมินโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบของความเสี่ยงที่สำคัญ

5. ติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง

6. กำหนดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ

7. พิจารณาและทบทวนแนวทางและเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับลักษณะและขนาดความเสี่ยงแต่ละด้านของธุรกรรมที่บริษัทดำเนินการ พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต/ข้อเสนอแนะในประเด็นสำคัญที่เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

8. พิจารณาและทบทวนการกำหนดเพดานความเสี่ยงและมาตรการในการดำเนินการ กรณีที่ไม่เป็นไปตามเพดานความเสี่ยงของบริษัท

9. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีอำนาจเชิญผู้บริหาร หรือผู้เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมได้

10. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อาจขอคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญ เพื่อช่วยให้สามารถปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท

11. จัดให้มีการสื่อสาร กิจกรรม หรือกระบวนการในการดำเนินงาน เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง โดยจัดให้มีการอบรมแนวทางการบริหารความเสี่ยงให้กับผู้บริหารและพนักงาน

12. พิจารณาให้ความเห็นชอบคู่มือการบริหารความเสี่ยงและให้เผยแพร่คู่มือการบริหารความเสี่ยงแก่พนักงานเพื่อนำไปปฏิบัติ

13. พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผังความเสี่ยง โดยพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของความเสี่ยง และผลกระทบที่มีต่อหน่วยงานต่างๆ ภายในบริษัท

14. จัดให้มีการทดสอบความรู้ความเข้าใจของบุคคลภายในบริษัทถึงนโยบาย โครงสร้าง และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง

15. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีสิทธิเข้ารับการอบรม หรือเข้าร่วมกิจกรรม เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ในงานที่เกี่ยวข้อง โดยใช้ทรัพยากรของบริษัท

16. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร.อภิชาติ สระมูล	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. ดร.ประภากร สมิติ	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. พลตรีหญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	กรรมการบริหารความเสี่ยง
นางสาวศศิธร เกตุเผือก	เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ มีขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. กำหนดหลักการและข้อพึงปฏิบัติที่สำคัญของกระบวนการการกำกับดูแลกิจการที่มีประสิทธิผลที่เหมาะสมสำหรับบริษัท

2. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ และฝ่ายจัดการ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของสถาบันกำกับ ได้แก่ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3. สนับสนุนให้มีการเผยแพร่วัฒนธรรมในการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้เป็นที่เข้าใจของผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ และให้มีผลในทางปฏิบัติ

4. ทบทวนและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และให้ความเห็นในแนวปฏิบัติและเสนอแนะเพื่อแก้ไขปรับปรุงตามความเหมาะสม

5. ให้คำปรึกษาแก่คณะทำงานเพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้ารับการจัดอันดับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

6. กำหนดให้มีระบบงานรับข้อร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสียในกรณีที่เกี่ยวกับบรรษัทภิบาลและจริยธรรมและจรรยาบรรณธุรกิจของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน

7. คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการมีอำนาจเชิญผู้ที่เกี่ยวข้องหรือผู้ที่เห็นสมควรเข้าร่วมประชุม หรือให้ชี้แจงในเรื่องที่เกี่ยวข้องได้

8. คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการอาจขอคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญเพื่อช่วยให้สามารถปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท

9. ดูแลและให้คำแนะนำในการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร.อภิชาติ สระมูล	ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
2. ดร.ประภากร สมิติ	กรรมการกำกับดูแลกิจการ
3. พลตรีหญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	กรรมการกำกับดูแลกิจการ
นางสาวศศิธร เกตุเผือก	เลขานุการคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการสรรหา มีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

1. กำหนดและทบทวน หลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหาบุคคลให้เป็นไปตามตารางคุณสมบัติด้านทักษะที่จำเป็นต่อการสรรหากรรมการที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้การดำรงตำแหน่งกรรมการเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่

2. พิจารณาคุณสมบัติของบุคคลที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ ให้มีความเป็นอิสระเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

3. พิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เป็นประธานกรรมการบริหารและเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

4. พิจารณาและให้ความเห็นต่อข้อเสนอของประธานกรรมการบริหารเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับนโยบายด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการทำธุรกิจของบริษัท

5. พิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงในตำแหน่งที่สำคัญ และรายชื่อผู้ที่อยู่ในเกณฑ์ที่จะได้รับการพิจารณา ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร.ครรชิต สิงห์สุวรรณ์	ประธานกรรมการสรรหา
2. ดร.ประภากร สมิติ	กรรมการสรรหา
3. พลตรีหญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	กรรมการสรรหา
นางสาวศศิธร เกตุเผือก	เลขานุการคณะกรรมการสรรหา

4. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์*	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นางสาวศศิธร เกตุเผือก	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน และผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
3. ดร.เจตต์ชัญญา บุญเฉลียว	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ
4. นายณัฐนนท์ พรหมดนตรี	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทั่วไป
5. นางกิ่งกาญจน์ รัตนจงจิตรกร	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทั่วไป
6. นางสาวณดา อนิรุทธ์เทวา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (บริษัทย่อย)
7. นายทศกมล วยุพงษ์	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน (บริษัทย่อย)
8. นางสาวศิรดา อินศิริ	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน (บริษัทย่อย)

* ลาออกเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งนี้แทน

4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร แบ่งออกเป็น

1) ค่าตอบแทนประจำ รายเดือน จ่ายให้กับผู้บริหาร

2) ค่าเบี้ยประชุม จ่ายให้กับกรรมการอิสระที่เข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง

4.3 ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับผู้บริหาร ในส่วนของงบการเงินรวม มีจำนวน 5.55 ล้านบาท และในส่วนของงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 3.37 ล้านบาท

5. ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บุคลากรของกลุ่มบริษัทมีจำนวน 23 คน มีค่าตอบแทน จำนวน 9.37 ล้านบาท ค่าตอบแทนในที่นี้ หมายถึง เงินเดือน และประโยชน์เพิ่มอื่นๆ

6. ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

6.1 ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชีและเลขานุการบริษัท

นางสาวศศิธร เกตุเผือก ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการทำบัญชีและเลขานุการบริษัท เพื่อรับผิดชอบดำเนินการดังต่อไปนี้

1. การประชุมผู้ถือหุ้น

- ก่อนการประชุม ต้องดูแลให้มีการส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุม เอกสารเกี่ยวกับรายงานประจำปีและบัญชี งบการเงินของบริษัทไปยังผู้ถือหุ้นภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด

- ในวันประชุม ต้องพิจารณาว่าหนังสือแต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะให้ลงคะแนนเสียงแทนถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ โดยหนังสือดังกล่าวต้องมีการลงลายมือชื่อผู้ถือหุ้น จำนวนหุ้นซึ่งผู้มอบฉันทะนั้นถืออยู่ ชื่อผู้รับมอบฉันทะและตั้งผู้รับมอบฉันทะเพื่อการประชุมในครั้งใด

- ดูแลว่าประเด็นใดบ้างที่มีความสำคัญและต้องให้ผู้ถือหุ้นลงมติแยกต่างหากเป็นกรณีๆ ไป เช่น การแต่งตั้งกรรมการบริษัทคนใหม่ เป็นต้น

- หากมีการแบ่งทุนเป็นหุ้นและการเพิ่มทุนของบริษัท ต้องจัดการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอออกหุ้นและยื่นคำขอออกหุ้นตามวิธีการที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งแก้ไขสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นตามที่ได้มีการออกหุ้น สำหรับการโอนหุ้นของบริษัท เลขานุการบริษัทต้องพิจารณาข้อบังคับของบริษัทว่ามีข้อจำกัดสิทธิในการโอนหุ้นแก่บุคคลภายนอกก่อนเสมอให้แก่สมาชิกผู้ถือหุ้นหรือไม่ (สิทธิในการซื้อหุ้นก่อน) และเมื่อมีการโอนหุ้น เลขานุการบริษัทต้องตรวจสอบแบบฟอร์มการโอนหุ้น ชื่อ ที่อยู่ รายละเอียดของหุ้น ข้อกำหนดความรับผิดของผู้รับโอนและการลงลายมือชื่อของผู้รับโอน การชำระค่าธรรมเนียมในการโอนหุ้น การชำระค่าหุ้น การยกเลิกใบหุ้นเดิม การแก้ไขสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น การทำใบหุ้นและส่งใบหุ้นไปยังผู้รับโอน เป็นต้น

2. รายงานประจำปี

ต้องพิจารณาว่าข้อมูลใดเป็นข้อมูลสำคัญซึ่งต้องนำมารวบรวมไว้ในรายงานประจำปี เช่น

- รายงานทางการเงินแสดงผลประกอบกิจการ
- รายชื่อกรรมการแต่ละชุด และวาระของกรรมการ
- คำชี้แจงเกี่ยวกับความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อการเตรียมบัญชีงบการเงินต่างๆ ของบริษัท เป็นต้น

3. การจัดประชุมกรรมการ

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

- จัดเตรียมวาระการประชุมและแจกจ่ายเอกสารข้อมูลแก่กรรมการบริษัทไว้ใช้สำหรับการประชุมภายในเวลาอันสมควร เพื่อให้กรรมการบริษัทมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษาและไตร่ตรองข้อมูลก่อนเข้าประชุม

- ประสานงานฝ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมเพื่อให้มีการเสนอความคิดเห็นต่อคณะกรรมการอย่างครบถ้วน

- ดูแลให้กรรมการบริษัททุกคนมีโอกาสในการแสดงความคิดเห็นและมีการโต้แย้งข้อคิดเห็นและมีการโต้แย้งข้อคิดเห็นที่แตกต่างกันไปด้วย

- จัดเตรียมการประชุม สถานที่หรือห้องประชุม และตรวจสอบว่ากรรมการผู้เข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมหรือไม่ รวมถึงจัดทำรายงานการประชุมนำ เพื่อเสนอแก่คณะกรรมการบริษัทให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กำหนด

- ให้ผู้เข้าร่วมประชุมลงลายมือชื่อ จดบันทึกรายชื่อผู้ที่เข้าร่วมประชุมสาย หรือการออกจากที่ประชุมก่อนครบกำหนด

- บันทึกรายงานการประชุมและหมายเหตุ ดูแลรวบรวมและทำลายเอกสารที่เป็นความลับหลังการประชุมเสร็จสิ้น

- ดูแลให้คณะกรรมการพิจารณาพิจารณาปัญหาทุก ๆ เรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อสวัสดิการและความมั่นคงของบริษัท

- จัดเก็บรายงานการประชุมไว้ในที่ที่ปลอดภัย ณ สำนักงานที่ทำการของบริษัท โดยจัดเรียงตามลำดับเวลาอย่างต่อเนื่องและจัดทำดรรชนีหรือสารบัญรายงานการประชุมมติที่ประชุมและโครงการดำเนินงานพร้อม ทั้งระบุวันเวลา

- รายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทที่จะดำเนินต่อไปในอนาคต

4. การให้ข้อมูลและคำแนะนำของคณะกรรมการ

- การเข้ารับตำแหน่งของกรรมการบริษัทคนใหม่

- อธิบายสิ่งที่กรรมการบริษัทจำเป็นต้องปฏิบัติให้กรรมการบริษัททุกคนรับทราบและจัดเตรียมกำหนดการต่างๆ ไว้ล่วงหน้าเท่าที่จำเป็น

- เตรียมความพร้อมเกี่ยวกับขั้นตอนต่างๆ ในการเข้าสู่ตำแหน่งกรรมการบริษัท ไม่ว่ากรรมการจะอยู่ในประเทศหรือต่างประเทศ

- เสนอแนะหลักสูตรการฝึกอบรมที่จำเป็นและเหมาะสมให้แก่กรรมการ

- การเข้าถึงคำแนะนำของผู้เชี่ยวชาญภายนอกบริษัท

- ร่างหลักเกณฑ์ พิจารณากรณีที่อาจต้องสอบถามคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก

- ระบุรายชื่อบุคคลที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกบริษัท

- จัดหาข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ขอบอำนาจ และแนวทางปฏิบัติต่างๆ ให้แก่ที่ปรึกษาของบริษัทเพื่อให้ที่ปรึกษาสามารถให้คำแนะนำ

- ตรวจสอบการจัดสรรเงินงบประมาณของบริษัทเกี่ยวกับการขอคำแนะนำ

- การให้คำแนะนำและบริการต่างๆ เลขานุการบริษัทต้องสามารถให้คำแนะนำในด้านต่างๆ แก่กรรมการได้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องกิจการของบริษัท ขั้นตอนและวิธีปฏิบัติต่างๆ ในบริษัท หลักการบริหารความเสี่ยง ข้อกำหนดต่างๆ ในข้อบังคับของบริษัท เช่น การส่งหนังสือแจ้งการประชุม การลงมติพิเศษองค์ประชุม กระบวนการแต่งตั้งกรรมการ และเลขานุการบริษัท ตราประทับของบริษัท ขั้นตอนการประชุมสามัญประจำปี เป็นต้น ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายต่างๆ ได้แก่ กฎหมายว่าด้วยบริษัทและหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทตามกฎหมาย กฎหมายว่าด้วยล้มละลาย กฎหมายว่าด้วยแรงงาน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท กฎหมายเรื่องภาษีเงินได้โดยคำนึงถึงอนุสัญญาภาษีซ้อน อัตราการจ่ายภาษี วิธีการคำนวณภาษี การจัดเก็บภาษี เป็นต้น กฎหมายว่าด้วยธนาคาร กฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม กฎหมายและกฎระเบียบเกี่ยวกับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และการเปิดเผยข้อมูล กฎหมายเกี่ยวกับการควบรวมกิจการและกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงกฎหมายในระดับท้องถิ่นด้วย นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังต้องดูแลให้ข้อบังคับของบริษัทเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของบริษัทยังต้องดูแลให้ข้อบังคับของบริษัทเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของบริษัทและจัดเตรียมข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจของคณะกรรมการโดยจัดทำเป็นเอกสารที่มีข้อความสามารถอ่านและเข้าใจได้โดยง่าย

- เก็บข้อมูลรายละเอียดของกรรมการแต่ละบุคคลโดยเฉพาะเรื่องผลประโยชน์ส่วนตัวทางธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงใดๆ รวมถึงความเป็นอิสระของกรรมการ

- จัดหาข้อมูลที่จำเป็นและมีคุณภาพให้แก่กรรมการที่มิใช่ผู้บริหาร

- จัดประชุมกรรมการที่มิใช่ผู้บริหาร และทำให้กรรมการเหล่านั้นสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ โดยเฉพาะในกรณีที่มีกรรมการผู้บริหารเข้าร่วมประชุมอยู่ด้วย

กรรมการที่มิใช่ผู้บริหารอาจจะมีความกังวลและไม่มีอิสระในการแสดงข้อคิดเห็นของตนอย่างเต็มที่ ดังนั้น จึงควรจัดให้มีการประชุมกันเป็นระหว่างกรรมการที่มิใช่ผู้บริหาร

- บันทึกรายงานการประชุม รวมถึงความเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาบริษัทต่อไปหรือเก็บคำแถลงสรุปประเด็นปัญหาที่เกี่ยวกับองค์กรของกรรมการที่มิใช่ผู้บริหารเพื่อนำเสนอแก่ผู้ถือหุ้นต่อไป
- รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการที่มิใช่ผู้บริหารต่อคณะกรรมการ

5. ระบบควบคุมภายในเลขานุการบริษัทมีบทบาทเป็นผู้นำในเรื่องการควบคุมภายในและการให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัท ในเรื่องดังต่อไปนี้

- รายงานวัตถุประสงค์และความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน
- รายงานความเสี่ยงทางธุรกิจต่างๆ ที่สำคัญซึ่งอาจเกิดขึ้นในระยะเริ่มแรกและคอยเฝ้าสังเกตติดตามอย่างสม่ำเสมอ
- มีส่วนร่วมกับกรรมการบริษัทในการกำหนดหรือสร้างระบบการควบคุมภายใน
- ส่งเสริมและช่วยเหลือให้มีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ
- ให้คำแนะนำคณะกรรมการเกี่ยวกับความรับผิดชอบในระบบการควบคุมภายใน โดยจัดเตรียมนโยบายและกลยุทธ์ในการควบคุมภายใน และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น พร้อมกับจัดทำรายงานสรุประบบการควบคุมภายใน
- ให้คำแนะนำคณะกรรมการบริษัทถึงความรับผิดชอบในการตรวจสอบประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน
- ดูแลให้คณะกรรมการดำเนินการประเมินผลการควบคุมภายในอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี

6. การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท กรรมการรายบุคคล และคณะอนุกรรมการอื่นๆ ที่ได้รับการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทมีบทบาทดูแลให้คณะกรรมการบริษัทได้ทราบถึงขอบเขตการปฏิบัติงานที่ได้มีการตกลงกันไว้ ตารางเวลาการประเมินผลการประเมินผลการปฏิบัติงาน จัดทำรายงานสรุปผลการประเมินไว้เพื่อเป็นหลักฐาน และรวบรวมรายงานการประเมินผลปฏิบัติงานทั้งหมด

7. การครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้

- เก็บรักษาทะเบียนการแต่งตั้งกรรมการบริษัทและตรวจสอบความถูกต้องของวาระการแต่งตั้งกรรมการใหม่
- ดูแลให้ข้อบังคับของบริษัทมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการในการประชุมสามัญประจำปี ใส่ใจกับปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากข้อตกลงในสัญญา เช่น กำหนดเวลาในการว่าจ้างเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงในสัญญาเกี่ยวกับการสิ้นสุดของสัญญา เป็นต้น
- ร่างสัญญาว่าจ้างกรรมการบริษัทให้มีข้อตกลงที่เหมาะสมและกำหนดข้อตกลงการแต่งตั้งกรรมการคนใหม่และวาระการดำรงตำแหน่ง

8. เก็บรักษาสมุดทะเบียนและเอกสารสำคัญต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องยื่นส่งต่อนายทะเบียนรวมถึงรายงานความเปลี่ยนแปลงใดๆ ในทะเบียนแก่นายทะเบียน

9. จัดทำและส่งสำเนาบัญชีงบการเงินของบริษัทและรายงานทางการเงินของกรรมการบริษัทภายในกำหนดเวลา

10. จัดทำและส่งข้อมูลรายละเอียดในกรณีที่บริษัทได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทเอง

11. จัดให้มีการเผยแพร่โดยประกาศในหนังสือพิมพ์กรณีที่บริษัทประสงค์จะซื้อหรือชำระหนี้ของบริษัทด้วยหุ้นของบริษัท

12. หน้าที่ที่จะไม่กระทำการอันเป็นการแข่งขันกับบริษัทในกรณีนี้รวมถึงผลประโยชน์แอบแฝงหรือที่ไม่สามารถมองเห็นได้

13. หน้าที่ในการเปิดเผยกรณีที่เกิดการขัดกันของผลประโยชน์ต่อบริษัท

14. การปฏิบัติหน้าที่อย่างซื่อสัตย์สุจริต

15. เลขานุการบริษัทต้องใช้ความระมัดระวังและความขยันหมั่นเพียรอย่างสมเหตุสมผลในการปฏิบัติงานตนตามอำนาจหน้าที่

16. การกระทำความผิดหน้าที่ตามที่บริษัทอาจเรียกค่าชดเชยความเสียหายจากการกระทำความผิดของเลขานุการบริษัทจากผลประโยชน์ที่เลขานุการบริษัทได้รับตามจำนวนเงินที่บริษัทเสียหาย

17. หน้าที่ในการป้องกันไม่ให้มีการเลือกปฏิบัติอันไม่เป็นธรรม

18. หน้าที่ในการจัดหาข้อมูลเกี่ยวกับการประกันภัยจากบริษัทประกันภัย เพื่อชดเชยความเสียหายจากเหตุการณ์ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในอนาคต

19. หน้าที่ดูแลเรื่องสวัสดิการด้านสุขภาพและความปลอดภัยในการทำงานตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

20. ดำเนินการเกี่ยวกับภาษีและอากรแสตมป์ตามกฎหมายภาษี

21. ให้คำแนะนำประสานงานเกี่ยวกับเงินเดือนและบำเหน็จบำนาญตามสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดไว้

22. เปิดเผยข้อมูลรายละเอียดทางบัญชี จัดทำและส่งงบการเงินของบริษัทให้แก่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ

23. ตรวจสอบและจัดเตรียมรายงานทางการเงินเพื่อนำเสนอต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ กรณีที่มีคำสั่งให้บริษัทล้มละลายตามกฎหมายล้มละลาย

24. ช่วยเหลือกรรมการเพื่อให้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ เช่น การเปิดเผยข้อมูลผลประโยชน์ต่างๆ ในการทำสัญญาใดๆ

25. ติดตามการปฏิบัติตามข้อกำหนดในหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัท

26. ดูแลเรื่องการลงลายมือชื่อในเอกสารที่เกี่ยวกับธนาคาร

27. ในกรณีที่มีการจัดตั้งบริษัท เลขานุการบริษัทต้องตรวจสอบรายชื่อบริษัทว่าซ้ำกับบริษัทอื่นหรือมีเสียงเรียกที่คล้ายคลึงกับบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งไปแล้วหรือไม่

28. ดูแลการจดทะเบียนชื่อทางการค้าและปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

29. ดูแลการจดลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร และเครื่องหมายการค้า โดยเลขานุการบริษัทต้องจดบันทึกรายละเอียดชื่อเจ้าของเลขทะเบียน ประเทศที่ทำการจดทะเบียน วันเดือนปีที่จดทะเบียนลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร และเครื่องหมายการค้า แล้วแต่กรณี

6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

- ไม่มี -

6.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับที่	รายการ	สำหรับปี (31 ธ.ค. 2564)	สำหรับปี (31 ธ.ค. 2565)	สำหรับปี (31 ธ.ค. 2566)
1	บริษัท	2.34	1.87	2.89
2	บริษัทย่อย	2.54	2.12	3.50
รวม		**4.88**	**3.99**	**6.39**

หมายเหตุ

1. ไม่รวมค่าบริการอื่นๆ เพิ่มเติม
2. สำหรับปี 2563 - 2564 สำนักงานสอบบัญชี คือ บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบทั้งกลุ่มบริษัท
3. สำหรับปี 2565 - 2566 สำนักงานสอบบัญชี คือ บริษัท บีดีโอ ออดิท จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบทั้งกลุ่มบริษัท

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

1. สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการได้ให้ความสำคัญและใช้เวลาอย่างเพียงพอในการพิจารณาเรื่องสำคัญที่เกี่ยวกับทิศทาง กลยุทธ์และแผนงานการดำเนินธุรกิจของบริษัท การพิจารณาและทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท จรรยาบรรณของบริษัท คณะกรรมการได้กำหนดกระบวนการพิจารณารายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความเป็นธรรม พิจารณาว่าการทำรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท ได้พิจารณาให้รายการที่เกี่ยวโยงกันปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ได้ทบทวนเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดีพอ ทำให้การดำเนินงานของบริษัทประสบความสำเร็จ มีการทบทวนนโยบายด้านความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยงของบริษัท เป็นต้น ผลประโยชน์ได้ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท ได้พิจารณาให้รายการที่เกี่ยวโยงกัน ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ได้ทบทวนเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดีพอ ทำให้การดำเนินงานของบริษัทประสบความสำเร็จ มีการทบทวนนโยบายด้านความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยงของบริษัท เป็นต้น

1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บริษัท สรรหากรรมการ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัท มีนโยบายแต่งตั้งกรรมการอิสระเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด

หลักเกณฑ์การเลือกคณะกรรมการอิสระ

1) ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท* ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท* เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร บริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย

4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท* ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท* เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท* และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท* เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท* และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย

9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัท เลือกผู้มาเป็นกรรมการและผู้บริหารระดับสูงผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

1) มีประสบการณ์เกี่ยวกับการบริหารงานในอุตสาหกรรมเดียวกับบริษัท

2) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

3) ไม่เคยรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์ที่ได้กระทำโดยทุจริต

4) ไม่เคยถูกลงโทษไล่ออกหรือปลดออกจากราชการหรือองค์การ หรือหน่วยงานของรัฐ ฐานทุจริตต่อหน้าที่

5) มีทัศนคติที่เหมาะสมกับตำแหน่งงาน

คณะกรรมการบริษัท มีกำหนดการประชุมทุก 3 เดือน และมีการประชุมครั้งพิเศษตามความจำเป็น โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม		จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	
	1 ม.ค. - 31ธ.ค. 2564	1 ม.ค. - 31ธ.ค. 2565	1 ม.ค. - 31ธ.ค. 2566	การเข้าประชุมผู้ถือหุ้น ปี 2566
1. รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์*	9/9	8/8	7/8	1/2
2. ดร.แสงศรี จิยะจันทน์*	8/9	1/8	5/8	-
3. ดร.เจตต์ชัญญา บุญเฉลียว	9/9	8/8	8/8	-
4. รศ.ดร.เอกพร รักความสุข*	9/9	8/8	2/8	-
5. ดร.อภิชาติ สระมูล	6/9	8/8	8/8	2/2
6. ผศ.ดร.เฉลิมเกียรติ วงศ์วนิชทวี*	1/9	-	-	-
7. นายนพปฎล มงคลสินธุ์*	9/9	-	-	-
8. พลตรีหญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	9/9	8/8	8/8	2/2
9. ดร.ประภากร สมิติ	8/9	7/8	6/8	1/2
10. ดร.ครรชิต สิงห์สุวรรณ์	-	7/8	8/8	2/2

หมายเหตุ * 1. รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์ ลาออก วันที่ 14 พฤศจิกายน 2566
2. ดร.แสงศรี จิยะจันทน์ ลาออก วันที่ 4 กรกฎาคม 2565 และเข้าใหม่วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566
4. รศ.ดร.เอกพร รักความสุข ลาออก วันที่ 8 พฤษภาคม 2566
6. ผศ.ดร.เฉลิมเกียรติ วงศ์วนิชทวี ออกตามวาระ วันที่ 23 เมษายน 2564
7. นายนพปฎล มงคลสินธุ์ ลาออก วันที่ 3 มกราคม 2565

1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณกรรมการรายบุคคล

เบี้ยประชุมตอบแทนในฐานะกรรมการที่เป็นตัวเงินสำหรับปี 2565 - 2566 มีดังนี้

หมายเหตุ /1 กรรมการบริหารที่รับค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน
/2 กรรมการที่แสดงความจำนงไม่รับค่าตอบแทน

ลำดับที่	รายชื่อ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565			สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566		
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	รวม	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	รวม
1	ดร.อภิชาติ สระมูล	70,000	-	70,000	100,000	-	100,000
2	ดร.ครรชิต สิงห์สุวรรณ์	-	60,000	60,000	-	105,000	105,000
3	ดร.เอกพร รักความสุข	35,000	-	35,000	10,000	-	10,000
4	ดร.ประภากร สมิติ /2	-	-	-	-	-	-
5	พลตรีหญิง พันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม		35,000	35,000		55,000	55,000
6	รศ.ดร.จิระศักดิ์ จิยะจันทน์ /1	-	-	-	-	-	-
7	ดร.แสงศรี จิยะจันทน์ /2	-	-	-	-	-	-
8	ดร.เจตต์ชัญญา บุญเฉลียว /1	-	-	-	-	-	-
	รวม	**105,000**	**95,000**	**200,000**	**110,000**	**160,000**	**270,000**

1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ในเรื่องดังต่อไปนี้

- แต่งตั้งกรรมการบริษัทเข้าเป็นกรรมการของบริษัทย่อย
- กำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่เข้าไปเป็นกรรมการของบริษัทย่อย
- ควบคุมการจัดทำข้อมูลทางการเงิน โดยต้องส่งข้อมูลมายังบริษัทแม่
- กำหนดระบบควบคุมภายในโดยการออกกฎบังคับใช้คู่มือตามของบริษัทแม่ และกำหนดให้มีการตรวจสอบภายในโดยผู้ตรวจสอบภายใน

1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทได้ติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ พบว่าการทำรายการระหว่างกันเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และไม่มีการทำธุรกรรมที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทได้ติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ พบว่าที่ผ่านมาไม่มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสงหาผลประโยชน์แต่อย่างใด

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทได้ติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน พบว่าในระหว่างปีไม่มีการทุจริตคอร์รัปชันเกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจ

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

1. จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบรายบุคคล

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม
1. ดร.ครรชิต สิงห์สุวรรณ	ประธานกรรมการตรวจสอบ	6/6
2. ดร.ประภากร สมิติ	กรรมการตรวจสอบ	4/6
3. พลตรีหญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	กรรมการตรวจสอบ	6/6

2. ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรโดยครบถ้วน ดังนี้

- สอบทานงบการเงินประจำไตรมาสและประจำปีร่วมกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายบริหาร โดยมีการซักถามให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ากระบวนการของบริษัทในการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญมีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และมีการจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไปอย่างสม่ำเสมอ
- พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในให้เหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยพิจารณาจากรายงานของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกจากหน่วยงานภายนอกและของผู้สอบบัญชีภายนอก ประกอบกับพิจารณาผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทประจำปี
- สอบทานและกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกตรวจสอบ Management Control เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบงานและวิธีปฏิบัติที่ดีเพียงพอที่จะช่วยป้องกันและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และการอนุมัติรายการและอนุมัติวงเงินของฝ่ายบริหารสอดคล้องกับนโยบายและอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้
- พิจารณาอนุมัติขอบเขตและแผนการตรวจสอบภายในและพิจารณารายงานผลการตรวจสอบโดยให้ผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกรายงานผลตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก
- สอบทานว่าบริษัทมีกระบวนการที่จะมั่นใจได้ว่ามีการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของ ตลท. และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- พิจารณาลักษณะงานที่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดให้บริการอื่นนอกเหนือจากงานสอบบัญชีให้บริษัท รวมทั้งพิจารณาค่าตอบแทนว่าจะต้องมีลักษณะงานและค่าบริการที่ไม่เป็นสาระสำคัญจนอาจทำให้ผู้สอบบัญชีเสียความเป็นอิสระและไม่เป็นกลางในการปฏิบัติงานสอบบัญชี
- ประชุมเป็นการเฉพาะกับผู้สอบบัญชีภายนอกโดยไม่มีฝ่ายบริหารร่วมประชุมด้วย เพื่อให้ความมั่นใจว่าผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระและเป็นกลางในการปฏิบัติงาน
- พิจารณาและให้ความเห็นในการเข้าซื้อหุ้นบริษัทหรือร่วมทุนกับบริษัทอื่น

การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

1. การควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาคุณสมบัติของ บริษัท แอค คอนซัลท์ เซอร์วิส จำกัด และ นางสาวศราวดี พูลเทียน แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระ และเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน ได้แก่ COSO 2013 กรอบแนวทางระบบการควบคุมภายในใหม่ล่าสุด โดยสภาวิชาชีพบัญชี โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน รุ่นที่ 9 โดยสภาวิชาชีพบัญชี โครงการสัมมนาเสริมความคิด ติดปีกวิชาชีพ กับคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ อบรม 12 ชั่วโมงของผู้สอบบัญชีภาษีอากร (TA) ปี 2556 โดยสถาบันพัฒนานักวิชาชีพบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต โครงการต้นกล้าสำนักงานบัญชีคุณภาพ โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โครงการติว CIA Part 1 โดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายใน ร่วมกับมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต และโครงการเตรียมความพร้อมของหน่วยงานตรวจสอบภายในสำหรับบริษัทที่จะเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายในโดยมหาวิทยาลัย ยังได้จัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบภายในและสำนักงานตรวจสอบภายในเพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับผู้ตรวจสอบที่ว่าจ้างจากภายนอก (outsource) ด้วย

ทั้งนี้การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทและบริษัทย่อย จะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยรายละเอียดของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ

วิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1. สอบทานคู่มือการปฏิบัติงานทางบัญชีของระบบงาน กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกระบวนการปฏิบัติงานและ/หรือระบบปฏิบัติงานเกิดขึ้นใหม่ในระหว่างงวดและบันทึกผลการสอบทานของระบบงานที่สำคัญของบริษัท

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

3. ตรวจสอบติดตามการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่สำคัญของแต่ละระบบงานบัญชี (วิธี Compliance Test) โดยเลือกรายการทดสอบไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนรายการทั้งหมดหรือจำนวนยอดเงินทั้งหมดของรายการนั้น

จากผลการตรวจติดตามการปฏิบัติงานงวดปัจจุบันตามคู่มือปฏิบัติงานและระบบการควบคุมภายในที่สำคัญตามที่กำหนด ของระบบเงินสดย่อย ระบบเงินทดรองจ่าย ระบบรายได้ลูกหนี้และการรับชำระ ระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบเจ้าหนี้ ระบบการจ่ายชำระ ระบบสินทรัพย์ถาวร ระบบเงินกู้ยืมและการจ่ายชำระ ระบบเงินเดือนและค่าแรง ระบบการปิดบัญชีและระบบเงินให้กู้ยืมและรับชำระ พบว่ามีการปฏิบัติงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ

2. รายการระหว่างกัน

2.1 รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทและบริษัทย่อยมีการเข้าทำรายการระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยรายการเหล่านี้มีราคาและผลตอบแทนที่เป็นทางการค้าปกติตามราคาตลาดทั่วไปหรือเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ ลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ สรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น	ผู้บริหารร่วมกัน
นายจิรศักดิ์ จิยะจันทน์	ผู้ถือหุ้น
มหาวิทยาลัยเนชั่น	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน (สิ้นสุดวันที่ 7 สิงหาคม 2566)

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ธุรกรรม	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่า	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ร้อยละ 4 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ 4 ต่อปี และ ร้อยละ 3 ต่อปี
รายได้ค่าบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ค่าเช่าจ่าย	ราคาตามสัญญา

กลุ่มบริษัทมีรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
กรรมการและกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่		
ค่าตอบแทนผู้บริหาร*	5,551,770	3,118,915
ดอกเบี้ยจ่าย	2,531,585	-
กิจการที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วม		
รายได้จากการให้เช่า	1,280,077	-
ค่าเช่าจ่าย	-	600,000

*ค่าตอบแทนผู้บริหารรวมเงินเดือน และผลตอบแทนอื่น

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
กรรมการ		
เจ้าหนี้อื่น	154,530	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้กรรมการ	321,500,000	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	4,036,184	-

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นแล้วมีความเห็นว่าเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล โดยมีการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติถูกต้องตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มาตรการในการดูแลเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน

ในการทำรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกิจปกติไม่ว่าเป็นการทำรายการกับบุคคลภายนอกหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัท มีแนวทางปฏิบัติการอนุมัติรายการดังกล่าวเช่นเดียวกัน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท เป็นสำคัญ สำหรับรายการระหว่างกันอื่นๆ บริษัท กำหนดให้ต้องผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยคณะกรรมการตรวจสอบอาจว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระหรือที่ปรึกษาทางการเงินมาทำการประเมินราคาของรายการระหว่างกันนั้นๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางเปรียบเทียบจากนั้นจึงนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัท คาดว่าในอนาคตอาจมีรายการระหว่างกันของบริษัท ซึ่งเป็นไปตามรายการค้าปกติที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระพิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย โดยรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยง และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม ตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

ส่วนที่ 3




75%
COMPLETED
50%
COMPLETED
25%
COMPLETED
4k
3k
2k
1k
0
20%
40%
60%
80%
100%

งบการเงิน

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน

31 ธันวาคม 2566

Tel:+66 (0) 2 636 0354
www.bdo.th

BDO Audit Company Limited
388 Exchange Tower
Unit 4201 - 4204, 42nd Floor
Sukhumvit Road
Klongtoey Sub-District, Klongtoey District
Bangkok 10110
Thailand

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานรวมและเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 ในงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการของ ซึ่งอธิบายเกี่ยวกับการจัดประเภทของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องนี้

BDO Audit Company Limited, a limited liability company incorporated in Thailand, is a member firm of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญจากตรวจสอบ	การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี
1 การรับรู้รายได้ค่าก่อสร้าง	
กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการก่อสร้างเป็นจำนวน 116.83 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32 ของรายได้รวม) ต้นทุนจากการก่อสร้างเป็นจำนวน 85.84 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33 ของค่าใช้จ่ายรวม) กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการก่อสร้างตลอดช่วงเวลาหนึ่งตามอัตราส่วนของขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างตามสัญญา ซึ่งขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างจะคำนวณเป็นสัดส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นสะสมจนถึงวันที่ในรายงานต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมด ซึ่งกระบวนการให้ได้มาถึงขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างแต่ละโครงการนั้น ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการจัดทำประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการ รวมถึงต้องพิจารณาแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง ประกอบกับความน่าจะเป็นที่จะเกิดงานก่อสร้างล่าช้า อุปสรรคระหว่างการก่อสร้างโดยไม่คาดคิด ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบว่ารายได้จากการก่อสร้างรับรู้ด้วยมูลค่าที่ถูกต้อง อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.18 ซึ่งอธิบายถึงเรื่องนโยบายบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้	ข้าพเจ้าตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าก่อสร้างของกลุ่มบริษัทโดยวิธีดังต่อไปนี้ - ทำความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการทำสัญญาก่อสร้าง การว่าจ้างผู้รับเหมาช่วง การประมาณการต้นทุนก่อสร้าง การจ่ายชำระ การบันทึกรายการ การอนุมัติรายการ รวมทั้งระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้อง - สอบทานการออกแบบ การอนุมัติรายการตามระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้อง - สอบทานรายละเอียดของสัญญาก่อสร้างของโครงการก่อสร้าง รวมทั้งงานเพิ่มที่เกิดขึ้นระหว่างปี - สอบทานวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการติดตามและพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินขั้นความสำเร็จของการก่อสร้าง การทบทวนประมาณต้นทุนการก่อสร้าง และสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้อง - ทดสอบการคำนวณขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างแต่ละโครงการ - ทดสอบความถูกต้องของค่าจ้างผู้รับเหมาช่วงและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี - เข้าสังเกตการณ์โครงการที่อยู่ระหว่างทำ ณ วันที่ใกล้สิ้นรอบบัญชี รวมทั้งสอบถามผู้ควบคุมงานที่รับผิดชอบ และทำความเข้าใจกระบวนการที่ใช้ในการประเมินขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้าง - สอบทานความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

BDO Audit Company Limited, a limited liability company incorporated in Thailand, is a member firm of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

เรื่องสำคัญจากตรวจสอบ	การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี
2 การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าในงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 1,139 ล้านบาท ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทต้องมีการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ในการทดสอบการด้อยค่า ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมาก และอาศัยข้อสมมติฐานซึ่งมีความซับซ้อน โดยเฉพาะที่เกี่ยวกับการประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของบริษัทย่อย รวมถึงการใช้อัตราการเติบโตและอัตราคิดลด ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาวะทางเศรษฐกิจ สถานการณ์ตลาด บริษัทได้เปิดเผยเกี่ยวกับค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14	ข้าพเจ้าตรวจสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยวิธีดังต่อไปนี้ - ทำความเข้าใจวิธีการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย และพิจารณาข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย - หารือกับผู้บริหารเพื่อให้เข้าใจถึงสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้ รวมถึงแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคต - ประเมินความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานและวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับ โดยเฉพาะการคาดการณ์การเติบโตของรายได้ กำไรขั้นต้นและกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยการตรวจสอบกับผลการดำเนินงานในปัจจุบันและอดีต - ประเมินความสมเหตุสมผลของอัตราคิดลดที่ผู้บริหารใช้ ทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากการดำเนินธุรกิจในอนาคต - ทดสอบความถูกต้องของวิธีการคำนวณแบบจำลอง - หารือกับผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี เพื่อพัฒนาแบบจำลองของผู้สอบบัญชี เพื่อเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลของแบบจำลองของผู้บริหารที่ใช้ในการประเมินมูลค่าของกลุ่มธุรกิจ - ประเมินความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทเกี่ยวกับข้อสมมติฐาน และมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

BDO Audit Company Limited, a limited liability company incorporated in Thailand, is a member firm of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่กำกับดูแลต่องบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

BDO Audit Company Limited, a limited liability company incorporated in Thailand, is a member firm of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

BDO Audit Company Limited, a limited liability company incorporated in Thailand, is a member firm of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

นายธีรศักดิ์ ฉั่วศรีสกุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6624
บริษัท บีดีโอ ออดิท จำกัด
กรุงเทพมหานคร
28 กุมภาพันธ์ 2567

BDO Audit Company Limited, a limited liability company incorporated in Thailand, is a member firm of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

(หน่วย : บาท)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	15,122,199	143,554,140	2,880,819	34,763,908
เงินลงทุนชั่วคราว	8	10,001,009	1,004	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9, 25	31,422,689	14,126,921	44,519,938	38,695,967
สินค้าคงเหลือ	6, 12	1,593,850,839	1,147,807,213	746,997,046	732,080,914
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	13	137,719,603	109,219,603	109,219,603	109,219,603
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,788,116,339	1,414,708,881	903,617,406	914,760,392
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระผูกพัน	11	3,630,000	3,630,000	-	-
ลูกหนี้จากการผิดสัญญา	27	24,727,792	24,727,792	24,727,792	24,727,792
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	25	-	-	196,262,149	142,026,820
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	1,139,000,000	939,100,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6, 15	163,580,001	53,639,411	59,229,581	53,639,411
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	6, 16	900,381,032	982,326,727	3,834	7,617
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	4,053,305	4,503,673	4,053,305	4,503,673
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	14,534,388	25,994,191	3,462,715	10,228,300
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		13,329,661	12,443,747	868,430	868,430
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,124,236,179	1,107,265,541	1,427,607,806	1,175,102,043
รวมสินทรัพย์		2,912,352,518	2,521,974,422	2,331,225,212	2,089,862,435

_____ กรรมการ
( )

_____ กรรมการ
( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย : บาท)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19, 25	380,899,810	327,056,384	113,577,687	56,624,866
เจ้าหนี้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	31,900,000	-	31,900,000	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึง					
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	359,910	339,001	359,910	339,001
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		8,169,883	8,899,102	2,062,172	1,000,521
รวมหนี้สินหมุนเวียน		421,329,603	336,294,487	147,899,769	57,964,388
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		2,820,969	1,734,383	-	481,636
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20, 21	99,169,553	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	25, 21	321,500,000	-	132,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17, 21	3,804,761	4,164,671	3,804,761	4,164,671
เงินรับล่วงหน้าระยะยาว		10,614,997	7,694,997	8,684,997	7,694,997
ประมาณการหนี้สินที่เกิดจากคดีความ	27	7,497,572	5,550,400	7,497,572	5,550,400
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		661,930	465,562	493,879	465,562
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		446,069,782	19,610,013	152,481,209	18,357,266
รวมหนี้สิน		867,399,385	355,904,500	300,380,978	76,321,654

_____ กรรมการ
( )

_____ กรรมการ
( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย : บาท)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น - หุ้นสามัญมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท					
ทุนจดทะเบียน					
จำนวน 7,296,755,699 หุ้น		3,648,377,850	3,648,377,850	3,648,377,850	3,648,377,850
ทุนที่ออกและรับชำระเต็มจำนวนแล้ว					
จำนวน 7,296,755,699 หุ้น		3,648,377,850	3,648,377,850	3,648,377,850	3,648,377,850
ส่วนต่ำมูลค่าหุ้น		(2,304,522,000)	(2,304,522,000)	(2,304,522,000)	(2,304,522,000)
ส่วนต่ำจากการเพิ่มสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย		(88,912)	-	-	-
กำไรสะสม					
- จัดสรรแล้วเพื่อสำรองตามกฎหมาย	28	364,837,785	364,837,785	364,837,785	364,837,785
- ยังไม่ได้จัดสรร		336,348,410	258,549,157	322,150,599	304,847,146
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท		2,044,953,133	1,967,242,792	2,030,844,234	2,013,540,781
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	14	-	198,827,130	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,044,953,133	2,166,069,922	2,030,844,234	2,013,540,781
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,912,352,518	2,521,974,422	2,331,225,212	2,089,862,435

_____ กรรมการ
( )

_____ กรรมการ
( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
รายได้					
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6	179,367,025	51,591,750	20,679,000	51,591,750
รายได้จากการขายและบริการ	6, 29	8,053,379	10,172,992	-	-
รายได้จากการให้เช่า	6, 25	9,165,989	1,975,000	5,594,876	1,975,000
รายได้จากการก่อสร้าง	6	116,826,185	110,909,740	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6	5,340,450	-	5,340,450	-
รายได้อื่น	6, 25, 27, 29	43,083,458	1,024,216	50,923,432	7,410,694
รวมรายได้		361,836,486	175,673,698	82,537,758	60,977,444
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6	(115,913,843)	(33,131,692)	(13,190,136)	(33,131,692)
ต้นทุนขายและให้บริการ	6, 29	(9,139,594)	(4,075,887)	-	-
ต้นทุนการให้เช่า	6	(3,593,151)	(481,896)	(1,220,218)	(481,896)
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	6	(85,842,234)	(78,803,271)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(9,881,955)	(2,881,446)	(4,197,115)	(2,880,946)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25, 29	(28,935,873)	(23,073,705)	(34,764,079)	(13,895,477)
ต้นทุนทางการเงิน	25	(3,027,289)	(14,056)	(1,673,749)	(10,111)
รวมค่าใช้จ่าย		(256,333,939)	(142,461,953)	(55,045,297)	(50,400,122)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		105,502,547	33,211,745	27,492,461	10,577,322
ภาษีเงินได้	23	(27,689,718)	(8,273,480)	(10,240,038)	(2,260,542)
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		77,812,829	24,938,265	17,252,423	8,316,780
การดำเนินงานที่ยกเลิก					
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก - สุทธิจากภาษีเงินได้	6	-	612,311	-	612,311
กำไรสำหรับปี		77,812,829	25,550,576	17,252,423	8,929,091
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์					
พนักงานที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษีเงินได้		(29,618)	-	51,030	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		(29,618)	-	51,030	-
รวมกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี		77,783,211	25,550,576	17,303,453	8,929,091

_____ กรรมการ

( )

_____ กรรมการ

( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท		77,828,871	24,977,466	17,252,423	8,316,780
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(16,042)	(39,201)	-	-
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท		-	612,311	-	612,311
รวม		77,812,829	25,550,576	17,252,423	8,929,091
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท		77,799,253	24,977,466	17,303,453	8,316,780
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(16,042)	(39,201)	-	-
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท		-	612,311	-	612,311
รวม		77,783,211	25,550,576	17,303,453	8,929,091
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (บาทต่อหุ้น)					
จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	24	0.011	0.003	0.002	0.001
จากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	0.0001	-	0.0001
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		7,296,755,699	7,296,755,699	7,296,755,699	7,296,755,699

_____ กรรมการ

( )

_____ กรรมการ

( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ 5

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)

		ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท							
				ส่วนต่ำจากการเพิ่มสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำมูลค่าหุ้น		สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร			
งบการเงินรวม									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565		3,648,377,850	(2,304,522,000)	-	364,837,785	232,959,380	1,941,653,015	198,866,331	2,140,519,346
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	25,589,777	25,589,777	(39,201)	25,550,576
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	-	25,589,777	25,589,777	(39,201)	25,550,576
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		3,648,377,850	(2,304,522,000)	-	364,837,785	258,549,157	1,967,242,792	198,827,130	2,166,069,922
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		3,648,377,850	(2,304,522,000)	-	364,837,785	258,549,157	1,967,242,792	198,827,130	2,166,069,922
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	(88,912)	-	-	(88,912)	(198,811,088)	(198,900,000)
รายการกับผู้ถือหุ้น		-	-	(88,912)	-	-	(88,912)	(198,811,088)	(198,900,000)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	77,828,871	77,828,871	(16,042)	77,812,829
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(29,618)	(29,618)	-	(29,618)
รวมกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	-	77,799,253	77,799,253	(16,042)	77,783,211
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		3,648,377,850	(2,304,522,000)	(88,912)	364,837,785	336,348,410	2,044,953,133	-	2,044,953,133

_____ กรรมการ

( )

_____ กรรมการ

( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)

	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม
			สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	3,648,377,850	(2,304,522,000)	364,837,785	295,918,055	2,004,611,690
กำไรสำหรับปี	-	-	-	8,929,091	8,929,091
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	8,929,091	8,929,091
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,648,377,850	(2,304,522,000)	364,837,785	304,847,146	2,013,540,781
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	3,648,377,850	(2,304,522,000)	364,837,785	304,847,146	2,013,540,781
กำไรสำหรับปี	-	-	-	17,252,423	17,252,423
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	51,030	51,030
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	17,303,453	17,303,453
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,648,377,850	(2,304,522,000)	364,837,785	322,150,599	2,030,844,234

_____ กรรมการ

( )

_____ กรรมการ

( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	105,502,547	33,211,745	27,492,461	10,577,322
กำไรก่อนภาษีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	765,389	-	765,389
รายการปรับปรุงกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก				
(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7,341,296	1,378,794	1,674,369	487,685
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5,340,450)	-	(5,340,450)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	136,385	102,782	75,219	102,782
ประมาณการหนี้สินที่เกิดจากคดีความ	1,947,172	732,000	1,947,172	732,000
กลับรายการค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(30,000,000)	-	(11,848,385)	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(703,321)	(895,021)	(7,937,918)	(6,584,678)
ต้นทุนทางการเงิน	3,027,289	3,944	1,673,749	-
รายได้อื่น	(12,070,834)	-	(12,070,834)	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อน				
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และ				
หนี้สินดำเนินงาน	69,840,084	35,299,633	(4,334,617)	6,080,500
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(16,688,458)	(930,945)	(805,130)	1,023,424
สินค้าคงเหลือ	(469,385,851)	7,466,728	(30,436,095)	9,953,206
ลูกหนี้จากการผิดสัญญา	42,070,834	-	42,070,834	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(885,914)	(1,527,737)	-	4,227
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	49,722,860	112,667,837	55,556,958	1,158,840
เงินรับล่วงหน้าระยะยาว	2,920,000	7,694,997	990,000	7,694,997
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	1,086,585	(568,948)	(481,636)	(1,665,021)
เงินสดรับมาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	(321,319,860)	160,101,565	62,560,314	24,250,173
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(16,951,729)	(36,672,109)	(2,425,560)	(3,082,909)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(338,271,589)	123,429,456	60,134,754	21,167,264

_____ กรรมการ
( )

_____ กรรมการ
( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	3,300,000	-	-
เงินสดจ่ายจากเงินลงทุนชั่วคราว	(10,000,000)	-	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14,050,024	-	14,050,024	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	15,800,000	41,500,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	(85,300,000)	(42,500,000)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(45,857,834)	(34,185,062)	-	(5,390)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(167,000,000)	-	(168,000,000)	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	96,006	129,632	32,133	159,411
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(208,711,804)	(30,755,430)	(223,417,843)	(845,979)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับเงินจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	99,000,000	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	368,500,000	-	150,000,000	-
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	(47,000,000)	-	(18,000,000)	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(600,000)	-	(600,000)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(1,348,548)	(3,945)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	418,551,452	(3,945)	131,400,000	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(128,431,941)	92,670,081	(31,883,089)	20,321,285
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	143,554,140	50,884,059	34,763,908	14,442,623
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	15,122,199	143,554,140	2,880,819	34,763,908
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	31,900,000	-	31,900,000	-
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	2,895,339	-	-	-
รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,503,673	-	4,503,673
สินค้าคงเหลือโอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17,527,988	54,474,219	6,810,386	54,474,219
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์โอนไปยังอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	96,005,750	-	-	-

_____ กรรมการ
( )

_____ กรรมการ
( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1. ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่ปี 2537 บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ ดังนี้
รายได้
สำนักงานใหญ่ : 4 หมู่ 11 ถนนหทัยราษฎร์ ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า "กลุ่มบริษัท"

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

- โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของที่ดินเปล่า บ้าน วิลล่า คอนโดมิเนียม โรงแรม เพื่อจำหน่ายและให้เช่า รวมถึงการให้บริการในการบริหารนิติบุคคลหรือที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
- โครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในรูปแบบของที่ดินเปล่า โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและให้เช่า รวมถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภค พลังงาน ที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรม
- ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
- ธุรกิจโรงพยาบาลและบริการด้านสุขภาพ จำหน่ายเครื่องมือแพทย์ (ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้) และให้เช่าอาคารโรงพยาบาล

งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นเป็นการเฉพาะ

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทไปถือปฏิบัติ การเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและเฉพาะกิจการได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 5

งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม หรือถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	อัตราร้อยละของหุ้นที่ถือโดยบริษัท	
			2566	2565
บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี่ จำกัด”)	ธุรกิจขายห้องในอาคารชุด	ไทย	100	100
บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด	ธุรกิจขายห้องในอาคารชุด	ไทย	100	100
บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอุตสาหกรรม	ไทย	100	100
บริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	100	100
บริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด	ธุรกิจโรงพยาบาล	ไทย	100	74
บริษัท วาย ป่าตอง โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ธุรกิจโรงแรมและที่พักอาศัย	ไทย	100	-

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและรายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ ได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ยอดเงินลงทุนในบริษัทย่อยในบัญชีของบริษัทได้ตัดกับส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแล้ว

ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ หรือไม่รวมในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่เข้าซื้อหุ้น หรือวันที่จำหน่ายเงินลงทุน ตามลำดับ

ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย แสดงด้วยจำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยในส่วนที่ไม่ได้ถือโดยกลุ่มบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายบัญชีเช่นเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกันสำหรับการจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ

2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

2.3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีตามที่สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้มีการปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้นเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชี

อย่างไรก็ตาม การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและแนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2.3.2 การแก้ไขมาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

- การเปิดเผยนโยบายการบัญชี (การแก้ไข TAS 1 การนำเสนองบการเงิน)

  การแก้ไขมีจุดมุ่งหมายที่จะทำให้การเปิดเผยเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์มากขึ้นโดยการแทนข้อกำหนดเดิมที่ให้เปิดเผย 'นโยบายการบัญชีที่สำคัญ' ด้วย 'ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ' การแก้ไขยังให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานการณ์ที่ข้อมูลนโยบายการบัญชีน่าจะถือว่ามีสาระสำคัญที่จำเป็นต้องเปิดเผย

  การแก้ไขเหล่านี้ไม่มีผลกระทบต่อการวัดมูลค่าหรือการนำเสนอรายการใดในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท แต่มีผลต่อการเปิดเผยนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท

- คำนิยามของประมาณการทางบัญชี (การแก้ไข TAS 8 นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด)

  การแก้ไขใน TAS 8 ซึ่งมีการเพิ่มคำนิยามของประมาณการทางบัญชีให้ชัดเจนมากขึ้นว่าผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในข้อมูลนำเข้าหรือเทคนิคการวัดมูลค่าให้จัดเป็นการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี หากไม่ใช่เป็นผลจากการแก้ไขข้อผิดพลาดในอดีต การแก้ไขเหล่านี้ช่วยให้กิจการระบุความแตกต่างระหว่างการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการแก้ไขข้อผิดพลาดในอดีตได้อย่างชัดเจนมากขึ้น

  การแก้ไขเหล่านี้ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

- ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากรายการเดียวกัน (การแก้ไข TAS 12 ภาษีเงินได้)

  การแก้ไขมีการให้เกณฑ์เพิ่มเติมสำหรับการยกเว้นการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกโดยที่การยกเว้นไม่ใช้สำหรับการรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่ง ณ วันที่เกิดรายการมีผลให้ผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีมีค่าเท่ากัน

  การแก้ไขเหล่านี้ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

- การปฏิรูปภาษีระหว่างประเทศ - กฎโมเดลเสาหลักที่สอง (การแก้ไข TAS 12 ภาษีเงินได้)

  การแก้ไขให้การยกเว้นกับกิจการโดยไม่ต้องรับรู้รายการและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกฎโมเดลเสาหลักที่สอง การยกเว้นมีผลทันทีและมีผลย้อนหลัง การแก้ไขกำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับความเสี่ยงของกิจการต่อภาษีเงินได้จากกฎโมเดลเสาหลักที่สอง

  ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทไม่อยู่ในขอบเขตของกฎโมเดลเสาหลักที่สองขององค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (OECD) และการยกเว้นจากการรับรู้รายการและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากกฎโมเดลเสาหลักที่สองไม่มีผลต่อกลุ่มบริษัท

2.3.3 **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568**

TFRS 17 “สัญญาประกันภัย” นำเสนอการใช้วิธีการบัญชีที่สอดคล้องกันในระดับนานาชาติสำหรับสัญญาประกันภัย เนื่องจาก TFRS 17 ใช้กับสัญญาประกันภัยทุกประเภทที่ออกโดยกิจการ (โดยมีข้อยกเว้นที่จำกัด) การนำ TFRS 17 มาใช้อาจจะมีผลต่อกิจการที่ไม่ใช่บริษัทประกันภัยด้วย

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีผลต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุม กลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัทรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มบริษัทรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ข) การร่วมค้า

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ค) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น กลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

ง) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มบริษัทจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มบริษัทจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

3.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

3.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

3.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยวิธีเฉพาะเจาะจง ต้นทุนของการซื้อประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับประมาณจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นพร้อมขาย กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีค่าเผื่อการลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่าที่จำเป็น

3.5 สินทรัพย์ทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มบริษัทสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค้าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

ข) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มบริษัทเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มบริษัทจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ค) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มบริษัทจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

ง) ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย – สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มบริษัทถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการดอกเบี้ยรับ กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นพร้อมกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มบริษัทถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กำไรจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการดอกเบี้ยรับ รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

จ) ตราสารทุน

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มบริษัทเลือกรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มบริษัทจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่น เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้ในรายการกำไร/ขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ขาดทุน/กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะแสดงรวมอยู่ในการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

ฉ) การด้อยค่า

กลุ่มบริษัทประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (FVOCI) และมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร (FVPL) โดยใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณา การประเมินการด้อยค่าดังกล่าวจะพิจารณาว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการขายและประสบการณ์ผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา ทั้งนี้ อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตจะถูกปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและการคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่จะมีผลต่อความสามารถในการจ่ายชำระของลูกหนี้ และได้ปรับอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่ได้จากประสบการณ์ในอดีตเพื่อให้สะท้อนถึงการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลง

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับลูกหนี้ที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ช) การวัดมูลค่ายุติธรรม

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

3.6 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) จะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย และการขายนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นในระดับสูงมาก สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) นั้นจะวัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับการปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์ (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) เพื่อให้เท่ากับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กำไรจากการเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์จะรับรู้ได้ไม่เกินผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เคยรับรู้

กลุ่มบริษัทจะไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) ที่ถือไว้เพื่อขาย

การดำเนินงานที่ยกเลิกประกอบด้วยองค์ประกอบของกิจการที่ยกเลิกที่ได้ถูกจำหน่ายออกไปหรือได้ถูกจัดประเภทไว้เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย และถือเป็นสายงานธุรกิจที่สำคัญหรือพื้นที่ทางภูมิศาสตร์แยกต่างหากหรือเป็นส่วนหนึ่งของแผนร่วมที่จะยกเลิกสายงานธุรกิจที่สำคัญหรือเขตภูมิศาสตร์หรือเป็นบริษัทย่อยที่ซื้อมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายต่อ โดยกลุ่มบริษัทจะนำเสนอผลประกอบการของการดำเนินงานที่ยกเลิกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นรายการแยกต่างหาก

3.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อาคารชุดให้เช่า	50 ปีนับจากวันที่อาคารชุดพร้อมให้เช่า
อาคารโรงพยาบาล	40 ปี

กลุ่มบริษัทได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ จะแสดงเป็นกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

3.8 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์แสดงมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ระบบสาธารณูปโภค	25 และ 40 ปี
อุปกรณ์	5 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มบริษัทได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่าย คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ จะแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุนอื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.9 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัททดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอนเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มบริษัทจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มบริษัทจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

3.10 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทจะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับกิจการอื่น และสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมา จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

3.11 เงินรับล่วงหน้าระยะยาว

เงินรับล่วงหน้าระยะยาวแสดงด้วยราคาทุนประกอบไปด้วยเงินมัดจำรับจากผู้เช่าอาคารห้องชุดภายใต้สัญญาเช่าซึ่งจะมีการโอนเป็นรายได้จากการขายเมื่อลูกค้ามีความประสงค์จะซื้อห้องดังกล่าวในอนาคต

3.12 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มบริษัทคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มบริษัทปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินจูงใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่าหากกลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มบริษัทจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินจูงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงในกำไรหรือขาดทุนสัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มบริษัท พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

3.13 หนี้สินทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มบริษัทเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่

- หากกลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มบริษัทมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มบริษัทจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มบริษัทจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

3.14 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข (สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขาย) ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

3.15 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ กลุ่มบริษัทจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลแตกต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มบริษัทสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีเงินได้ในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

3.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ก) ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

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

ข) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ค) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุกำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้นและรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ง) ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างก่อนถึงกำหนดเมื่อ 1) กลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอให้ผลประโยชน์ และ 2) กลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง โดยผลประโยชน์ที่มีกำหนดชำระเกินกว่า 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ต้องคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

3.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

3.18 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้จากการขายและบริการ

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการ ด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่บริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับ ที่ไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่จ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

การรับรู้รายได้จากการก่อสร้าง

รายได้จากการก่อสร้างรวมถึงสัญญาการให้บริการด้านการก่อสร้างโดยกิจกรรมการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทเป็นการสร้างหรือทำให้สินทรัพย์ (งานระหว่างก่อสร้าง) ที่ลูกค้ามีอำนาจควบคุมอยู่เพิ่มขึ้น กลุ่มบริษัทจึงรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งตามขั้นความสำเร็จของงาน

ค่าชดเชยจากการเรียกร้อง ราคาตามสัญญาที่เปลี่ยนแปลงไป และค่าปรับจากความล่าช้าจากการก่อสร้างถือเป็นสิ่งตอบแทนผันแปรและรวมอยู่ในรายได้ตามสัญญาหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่การกลับรายการอย่างมีสาระสำคัญจะไม่เกิดขึ้นในอนาคต

ขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง สัญญาให้บริการการก่อสร้าง หรือสัญญาให้บริการ ที่สัญญามีการกำหนดผลลัพธ์ของงาน จะรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยขั้นของความสำเร็จจะคำนวณเป็นสัดส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นสะสมจนถึงวันที่ในรายงานต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมด ปรับปรุงด้วยต้นทุนสินค้าที่ลูกค้ารับโอนการควบคุมไปแล้วแต่ยังไม่ได้ติดตั้ง และร่วมพิจารณาโดยการสำรวจทางกายภาพโดยวิศวกร ผู้บริหารโครงการร่วมกับเจ้าของหรือลูกค้า ในกรณีที่กลุ่มบริษัทไม่สามารถประมาณขั้นของความสำเร็จได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ (หากกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับ) จะรับรู้ได้เท่ากับต้นทุนของสัญญาที่รับรู้เป็นรายจ่าย

3.19 ส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานที่รายงานอ้างอิงจากผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) และจะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

3.20 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลจ่าย บันทึกในงบการเงินในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการ ได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

3.21 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปี ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้วและที่มีอยู่ในระหว่างปี

3.22 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทรวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้นบริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

4. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

4.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

4.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากกระแสเงินสดและอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกิจการมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทพิจารณาความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยไม่เป็นนัยสำคัญเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีดอกเบี้ยมีจำนวนใกล้เคียงกัน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจะเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อบริหารความเสี่ยงเมื่อจำเป็น

กลุ่มบริษัทไม่ได้นำการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ

4.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด กระแสเงินสดตามสัญญาของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย รวมถึงความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้คงค้าง

การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มบริษัทจะยึดการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระ ในกรณีที่ไม่มีการจัดอันดับไว้ กลุ่มบริษัทจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาและเงินให้กู้ยืม ซึ่งคือความเสี่ยงที่คู่สัญญาหรือผู้กู้ยืมจะไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาได้ มีผลให้กลุ่มบริษัทไม่ได้รับชำระหนี้คืนเต็มจำนวนตามสัญญา และอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และเงินทุนของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม โดยทำการวิเคราะห์เครดิตจากข้อมูลของลูกค้า และติดตามสถานะของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทได้มีการทบทวนแบบจำลองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ที่กำหนดเกี่ยวกับการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยการสอบทานตัวเลขและข้อมูลที่นำมาใช้ในการคำนวณเป็นระยะเพื่อให้มั่นใจว่าแบบจำลองที่นำมาใช้มีความเหมาะสม

4.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เนื่องจากจากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มบริษัทได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้ กลุ่มบริษัทยังได้พิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่าง ๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	รวม	มูลค่าตามบัญชี
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	62,036,360	-	4,036,184	66,072,544	66,072,544
เจ้าหนี้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	31,900,000	-	31,900,000	31,900,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	8,169,883	-	8,169,883	8,169,883
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	2,720,123	2,820,969	5,541,092	5,541,092
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	99,169,553	99,169,553	99,169,553
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	-	-	321,500,000	321,500,000	321,500,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	359,910	3,804,761	4,164,671	4,164,671
รวมหนี้สินทางการเงิน	62,036,360	43,149,916	431,331,467	536,517,743	536,517,743

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	รวม	มูลค่าตามบัญชี
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7,914,970	-	-	7,914,970	7,914,970
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	8,899,102	-	8,899,102	8,899,102
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	1,844,215	1,734,383	3,578,598	3,578,598
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	339,001	4,164,671	4,503,672	4,503,672
รวมหนี้สินทางการเงิน	7,914,970	11,082,318	5,899,054	24,896,342	24,896,342

(หน่วย : บาท)	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	รวม	มูลค่าตามบัญชี
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	870,855	-	1,395,863	2,266,718	2,266,718
เจ้าหนี้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	31,900,000	-	31,900,000	31,900,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	2,066,011	-	2,066,011	2,066,011
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	1,028,296	-	1,028,296	1,028,296
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	-	-	132,000,000	132,000,000	132,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	359,910	3,804,761	4,164,671	4,164,671
รวมหนี้สินทางการเงิน	870,855	35,354,217	137,200,624	173,425,696	173,425,696

(หน่วย : บาท)	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	รวม	มูลค่าตามบัญชี
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,764,026	-	-	1,764,026	1,764,026
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	1,000,522	-	1,000,522	1,000,522
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	481,636	481,636	481,636
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	339,001	4,164,671	4,503,672	4,503,673
รวมหนี้สินทางการเงิน	1,764,026	1,339,523	4,646,307	7,749,856	7,749,856

4.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนของกลุ่มบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นและเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

5. ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

5.1 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทใช้ดุลยพินิจในการกำหนดความเป็นไปได้ในการใช้สิทธิในการยกเลิกหรือขยายอายุในการกำหนดอายุของสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

การกำหนดอัตราคิดลด

อัตราคิดลดถูกใช้ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหากระบุได้ หรืออัตรากู้ยืมส่วนเพิ่มหากไม่ระบุ บริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่ากรณีเป็นสัญญาเช่าการเงินและใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มสำหรับสัญญาเช่าอื่นๆ อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทประมาณการใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

5.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้จากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน กับมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทจะมีความเป็นไปได้อย่างสูงที่จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพื่อใช้กลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้ กลุ่มบริษัทใช้ข้อสมมติฐานในการประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคต และช่วงเวลาที่จะใช้ผลแตกต่างชั่วคราวนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานดังกล่าวในแต่ละงวดอาจทำให้มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

5.3 ผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ต้องจ่ายพนักงานเมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าตามบัญชีของภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันเมื่อเกษียณอายุ ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

5.4 การรับรู้รายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้าง

การพิจารณาภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า อาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารในการประเมินและระบุภาระที่ต้องปฏิบัติตามข้อตกลงของแต่ละสัญญา ระดับความก้าวหน้าของการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งของแต่ละสัญญารับเหมาก่อสร้าง ประเมินโดยผู้บริหารซึ่งพิจารณาจากข้อมูลที่มีอยู่ทั้งหมด ณ วันที่ในรายงาน โดยให้ความสำคัญเกี่ยวกับเป้าหมายที่กำหนดไว้ งานที่ทำแล้วและประมาณการต้นทุนที่จะต้องใช้ในการปฏิบัติงานให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญต้องใช้การประมาณการสำหรับต้นทุนทั้งหมดและส่วนที่จะได้รับชดเชยจากคำสั่งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของงาน ซึ่งจะมีผลกระทบกับการคำนวณอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ต้นทุนและรายได้ที่เกิดขึ้นจริงอาจจะสูงหรือต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ ณ วันที่ในรายงาน ซึ่งมีผลกระทบต่อรายได้และกำไรที่รับรู้ในปีถัดไปโดยการปรับปรุงจำนวนเงินที่ได้บันทึกสะสมไว้

5.5 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มบริษัทใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มบริษัทและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

5.6 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ หากมีข้อบ่งชี้ว่ามีการด้อยค่า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ซึ่งการประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

5.7 คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัททบทวนข้อพิพาททางกฎหมายตามความคืบหน้าของกระบวนการทางกฎหมาย ณ วันที่ในรายงานเพื่อประเมินความจำเป็นในการประมาณการหนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาตัดสินใจบันทึกประมาณการหนี้สิน ได้แก่ ลักษณะของการฟ้องร้อง การเรียกร้องค่าเสียหายหรือการประเมินความเสียหาย กระบวนการทางกฎหมายและระดับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นตามอำนาจของศาลที่มีการฟ้องร้อง การเรียกร้องหรือการประเมินผลความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว ความคืบหน้าของคดีความ (รวมถึง ความคืบหน้าหลังจากวันที่ในงบการเงิน และก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงิน) ความเห็นหรือมุมมองของที่ปรึกษากฎหมาย ประสบการณ์จากกรณีที่คล้ายกัน และการตัดสินใจใดๆ ของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทว่าจะตอบสนองต่อการฟ้องร้อง การเรียกร้องหรือการประเมินความเสียหายอย่างไร

5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การพิจารณาอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารในการประเมินสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่ละรายการ ในการพิจารณาอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทพิจารณาใช้ประสบการณ์จากอุตสาหกรรมในการกำหนดอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือของอาคารชุด

5.9 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการของอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท โดยจะทบทวนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เมื่ออายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานอีกต่อไป

5.10 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

กลุ่มบริษัทใช้ดุลยพินิจในการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีไว้เพื่อขายในทันทีในสภาพปัจจุบันและการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก

6. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

(หน่วย : พันบาท)	โครงการนิคมอุตสาหกรรม		ธุรกิจห้องชุด		ธุรกิจก่อสร้าง		ธุรกิจอื่น ๆ		รวม		รายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
ประเภทของการรับรู้รายได้ ณ จุดใดจุดหนึ่ง														
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	150,301	-	29,066	51,591	-	-	-	-	179,367	51,591	-	-	179,367	51,591
ประเภทของการรับรู้รายได้ ตลอดช่วงระยะเวลา														
รายได้จากการก่อสร้าง	-	-	-	-	116,826	110,909	-	-	116,826	110,909	-	-	116,826	110,909
รายได้จากการให้เช่า	-	-	6,286	1,975	-	-	2,880	-	9,166	1,975	-	-	9,166	1,975
รายได้จากการขายและบริการ	8,053	10,172	-	-	-	-	-	-	8,053	10,172	-	-	8,053	10,172
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์														
เพื่อการลงทุน	-	-	5,340	-	-	-	-	-	5,340	-	-	-	5,340	-
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(97,867)	-	(18,047)	(33,131)	-	-	-	-	(115,914)	(33,131)	-	-	(115,914)	(33,131)
ต้นทุนการให้เช่า	-	-	(1,336)	(481)	-	-	(2,257)	-	(3,593)	(481)	-	-	(3,593)	(481)
ต้นทุนจากการขายและบริการ	(9,139)	(4,075)	-	-	-	-	-	-	(9,139)	(4,075)	-	-	(9,139)	(4,075)
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	(85,842)	(78,803)	-	-	(85,842)	(78,803)	-	-	(85,842)	(78,803)
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	51,348	6,097	21,309	19,954	30,984	32,106	623	-	104,264	58,157	-	-	104,264	58,157
รายได้อื่น	672	113	50,942	7,413	15	20	290	184	51,919	7,730	(8,836)	(6,706)	43,083	1,024
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	52,020	6,210	72,251	27,367	30,999	32,126	913	184	156,183	65,887	(8,836)	(6,706)	147,347	59,181
ค่าใช้จ่ายในการขาย													(9,881)	(2,882)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร													(28,936)	(23,074)
ต้นทุนทางการเงิน													(3,027)	(14)
ภาษีเงินได้													(27,690)	(8,273)
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง													77,813	24,938
การดำเนินงานที่ยกเลิก														
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก														
- สุทธิจากภาษีเงินได้													-	612
กำไรสำหรับปี													77,813	25,550

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : พันบาท)	โครงการนิคมอุตสาหกรรม		ธุรกิจห้องชุด		ธุรกิจก่อสร้าง		ธุรกิจอื่นๆ		รวม		รายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
สินค้าคงเหลือ	430,420	248,669	1,160,321	899,138	-	-	3,110	-	1,593,851	1,147,807	-	-	1,593,851	1,147,807
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	248,152	220,125	4	8	-	-	652,225	762,194	900,381	982,327	-	-	900,381	982,327
อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	69,831	53,639	-	-	93,749	-	163,580	53,639	-	-	163,580	53,639
สินทรัพย์อื่น	35,715	145,301	1,536,028	1,329,401	29,162	42,041	31,995	2,781	1,632,900	1,519,524	(1,378,359)	(1,181,323)	254,541	338,201
สินทรัพย์รวม	714,287	614,095	2,766,184	2,282,186	29,162	42,041	781,079	764,975	4,290,712	3,703,297	(1,378,359)	(1,181,323)	2,912,353	2,521,974
หนี้สินรวม													867,399	355,905

ผู้บริหารได้พิจารณาผลประกอบการของกลุ่มกิจการตามกลุ่มของผลิตภัณฑ์และบริการ 3 ส่วนงานที่รายงาน กลุ่มบริษัทดำเนินงานในประเทศไทยเป็นหลัก ดังนั้น จึงไม่ได้นำเสนอข้อมูลทางภูมิศาสตร์ในส่วนนี้

ผู้บริหารกำหนดกลยุทธ์วัดผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรขั้นต้น อย่างไรก็ตามสินทรัพย์และหนี้สินบางส่วนจะไม่ถูกจัดสรรไปยังส่วนงานดำเนินงาน เพราะกลุ่มกิจการบริหารจัดการในภาพรวม

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่มาจากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 3 ราย ซึ่งเกิดจากส่วนงานธุรกิจก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 117 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32 ของรายได้รวม และลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย ซึ่งเกิดจากส่วนงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม เป็นจำนวนเงิน 158 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44 ของรายได้รวม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่มาจากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 2 ราย ซึ่งเกิดจากส่วนงานธุรกิจก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 111 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63 ของรายได้รวม และลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย ซึ่งเกิดจากส่วนงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม เป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 ของรายได้รวม

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินสดในมือ	37,257	34,799	10,000	10,000
เงินฝากธนาคาร - ประเภทออมทรัพย์	15,059,928	143,511,367	2,870,819	34,750,548
- ประเภทกระแสรายวัน	25,014	7,974	-	3,360
รวม	15,122,199	143,554,140	2,880,819	34,763,908

8. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม			
	2566		2565	
ประเภท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน
บัตรเงินฝาก - ครบกำหนดภายใน 12 เดือน	1.70	10,000,000	-	-
เงินฝากประจำ - ครบกำหนดภายใน 12 เดือน	0.01	1,009	0.01	1,004
รวม		10,001,009		1,004

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า - กิจการอื่น	1,147,711	11,736,428	436,568	28,500
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	27,172,906	993,117	-	-
	28,320,617	12,729,545	436,568	28,500
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	-	-	9,266,877	9,118,877
- กิจการอื่น	781,042	188,719	81,310	138,265
รายได้ค้างรับ	228,973	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทย่อย	-	-	36,716,785	28,811,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,238,860	942,251	638,989	332,971
อื่น ๆ	853,197	266,406	266,353	266,354
	3,102,072	1,397,376	46,970,314	38,667,467
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(2,886,944)	-
	3,102,072	1,397,376	44,083,370	38,667,467
สุทธิ	31,422,689	14,126,921	44,519,938	38,695,967

9.1 ลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้

ลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระมีดังนี้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,147,711	5,655,147	-	-
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	-	6,081,281	436,568	28,500
รวม	1,147,711	11,736,428	436,568	28,500

9.2 สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการมียอดคงเหลือของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญากับลูกค้า ดังนี้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม	
	2566	2565
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา		
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	24,559,710	811,342
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	2,613,196	181,775
รวม	27,172,906	993,117

9.2.1 รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มกิจการมียอดคงเหลือของรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 24.56 ล้านบาท (2565: จำนวน 0.81 ล้านบาท)

9.2.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มกิจการคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับสัญญาก่อสร้างและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่งยังไม่ส่งมอบงานที่มีสาระสำคัญและมีอายุสัญญาภายในหนึ่งปี จำนวนรวม 123.22 ล้านบาท (2565: จำนวน 75.51 ล้านบาท)

10. สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ทางการเงิน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15,122,199	143,554,140	2,880,819	34,763,908
เงินลงทุนชั่วคราว	10,001,009	1,004	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	31,422,689	13,184,670	44,519,938	38,695,967
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือเพื่อขาย	137,719,603	109,219,603	109,219,603	109,219,603
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระผูกพัน	3,630,000	3,630,000	-	-
ลูกหนี้จากการผิดสัญญา	24,727,792	24,727,792	24,727,792	24,727,792
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	196,262,149	142,026,820
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13,329,661	12,443,747	868,430	868,430
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	235,952,953	306,760,956	378,478,731	350,302,520
หนี้สินทางการเงิน				
หนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	68,792,667	9,759,185	3,295,014	1,764,026
เจ้าหนี้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	31,900,000	-	31,900,000	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	359,910	339,001	359,910	339,001
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	8,169,883	8,899,102	2,066,011	1,000,522
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	2,820,969	1,734,383	-	481,636
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	99,169,553	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	321,500,000	-	132,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,804,761	4,164,671	3,804,761	4,164,671
รวมหนี้สินทางการเงิน	536,517,743	24,896,342	173,425,696	7,749,856

11. เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินฝากสถาบันการเงินจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 3.63 ล้านบาท (2565: 3.63 ล้านบาท) ถูกนำไปเป็นหลักประกันในหนังสือค้ำประกันร่วมดำเนินงานโครงการต่อนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

12. สินค้าคงเหลือ

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา				
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	1,255,086,777	739,803,147	692,588,007	648,961,778
- ดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุน	10,082,628	6,835,486	9,772,833	9,772,833
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
- อาคารชุด	205,891,818	250,176,410	44,636,206	73,346,303
- ที่ดิน	122,789,616	150,992,170	-	-
รวม	1,593,850,839	1,147,807,213	746,997,046	732,080,914

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีการบันทึกต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาจำนวน 2.90 ล้านบาท (2565 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัทมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 118.15 ล้านบาท (2565: 248.67 ล้านบาท) ได้นำไปวางเป็นหลักประกันหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 261.84 ล้านบาท (2565: ไม่มี) ได้นำไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

13. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	87,780,000	87,780,000	87,780,000	87,780,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	13,939,603	13,939,603	13,939,603	13,939,603
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ	101,719,603	101,719,603	101,719,603	101,719,603
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
ที่ดิน	28,500,000	-	-	-
รวม	137,719,603	109,219,603	109,219,603	109,219,603

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2564 คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท แคปปิตอล ลิ้งค์ นอร์ท สาทร จำกัด เป็นจำนวนเงิน 7.50 ล้านบาท และโอนขายเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ เป็นจำนวนเงิน 101.72 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 109.22 ล้านบาท ให้แก่บุคคลอื่น บริษัทได้รับชำระเงินล่วงหน้าแล้วจำนวน 7.50 ล้านบาทและเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้ทำสัญญาและรับชำระเงินจำนวน 20.34 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ทำบันทึกแนบท้ายสัญญาดังกล่าวโดยมีการขยายกำหนดรับชำระออกไปอีก 1 ปี โดยผู้ซื้อตกลงจะผ่อนชำระไตรมาสละ 20 ล้านบาท และมีกำหนดชำระงวดสุดท้ายภายในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2566 ในระหว่างปี 2566 ผู้ซื้อได้ทำการชำระค่าซื้อขายเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท และชำระงวดสุดท้ายเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

อย่างไรก็ตามในระหว่างปี 2566 เงินลงทุนดังกล่าวได้ถูกยึดซึ่งเป็นผลมาจากการแพ้คดีหนึ่งในศาลชั้นต้นตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 27 บริษัทอยู่ในระหว่างการอุทธรณ์คดีดังกล่าวและคาดว่าจะทราบผลตัดสินของคดีความภายในเดือนมีนาคม 2567 ผู้บริหารเชื่อว่าบริษัทจะชนะคดีและสามารถถอนการบังคับคดีและขายสินทรัพย์ดังกล่าวได้เสร็จสมบูรณ์ จึงไม่ได้เป็นเหตุให้สินทรัพย์นั้นไม่สามารถจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

ในระหว่างปี 2565 บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจำนวน 0.77 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อที่จะขายที่ดินมูลค่า 28.50 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทได้จัดประเภทสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่มีไว้เพื่อขาย

14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

			ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนการถือหุ้น		วิธีราคาทุน	
	ประเทศที่จดทะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	2566 ล้านบาท	2565 ล้านบาท	2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ	2566 บาท	2565 บาท
บริษัทย่อย								
บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี่ จำกัด")	ไทย	ธุรกิจห้องชุด	1	1	100	100	1,000,000	1,000,000
บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด	ไทย	ธุรกิจห้องชุด	1	1	100	100	1,000,000	1,000,000
บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด	ไทย	ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม	170	170	100	100	370,000,000	370,000,000
บริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	ธุรกิจก่อสร้าง	1	1	100	100	1,000,000	1,000,000
บริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด	ไทย	โรงพยาบาล	765	765	100	74	765,000,000	566,100,000
บริษัท วาย ป่าตอง โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ไทย	โรงแรมและที่พักอาศัย	1	-	100	-	1,000,000	-
รวม							1,139,000,000	939,100,000

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 74 และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เป็นสาระสำคัญ

สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)	2565
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,553,240
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	762,193,934
หนี้สินหมุนเวียน	75,443
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	565,892,601
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	198,827,130

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)	2565
รายได้อื่น	184,013
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(334,785)
ขาดทุนสำหรับปี	(150,772)
- ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(111,571)
- ขาดทุนส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(39,201)

งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)	2565
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(171,699)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-
เงินสดลดลงสุทธิ	(171,699)

การเปลี่ยนชื่อบริษัทของบริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี่ จำกัด - บริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากบริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี่ จำกัด เป็นบริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2566

การซื้อเงินลงทุนในบริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด - บริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด จำนวน 1,989,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 26 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว มูลค่าตามสัญญาจำนวน 198.90 ล้านบาท และกรรมการตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายย่อยของ บริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด ได้ลาออกในเดือนมีนาคม 2566 ภายหลังรายการดังกล่าวทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของเงินลงทุนในบริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด เพิ่มเป็นร้อยละ 100 ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2566

ปัจจุบัน การชำระเงินค่าซื้อเงินลงทุนดังกล่าวยังไม่เสร็จสิ้นโดยบริษัทได้จ่ายชำระบางส่วนในระหว่างปี 2566 จำนวน 167 ล้านบาท และมูลค่าคงเหลือจำนวน 31.90 ล้านบาท มีกำหนดชำระภายใน 1 ปีนับจากวันที่ทำสัญญา บริษัทได้บันทึกรายการดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้ค่าซื้อเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

การจัดตั้งบริษัท วาย ป่าตอง โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด - บริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2566 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัท วาย ป่าตอง โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เพื่อประกอบกิจการโรงแรม รีสอร์ทและห้องชุด โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 1 ล้านบาท และจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2566

การทำสัญญาเสนอขายเงินลงทุนในบริษัทเวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด - บริษัทย่อย (“WIE”)

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2566 ได้มีมติอนุมัติเพื่อจะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นของ WIE ลงวันที่ 31 มีนาคม 2566 แทนสัญญาฉบับเดิมที่ได้ทำไว้เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 โดยบริษัทได้เสนอขายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 48.99 มูลค่าประมาณ 27 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และบริษัทจะต้องดำเนินการปรับโครงสร้างทุนของ WIE ตามที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว พร้อมทั้งจะต้องได้รับการอนุมัติการทำรายการจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนที่จะดำเนินการซื้อขายเงินลงทุนดังกล่าว

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		
	ห้องชุด	อาคารโรงพยาบาล	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	-	-
โอนมาจากสินค้าคงเหลือ	54,121,307	-	54,121,307
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	54,121,307	-	54,121,307
โอนมาจากสินค้าคงเหลือ	26,237,565	-	26,237,565
โอนมาจากที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	-	96,005,750	96,005,750
จำหน่าย	(8,802,065)	-	(8,802,065)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	71,556,807	96,005,750	167,562,557
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	481,896	-	481,896
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	481,896	-	481,896
ค่าเสื่อมราคา	1,336,424	2,256,726	3,593,150
จำหน่าย	(92,490)	-	(92,490)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,725,830	2,256,726	3,982,556
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	53,639,411	-	53,639,411
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	69,830,977	93,749,024	163,580,001

(หน่วย : บาท)	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ห้องชุด
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-
โอนมาจากสินค้าคงเหลือ	54,121,307
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	54,121,307
โอนมาจากสินค้าคงเหลือ	15,519,961
จำหน่าย	(8,802,064)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	60,839,204
ค่าเสื่อมราคาสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-
ค่าเสื่อมราคา	481,896
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	481,896
ค่าเสื่อมราคา	1,220,217
จำหน่าย	(92,490)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,609,623
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	53,639,411
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	59,229,581

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
รายได้ค่าเช่า	9,165,989	1,975,000	5,594,876	1,975,000

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 196.21 ล้านบาท (2565: 75.24 ล้านบาท) ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีมูลค่าตลาดสำหรับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 2

16. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	ระบบสาธารณูปโภค	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	286,953,632	-	6,500	127,104	4,498,000	660,548,549	952,133,785
เพิ่มขึ้น	-	-	-	5,390	-	34,179,671	34,185,061
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	286,953,632	-	6,500	132,494	4,498,000	694,728,220	986,318,846
เพิ่มขึ้น	-	-	500,680	-	-	45,357,154	45,857,834
โอนเข้า / (โอนออก)	57,770,815	178,431,003	-	-	-	(236,201,818)	-
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	(96,005,750)	(96,005,750)
โอนไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(28,500,000)	-	-	-	-	-	(28,500,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	316,224,447	178,431,003	507,180	132,494	4,498,000	407,877,806	907,670,930
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	-	5,584	104,901	2,984,737	-	3,095,222
ค่าเสื่อมราคา	-	-	915	16,383	879,599	-	896,897
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	6,499	121,284	3,864,336	-	3,992,119
ค่าเสื่อมราคา	-	2,718,407	38,352	7,360	533,660	-	3,297,779
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	2,718,407	44,851	128,644	4,397,996	-	7,289,898
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	286,953,632	-	1	11,210	633,664	694,728,220	982,326,727
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	316,224,447	175,712,596	462,329	3,850	100,004	407,877,806	900,381,032

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	9,240	18,000	27,240
เพิ่มขึ้น	5,390	-	5,390
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	14,630	18,000	32,630
เพิ่มขึ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	14,630	18,000	32,630
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	6,655	12,569	19,224
ค่าเสื่อมราคา	2,189	3,600	5,789
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	8,844	16,169	25,013
ค่าเสื่อมราคา	1,953	1,830	3,783
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10,797	17,999	28,796
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	5,786	1,831	7,617
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,833	1	3,834

การเปลี่ยนแปลงในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่เกิดจากการจ่ายชำระเป็นเงินสดในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ซื้อสินทรัพย์	45,857,834	34,185,062	-	5,390
จ่ายชำระเป็นเงินสด	45,857,834	34,185,062	-	5,390

17. สัญญาเช่า

17.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
อาคารสำนักงาน	4,053,305	4,503,673	4,053,305	4,503,673
รวม	4,053,305	4,503,673	4,053,305	4,503,673

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทเพิ่มขึ้น (2565: 4.50 ล้านบาท)

บริษัทเช่าอาคารสำนักงานแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 1 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

17.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ					
	2566			2565		
	ส่วนที่มีหลักประกัน	ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	รวม	ส่วนที่มีหลักประกัน	ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	รวม
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,164,671	4,164,671	-	4,503,672	4,503,672
รวม	-	4,164,671	4,164,671	-	4,503,672	4,503,672

การชำระค่าเช่าที่ไม่ได้รับรู้เป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทเลือกไม่รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีระยะเวลาสัญญาไม่เกิน 12 เดือน) และ/หรือ สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าดังกล่าวที่ไม่ได้รวมอยู่ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

18. สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14,534,388	25,994,191	3,462,715	10,228,300
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	14,534,388	25,994,191	3,462,715	10,228,300

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ในระหว่างปี มีดังนี้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม			
	วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน กำไรหรือขาดทุน	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6,000,000	(6,000,000)	-	-
รายได้รับล่วงหน้า	18,937,399	(6,034,911)	-	12,902,488
ผลประโยชน์พนักงาน	93,112	31,869	7,405	132,386
ประมาณการหนี้สินที่เกิดจากคดีความ	963,680	535,834	-	1,499,514
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25,994,191	(11,467,208)	7,405	14,534,388

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม			
	วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน กำไรหรือขาดทุน	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6,000,000	-	-	6,000,000
รายได้รับล่วงหน้า	10,672,085	8,265,314	-	18,937,399
ผลประโยชน์พนักงาน	72,556	20,556	-	93,112
ประมาณการหนี้สินที่เกิดจากคดีความ	963,680	-	-	963,680
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17,708,321	8,285,870	-	25,994,191

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน กำไรหรือขาดทุน	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6,000,000	(6,000,000)	-	-
รายได้รับล่วงหน้า	3,171,508	(1,307,083)	-	1,864,425
ผลประโยชน์พนักงาน	93,112	18,421	(12,757)	98,776
ประมาณการหนี้สินที่เกิดจากคดีความ	963,680	535,834	-	1,499,514
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	10,228,300	(6,752,828)	(12,757)	3,462,715

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน กำไรหรือขาดทุน	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6,000,000	-	-	6,000,000
รายได้รับล่วงหน้า	1,522,254	1,649,254	-	3,171,508
ผลประโยชน์พนักงาน	72,556	20,556	-	93,112
ประมาณการหนี้สินที่เกิดจากคดีความ	963,680	-	-	963,680
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8,558,490	1,669,810	-	10,228,300

กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้ขาดทุนทางภาษี จำนวน 4.11 ล้านบาท ที่จะสิ้นอายุในในปี 2567 - 2571 เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า - กิจการอื่น	47,504,019	377,175	95,620	70,620
เจ้าหนี้อื่น - กิจการอื่น	290,255	1,373,733	-	-
เจ้าหนี้อื่น – กรรมการ	154,530	-	-	-
รายได้รับล่วงหน้า	224,213,222	289,393,278	22,388,752	25,279,969
เงินรับล่วงหน้าจากบุคคลอื่น	87,893,921	27,903,921	87,893,921	27,903,921
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,212,256	2,123,930	647,545	626,519
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กรรมการ	4,036,184	-	1,395,863	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	10,898,285	2,953,043	-	-
เงินประกันผลงาน	2,720,123	1,844,215	1,028,296	1,676,950
อื่น ๆ	977,015	1,087,089	127,690	1,066,887
รวม	380,899,810	327,056,384	113,577,687	56,624,866

รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้จากยอดยกมาของหนี้สิน ที่เกิดจากสัญญา	82,454,329	4,209,423	2,746,500	292,497

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ - วันที่ 1 มกราคม 2566	-	-
เงินกู้ยืมระหว่างปี	100,000,000	-
ค่าธรรมเนียมเงินกู้จ่ายล่วงหน้า	(1,000,000)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	169,553	-
ยอดคงเหลือ - วันที่ 31 ธันวาคม 2566	99,169,553	-

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 99.17 ล้านบาท ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนการกู้ยืมจากค่าธรรมเนียมเงินกู้จำนวน 0.17 ล้านบาท (2565 : ไม่มี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 261.84 ล้านบาท ไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม

21. การปรับกระทบหนี้สินที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินของกลุ่มบริษัทมีดังนี้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม			
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	หนี้สินตามสัญญาเช่า	รวม
1 มกราคม 2565	-	-	-	-
รายการที่เป็นกระแสเงินสด				
- การจ่ายคืน	-	-	-	-
- เงินสดรับ	-	-	-	-
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
- เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	4,503,672	4,503,672
31 ธันวาคม 2565	-	-	4,503,672	4,503,672
1 มกราคม 2566	-	-	4,503,672	4,503,672
รายการที่เป็นกระแสเงินสด				
- เงินสดรับ	99,000,000	368,500,000	-	467,500,000
- การจ่ายคืน	-	(47,000,000)	(600,000)	(47,600,000)
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
- ต้นทุนทางการเงิน	169,553	-	260,999	430,552
31 ธันวาคม 2566	99,169,553	321,500,000	4,164,671	424,834,224

(หน่วย : บาท)	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	หนี้สินตามสัญญาเช่า	รวม
1 มกราคม 2565	-	-	-	-
รายการที่เป็นกระแสเงินสด				
- การจ่ายคืน	-	-	-	-
- เงินสดรับ	-	-	-	-
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
- เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	4,503,672	4,503,672
31 ธันวาคม 2565	-	-	4,503,672	4,503,672
1 มกราคม 2566	-	-	4,503,672	4,503,672
รายการที่เป็นกระแสเงินสด				
- เงินสดรับ	-	150,000,000	-	150,000,000
- การจ่ายคืน	-	(18,000,000)	(600,000)	(18,600,000)
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
- ต้นทุนทางการเงิน	-	-	260,999	260,999
31 ธันวาคม 2566	-	132,000,000	4,164,671	136,164,671

22. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	115,913,843	33,131,692	13,190,135	33,131,692
ต้นทุนการขายและบริการ	9,139,594	4,075,887	-	-
ต้นทุนการให้เช่า	3,589,151	481,896	1,220,216	481,896
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	85,842,234	78,803,271	-	-
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	9,369,689	8,008,437	5,575,884	5,366,130
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,029,740	1,378,793	454,150	487,685
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	280,877	401,616	2,040,175	570,116
ค่าสาธารณูปโภค	1,570,563	1,941,281	819,095	966,329
ค่าบริการและค่าที่ปรึกษา	7,461,936	5,256,887	3,478,498	2,750,095
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	277,350	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	6,319,120	1,590,657	1,179,577	1,590,657
ประมาณการหนี้สินที่เกิดจากคดีความ	1,947,172	1,505,542,	1,947,172	1,505,542
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	2,886,944	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย	-	-	15,264,671	-

23. ภาษีเงินได้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ภาษีเงินได้สำหรับปี	16,222,510	16,559,350	3,487,210	3,930,352
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11,467,208	(8,285,870)	6,752,828	(1,669,810)
	27,689,718	8,273,480	10,240,038	2,260,542

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มบริษัทมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคูณกับภาษี โดยมีรายละเอียดดังนี้:

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	105,502,547	33,211,745	27,492,461	10,577,322
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	21,100,509	6,642,349	5,498,492	2,115,464
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	-	(156,032)	-	(156,032)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	100,158	391,162	3,633,494	301,110
ผลกระทบของการตัดรายการระหว่างกัน	4,432,004	16,305	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็น สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,019,058	1,379,696	-	-
การใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษี ที่ผ่านมาซึ่งยังไม่รับรู้	(70,063)	-	-	-
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกต่ำไป (สูงไป)	1,108,052	-	1,108,052	-
ภาษีเงินได้	27,689,718	8,273,480	10,240,038	2,260,542

24. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้นในระหว่างปี

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ (บาท)	77,828,871	24,977,466	17,252,423	8,316,780
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยที่ถือโดยผู้ถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นระหว่างปี (หุ้น)	7,296,755,699	7,296,755,699	7,296,755,699	7,296,755,699
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.011	0.003	0.002	0.001

25. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยและการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 2.2 และข้อ 14 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ สรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	**ลักษณะความสัมพันธ์**
มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น	ผู้บริหารร่วมกัน
นาย จิรศักดิ์ จิยะจันทน์	ผู้ถือหุ้น
มหาวิทยาลัยเนชั่น	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน (สิ้นสุดวันที่ 7 สิงหาคม 2566)

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ธุรกรรม	**นโยบายการกำหนดราคา**
รายได้ค่าเช่า	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ร้อยละ 4 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ 4 ต่อปี และ ร้อยละ 3 ต่อปี
รายได้ค่าบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ค่าเช่าจ่าย	ราคาตามสัญญา

กลุ่มบริษัทมีรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	7,905,785	5,780,591
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	930,000	768,000
กรรมการและกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่				
ค่าตอบแทนกรรมการและกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่	5,551,770	3,118,915	3,374,015	3,118,435
ดอกเบี้ยจ่าย	2,531,585	-	1,395,863	-
กิจการที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วม				
รายได้จากการให้เช่า	1,280,077	-	-	-
ค่าเช่าจ่าย	-	600,000	-	600,000

ค่าตอบแทนกรรมการและกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่รวมเงินเดือน ค่าเบี้ยประชุมและผลตอบแทนอื่น

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย				
ลูกหนี้อื่น	-	-	9,266,877	9,118,876
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(567,736)	-
สุทธิ	-	-	8,699,141	9,118,876
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	211,526,820	142,026,820
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(15,264,671)	-
สุทธิ	-	-	196,262,149	142,026,820
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	36,716,785	28,811,000
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(2,319,208)	-
สุทธิ	-	-	34,397,577	28,811,000
กรรมการ				
เจ้าหนี้อื่น	154,530	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้กรรมการ	321,500,000	-	132,000,000	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	4,036,184	-	1,395,863	-

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ - วันที่ 1 มกราคม 2566	-	142,026,820
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	-	85,300,000
รับชำระเงินให้กู้ยืมระหว่างปี	-	(15,800,000)
รับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(15,264,671)
ยอดคงเหลือ - วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	196,262,149

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย ซึ่งออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 ต่อปี

เงินให้กู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวจากกรรมการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ - วันที่ 1 มกราคม 2566	-	-
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	368,500,000	150,000,000
จ่ายคืนระหว่างปี	(47,000,000)	(18,000,000)
ยอดคงเหลือ - วันที่ 31 ธันวาคม 2566	321,500,000	132,000,000

เงินให้กู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ ซึ่งออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี

26. ภาระผูกพัน

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
- ตามสัญญาซื้อขายที่ดิน	2,076,948,700	1,545,000,000	1,460,000,000	1,500,000,000
- เพื่อการพัฒนาโครงการต่อไปจนแล้วเสร็จ	468,633,231	101,412,016	14,948,970	6,019,923
รวมภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	2,545,581,931	1,646,412,016	1,474,948,970	1,506,019,923
หนังสือค้ำประกันสัญญาร่วม การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	33,522,869	59,463,766	-	-

ในระหว่างปี 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจ้างผู้รับเหมา 2 ราย ในการก่อสร้างอาคารให้แก่ลูกค้าของบริษัทย่อยดังกล่าว โดยรายจ่ายในการก่อสร้างกำหนดตามรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริงในอัตราที่กำหนดในสัญญาของแต่ละส่วนงาน

บริษัทได้ทำสัญญาบริการ โดยมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าบริการตามสัญญาดังกล่าวเมื่อได้รับบริการ จำนวน 1.20 ล้านบาท

27. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2560 บริษัททำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทผู้ขายแห่งหนึ่ง (“ผู้ขาย”) โดยบริษัทได้ชำระเงินในการซื้อทั้งจำนวนแล้วและมีการชำระค่าพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มเติมเพื่อทำให้เสร็จสมบูรณ์พร้อมส่งมอบ ในระหว่างปี 2560 ผู้ขายเกิดปัญหาในการปลดจำนองทรัพย์สินจากสถาบันการเงิน จึงไม่สามารถดำเนินการส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าของบริษัทได้ตามสัญญา บริษัทจึงยกเลิกสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากผู้ขายพร้อมทั้งฟ้องร้องผู้ขายให้จ่ายชำระคืนเงิน ดังนั้น บริษัทจึงได้บันทึกจำนวนเงินที่จ่ายชำระค่าอสังหาริมทรัพย์และค่าพัฒนาโครงการเป็นลูกหนี้จากการยกเลิกสัญญาจำนวน 54.73 ล้านบาท เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2565 ศาลอุธรณ์ได้มีคำพิพากษาให้ผู้ขายจ่ายชำระเงินคืนให้แก่บริษัทเฉพาะจำนวนเงินที่บริษัทจ่ายชำระค่าพัฒนาโครงการจำนวน 24.25 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ของเงินจำนวนดังกล่าวนับตั้งแต่วันฟ้องร้องเป็นต้นไป ดังนั้น บริษัทตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวน 30 ล้านบาทในงบการเงินปี 2564 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องจำเลยอื่นที่อาจเกี่ยวข้อง และเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับจำเลยดังกล่าวเป็นจำนวน 42.07 ล้านบาทและได้รับเงินแล้วเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2566 ดังนั้น บริษัทได้บันทึกกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท และส่วนต่างของเงินที่ได้รับชำระแสดงเป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี 2562 ถึงปี 2566 บริษัทถูกฟ้องร้องจากผู้ซื้อห้องชุด ในฐานะจำเลยที่ 2 จากผู้ซื้อห้องชุดหกคดีโดยผู้ซื้อได้เรียกร้องให้บริษัทชำระเงินคืนให้แก่ผู้ซื้อ โดยในปัจจุบันบางคดีศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทและบริษัทเอกชนแห่งหนึ่งที่เป็นอดีตเจ้าของโครงการเดิมร่วมจ่ายชำระเงินพร้อมดอกเบี้ย ซึ่งผู้บริหารและที่ปรึกษาอิสระทางกฎหมายอยู่ในระหว่างการอุทธรณ์ และบางคดีอยู่ในขั้นตอนระหว่างการนัดสืบพยานและนัดเจรจาไกล่เกลี่ย และเมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2566 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาจำนวน 1 คดี และวันที่ 18 กรกฎาคม 2566 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาจำนวน 2 คดีให้บริษัทจ่ายชำระเงินคืนให้ผู้ซื้อ ผู้บริหารของบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 7.50 ล้านบาท (ยอดสุทธิจากเงินรับล่วงหน้า)

ในระหว่างปี 2566 บริษัทถูกฟ้องร้องจากผู้ซื้อห้องชุด ในฐานะจำเลยที่ 2 ร่วมกับบริษัทแห่งหนึ่งที่เป็นอดีตเจ้าของโครงการเดิมโดยผู้ซื้อได้เรียกร้องให้บริษัทชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ซื้อ มูลค่าฟ้องร้องจำนวน 83 ล้านบาท โดยคดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น

บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด - บริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยถูกฟ้องในฐานะจำเลยที่ 3 จากผู้ซื้อห้องชุดรายหนึ่ง โดยผู้ซื้อได้เรียกร้องให้บริษัทย่อยชำระเงินมัดจำจำนวน 432,000 บาท คืนให้แก่ผู้ซื้อ เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทย่อยจ่ายชำระเงินแก่โจทก์ ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวได้ถูกบันทึกอยู่ในรายการรายได้รับล่วงหน้าแล้ว ต่อมาศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2565 อย่างไรก็ตาม คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาฎีกา

ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยถูกฟ้องในฐานะจำเลยที่ 2 จากผู้ซื้อห้องชุดจำนวน 1 คดี อย่างไรก็ตามศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้องเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2566

28. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้จะไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

29. การจัดประเภทใหม่

ตัวเลขเปรียบเทียบบางรายการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้จัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในปีปัจจุบัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ตามที่รายงานไว้เดิม	การจัดประเภทรายการ	จัดประเภทรายการใหม่
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้จากการขายและบริการ	-	10,172,992	10,172,992
รายได้จากการให้บริการ	9,030,900	(9,030,900)	-
รายได้อื่น	2,166,308	(1,142,092)	1,024,216
ต้นทุนขายและบริการ	-	4,075,887	4,075,887
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	27,149,592	(4,075,887)	23,073,705








928,545
28,545
8,545
128,150
548,125
215,810
9,007
337,296
124,545
289,004

ส่วนที่ 4



เอกสารแนบ



ข้อมูล ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

1. **ดร.อภิชาติ สระมูล** (อายุ 53 ปี)

ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ

เริ่มดำรงตำแหน่งกรรมการครั้งแรก : ปี 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาเอก D.Eng. (Civil Engineering and Energy), Nagaoka University of Technology, Japan
- ปริญญาโท M.Eng. (Soil Engineering) Asian Institute of Technology (AIT), Thailand
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (วิศวกรรมโยธา) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 0.17%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	- บริษัท ทีม เน็กซ์ จำกัด - บริษัท ดี ที เอ็กซ์ จำกัด - บริษัท เอทีที คอนซัลแตนท์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการ	บริษัท ทีม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเมนท์ จำกัด (มหาชน)
2564 - ปัจจุบัน 2560 - 2563	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ กรรมการ / กรรมการอิสระ	- บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2564 - 2566	กรรมการ	- บริษัท คิวทีซี เอนเนอร์ยี่ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	- NauticAWT Limited (Singapore)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	- บริษัท ทีแอลที คอนซัลแตนท์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	- บริษัท ทีมคอนสตรัคชั่น แมเนจเมนท์ จำกัด - บริษัท ทีม เอสคิว จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	- บริษัท วิศวกรรมธรณีและฐานราก จำกัด - บริษัท เครดิต ฟองซิเอร์ เวิลด์ จำกัด



2. **ดร.ครรชิต สิงห์สุวรรณ์** (อายุ 61 ปี)
ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
เริ่มดำรงตำแหน่งกรรมการครั้งแรก : ปี 2565
คุณวุฒิทางการศึกษา :
- ปริญญาเอก, การจัดการธุรกิจระหว่างประเทศ
  Alliant International University, San Diego, CA, USA
- ปริญญาโท, การจัดการธุรกิจระหว่างประเทศ
  Alliant International University, San Diego, CA, USA
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์, กฎหมายแพ่งและอาญา
  จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ 8/2555 (Executive Development Program: EDP)
  และหลักสูตร CEO รุ่นที่ 1/2556 (Leadership Succession Program:LSP)
  โดย มูลนิธิสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง
- LED Level 1 to 8, Singapore Institute of Directors (SID)
- SID Directors Conference 2021, Singapore Institute of Directors (SID)
- TCFD 102 : Building experience in climate-related
  financial reporting, Singapore Exchange (SGX)
- Corporate Governance Roundup 2021, Singapore Institute of Directors (SID)
- Board Governance of SPACs, Singapore Institute of Directors (SID)
- ACRA-SGX-SID AUDIT COMMITTEE SEMINAR 2022, Singapore Institute of Directors (SID)
- หลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน (FA), สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย-วาณิชธนกิจ (ASCO)
- หลักสูตรการวางแผนการเงิน (CFP) โดย ศูนย์อบรมไทยพีเอฟเอ
- หลักสูตร Corporate Valuation
  และหลักสูตร Corporate Finance Law & Restructuring โดย Asia Connect
- อบรม Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 68/2551
  จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน
2565 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ยงไทย จำกัด (มหาชน)
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ที่ปรึกษา ด็อกเตอร์ ครรชิต แอนด์ พาร์ทเนอร์ จำกัด บริษัท เบาโพสท์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ	บริษัท 2 เอส เมทัล จำกัด (มหาชน)

3. **ดร.ประภากร สมิติ** (อายุ 75 ปี)
ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
เริ่มดำรงตำแหน่งกรรมการครั้งแรก : ปี 2556
คุณวุฒิทางการศึกษา :
- ปริญญาเอก ศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิต
  สาขาวิชายุทธศาสตร์การพัฒนา มหาวิทยาลัยราชภัฏชัยภูมิ
- หลักสูตร DAP รุ่น 105/2556

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี



ประสบการณ์ทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2556 - ปัจจุบัน	นายกสภามหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

---

4. **พลตรีหญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม** (อายุ 65 ปี)
ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
เริ่มดำรงตำแหน่งกรรมการครั้งแรก : ปี 2556
คุณวุฒิทางการศึกษา :
- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต
  สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- หลักสูตร DAP รุ่น 105/2556

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี



ประสบการณ์ทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการสภามหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
2530 - 2562	ข้าราชการประจำ	กองบัญชาการกองทัพไทย

5. **นางแสงศรี จิยะจันทน์** (อายุ 79 ปี)
ตำแหน่ง : กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
เริ่มดำรงตำแหน่งกรรมการครั้งแรก : ปี 2556
คุณวุฒิทางการศึกษา :
- ปริญญาเอก สาขาวิชา Public Administration, Ateneo De Davao University, Philippines
- หลักสูตร DAP รุ่น 105/2556

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 0.17
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี



ประสบการณ์ทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน
2566 - ปัจจุบัน 2556 - 2565	กรรมการ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการสภามหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

---

6. **ดร.เจตต์ชัญญา บุญเฉลียว** (อายุ 50 ปี)
ตำแหน่ง : กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
เริ่มดำรงตำแหน่งกรรมการครั้งแรก : ปี 2561
คุณวุฒิทางการศึกษา :
- ปริญญาโท และปริญญาเอก สาขาบริหารสาธารณสุขศาสตร์ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
- ปริญญาตรี นิเทศศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 0.46
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี



ประสบการณ์ทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการสภามหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

7. **นางสาวศศิธร เกตุเผือก** (อายุ 39 ปี)
ตำแหน่ง : ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน / ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน / เลขานุการบริษัท
เริ่มดำรงตำแหน่งครั้งแรก : ปี 2561
คุณวุฒิทางการศึกษา :
- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี
มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน
2561 - ปัจจุบัน	ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน / ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน / เลขานุการบริษัท	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2557 - 2561	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2550 - 2557	ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชี	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

---

8. **นางสาวกิ่งกาญจน์ รัตนจงจิตรกร** (อายุ 53 ปี)
ตำแหน่ง : ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน
เริ่มดำรงตำแหน่งครั้งแรก : ปี 2567
คุณวุฒิทางการศึกษา :
- ปริญญาตรี วิทยาศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน
2567	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2565 - 2566	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทั่วไป	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2556 - 2563	ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

9. **นายณัฐนนท์ พรหมดนตรี** (อายุ 39 ปี)

ตำแหน่ง : ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทั่วไป

เริ่มดำรงตำแหน่งครั้งแรก : ปี 2566

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์สาขาอิเล็กทรอนิกส์และโทรคมนาคม
  สถาบันเทคโนโลยีนานาชาติสิรินธร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (กำลังศึกษาอยู่)
  สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน
2566 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทั่วไป	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2556 - 2566	ผู้ช่วยผู้จัดการ	บริษัท โตโยต้า ไดฮัทสุ เอ็นจิเนียร์ริ่ง แอนด์ เมนูแฟคเจอริ่ง จำกัด

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ / รายชื่อบริษัทย่อย	ดร.อภิชาต สระมูล	ดร.ครรชิต สิงห์สุวรรณ์	ดร.ประภากร สมิติ	ดร.เจตต์ชัญญา บุญเฉลียว	พลตรีหญิงพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	ดร.แสงศรี จิยะจันทน์	นายณัฐนนท์ พรหมดนตรี
บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด							//, X
บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด				//, X		//, X	
บริษัท เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด				//, X		//, X	
บริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด				//, X		//, X	
บริษัท เอ็น ฮอสปิเทิล จำกัด				//, X		//, X	
บริษัท วาย ป่าตอง โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น				//, X		//, X	

หมายเหตุ

// = กรรมการ และกรรมการบริหาร

X = กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ข้อมูลประวัติผู้ควบคุมงานตรวจสอบภายใน

ชื่อ - นามสกุล : นางสาวศราวดี พูลเทียน
ใบอนุญาต : ผู้สอบบัญชีภาษีอากร
การศึกษา : ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การทำงาน :

ปี 2555 - ปัจจุบัน :
กรรมการ บริษัท แอค คอนซัลท์ เซอร์วิส จำกัด
กรรมการ บริษัท เอ คลิก ออดิท จำกัด
กรรมการ บริษัท สำนักงานสอบบัญชี เอส.ที.แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

ปี 2546 - 2554 :
ผู้ช่วยผู้จัดการ/หัวหน้าสายงานตรวจสอบ/เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ
บริษัท สำนักงานสอบบัญชี เอส.ที.แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

ปี 2538 - 2545 :
ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี/เจ้าหน้าที่บัญชี
บริษัท กรุงเทพ อาร์ไอ เอ จำกัด

หลักสูตรการอบรม/สัมมนาปี 2556 - 2566

- ก้าวทันมาตรฐานการรายงานทางการเงิน PAEs/NPAEs และภาษีอากร
- Update มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (TFRS for NPAEs) ฉบับปรับปรุง 2565
- การออกแบบระบบการควบคุมภายในที่ดีให้แก่องค์กร
- หลักสูตร สูตร Excel เทพเพื่อช่วยการปฏิบัติงานด้านบัญชี
- จรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี
- ก้าวทันภาษีอากรทั้งระบบและมาตรฐานการบัญชี
- เทคนิคและจุดที่ต้องระมัดระวังสำหรับนักบัญชีสำหรับการควบคุมภายในและปรับปรุงระบบบัญชี
- ภาษีและบัญชีสำหรับธุรกิจ SMEs
- ภาษีอากรทั้งระบบพร้อมมาตรฐานการบัญชี
- สรุปหลักการบัญชีและการจัดทำบัญชีเฉพาะประเด็นที่สำคัญของ TFRSs for NPAEs
- TA 3/62 ภาษีอากรทั้งระบบพร้อมมาตรฐานการบัญชี
- IT Audit for Non-IT Auditor รุ่นที่ 4/61
- ก้าวสู่ทศวรรษที่ 2 สมาคม TA : “กฎหมายภาษีใหม่ 2561 และทิศทางมาตรฐานบัญชี SMEs” (รุ่นที่ 3)
- เจาะลึกการเขียนรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบใหม่
- Update มาตรฐานการสอบบัญชี ปี 2560-2561 และบทเรียนจากรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบใหม่
- ภาษีอากรและมาตรฐานการสอบบัญชี
- การวิเคราะห์งบการเงินสำหรับผู้ประกอบการกรมพัฒนาธุรกิจการค้า
- การประชุมและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับการประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทมหาชนจำกัดที่มีแผนที่จะทำ IPO
- The Framework for Internal Audit Effectiveness: The New IPPF Updating International Professional Practices Framework (IPPF)
- การยกระดับคุณภาพการบริหารจัดการธุรกิจให้แก่ธุรกิจบริการด้วยระบบการให้บริการรับงบการเงินผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์ (e-Filing) รุ่นที่ 14 กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
- Update ภาษีอากรและบัญชี รุ่นที่ 1/58
- ผู้ทำบัญชีปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย ครั้งที่ 2/2558
- COSO 2013 กรอบแนวทางระบบการควบคุมภายในล่าสุด
- โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายในรุ่นที่ 9 ประกอบด้วยเรื่อง
  - การบริหารงานหน่วยงานตรวจสอบภายใน
  - บทบาทและหน้าที่งานตรวจสอบภายใน
  - บทบาทการให้คำปรึกษาเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม
  - การปฏิบัติงานตรวจสอบภายในระบบสารสนเทศ
  - การประเมินระบบการควบคุมภายในแบบ COSO-ERM ของแต่ระบบงานพร้อมกรณีศึกษา
  - การวางแผนงานบริหารงานตรวจสอบประจำปี
  - Audit Process วิธีการวางแผนงานตรวจสอบระบบงาน
  - Audit Process เทคนิคการจัดทำกระดาษทำการและวิธีการตรวจสอบภาคสนาม
  - การปฏิบัติงานตรวจสอบภายในระบบสารสนเทศ (System IT Auditing)
  - การตรวจสอบทุจริต
  - วิธีการรายงานการตรวจสอบ
  - การประกันคุณภาพของงานตรวจสอบภายใน
- โครงการสัมมนาเสริมความคิด ติดปีกวิชาชีพบัญชี กับคณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ต้นกล้าสำนักงานบัญชีคุณภาพ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
- อบรม 12 ชั่วโมงของผู้ตรวจสอบบัญชีภาษีอากร กับสถาบันพัฒนานักวิชาชีพบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- โครงการติว CIA Part 1 กับสถาบันพัฒนานักวิชาชีพบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- การเตรียมความพร้อมของหน่วยงานตรวจสอบภายในสำหรับบริษัทที่จะเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



WORLD
CORPORATION PLC

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
4 หมู่ 11 ถนนหทัยราษฎร์ ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150
โทร +66 2563 4056 แฟ็กซ์ +66 2563 4057
อีเมล์ info@worldcorp.co.th