

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “WORLD”) เดิมชื่อ “บริษัท พันธุ์สุกรไทย - เดนมาร์ก จำกัด (มหาชน)” ก่อตั้งเมื่อปี 2531 โดยนายสงวน จันทรานุกูล เพื่อประกอบธุรกิจฟาร์มเลี้ยงสุกร จนกระทั่งในเดือนธันวาคม 2534 บริษัทฯ ได้กระจายหุ้นให้บุคคลภายนอก พนักงาน และผู้บริหารมืออาชีพ ซึ่งมีประสบการณ์การทำงานโดยตรงในด้านการเลี้ยงสุกรและการปรับปรุงพันธุ์สุกรสายพันธุ์เดนมาร์กแบบครบวงจร โดยมีจุดมุ่งหมายในการส่งเสริมและพัฒนาการเลี้ยงสุกรพันธุ์ เพื่อจำหน่ายให้แก่เกษตรกรนำไปขยายพันธุ์ต่อไป

บริษัทฯ จัดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2537 และนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2537

ในปี 2548 บริษัทฯ ได้เข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการ ตามกฎหมายล้มละลาย โดยมี บริษัทฯ เป็นผู้บริหารแผนเอง ซึ่งในระหว่างดำเนินการตามแผนฟื้นฟู บริษัทฯ ได้ขอแก้ไขแผนฟื้นฟู พร้อมทั้งขยายระยะเวลาฟื้นฟูกิจการออกไปเป็นระยะ ๆ ในปี 2556 กลุ่มครอบครัวจียะจันทน์สนใจเข้าลงทุนในบริษัทฯ (Back Door Listing) จึงขอแก้ไขแผนฟื้นฟูกิจการอีกครั้ง ศาลล้มละลายมีคำสั่งเห็นชอบให้ดำเนินกิจการตามแผนฟื้นฟู ดังนี้

1) จำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญได้แก่

- 1.1) ที่ดิน 4 โฉนดพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ตั้งของฟาร์มเพาะเลี้ยงสุกร
- 1.2) ห้องชุดสำนักงาน พร้อมสิ่งตกแต่ง
- 1.3) พ่อแม่พันธุ์สุกร และทรัพย์สินอื่นๆ ให้แก่บริษัท ไทย-เดนมาร์คฟาร์มมิ่ง จำกัด

2) เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 166.50 ล้านบาท เป็น 3,712.50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 354,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท แบ่งจัดสรรให้บุคคลในวงจำกัด จำนวน 330,000,000 หุ้น ในราคามูลค่าที่ตราไว้ และรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 24,600,000 หุ้น

3) ลงทุนในบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด (เดิมชื่อบริษัท กาญจนบุรีการศึกษา จำกัด) จำนวน 3,300,000 หุ้น ในราคามูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 3,300,000,000 บาท ด้วยวิธีแลกหุ้นกับหุ้นของ บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด (Share SWAP) จำนวน 330,000,000 หุ้น ในราคาตามมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท กับกลุ่มครอบครัวจียะจันทน์

บริษัทฯ ดำเนินการตามแผนฟื้นฟูกิจการดังกล่าวครบถ้วน ศาลล้มละลายจึงมีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการตั้งแต่วันที่ 18 กรกฎาคม 2556 ต่อมาบริษัทฯ เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ในปี 2558 บริษัทฯ ได้ขยายฐานการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการดิเอ็มเมอรัล เทอร์เรซ ปาตอง ในรูปแบบคอนโดมิเนียม ดำเนินการโดยบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) มีจำนวน 2 เฟส ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2560 เฟสที่ 1 ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 141 ห้อง ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้วจำนวน 106 ห้อง มีการจองและยังไม่โอนจำนวน 26 ห้อง ส่วนที่ยังว่างของเฟส 1 จำนวน 9 ห้อง

ส่วนเฟสที่ 2 ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีจำนวนทั้งสิ้น 36 ห้อง มีผู้จองเฟสที่ 2 แล้วจำนวน 24 ห้อง ส่วนที่ยังว่างของเฟสที่ 2 จำนวน 12 ห้อง

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 4/2560 ได้มีมติอนุมัติปรับนโยบายการประกอบธุรกิจ โดยให้บริษัทฯ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก

เล็งเห็นถึงโอกาสและความพร้อมของบริษัทฯ ในการทำธุรกิจดังกล่าวจากการที่บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ไปแล้วบางส่วนตั้งแต่ปี 2558

ต่อมา บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เวลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ชับเบิร์บ เอสเตท จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2 ที่จังหวัดลำพูน ในสัดส่วนร้อยละ 100 และเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ที่จังหวัดสมุทรปราการ ในสัดส่วนร้อยละ 100

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคอนโดมิเนียมไอปี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 และ โครงการไอปี เฟลส ที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา และได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ คือ บริษัท เวลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคอนโดมิเนียมไอปี แกรนด์ หาดใหญ่ 2

ปัจจุบัน กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ฯ ประกอบด้วย

1. บริษัท เวลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

โครงการไอปี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 และโครงการไอปี เฟลส

2. บริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด

โครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)

3. บริษัท เวลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2

4. บริษัท เวลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด

โครงการไอปี แกรนด์ หาดใหญ่ 2

5. บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

โครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ปาตอง

6. บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด

อยู่ระหว่างวางแผนโครงการนอร์ท สาทร เรสซิเดนซ์

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทต่างๆ ดังนี้

1. บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด

2. บริษัท ดับเบิลยูพี แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สุวรรณภูมิพัฒนาการศึกษา จำกัด)

3. บริษัท ดับเบิลยูเอส แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท นอร์ทอีสเทิร์น อินเตอร์เนชั่นแนลแอดดูเคชั่น จำกัด)

4. บริษัท เวลด์เดนทัล ฮอสปิเทล จำกัด

5. บริษัท เวลด์บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด

โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทข้างต้นซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจการศึกษา เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และยุติการดำเนินการธุรกิจการศึกษา

1.1 วิสัยทัศน์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทฯ มีแผนกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตและผลกำไรในระยะยาว ผ่านกระบวนการทำงานที่มีคุณภาพและสร้างความคล่องตัวให้แก่บริษัทฯ ด้วยวิสัยทัศน์ และพันธกิจ ดังนี้

วิสัยทัศน์ (Vision)

เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น ผู้นำธุรกิจการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจที่สนับสนุนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ และไม่หยุดยั้งที่จะแสวงหาโอกาสในการลงทุนใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าและพัฒนาธุรกิจให้เติบโตที่เติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง พัฒนาบุคลากรให้เป็นเลิศ สร้างสรรค์ผลงานที่มีคุณภาพ และการให้บริการที่ลูกค้าพึงพอใจอย่างสูงสุด ควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคมให้ก้าวหน้าอย่างยั่งยืน

พันธกิจ (Mission)

- มุ่งมั่นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมสร้างสรรค์
- มุ่งเน้นการขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างมั่นคงยั่งยืน แสวงหาพันธมิตร โอกาสในการลงทุน สร้างผลประโยชน์ที่ดี และดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ
- ให้บริการแก่ลูกค้าด้วยความเต็มใจ ตอบสนองความต้องการที่แตกต่างของลูกค้าอย่างเข้าใจและรวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจอย่างสูงสุด
- ส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ รักษาและปรับปรุงสิ่งแวดล้อม ควบคู่ไปกับการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน
- บริหารงานด้วยระบบงานมาตรฐาน ดำเนินกิจการด้วยหลักคุณธรรมจริยธรรม

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ

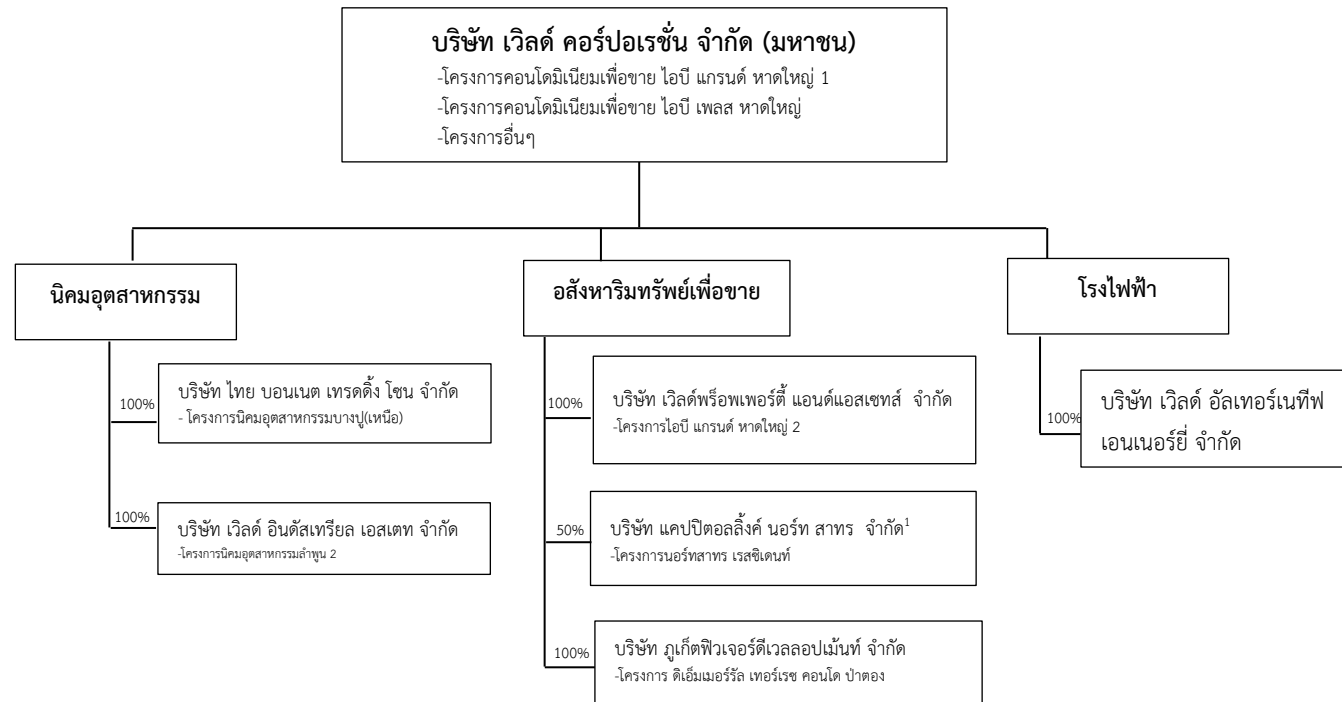
ปี	เหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ
2531	ก่อตั้งบริษัทในนาม “บริษัท พันธุ์สุกรไทย - เดนมาร์ก จำกัด”
2537	แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2548	บริษัทฯ ประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ และแต่งตั้งให้บริษัทฯ เป็นผู้ทำแผนฟื้นฟูกิจการ เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2548
2549	วันที่ 27 มิถุนายน 2549 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการและแต่งตั้งให้บริษัทฯ เป็นผู้บริหารแผนฟื้นฟู
2553	วันที่ 15 มิถุนายน 2553 ที่ประชุมเจ้าหนี้มีมติยอมรับข้อเสนอขอแก้ไขแผนฯ ให้ชำระหนี้โดยวิธีโอนทรัพย์สินหลักประกันชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ กลุ่ม 1 (ธนาคารกรุงเทพ) แบ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของฟาร์มลาดตะเคียน อ.กบินทร์บุรี จ.ปราจีนบุรี จำนวน 16 แปลง และศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูฯ ฉบับแก้ไข เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2553
2556	วันที่ 27 มีนาคม 2556 ผู้บริหารแผนได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขแผนฟื้นฟูกิจการมีสาระสำคัญดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) ให้ชำระหนี้เจ้าหนี้ทุกรายในคราวเดียว ตามมูลค่าปัจจุบันของหนี้สิน 2) เพิ่มทุนจดทะเบียน 3,546 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 354,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จัดสรรให้บุคคลในวงจำกัดจำนวน 330,000,000 หุ้น และรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 24,600,000 หุ้น 3) โอนขายทรัพย์สินที่สำคัญทั้งหมด ให้แก่ บริษัท ไทย-เดนมาร์ก ฟาร์มมิ่ง จำกัด 4) เปลี่ยนรอบบัญชีให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจใหม่ จากเดิม “เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี” เป็น “เริ่มต้นวันที่ 1 มิถุนายน และสิ้นสุดในวันที่ 31 พฤษภาคม ของปีถัดไป 5) เข้าลงทุนซื้อหุ้น บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด (เดิมชื่อบริษัท กาญจนบุรีการศึกษา จำกัด) จำนวน 3,300,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1,000 บาท ด้วยวิธีแลกหุ้นในสัดส่วน 1 ต่อ 100 กับหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 330,000,000 หุ้น

ปี	เหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ
	วันที่ 23 พฤษภาคม 2556 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูฯ ฉบับแก้ไข วันที่ 2 กรกฎาคม 2556 ผู้บริหารแผนได้ดำเนินการต่าง ๆ เป็นผลสำเร็จตามที่กำหนดในแผน วันที่ 18 กรกฎาคม 2556 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้ยกเลิกการฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10.00 บาท เป็น 0.10 บาท
2557	บริษัทฯ และบริษัทแกน เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังนี้ 1. บริษัท สุวรรณภูมิ พัฒนาการศึกษ จำกัด 2. บริษัท บุรีรัมย์การศึกษา จำกัด 3. บริษัท ราชพฤกษ์การศึกษา จำกัด 4. บริษัท ราชพฤกษ์ซินดิเคท จำกัด 5. บริษัท นอร์ทอีสเทิร์นอินเตอร์เนชั่นแนล แอ็ดดูเคชั่น จำกัด 6. บริษัท เวิลด์ เดนทัล ฮอสปิเทิล จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สกลนครการศึกษา จำกัด) จัดตั้งบริษัท เวิลด์ บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด และบริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอสเซท เมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการรับเหมาก่อสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ เปลี่ยนชื่อบริษัทแกน จากบริษัท กาญจนบุรีการศึกษา จำกัด เป็น บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด เพื่อ จัดกลุ่มโครงสร้างธุรกิจ โดยเป็นบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งมหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
2558	ซื้อหุ้นร้อยละ 50 ของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด และซื้อหุ้นร้อยละ 80 ของ บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2559	บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 0.10 บาท เป็น 0.50 บาท
2560	วันที่ 19 มีนาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติปรับนโยบายการประกอบ ธุรกิจหลัก เป็นธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ วันที่ 30 มีนาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 100 ของ บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด และบริษัท ไทยบอนเนต เทรดิง โซน จำกัด วันที่ 9 เมษายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติที่ประชุมที่สำคัญดังต่อไปนี้ 1. อนุมัติจัดตั้งบริษัทใหม่ ชื่อ บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด 2. อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคอนโดมิเนียมไอพี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 และโครงการไอพี เฟลส 3. อนุมัติให้บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใน โครงการคอนโดมิเนียมไอพี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 วันที่ 19 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการศึกษา ดังนี้ 1. บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด 2. บริษัท ดับเบิลยูพี แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สุวรรณภูมิ พัฒนาการศึกษ จำกัด) 3. บริษัท ดับเบิลยูเอส แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท นอร์ทอีสเทิร์น อินเตอร์เนชั่นแนลแอ็ด ดูเคชั่น จำกัด) 4. บริษัท เวิลด์เดนทัล ฮอสปิเทิล จำกัด 5. บริษัท เวิลด์บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด วันที่ 31 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติจำหน่ายหุ้น สามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการศึกษา ดังนี้ 1. บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด 2. บริษัท ดับเบิลยูพี แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สุวรรณภูมิ พัฒนาการศึกษ จำกัด) 3. บริษัท ดับเบิลยูเอส แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท นอร์ทอีสเทิร์น อินเตอร์เนชั่นแนลแอ็ด ดูเคชั่น จำกัด)

ปี	เหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ
	4. บริษัท เวิลด์เดนทัล ฮอสปิเทิล จำกัด 5. บริษัท เวิลด์บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เวลต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

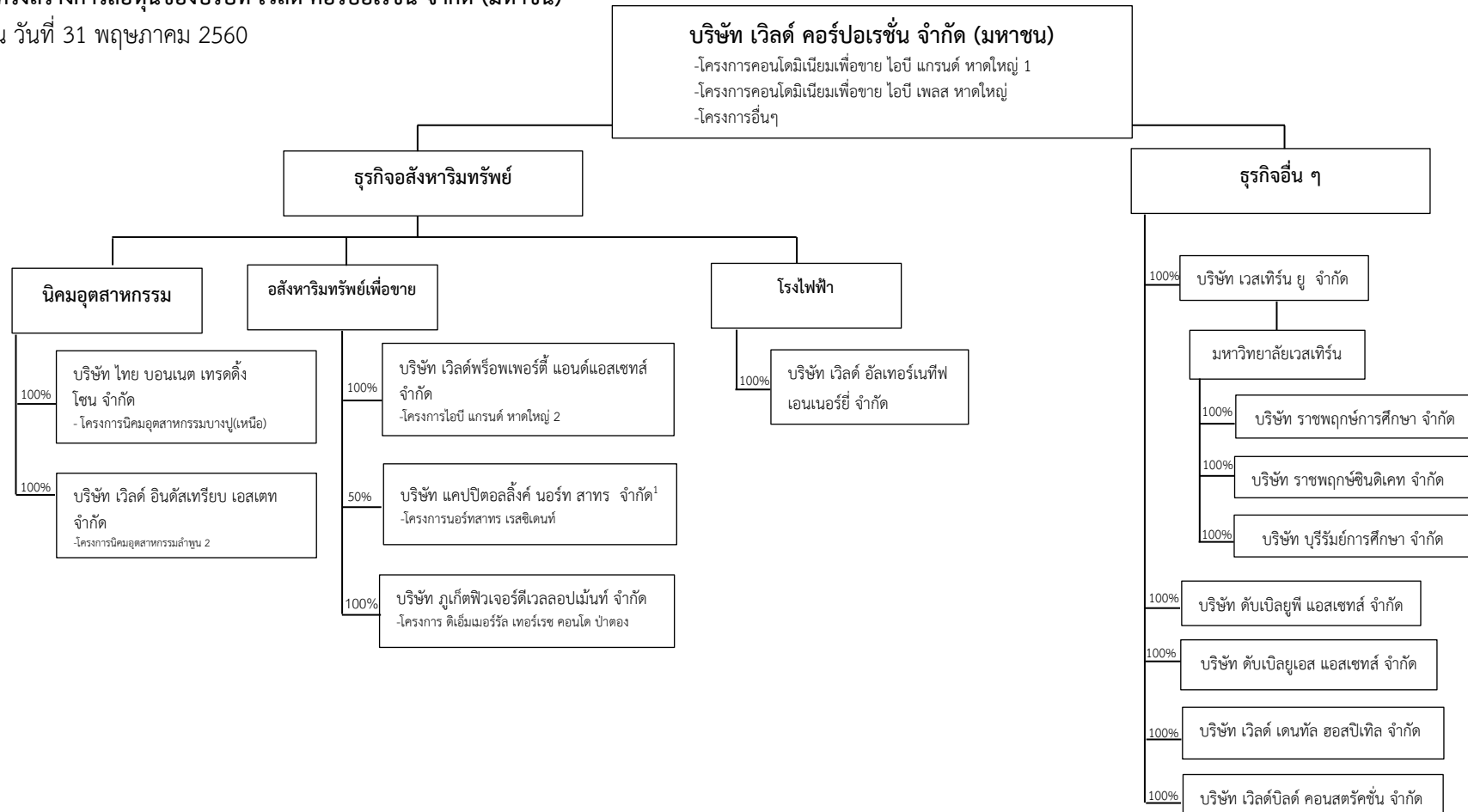
ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560



หมายเหตุ: ¹ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด คือ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 50 และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทดังกล่าว คือ นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ร้อยละ 50 นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล ร้อยละ 10 นายวัชรกร วิทยอำนวยคุณ ร้อยละ 8 และนางสาวอัจฉิมา วิทยอำนวยคุณ ร้อยละ

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เวลต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2560



หมายเหตุ: ¹ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร์ จำกัด คือ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 50 และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทดังกล่าว คือ นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ร้อยละ 50 นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล ร้อยละ 10 นายวัชรกร วิทยอำนาจคุณ ร้อยละ 8 และนางสาวอัจจิมา วิทยอำนาจคุณ ร้อยละ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้ จำแนกรายธุรกิจ

หน่วย: ล้านบาท

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

หมายเหตุ / 1 ชื่อย่อบริษัท

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

TBTZ หมายถึง บริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด

PFD หมายถึง บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

/ 2 รายได้อื่น

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

- รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ, กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน, รายได้จากการจัดกิจกรรม, รายได้จากการจำหน่ายอุปกรณ์นิสิต และรายได้อื่นๆ

หลังจากวันที่ 31 สิงหาคม 2560 โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จะไม่มีธุรกิจการศึกษา เนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2560 มีมติอนุมัติจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการศึกษา

2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการจัดแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็นแต่ละประเภท ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

2.2.1 โครงการนิคมอุตสาหกรรม

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

โครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)

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

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



รูปภาพที่ 1 : ภาพแสดงที่ตั้งของโครงการและสถานที่โดยรอบ

จากรูป โครงการมีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

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

รายละเอียดโครงการมีดังต่อไปนี้

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



รูปถ่ายที่ 2 : แปลงที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)

จากรูปแปลงที่ดิน โดยรวมเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้าและสี่เหลี่ยมคางหมู สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาปรับถมที่ดินแล้ว เฉลี่ยสูงกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร

ความคืบหน้าการพัฒนาโครงการ ณ ปัจจุบัน

ความคืบหน้างานก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการ ประมาณร้อยละ 73 มีรายละเอียด ดังนี้

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

ความคืบหน้ายอดขายโครงการ

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

ตัวอย่างลูกค้าของโครงการ



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

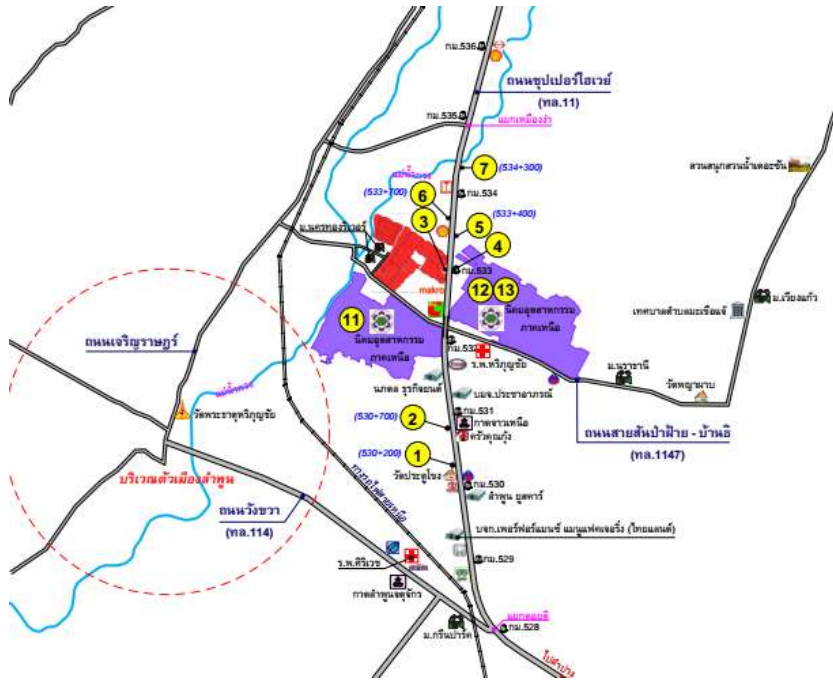
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

ปี พ.ศ. 2560-2562 (2 ปี)

โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2

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

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



รูปภาพที่ 3 : รูปภาพแสดงที่ตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (เหนือ)

จากรูปแสดงที่ตั้งของโครงการ มีอาณาเขตติดต่อบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

ทิศ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	ที่ดินว่างเปล่า
ทิศใต้	ถนนสายสันป่าฝ้าย-บ้านธิ (ทล.1147) , ลำรางสาธารณประโยชน์
ทิศตะวันออก	ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง (ทล.11) , ที่ดินว่างเปล่า
ทิศตะวันตก	ซอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์) , ที่ดินว่างเปล่า , แม่น้ำกวาง

รายละเอียดของโครงการมีดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ

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

รายละเอียดสัดส่วนพื้นที่การใช้ประโยชน์

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

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

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

คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.79 ของพื้นที่

พื้นที่ขายโครงการ ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 96 แปลง

เนื้อที่รวม 267-0-7.2 ไร่ หรือ 106,807.2 ตารางวา

คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.21 ของพื้นที่

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



รูปภาพที่ 4 : รูปแปลงที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2)

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

ความคืบหน้าโครงการ ณ ปัจจุบัน

ความคืบหน้างานพัฒนาที่ดิน ประมาณร้อยละ 70 และจะเริ่มพัฒนาระบบสาธารณูปโภคภายในปี พ.ศ. 2560 โดยรายละเอียดระบบสาธารณูปโภคที่จะก่อสร้าง มีดังต่อไปนี้

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

ความคืบหน้ายอดขายโครงการ

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

ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

ปี พ.ศ. 2560 – 2563 (3 ปี)

2.2.2 โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

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

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

รายละเอียดของแต่ละโครงการมีดังต่อไปนี้

โครงการไอปี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 และโครงการไอปี แกรนด์ หาดใหญ่ 2

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

โครงการไอปี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 มีเนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ ส่วนโครงการไอปี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ ทั้งสองโครงการมีรายละเอียดการพัฒนาโครงการดังนี้

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



รูปภาพที่ 5 : สัญลักษณ์ของโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่



รูปภาพที่ 6 : ภาพจำลองเมื่อแล้วเสร็จของโครงการ



รูปภาพที่ 7-8 : ภาพจำลองการตกแต่งภายในของโครงการ



จากภาพจำลองของโครงการ โครงการมีแนวความคิดสร้างความหรูหราทันสมัยให้แก่ผู้อาศัย บนทำเลทางสายหลักแห่งการคมนาคมของหาดใหญ่ รูปแบบการออกแบบเป็นอาคารประหยัดพลังงาน ดีไซน์กว้างขวาง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สร้างบรรยากาศสบายให้กับการดำเนินชีวิตในเมืองหาดใหญ่ สามารถตอบโจทก์แก่ผู้อาศัยทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการ ณ ปัจจุบัน

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

ความคืบหน้ายอดขายโครงการ

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

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

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

ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

ปี พ.ศ. 2560-2561 (1 ปี)

โครงการไอบี เฟลส หาดใหญ่

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

โครงการไอบี เฟลส หาดใหญ่ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ ส่วนโครงการไอบี มีรายละเอียดการพัฒนาโครงการดังนี้

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



รูปภาพที่ 9 สัญลักษณ์โครงการไอบี เฟลส หาดใหญ่

รูปภาพที่ 10 ภาพจำลองเมื่อแล้วเสร็จของโครงการ



รูปภาพที่ 11-12 ภาพจำลองการตกแต่งภายในของโครงการ

ความคืบหน้าโครงการ ณ ปัจจุบัน

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

ความคืบหน้ายอดขายโครงการ

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

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

ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

ปี พ.ศ. 2560-2561 (1 ปี)

โครงการ ดี เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง

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

โครงการมีรายละเอียดการพัฒนาดังต่อไปนี้

โครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	ความสูง (ชั้น)	จำนวน (อาคาร)	จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)	ระยะเวลาพัฒนา	ความคืบหน้า	
							งานขาย	งานก่อสร้าง
โครงการ ดีเอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ปาตอง								
เฟส 1	1-3-89	8	1	141	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 228.45 วิธีรายได้ (Income Approach) 397.95	31 มกราคม 2557 – 31 ธันวาคม 2560	ขาย 96 ห้อง จอง 29 ห้อง ว่าง 16 ห้อง	100 %
เฟส 2	0-1-30	8	1	36	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 62.66 วิธีรายได้ (Income Approach) 45.86	31 มกราคม 2557 – 31 ธันวาคม 2560	จอง 26 ห้อง ว่าง 10 ห้อง	30 %
รวม	2-1-19	8	2	177	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 291.11 วิธีรายได้ (Income Approach) 443.81	31 มกราคม 2557 – 31 ธันวาคม 2560	ขาย 96 ห้อง จอง 55 ห้อง ว่าง 26 ห้อง	65 %

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

โครงการนอร์ท สาทร เรสซิเดนซ์

ดำเนินการโดยบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด มีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการศึกษาโครงการและวางแผนดำเนินงาน

ธุรกิจอื่น ๆ

ธุรกิจการศึกษา

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

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

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

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

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

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

ปัจจุบันมหาวิทยาลัยฯ ได้เปิดการสอนแบ่งออกเป็น 3 หลักสูตร ดังนี้

1. **หลักสูตรปริญญาตรี** แบ่งการเรียนการสอนเป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่
 - 1.1 การเรียนแบบภาคปกติ โดยผู้เรียนจะเข้าห้องเรียนในเวลาปกติและในสถานที่ที่กำหนดโดยทางมหาวิทยาลัยฯ โดยมีคณะที่เปิดการสอนได้แก่ คณะทันตแพทยศาสตร์ คณะเทคนิคการแพทย์ คณะพยาบาลศาสตร์ (กาญจนบุรี, วัชรพล, บุรีรัมย์) คณะสัตวแพทยศาสตร์ คณะสาธารณสุขศาสตร์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์
 - 1.2 การเรียนทางไกลผ่านระบบเครือข่าย ผู้เรียนไม่ถูกจำกัดในเรื่องของการเดินทางและเวลาในการเรียนเปิดโอกาสให้กับผู้เรียนที่ไม่สามารถเข้าเรียนในเวลาปกติได้ ซึ่งมีคณะที่เปิดการสอนได้แก่ คณะนิติศาสตร์ คณะบริหารธุรกิจและรัฐประศาสนศาสตร์ และคณะสาธารณสุขศาสตร์ โดยในวิชาปฏิบัติมีการเรียนการสอนที่มหาวิทยาลัยฯ เพื่อให้ได้ฝึกทักษะ และประสบการณ์
2. **หลักสูตรปริญญาโท** เปิดการเรียนการสอนแบบทางไกลผ่านระบบเครือข่ายเป็นหลัก มีเพียงหลักสูตรนิติศาสตร์มหาบัณฑิตที่เปิดสอนภาคปกติ หลักสูตรปริญญาโทมีทั้งสิ้น 6 สาขาวิชา คือ
 - 2.1 หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (MLW)
 - 2.2 หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (MBA)
 - 2.3 หลักสูตรศึกษาศาสตรมหาบัณฑิต (MED) สาขาบริหารการศึกษา
 - 2.4 หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต (MPA)
 - 2.5 หลักสูตรสาธารณสุขมหาบัณฑิต (MPH) สาขาการบริหารงานสาธารณสุข
 - 2.6 หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (M.Eng. (Engineering Management)) สาขาบริหารงานวิศวกรรม
3. **หลักสูตรปริญญาเอก** เปิดการเรียนการสอนแบบภาคปกติ มีทั้งสิ้น 5 สาขาวิชา คือ
 - 3.1 หลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชารัฐประศาสนศาสตร์
 - 3.2 หลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารการศึกษา
 - 3.3 หลักสูตรบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิต
 - 3.4 หลักสูตรนิติศาสตรดุษฎีบัณฑิต
 - 3.5 หลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานสาธารณสุข

จำแนกรายได้จากการเรียนการสอน

หน่วย: ล้านบาท

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

หมายเหตุ / 1 รายได้ค่าธรรมเนียม ประกอบด้วย การขึ้นทะเบียนนิสิต, การเทียบโอน, การขอจบการศึกษา, การรักษาสถานภาพนิสิต เป็นต้น

จำนวนนิสิต

หน่วย : คน

ระดับการศึกษา	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม								
	ปี 2560 (ปีการศึกษา 2559) ^{/ 1}			ปี 2559 (ปีการศึกษา 2558)			ปี 2558 (ปีการศึกษา 2557)		
	ภาคปกติ	เครือข่าย	รวม	ภาคปกติ	เครือข่าย	รวม	ภาคปกติ	เครือข่าย	รวม
ปริญญาตรี	1,491	2,734	4,225	1,291	2,978	4,269	1,366	2,952	4,318
ปริญญาโท	-	1,133	1,133	-	1,681	1,681	-	2,161	2,161
ปริญญาเอก	352	-	352	320	-	320	287	-	287
รวมจำนวนนิสิต	1,843	3,867	5,710	1,611	4,659	6,270	1,653	5,113	6,766

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมสภามหาวิทยาลัยครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทต่างๆ ดังนี้

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

โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทข้างต้นซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจการศึกษา เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และยุติการดำเนินการธุรกิจการศึกษา

2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

2.3.1 นโยบายและลักษณะทางการตลาด

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

ลูกค้าและกลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) คือบริษัทที่ต้องการสร้างโรงงานที่มีมาตรฐานระดับสากลเพื่อผลิตสินค้า หรือนำเข้า/ส่งออก ผลิตภัณฑ์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นบริษัทไทยหรือบริษัทต่างชาติ

ส่วนโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) มีลูกค้าและกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ บริษัทข้ามชาติและบริษัทต่างชาติ ที่ต้องการสร้างโรงงานที่มีมาตรฐานระดับสากลเพื่อผลิตสินค้า หรือนำเข้า/ส่งออก ผลิตภัณฑ์ต่างๆ

ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าของโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) สามารถแบ่งประเภทตามการประกอบกิจการได้ดังต่อไปนี้

ประเภทของลูกค้า ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2560 แบ่งตามประเภทกิจการ

ประเภทกิจการ	สัดส่วน
ผลิตชิ้นส่วนอะไหล่รถยนต์ ยานพาหนะ ชิ้นส่วนท่าอากาศยาน	ร้อยละ 18.19
อุตสาหกรรมอาหารและยา	ร้อยละ 15.15
ผลิตภัณฑ์เคมีเกษตร	ร้อยละ 15.15
อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์	ร้อยละ 12.12
อุตสาหกรรมบรรจุภัณฑ์	ร้อยละ 12.12
นำเข้า/ผลิต เหล็ก	ร้อยละ 6.06
ผลิตโลหะ	ร้อยละ 6.06
ชิ้นส่วนอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ แผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์	ร้อยละ 6.06
อุตสาหกรรมสี	ร้อยละ 3.03
บริหารจัดการทรัพยากรน้ำ	ร้อยละ 3.03
พิมพ์ฉลากสินค้า	ร้อยละ 3.03

จากการจัดประเภทลูกค้าตามประเภทกิจการ พบว่า ลูกค้าที่ประกอบกิจการประเภทผลิตชิ้นส่วนอะไหล่รถยนต์ ยานพาหนะ หรือชิ้นส่วนท่าอากาศยาน มีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 18.19 ของลูกค้าทั้งหมด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2560 รองลงมาได้แก่ลูกค้าที่ประกอบกิจการประเภทอุตสาหกรรมอาหารและยา คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.15 และประเภทผลิตภัณฑ์เคมีเกษตร คิดเป็นสัดส่วน 15.15 ส่วนประเภทกิจการที่มีสัดส่วนน้อยที่สุด ได้แก่ ประเภทอุตสาหกรรมสี สัดส่วนร้อยละ 3.03 ประเภทบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.03 และประเภทพิมพ์ฉลากสินค้า คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.03

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

เนื่องจากปัจจุบัน โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ดำเนินการโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งหมดตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคใต้ของประเทศไทย ลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจึงได้แก่ ผู้ที่อาศัยอยู่ในภาคใต้ และชาวต่างชาติที่เดินทางมายังภาคใต้

โดยกลุ่มลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 และโครงการไอบี เฟลส หาดใหญ่ มีลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาในจังหวัดสงขลา จังหวัดใกล้เคียง รวมถึงชาวต่างชาติในประเทศมาเลเซีย และสิงคโปร์ ดังมีข้อมูลตามรายละเอียดต่อไปนี้

ภูมิลำเนาของลูกค้า (จังหวัด)	โครงการไอบี แกรนด์หาดใหญ่ 1 (ขายแล้ว 88 ยูนิต)	โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 (ขายแล้ว 96 ยูนิต)
	สัดส่วน	สัดส่วน
สงขลา	ร้อยละ 31.82	ร้อยละ 43.75
ปัตตานี	ร้อยละ 10.23	ร้อยละ 12.50
นราธิวาส	ร้อยละ 6.82	ร้อยละ 4.17
ยะลา	ร้อยละ 3.41	ร้อยละ 4.17
ตรัง	ร้อยละ 2.27	ร้อยละ 3.13
สตูล	ร้อยละ 2.27	ร้อยละ 1.04
จังหวัดอื่น ๆ ที่อยู่ในภาคใต้	ร้อยละ 7.95	ร้อยละ 3.13
กรุงเทพมหานคร	ร้อยละ 18.18	ร้อยละ 2.08
จังหวัดที่อยู่ในภาคอื่น ๆ ของประเทศไทย	ร้อยละ 10.23	-
ต่างประเทศ	ร้อยละ 6.82	ร้อยละ 26.03

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

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

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

สำหรับกลุ่มลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง ได้แก่ลูกค้าชาวต่างชาติในทวีปยุโรป อเมริกา ออสเตรเลีย และอื่น ๆ

2.3.2 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย และกลยุทธ์ทางการตลาด

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

ทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) มีการจัดสรรโดยการแบ่งแปลงที่ดินที่จะขายเอาไว้ ดังรูปต่อไปนี้



แปลงที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)



แปลงที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2

โดยราคาและพื้นที่ที่ดินที่เหลือสำหรับขายมีดังต่อไปนี้

โครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)

ประเภท	จำนวน (แปลง)	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่)	ราคาต่อหน่วย (บาท/ไร่)
ที่ดินว่างเปล่า	34	285	6,000,000

โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2)

ประเภท	จำนวน (แปลง)	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่)	ราคาต่อหน่วย (บาท/ไร่ , บาท/อาคาร)
ที่ดินว่างเปล่า (อุตสาหกรรม)	14	236	6,500,000
ที่ดินว่างเปล่า (พาณิชย์กรรม)	3	26	7,800,000
อาคารพาณิชย์ 4.5 ชั้น	79	4	4,700,000

โครงการทำการขายผ่านสำนักงานขายของโครงการ ซึ่งมีที่ตั้งดังต่อไปนี้

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

โทรศัพท์ : 02-117-1500 , 02-563-4056 โทรสาร : 02-116-4706 เว็บไซต์ : www.worldcorp.co.th

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

โทรศัพท์ : 02-372-3643-5 , 02-563-4056 โทรสาร : - เว็บไซต์ : www.worldcorp.co.th

กลยุทธ์ทางการตลาด

- ทำเล

ทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) และนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุดด้านอุตสาหกรรม และมีการคมนาคมที่สะดวก โดยโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) อยู่ใกล้กับถนนวงแหวนกาญจนาภิเษกที่สามารถเดินทางไปยังภาคตะวันออก ภาคใต้ และกรุงเทพมหานครได้ และยังอยู่ไม่ไกลจากอ่าวไทย รวมถึงไม่ไกลจากสนามบินสุวรรณภูมิด้วย สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ตั้งอยู่ใกล้ใจกลางเมืองลำพูน ไม่ไกลจากเชียงใหม่ และปัจจุบันรัฐบาลยังดำเนินการพัฒนาระบบคมนาคมไปยังภาคเหนืออีกด้วย ซึ่งจะนำการพัฒนาไปสู่จังหวัดต่าง ๆ ในภาคเหนือมากยิ่งขึ้น

- ลูกค้า

โครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) มีกลุ่มลูกค้าและลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นชาวไทย ชาวต่างชาติ หรือการร่วมทุนกันระหว่างไทยและต่างชาติ สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการต่างชาติ ได้แก่ ญี่ปุ่น ซึ่งสอดคล้องกับการขอมูลสรุปภาวะอุตสาหกรรมของสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ในปี 2559 ที่ระบุว่า นักลงทุนญี่ปุ่นคือผู้ที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากที่สุด

- การประชาสัมพันธ์

ปัจจุบัน ทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภค โดยจะเริ่มดำเนินงานขายในครึ่งปีหลังของปี 2560 อย่างไรก็ตาม ได้มีการวางแผนประชาสัมพันธ์เอาไว้ โดยจะใช้บุคลากรที่มีประสบการณ์ในการขายโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการ และจะเผยแพร่

รายละเอียดของโครงการผ่านทางสื่อต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นสื่อออนไลน์ เช่น เว็บไซต์ข่าว เว็บไซต์ที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมต่างๆ เว็บไซต์ที่รวบรวมข้อมูลของโครงการนิคมอุตสาหกรรม แอปพลิเคชันเฟซบุ๊ก เป็นต้น หรือสื่อสิ่งพิมพ์ที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมต่างๆ

- ราคา

ราคาขายของโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) นั้นถือว่ามีความสูงกว่านิคมอุตสาหกรรมอื่น ๆ ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งนิคมอุตสาหกรรมอื่น ๆ มีราคาขายอยู่ระหว่าง 7,000,000 – 9,000,000 บาท/ไร่ ซึ่งของโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) มีราคาขายประมาณ 6,000,000 บาท/ไร่ สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) นั้น มีราคาตามมาตรฐานของที่ดินในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งราคาขายของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงอยู่ระหว่าง 6,000,000 ถึง 9,000,000 บาท โดยโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) มีราคาขายประมาณ 6,500,000 บาท/ไร่ ราคาขายที่มีความเหมาะสมของโครงการจะเป็นสิ่งที่ดึงดูดให้ลูกค้าสนใจที่จะลงทุนในโครงการ

- การให้บริการ

ปัจจุบัน ทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ล้วนอยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งการพัฒนาในส่วนนี้เองถือเป็นรากฐานที่สำคัญของโครงการนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากลูกค้าที่เข้ามาลงทุนในโครงการจะต้องใช้พื้นที่ไปอีกนาน โครงการทั้งสองจึงมุ่งเน้นพัฒนาระบบพื้นฐานเหล่านี้ให้ทันทันและแข็งแรง มีคุณภาพสูงที่จะช่วยส่งเสริมการใช้ประโยชน์ของลูกค้า และหลังจากที่ลูกค้าเข้าซื้อแล้วก็ยังจะต้องมีทีมพัฒนาที่คอยดูแลโครงการให้มีสภาพเหมาะสม เอื้อต่อการใช้ประโยชน์ของลูกค้า

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

ปัจจุบันโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยมี 4 โครงการ ได้แก่ โครงการโอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 โครงการโอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 โครงการโอบี เพลส หาดใหญ่ และโครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ปาดอง ซึ่งแต่ละโครงการมีราคาในการจำหน่ายดังต่อไปนี้

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	รอขาย (ยูนิต)	ราคา (บาท)
โครงการโอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1		
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต)	68	2,000,000-3,600,000
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต)	-	-

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	รอขาย (ยูนิต)	ราคา (บาท)
โครงการโอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2		
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต)	32	2,000,000-3,600,000
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต)	28	2,000,000-3,600,000

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	ร้อยละ (ยูนิต์)	ราคา (บาท)
โครงการไอบี เฟลส หาดใหญ่		
อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต์)	3	1,000,000-2,800,000
อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต์)	8	1,000,000-2,300,000

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	ร้อยละ (ยูนิต์)	ราคา (บาท)
โครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ปาดอง		
อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น เฟส 1 (141 ยูนิต์)	16	2,000,000-4,000,000
อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น เฟส 2 (36 ยูนิต์)	10	2,000,000-4,000,000

โครงการทำการขายผ่านสำนักงานขายของโครงการ ซึ่งมีที่ตั้งดังต่อไปนี้

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

โทรศัพท์ : 081-5978959 , 02-5634056 เว็บไซต์ www.worldcorp.co.th , www.ibgrandhatyai.com

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

โทรศัพท์ : 081-5978959 , 02-5634056 เว็บไซต์ www.worldcorp.co.th

โครงการ ดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ปาดอง : สำนักงานตั้งอยู่บริเวณ ถนนพระบาร์มี ตำบลปาดอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต 83150

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

กลยุทธ์ทางการตลาด

- ทำเล

ที่ตั้งของโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 และโครงการไอบี เฟลส หาดใหญ่ ล้วนแต่ตั้งอยู่ใกล้ใจกลางเมืองหาดใหญ่ ซึ่งมีสถานที่สำคัญหลายแห่ง เช่น มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ โรงพยาบาลศูนย์การแพทย์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ทำให้ผู้อยู่อาศัยสะดวกสบายต่อการใช้ชีวิตในเมืองหาดใหญ่ เหมาะสมต่อผู้อยู่อาศัยทุกเพศทุกวัย สำหรับโครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ปาดอง นั้นมีทำเลอยู่ในสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดภูเก็ต คือ หาดปาดอง ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการก็คือนักท่องเที่ยว จึงถือเป็นทำเลที่เหมาะสมอย่างยิ่ง

- ลูกค้า

โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 และโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 นั้นมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นบุคลากรที่ทำงานในเมืองหาดใหญ่ นักธุรกิจหรือผู้ประกอบการในสาขาอาชีพต่าง ๆ ในเมืองหาดใหญ่ จังหวัดใกล้เคียง และชาวมาเลเซียและสิงคโปร์ ส่วนโครงการไอบี เฟลส หาดใหญ่ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ บุคลากรที่ทำงานอยู่ในเมืองหาดใหญ่ และนักธุรกิจที่ต้องการลงทุนเพื่อให้เช่าห้องพักแก่นักศึกษามหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์และบุคลากรที่ทำงานในเมืองหาดใหญ่

- การประชาสัมพันธ์

ปัจจุบัน ทั้งโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 โครงการไอบี เฟส หาดใหญ่ และโครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง ล้วนแต่ขายให้แก่ลูกค้าเกินกว่าร้อยละ 50 แล้ว อย่างไรก็ตามโครงการได้ดำเนินการประชาสัมพันธ์โดยการจัดบูธตามห้างสรรพสินค้าทั้งในจังหวัดที่เป็นที่ตั้งของโครงการ และจังหวัดใกล้เคียง และเผยแพร่ข่าวสารผ่านเว็บไซต์ของโครงการและบริษัท

- ราคา

ราคาขายของโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 โครงการไอบี เฟส หาดใหญ่ และโครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง ล้วนแต่อยู่ในช่วงระหว่างราคา 1,000,000 ถึง 4,000,000 บาท ซึ่งเป็นช่วงราคามาตรฐานของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมทั่วประเทศ ดังนั้น ราคาจึงเรียกได้ว่าเป็นไปตามราคาตลาด

- การให้บริการ

โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 โครงการไอบี เฟส หาดใหญ่ และโครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง ล้วนแต่มีบุคลากรที่ทำหน้าที่บริการทั้งช่วงก่อนขาย และหลังขาย เป็นคนในพื้นที่ตั้งของโครงการ ทำให้สามารถเข้าใจวิถีชีวิต ประเพณี วัฒนธรรมของลูกค้าที่แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ได้ดี นอกจากนี้บุคลากรที่ดูแลลูกค้าอยู่ ณ ที่ตั้ง ยังสามารถสื่อสารในภาษาเดียวกับลูกค้าได้ เช่น ภาษาใต้ ภาษาอังกฤษ ภาษามลายู เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลต่อการบริการลูกค้าได้ดีขึ้น

2.3.3 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

แนวโน้มอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

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

ดังนั้น จึงถือได้ว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวโน้มอุตสาหกรรมของโครงการนิคมอุตสาหกรรมก็คือโรงงานอุตสาหกรรม ภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมโดยรวมจึงส่งผลต่อแนวโน้มอุตสาหกรรมของโครงการนิคมอุตสาหกรรม

จากข้อมูลของสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2559 มีการลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ใน 9 เดือนแรก ของปี 2559 (มกราคม-กันยายน) การลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI มีจำนวนทั้งสิ้น 1,302 โครงการ โดยโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนประกอบด้วยโครงการที่ลงทุนจากต่างประเทศร้อยละ 100 จำนวน 459 โครงการ เป็นโครงการร่วมทุนระหว่างไทยและต่างประเทศ จำนวน 305 โครงการ และโครงการที่ลงทุนจากไทยร้อยละ 100 จำนวน 538 โครงการ

เมื่อพิจารณาตามหมวดของการลงทุนพบว่าประเภทกิจการที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนที่มีเงินลงทุนมากที่สุด คือ หมวดบริการและสาธารณูปโภค รองลงมา คือ หมวดเกษตรกรรมและผลิตผลจากเกษตร และหมวดเคมีภัณฑ์ พลาสติกและกระดาษ

สำหรับแหล่งทุน พบว่านักลงทุนจากประเทศหลักที่มีมูลค่าการลงทุนมากที่สุด คือ ประเทศญี่ปุ่น โดยได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 228 โครงการ รองลงมา คือ ประเทศจีน ได้รับการอนุมัติลงทุนจำนวน 80 โครงการ เนเธอร์แลนด์มีจำนวน 26 โครงการ และประเทศออสเตรเลีย จำนวน 23 โครงการ

แนวโน้มภาคอุตสาหกรรมไทยปี 2560 คาดว่า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมจะขยายตัว จากการทยอยฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจโลกและการค้าโลก รายจ่ายการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มขยายตัวเร่งขึ้น โดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคม และการดำเนินงานภายใต้แผนงานพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development : EEC)

สำหรับภาวะอุตสาหกรรมในแต่ละสาขา มีรายละเอียดดังนี้

เหล็กและเหล็กกล้า ในปี 2559 มีปริมาณการผลิตเพิ่มขึ้น ร้อยละ 18.98 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน คาดการณ์การบริโภคเหล็กของไทยในปี 2560 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1-2.8 โดยคาดการณ์ว่าอุตสาหกรรมเหล็กทรงแบน จะมีการบริโภคที่เพิ่มขึ้น ตามการขยายตัวของอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า เช่น เครื่องปรับอากาศ รวมถึงเหล็กทรงยาวที่ใช้ในอุตสาหกรรมก่อสร้าง คาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้น ตามการก่อสร้างภาครัฐที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจซึ่งพบว่า ในปี 2560 กระทรวงคมนาคมมีแผนลงทุนด้านขนส่ง โดยขยายการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน 36 โครงการ

ยานยนต์ ในปี 2559 ปริมาณการผลิตรถยนต์เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.55 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับประมาณการของอุตสาหกรรมรถยนต์ในปี 2560 จากข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย คาดว่า จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.67

เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ในปี 2559 มีดัชนีผลผลิตเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.46 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.55 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก IC เปรี่ขึ้นส่วนสำคัญในการพัฒนาสินค้าที่มีการใช้เทคโนโลยีที่สูงขึ้น ส่วนกลุ่มอุตสาหกรรมไฟฟ้ามีการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.71 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากเครื่องปรับอากาศสามารถขยายตัวได้ทั้งตลาดในประเทศและตลาดส่งออก และเครื่องซักผ้ามีการขยายตัวอย่างมา เนื่องจากผู้ผลิตบางรายมีการขยายกำลังการผลิต ในปี 2560 คาดว่าอุตสาหกรรมไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์มีการผลิตเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 จากการฟื้นตัวของตลาดในประเทศและการส่งออกตามภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น สำหรับอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์จะมีการผลิตเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.4 เนื่องจาก IC เป็นชิ้นส่วนสำคัญในการพัฒนาสินค้าที่มีการใช้เทคโนโลยีที่สูงขึ้น

เคมีภัณฑ์ การส่งออกและนำเข้าเคมีภัณฑ์ในปี 2559 คิดเป็นมูลค่าที่ลดลง แนวโน้มอุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ในปี 2560 การส่งออกคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนการนำเข้าคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.00 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐในการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ หลายโครงการเริ่มก่อสร้างในปี 2560 อาทิ Motorway รถไฟฟ้าในเขตเมือง รถไฟฟ้ารางคู่ เป็นต้น เป็นปัจจัยสำคัญที่จะกระตุ้นให้ภาคเอกชนลงทุนตาม ซึ่งน่าจะเป็นแรงกระตุ้นให้การบริโภคเคมีภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องภายในประเทศเพิ่มขึ้น

ผลิตภัณฑ์พลาสติกคาดว่าปริมาณการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.35 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แนวโน้มปี 2560 อุตสาหกรรมพลาสติกคาดว่ามูลค่าการส่งออกจะปรับตัวในทิศทางดีขึ้นและมีโอกาสที่จะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ตามแนวโน้มราคาน้ำมันในตลาดโลกที่มีทิศทางเพิ่มขึ้น และเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่เริ่มมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น

อุตสาหกรรมปิโตรเคมีช่วง 10 เดือนแรกของปี 2559 คาดว่ามูลค่าการส่งออกและนำเข้าโดยรวมลดลงร้อยละ 10.17 และ 8.81 ตามลำดับ ซึ่งเกิดจากความผันผวนของระดับราคาน้ำมันดิบที่อยู่ในช่วงขาลง ซึ่งเป็นวัตถุดิบหลักของอุตสาหกรรมปิโตรเคมี ประเทศที่เป็นตลาดส่งออกหลักของไทย ได้แก่ ประเทศจีน สหรัฐอเมริกา กลุ่มสหภาพยุโรป และประเทศญี่ปุ่น อุตสาหกรรมปิโตรเคมีในปี 2560 คาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ตามการคาดการณ์การขยายตัวของ GDP และอุตสาหกรรม

ต่อเนื่อง โดยอัตราการขยายตัว GDP ปี 2560 ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ได้ประมาณการแนวโน้มเศรษฐกิจไทยจะมีการขยายตัวของมูลค่าการส่งออกและการนำเข้าร้อยละ 1.8 และ 4.0 ตามลำดับ (ข่าวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 147/2559 วันที่ 28 ตุลาคม 2559)

เยื่อกระดาษ กระดาษ และสิ่งพิมพ์ การผลิตเยื่อกระดาษ และกระดาษปี 2559 คาดว่าจะขยายตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีดัชนีผลผลิตเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากความต้องการบรรจุภัณฑ์สำหรับอุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม เครื่องสำอาง ปูนซีเมนต์ ที่เพิ่มขึ้นตามการบริโภคภายในที่ขยายตัวจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการเร่งลงทุนภาครัฐ สถานการณ์ของอุตสาหกรรมเยื่อกระดาษ กระดาษ และสิ่งพิมพ์ ปี 2560 คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้จากเศรษฐกิจของประเทศที่มีทิศทางขยายตัว

การผลิตเซรามิกในปี 2559 ในภาพรวมได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ยังฟื้นตัวได้ไม่มากนัก ทำให้การลงทุนภาคสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว การเปิดตัวโครงการใหม่ลดลง และยังคงเร่งระดมโครงการเดิมที่มีอยู่ ในขณะที่ผู้บริโภคเองยังมีปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ได้สิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2559 ทำให้การผลิตเซรามิกเพื่อใช้เป็นวัสดุก่อสร้างได้รับผลกระทบต่อเนื่องตามไปด้วย ในปี 2560 คาดว่าการผลิตและจำหน่ายเซรามิกจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะขยายตัวตามโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐ

การผลิตปูนซีเมนต์ปี 2559 คาดว่าจะมีปริมาณการผลิตปูนเม็ดและปูนซีเมนต์เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.58 และร้อยละ 15.20 ตามลำดับ อุตสาหกรรมปูนซีเมนต์ในปี 2560 คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ ของรัฐบาลน่าจะช่วยให้เศรษฐกิจในประเทศฟื้นตัว โดยเฉพาะในส่วนของการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและดึงดูดการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน

สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม ในปี 2559 เมื่อเทียบกับปีก่อน การผลิตเส้นใยและเส้นด้ายเพิ่มขึ้น จากความต้องการใช้ภายในประเทศที่ขยายตัวสูงขึ้น ภาพรวมการผลิต การจำหน่ายในประเทศของกลุ่มเส้นใยสิ่งทอปี 2560 คาดว่า จะขยายตัวได้จากความต้องการของตลาดในอาเซียนยังมีความต้องการนำเข้าจากไทย ซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีสิ่งทอต้นน้ำสำหรับกลุ่มเครื่องนุ่งห่ม โดยเฉพาะเสื้อผ้าชุดดำ ยังมีความต้องการของผู้บริโภคในประเทศเกือบทุกภาคส่วน

ไม้และเครื่องเรือน การผลิตเครื่องเรือนทำด้วยไม้ ปี 2559 ในภาพรวมหดตัวตามภาวะเศรษฐกิจในประเทศ และการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ การผลิตและจำหน่ายเครื่องเรือนทำด้วยไม้ในปี 2560 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มจะขยายตัวตามโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐ

ยา การผลิตยาในประเทศ ปี 2559 คาดว่าจะมีปริมาณลดลงจากปีก่อน เนื่องจากผู้ผลิตบางรายย้ายสถานที่ตั้งโรงงานและผู้ผลิตบางรายหยุดเดินเครื่องจักรเพื่อปรับปรุงระบบการผลิต ในขณะที่การจำหน่ายยาในประเทศคาดว่าจะมีปริมาณเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมียาชนิดใหม่ออกสู่ตลาดทดแทนยาชนิดเดิม การผลิตและการจำหน่ายยาในประเทศปี 2560 คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตรายใหญ่บางรายจะสามารถกลับมาผลิตยาได้เต็มกำลังการผลิต

ยางและผลิตภัณฑ์ยาง การผลิตยางแปรรูปขั้นต้นปี 2559 คาดว่าจะหดตัวลงร้อยละ 0.67 เมื่อเทียบกับปีก่อน สำหรับผลิตภัณฑ์ยางที่สำคัญทั้งในกลุ่มผลิตภัณฑ์ยางล้อ และถุงมือยาง/ถุงมือตรวจ เนื่องจากเศรษฐกิจในประเทศยังไม่ฟื้นตัวดีนัก ทำให้ผู้บริโภคหันไปหล่อดอกลายมากกว่าที่จะซื้อยางใหม่ซึ่งมีราคาสูง สอดคล้องกับตัวเลขการผลิตยางหล่อดอกลายที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 6.81 ประกอบกับเทคโนโลยีการผลิตยางล้อมีความก้าวหน้ามากขึ้น ทำให้ปัจจุบันมีการผลิตยางล้อชนิดที่ไม่ใช้ยางในซึ่งมีความปลอดภัยมากกว่าเพิ่มขึ้น ปริมาณการผลิตยางในรถบรรทุกและรถโดยสารจึงหดตัวลงค่อนข้างมาก อุตสาหกรรมยางและผลิตภัณฑ์ยางในปี 2560 คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากสต็อกยางที่ลดลงมากของจีน จะทำให้จีนต้องนำเข้ายางพาราจากไทยมากขึ้น เพื่อป้องกันปัญหาการขาดแคลนวัตถุดิบ และในส่วนของผู้ผลิตยางล้อคาดว่าจะขยายตัวได้ตามแนวโน้มการขยายตัวของอุตสาหกรรมยานยนต์ในประเทศ

รองเท้าและผลิตภัณฑ์หนัง การผลิตผลิตภัณฑ์รองเท้าและเครื่องหนังปี 2559 เมื่อเทียบกับปีก่อน ทุกผลิตภัณฑ์ปรับตัวลดลง เนื่องจากภาวะชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ ส่งผลให้การลงทุนภาคเอกชนชะลอตัว และเป็นไปในทิศทางเดียวกับภาพรวมเศรษฐกิจโลกและตลาดคู่ค้าหลัก ได้แก่ สหภาพยุโรป และ จีน ที่ยังคงชะลอตัว ปี 2560 คาดว่า การผลิตและการส่งออกผลิตภัณฑ์รองเท้าและเครื่องหนังจะมีแนวโน้มทรงตัว หรืออาจพลิกกลับมาเป็นบวกเล็กน้อย โดยมีปัจจัยที่กระตุ้นการผลิต เช่น การขยายตัวเพิ่มขึ้นของการท่องเที่ยว การลงทุนจากภาครัฐที่จะส่งผลเชิงบวกต่อระบบเศรษฐกิจภายในประเทศโดยรวม

อัญมณีและเครื่องประดับ ภาพรวมอุตสาหกรรมอัญมณีและเครื่องประดับปี 2559 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน คาดว่า การผลิตจะเพิ่มขึ้น ร้อยละ 11.58 ตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าหลายประเทศที่คาดการณ์ว่าจะเริ่มฟื้นตัว ประกอบกับความต้องการบริโภคภายในประเทศที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะเครื่องประดับเทียม การผลิตในปี 2560 คาดว่า การผลิตอัญมณีและเครื่องประดับจะขยายตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากคาดการณ์ว่าภาวะเศรษฐกิจโลกจะเปลี่ยนแปลงในทิศทางดีขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความต้องการสินค้าเพิ่มขึ้น

อาหาร ภาพรวมด้านการผลิตของอุตสาหกรรมอาหาร ปี 2559 คาดว่าจะมีปริมาณการผลิตลดลงจากปีก่อนร้อยละ 0.94 เนื่องจากการผลิตน้ำมันพืช น้ำตาล ลดลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความผันผวนประกอบกับแนวโน้มเศรษฐกิจในประเทศยังคงชะลอตัว ส่วนการส่งออกปรับตัวลดลงจากปีก่อนร้อยละ 2.87 จากสินค้ากลุ่มน้ำตาลทราย กลุ่มอาหารอื่น ๆ และกลุ่มข้าวและธัญพืช จากคำสั่งซื้อของประเทศผู้นำเข้าลดลง คาดการณ์การผลิตในภาพรวมอุตสาหกรรมอาหารปี 2560 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 0 ถึง 2 เนื่องจากการผลิตเพิ่มขึ้นของสินค้าสำคัญ เช่น กลุ่มปศุสัตว์ จากสินค้าไก่แปรรูป และกลุ่มประมง ที่ได้รับผลจากการแก้ปัญหาโรคตายด่วน นอกจากนี้ประเทศไทยยังได้รับผลดีจากสหรัฐฯ ปรับระดับการจัดอันดับการค้ำมนุษย์ของไทยดีขึ้นจาก Tier 3 เป็น Tier 2 และกลุ่มปศุสัตว์ ที่เพิ่มคำสั่งซื้อจากประเทศผู้นำเข้า และการกลับมาได้รับสิทธินำเข้าไก่สดแช่เย็น แช่แข็งจากเกาหลีใต้

จากข้อมูลสรุปภาวะอุตสาหกรรมไทย จะเห็นได้ว่าแนวโน้มในการลงทุนสร้างโรงงานอุตสาหกรรมยังคงมีอย่างต่อเนื่องจากโครงการลงทุนที่ได้รับอนุมัติจาก BOI ในปี 2559 จำนวน 1,302 โครงการ ซึ่งปัจจุบัน ประเทศไทยมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 59 นิคม และยังมีแนวโน้มที่จะพัฒนาเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ เพื่อดึงดูดการลงทุนใหม่ ๆ ในแต่ละปี และรองรับการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมเดิม

และจะเห็นได้ว่าแหล่งทุนที่จะเข้ามาลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมนอกจากจะเป็นนักลงทุนชาวไทยแล้ว นักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากที่สุดคือ ญี่ปุ่น จีน เนเธอร์แลนด์ และออสเตรเลีย ซึ่งถือเป็นกลุ่มลูกค้า และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย

ทั้งนี้ ภาครัฐมีนโยบายที่ชัดเจนในการพัฒนาระบบคมนาคมทั่วประเทศ จึงสามารถคาดการณ์ได้ว่า ประเทศไทยในอนาคตจะมีการพัฒนาและการเติบโตทางเศรษฐกิจกระจายออกจากจุดศูนย์กลาง คือ กรุงเทพมหานคร เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการขยายตัวของโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที่กระจายตัวออกจากพื้นที่ภาคกลาง ไปยังภาคอื่น ๆ เช่น ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ ซึ่งพื้นที่เหล่านี้ยังมีเส้นทางที่ติดต่อกับประเทศอื่น ๆ เช่น ลาว จีน กัมพูชา และพม่า นอกจากนี้ พื้นที่เหล่านี้ยังมีต้นทุนในการผลิต และต้นทุนค่าแรงที่ต่ำกว่า จึงมีแนวโน้มจะเป็นพื้นที่ที่ดึงดูดการลงทุนจากนักลงทุนได้

สำหรับแต่ละอุตสาหกรรมนั้น พบว่าในปี 2559 อุตสาหกรรมที่ขยายตัวได้แก่ อุตสาหกรรมเหล็กและเหล็กกล้า อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมปูนซีเมนต์ อุตสาหกรรมสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่ได้เข้ามาลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ในปีที่ผ่านมา จึงสามารถ

คาดการณ์ได้ว่ากลุ่มอุตสาหกรรมเหล่านี้ที่มีแนวโน้มจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ก็จะเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ สำหรับปีต่อไป

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) มีกรอบกลยุทธ์ก้าวไปสู่การสร้างเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศที่มีคุณภาพและยั่งยืน (ECO) ภายใต้นโยบาย 3G คือ Growth Green และ Great

Growth คือการเติบโตไปในทิศทางเดียวกับตลาดภายในประเทศและภูมิภาค และตั้งบริษัทการนิคมอุตสาหกรรมอินเตอร์เนชั่นแนลฯ เพื่อพานักลงทุนไทยไปลงทุนยังต่างประเทศ

Green คือการเป็นนิคมเชิงนิเวศ หรือ Eco Industrial Estate รวมถึงเรื่องชุมชนสัมพันธ์ (CSR) สิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของผู้ประกอบการนิคม

Great คือเป็นเลิศด้านการให้บริการกับผู้ประกอบการนิคม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นนักลงทุนต่างชาติ รวมถึงการผลักดันด้านการศึกษาเพื่อป้อนบุคลากรสู่ภาคอุตสาหกรรมรวมถึงเรื่องของเทคโนโลยี

ลูกค้าในส่วน Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT) กนอ.จะมีการผลักดันให้เป็น Smart Investment S (Special) หมายถึง ความพร้อมในในทุกรูปแบบ เช่น โรงงานมาตรฐานทั่วไป สำหรับ SME การออกใบอนุญาตเป็น One Stop Service ภายในนิคมอุตสาหกรรม

M (Modern) คือความพร้อมด้านสาธารณูปโภค และเทคโนโลยีในรูปแบบ Lifestyle Accommodation เช่น เรื่องที่พักอาศัย สถานศึกษา ผู้ประกอบการต่างชาติสามารถพาครอบครัวมาอยู่ในนิคมได้

A (AEC) หมายถึง การเชื่อมโยง หรือ Connectivity กับเพื่อนบ้าน เช่น การไปตั้งนิคมที่ประเทศจีน โดยมีการร่วมลงนามสัญญาจัดตั้งบริษัท IEAT International ที่มณฑล ยูนนาน และเมียนมาร์ก็ได้เตรียมการไว้แล้ว ในส่วนของ Privileges หรือสิทธิประโยชน์ ก็ได้เตรียมการรองรับไว้เช่นกัน

R (Ready to Eco) คือ การก้าวเข้าสู่การเป็นเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศที่ไม่ใช่เฉพาะในนิคม แต่รวมถึงชุมชนที่อยู่บริเวณโดยรอบภายในรัศมี 5 กิโลเมตรด้วย เช่น การสร้างอาชีพให้ทีมงานทำในอุตสาหกรรม เป็นต้น

T (Total Solution) หมายถึง บริการเบ็ดเสร็จครบวงจรทีเดียว

ดังนั้น หากทิศทางของนิคมอุตสาหกรรมมีความชัดเจนก็จะนำไปสู่การกำหนดทิศทางของอุตสาหกรรมเป้าหมายได้ ซึ่งภาครัฐมีกลยุทธ์ในการขับเคลื่อนโดยแบ่งนิคมออกเป็น 2 ประเภท ประเภทที่ 1 คือ นิคมภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมที่มีการรวมกลุ่มกัน (Cluster Base) เช่น อุตสาหกรรมพลาสติก อุตสาหกรรมอากาศยาน และศูนย์ซ่อมอากาศยาน นิคมที่บริหารจัดการของเสียครบวงจร นิคม SME นิคมสื่อบันเทิงครบวงจร และนิคมท่องเที่ยวและบริการ ประเภทที่ 2 คือนิคมภายใต้ Area Base เช่น กลุ่มอุตสาหกรรมโลจิสติกส์

รัฐบาลให้ความสำคัญต่อการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในส่วนภูมิภาค เพื่อกระจายความเจริญทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมไปสู่จังหวัดต่างๆ พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone) คือ เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม การบริการ หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์ หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรมหรือการบริการ
- เขตประกอบการเสรี (I-EA-T Free Zone) คือ เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรมพาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอุตสาหกรรม หรือพาณิชยกรรม เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ การรักษาความมั่นคงของรัฐ สุวีถีภาพของประชาชน การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม หรือความจำเป็นอื่นตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยของที่นำเข้าไปในเขตดังกล่าวจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรและค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นตามที่กฎหมายบัญญัติ

สิทธิประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม

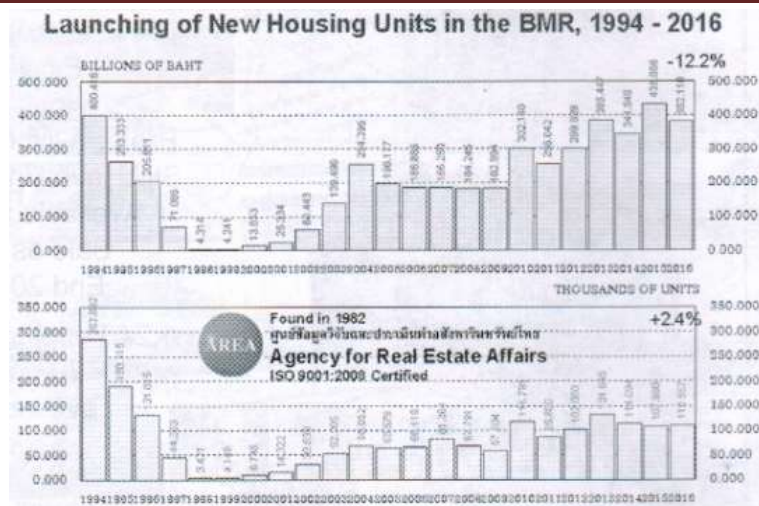
1. ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมทั้งที่เป็นคนไทยและคนต่างด้าว อาจได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการได้ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการ กนอ. เห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่น
2. ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือ ผู้ชำนาญการ คู่สมรส และบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะเข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักรตามจำนวน และภายในกำหนดระยะเวลาตามที่คณะกรรมการ กนอ.เห็นสมควร
3. คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือ และผู้ชำนาญการ ซึ่งได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามมาตรา 45 ได้รับอนุญาตให้ทำงานเฉพาะตำแหน่งที่กรรมการ กนอ. ให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร
4. ผู้ประกอบการการอุตสาหกรรมซึ่งมีภูมิลำเนาอยู่นอกราชอาณาจักร จะได้รับอนุญาตให้ส่งเงินออกไปนอกราชอาณาจักรเป็นเงินต่างประเทศได้ เมื่อเงินนั้นเป็นเงินทุนที่นำมา

ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรมส่งออกจะได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากรเพิ่มเติม ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน อากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิตสำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องใช้ รวมทั้งส่วนประกอบของสิ่งดังกล่าวที่จำเป็นต้องใช้ในการผลิตสินค้า และของที่ใช้ในการสร้างประกอบ หรือติดตั้งเป็นโรงงานหรืออาคาร (ตามมาตราแห่ง พ.ร.บ. กนอ. พ.ศ.2522 และมาตรา 3 แห่ง พ.ร.บ. กนอ. พ.ศ.2534)
2. ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษ ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน อากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และสรรพสามิต สำหรับของที่นำเข้ามาเพื่อใช้ในการผลิตสินค้า (ตามมาตรา 49 พ.ร.บ. กนอ. พ.ศ.2522 และมาตรา 3 แห่ง พ.ร.บ. กนอ. พ.ศ.2534)
3. ได้รับยกเว้นอากรขาออก ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิตสำหรับสำหรับของซึ่งได้นำเข้ามาตามมาตรา 49 รวมทั้งผลิตภัณฑ์สิ่งพลอยได้และสิ่งอื่นที่ได้จากการผลิต (ตามมาตรา 50 แห่ง พ.ร.บ. กนอ. พ.ศ.2522 และมาตรา 3 แห่ง พ.ร.บ. กนอ. พ.ศ.2534)
4. ได้รับยกเว้นหรือคืนภาษีอากร สำหรับของที่มีบัญญัติแห่งกฎหมายแห่งกฎหมายให้ได้รับยกเว้นหรือคืนภาษีอากรเมื่อได้ส่งออกไปนอกราชอาณาจักร ซึ่งถึงแม้จะมีได้มีการส่งออกไปนอกราชอาณาจักรแต่ได้เป็นการนำเข้าไปในเขตอุตสาหกรรมส่งออก เพื่อใช้ตามมาตรา 48 หรือมาตรา 49

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

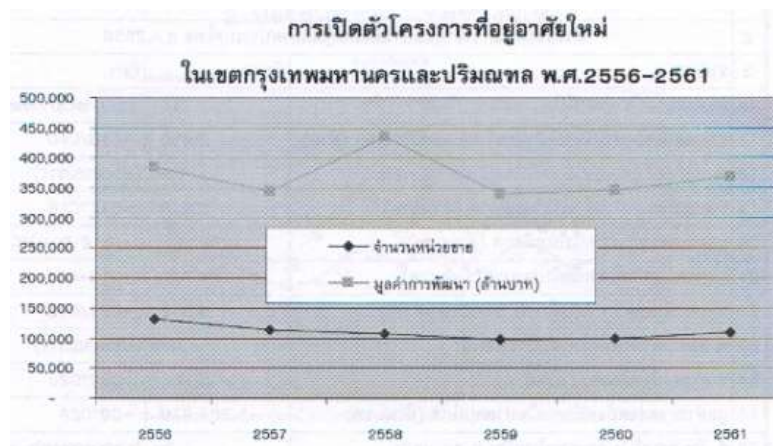
จากข้อมูลของศูนย์วิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้สำรวจอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่เปิดตัวใหม่ในปี 2559 พบว่า มีการเปิดตัวโครงการใหม่ 459 โครงการ จำนวนหน่วยขายจะเปิดทั้งหมด 110,557 หน่วย เพิ่มขึ้นกว่าปีที่แล้วร้อยละ 4 ส่วนมูลค่าการพัฒนาทั้งหมดก็ลดลงเหลือ 382,110 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12



รูปภาพที่ 13 สถิติการขายหน่วยพักอาศัย ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1994 ถึง 2016

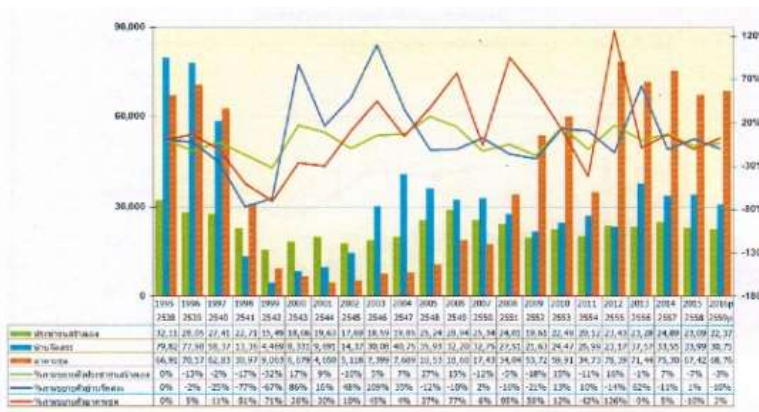
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

สำหรับในปี 2560 โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีแนวโน้มจะมีการเปิดตัวเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจ โดยจะมีการเปิดตัวใหม่ 100,107 หน่วย รวมมูลค่า 345,368 ล้านบาท และในปี 2561 จะมีการเปิดตัวเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 10 เป็นจำนวน 110,117 หน่วย และรวมมูลค่า 368,893 ล้านบาท



รูปภาพที่ 14 สถิติการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 ถึง 2561

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส



รูปภาพที่ 15 สถิติที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ถึง 2559

ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง , กรมที่ดิน

จากข้อมูลสถิติที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่าในปี 2559 สัดส่วนการจดทะเบียนอาคารชุดมากกว่าบ้านจัดสรรมากกว่า 2 เท่า ซึ่งการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนนี้เริ่มมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 แล้วลดลงในปี พ.ศ. 2554 ก่อนจะกลับมาเพิ่มสูงขึ้นในปี 2555 จนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้สาเหตุที่สำคัญมาจากต้นทุนของราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น และพื้นที่ว่างสำหรับก่อสร้างที่ลดน้อยลง

ในด้านราคาอสังหาริมทรัพย์นั้น พบว่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว เช่น 30 หรือ 50 ปี ขึ้นไป อย่างไรก็ตาม ในระยะสั้น บางครั้งมีการแกว่งตัว (Flucuation) ของราคาเช่นกัน ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งอาจรวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงทางธรรมชาติ และภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น อุทกภัย วาตภัย



รูปภาพที่ 15 จำนวนบ้านทั้งหมดทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 ถึง 2558

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

จากข้อมูลจำนวนบ้านทั้งหมดทั่วประเทศตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 ถึง 2558 แสดงให้เห็นว่าในทุก ๆ ปียังคงมีการสร้างบ้านหลังใหม่เพิ่มขึ้นเสมอ แม้ว่าแต่ละปีจะมีภาวะสังคมและเศรษฐกิจแตกต่างกัน จึงเป็นโอกาสของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่จะสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของประชาชนได้ เพราะอย่างไรเสีย ที่อยู่อาศัยก็ถือเป็น 1 ในปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตของประชาชน



รูปภาพที่ 16 สถิติจำนวนประชากรทั้งหมดทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 ถึง 2558

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

จากข้อมูลจำนวนประชากรทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2537 ถึง 2558 พบว่า ในปี 2558 มีจำนวนประชากรประมาณ 65.72 ล้านคน เพิ่มขึ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.9 โดยตั้งแต่ปี พ.ศ.2537 ถึง 2558 นั้นพบว่าจำนวนประชากรมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นทุกปี ยกเว้นปี 2547 ซึ่งแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นของประชากรนี้ สอดคล้องกับปริมาณบ้านที่เพิ่มขึ้นในทุกปี แม้แต่ในปี 2547 ที่จำนวน

ประชากรลดลง ปริมาณบ้านก็ยังคงเพิ่มขึ้น จึงคาดได้ว่า โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในประเทศไทยจะยังคงมีแนวโน้มขยายตัวต่อไปในอนาคต โดยมีแนวโน้มที่จะกระจายออกจากศูนย์กลาง คือ กรุงเทพมหานคร จากการที่ภาครัฐได้พัฒนาโครงการคมนาคมของประเทศ

สำหรับปัจจัยที่ส่งผลต่อการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยของลูกค้ ส่วนหนึ่งมาจากภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของครอบครัว โดยข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาวะเศรษฐกิจและประชากรมีดังต่อไปนี้

1. อัตราเงินเฟ้อ



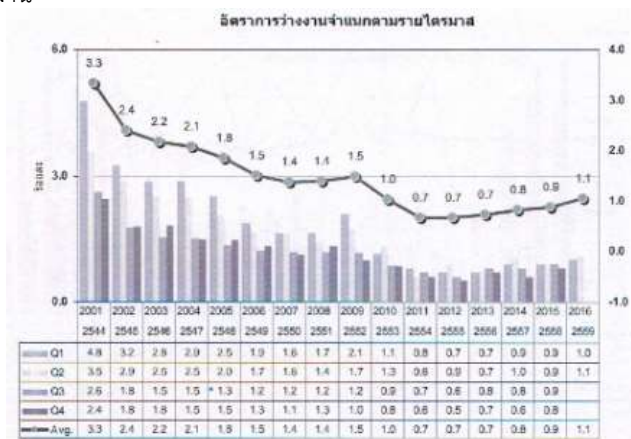
รูปภาพที่ 17 อัตราเงินเฟ้อ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 ถึง 2559 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

2. อัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์



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

3. อัตราการว่างงาน



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

4. อัตราการส่งออก



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

5. สถิตินักท่องเที่ยวต่างประเทศ



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

จากข้อมูลข้างต้นพบว่า ในปี 2559 ประเทศไทยมีอัตราการส่งออกเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในสัดส่วนร้อยละ 4.3 และมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นในสัดส่วนร้อยละ 7.8 ซึ่งการส่งออกที่ขยายตัวและจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้นคือหนึ่งในปัจจัยที่แสดงให้เห็นถึงรายได้ที่เข้ามาในประเทศไทย จึงสามารถคาดการณ์ได้ว่ารายรับดังกล่าวจะกระจายไปสู่บุคลากรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในแต่ละภาคส่วน และจะทำให้บุคลากรเหล่านั้นมีรายได้สำหรับจับจ่ายใช้สอยในชีวิตประจำวัน รวมถึงการลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิต

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

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพบว่าอัตราการว่างงานในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในสัดส่วนร้อยละ 1.1 ทั้งนี้ ก็เป็นสัดส่วนที่น้อยลงมากเมื่อพิจารณาตั้งแต่ปี 2544 ถึง 2559

ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวที่มีอัตราการว่างงานสูง ก็ยังคงมีจำนวนบ้านเพิ่มขึ้นตลอดมา ดังนั้นจึงคาดการณ์ได้ว่าอัตราการว่างงานที่เพิ่มขึ้นไม่มากนักจะไม่ส่งผลกระทบต่อการขายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

โครงสร้างอุตสาหกรรม

ธุรกิจที่เป็นการประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การพัฒนาที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า นิคมอุตสาหกรรม ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน โดยมีลักษณะประกอบการเป็นการจัดสรรที่ดิน หรือก่อสร้างอาคารขึ้นมาแบ่งเป็นห้องชุด หรือแบ่งให้เช่าเป็นส่วน ๆ เพื่อการค้า เช่น กรณีศูนย์การค้า เป็นต้น

ประเภทของอสังหาริมทรัพย์

การประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งออกเป็น 5 กลุ่มหลัก ๆ ตามลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ และหน้าที่การใช้สอย (Function) ดังนี้

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

ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท

ลักษณะทางธุรกิจและเศรษฐกิจของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ เป็นดังนี้

1. ที่อยู่อาศัย เป็นการซื้อเพื่อการอยู่อาศัยเป็นสำคัญ ขายต่อได้ง่าย เพราะประชากรเพิ่มขึ้น และย้ายถิ่นฐานบ่อย
2. อสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรม ในกรณีศูนย์การค้า ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอและขนาดที่ใหญ่กว่ามักจะมีโอกาสอยู่รอดมากกว่า
3. อสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรม โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน อาจมีลักษณะที่แตกต่างกันออกไป กล่าวคือมีลักษณะที่ยิ่งรวมกันมากยิ่งดี เพราะจะเกิดเป็นศูนย์ธุรกิจ เช่น ย่านสีลม เป็นต้น
4. อสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรม เช่น มินิแฟคตอรี หรือนิคมอุตสาหกรรม ถือเป็นปัจจัยการผลิตของสินค้าของโรงงานต่าง ๆ ผู้ซื้อหรือเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ยังได้สิทธิพิเศษในการส่งเสริมการลงทุนอีกด้วย
5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อนในรูปแบบต่าง ๆ เช่น อาคารชุดริมทะเล หรือรีสอร์ทตามแหล่งท่องเที่ยว ลักษณะของการซื้อเพื่อการพักผ่อนไม่ใช่ซื้อเพราะจำเป็น (Need) ผู้ซื้อจึงไม่มีการใช้สอยประจำและมักจะไม่เกี่ยงราคา

(อ้างอิง : โสภณ พรโชคชัย.การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย.กรุงเทพฯ ฯ : ส.วีริชการพิมพ์ (1996).2560)

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

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

ภาค	ชื่อนิคมอุตสาหกรรม	จังหวัด
ภาคเหนือ	นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ	ลำพูน
	นิคมอุตสาหกรรมลำพูน	ลำพูน
	นิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2	ลำพูน
	นิคมอุตสาหกรรมพิจิตร	พิจิตร
ภาคกลางและภาคตะวันออก	นิคมอุตสาหกรรมแก่งคอย	สระบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมหนองแค	สระบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	สระบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า	พระนครศรีอยุธยา
	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา
	นิคมอุตสาหกรรมสหรัตนนคร	พระนครศรีอยุธยา
	นิคมอุตสาหกรรมราชบุรี	ราชบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมวีอาร์ เอ็ม	ราชบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมสมุทรสาคร	สมุทรสาคร
	นิคมอุตสาหกรรมสินสาคร	สมุทรสาคร
	นิคมอุตสาหกรรมมหาชนคร	สมุทรสาคร
	นิคมอุตสาหกรรมบางชัน	กรุงเทพมหานคร
	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร
	นิคมอุตสาหกรรมอัญธานี	กรุงเทพมหานคร
	นิคมอุตสาหกรรมอัญธานี (โครงการ 2)	กรุงเทพมหานคร
	นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์	ฉะเชิงเทรา
	นิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์	ฉะเชิงเทรา
	นิคมอุตสาหกรรมที เอฟ ดี	ฉะเชิงเทรา
	นิคมอุตสาหกรรม 304 ปาร์ค 2 ฉะเชิงเทรา	ฉะเชิงเทรา
	นิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์	ฉะเชิงเทรา
	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ
	นิคมอุตสาหกรรมบางพลี	สมุทรปราการ
	นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)	สมุทรปราการ

ภาค	ชื่อนิคมอุตสาหกรรม	จังหวัด
	นิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)	สมุทรปราการ
	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร (โครงการ 2)	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง)	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 4)	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 5)	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมบ้านบึง	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (โครงการ 2)	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 2	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 3	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมยามาโตะ อินดัสตรีส์	ชลบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี
	นิคมอุตสาหกรรม304	ปราจีนบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี
	นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด	ระยอง
	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด)	ระยอง
	นิคมอุตสาหกรรมผาแดง	ระยอง
	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	ระยอง
	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	ระยอง
	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด	ระยอง
	นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	ระยอง
	นิคมอุตสาหกรรมอาร์ ไอ แอล	ระยอง
	นิคมอุตสาหกรรมท่าเรือ เอเชีย เทอร์มินัล	ระยอง
	นิคมอุตสาหกรรมระยอง (บ้านค่าย)	ระยอง
	นิคมอุตสาหกรรมหลักชัยเมืองยาง	ระยอง

ภาค	ชื่อนิคมอุตสาหกรรม	จังหวัด
	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36	ระยอง
	นิคมอุตสาหกรรมบริการ (Thai Diamond City)	เพชรบุรี
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นิคมอุตสาหกรรมอุดรธานี	อุดรธานี
	นิคมอุตสาหกรรมหนองคาย	หนองคาย
ภาคใต้	นิคมอุตสาหกรรมภาคใต้	สงขลา
	นิคมอุตสาหกรรมอาหารฮาลาล	ปัตตานี

การแข่งขัน

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

จากการสำรวจโครงการนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในบริเวณเดียวกับโครงการหรือบริเวณใกล้เคียง (“โครงการเปรียบเทียบ”) ที่มีลักษณะของโครงการและรูปแบบอาคารใกล้เคียงกับโครงการ พบว่ามีรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)

รายการ	โครงการเปรียบเทียบ 1	โครงการเปรียบเทียบ 2	โครงการเปรียบเทียบ 3
ปีที่ก่อตั้ง (พ.ศ.)	2521	2532	2532
จังหวัด	กรุงเทพฯ	ชลบุรี	ฉะเชิงเทรา
เนื้อที่โครงการ (ไร่)	2,559.00	3,482.00	3,508.00
เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (ไร่)	1,228.00	2,096.86	2,659.00
เขตประกอบการเสรี (ไร่)	683.00	460.00	-
เขตพาณิชย์และพักอาศัย (ไร่)	9.23	72.00	6.00
พื้นที่สาธารณูปโภค (ไร่)	638.77	854.00	822.00
พื้นที่สีเขียว (ไร่)	-	-	21.00
ราคาต่อไร่ (ล้านบาท)	8.00-9.00	3.6	7.00-8.00

รายการ	โครงการเปรียบเทียบ 4	โครงการเปรียบเทียบ 5	โครงการเปรียบเทียบ 6
ปีที่ก่อตั้ง (พ.ศ.)	2551	2520	2532
จังหวัด	สมุทรปราการ	สมุทรปราการ	ชลบุรี
เนื้อที่โครงการ (ไร่)	4,102.04	5,472.67	13,879.00
เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (ไร่)	3,210.40	3,659.24	10,035.00
เขตประกอบการเสรี (ไร่)	-	377.89	-
เขตพาณิชย์และพักอาศัย (ไร่)	-	149.40	1,394.00
พื้นที่สาธารณูปโภค (ไร่)	488.28	1,296.14	1,600.00
พื้นที่สีเขียว (ไร่)	403.36	-	850.00
ราคาต่อไร่ (ล้านบาท)	9.00	7.00-9.00	4.00-4.40

โครงการเปรียบเทียบทั้ง 6 ข้างต้น เป็นโครงการที่มีที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร 1 โครงการ จังหวัดชลบุรี 2 โครงการ จังหวัดฉะเชิงเทรา 1 โครงการ และจังหวัดสมุทรปราการซึ่งเป็นจังหวัดเดียวกับที่ตั้งของโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) 2 โครงการ โดยทั้ง 6 โครงการข้างต้นล้วนแต่ก่อตั้งมานานกว่าโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ซึ่งก่อตั้งในปี 2556 ไม่น้อยกว่า 5 ปีขึ้นไป จึงสามารถคาดการณ์ได้ว่า โครงการเปรียบเทียบทั้ง 6 นั้นจะได้ดำเนินการก่อสร้างและขายไปเรียบร้อยแล้ว

ในส่วนของเนื้อที่โครงการนั้น พบว่า โครงการเปรียบเทียบทั้ง 6 ล้วนแต่มีเนื้อที่โครงการมากกว่า 1,000 ไร่ขึ้นไป ในขณะที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) มีเนื้อที่โครงการ 742 ไร่ ซึ่งมีขนาดเล็กกว่า อย่างไรก็ตามการก่อตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ขึ้นมานี้ ก็เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าที่ต้องการสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้นจึงคาดการณ์ได้ว่า เมื่อโครงการนิคมอุตสาหกรรมเปรียบเทียบก่อนหน้ามีเนื้อที่มากกว่าโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) แต่ก็ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของลูกค้า ดังนั้น โครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ที่มีเนื้อที่น้อยกว่า และมีทำเลอยู่ในเขตอุตสาหกรรม ก็น่าจะสามารถขายให้แก่ลูกค้าที่ต้องการสร้างโรงงานอุตสาหกรรมได้ โดยดูได้จากปัจจุบันที่มียอดขายโครงการแล้วประมาณร้อยละ 50

สำหรับราคาขาย พบว่า โครงการนิคมอุตสาหกรรมที่มีที่ตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรีมีราคาขายถูกที่สุดคือประมาณไร่ละ 3.5-4 ล้านบาท ในขณะที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา สมุทรปราการ และกรุงเทพมหานคร นั้นมีราคาขายประมาณไร่ละ 7.00-9.00 ล้านบาท ส่วนโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) นั้นมีราคาขายประมาณไร่ละ 6.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเปรียบเทียบที่ก่อตั้งขึ้นมาก่อน สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเปรียบเทียบที่ตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรีนั้น แม้จะมีราคาต่ำกว่าโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) แต่ก็มีปัจจัยในเรื่องของทำเล ซึ่งจังหวัดสมุทรปราการมีที่ตั้งที่ใกล้กรุงเทพมหานครมากกว่า ใกล้กับทะเลอ่าวไทย และใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ จึงถือว่าเป็นพื้นที่ที่มีความสะดวกมากกว่าสำหรับผู้ประกอบการที่มีที่ตั้งของบริษัทยู่ในกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑล

โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2)

พื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ที่มีลักษณะการใช้สอยคล้ายคลึงกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) แบ่งออกเป็นพื้นที่ว่างเปล่าตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท-ซอย เชียงใหม่-ลำปาง และที่ดินภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ (“ข้อมูลเปรียบเทียบ”) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

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

จากข้อมูลเปรียบเทียบพบว่า ที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงยังคงมีจำนวนมาก ทั้งนี้ก็เนื่องมาจากเป็นที่ในต่างจังหวัด และอยู่ในเขตพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม อย่างไรก็ตามปัจจุบันได้มีการพัฒนาที่ดินในพื้นที่แถบนี้เพื่อให้ใช้ประโยชน์ในด้านอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม

ข้อมูลเปรียบเทียบกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างเปล่าติดถนนใหญ่ ซึ่งมีการแบ่งขายตั้งแต่ 5 ไร่ จนถึง 70 ไร่ ซึ่งที่ดินเหล่านี้ผู้ที่ซื้อจะต้องพัฒนาที่ดินเองทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาที่ดินหรือจัดหาระบบสาธารณูปโภค อีกทั้งการลงทุนในที่ดินเปล่าเหล่านี้ยังมีข้อจำกัดสำหรับชาวต่างชาติ ซึ่งโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) นั้นมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นนักลงทุนต่างชาติ จึงคาดการณ์ได้ว่ากลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) และที่ดินว่างเปล่าเพื่อขายริมถนนนั้นเป็นคนละกลุ่มกัน

สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน คือ โครงการนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ซึ่งได้ก่อตั้งและดำเนินการพัฒนาโครงการมาก่อนโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ปัจจุบันยังมีที่ดินว่างเพื่อขายอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ โดยมีราคาขายอยู่ระหว่าง 5.50-6.20 ล้านบาท ในขณะที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) มีราคาขายอยู่ที่ไร่ละ 6.50 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นราคาที่ใกล้เคียงกัน

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

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เข้าไปลงทุนนั้น ไม่ว่าจะเป็นโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 โครงการไอบี เฟส หาดใหญ่ และโครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง ล้วนแต่เป็นโครงการที่มีลูกค้าเข้าซื้อในสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 แล้ว ซึ่งช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับการแข่งขันได้ อีกทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อยเน้นการลงทุนในพื้นที่ต่างจังหวัดที่เป็นเมืองใหญ่ ซึ่งยังไม่มีคู่แข่งมากเท่าพื้นที่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่มีปริมาณประชากรมาก และมีระบบคมนาคมที่สะดวก เหมาะสมต่อการลงทุน

สำหรับโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 โครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 และโครงการไอบี เฟส ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีคู่แข่งที่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมอื่น ๆ ดังนี้



รูปภาพที่ 22-23 โครงการคอนโดมิเนียมอื่น ๆ ในอำเภอหาดใหญ่



รูปภาพที่ 24-25 โครงการคอนโดมิเนียมอื่น ๆ ในอำเภอหาดใหญ่



รูปภาพที่ 26-27 โครงการคอนโดมิเนียมอื่น ๆ ในอำเภอหาดใหญ่



รูปภาพที่ 28-29 แบบจำลองโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 1 และโครงการไอบี แกรนด์ หาดใหญ่ 2 (แบบเดียวกัน) โครงการไอบี เฟส หาดใหญ่

จากภาพจะเห็นว่าโครงการคอนโดมิเนียมในอำเภอหาดใหญ่แบ่งออกเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนไม่เกิน 10 ชั้น และโครงการคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนชั้นมากกว่า 10 ชั้นขึ้นไป ซึ่งจากแบบจำลองจะมีทั้งโครงการที่ออกแบบใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และโครงการที่ออกแบบแตกต่าง แต่เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมในอำเภอหาดใหญ่ยังมีไม่มาก ทุกโครงการจึงได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี เห็นได้จากจำนวนยอดขายของโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จึงถือได้ว่าปัจจุบันโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมในอำเภอหาดใหญ่ยังเป็นที่ต้องการของลูกค้า

เช่นเดียวกับโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ต ที่ลูกค้าให้การตอบรับกับการสร้างคอนโดมิเนียมใหม่ ๆ เนื่องจากลูกค้าของโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ตคือนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก ไม่ใช่แค่ลูกค้าในประเทศไทยเท่านั้น

ดังนั้น การแข่งขันที่แม้จะมีผู้พัฒนาทั้งรายใหญ่และรายเล็กเข้ามาพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ตมากมาย แต่ก็ยังคงมีฐานลูกค้ารองรับอยู่ ภาวะการแข่งขันจึงไม่มีผลต่อการพัฒนาโครงการมากนัก

2.3.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการจัดหาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรม หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ต้องเป็นโครงการที่ได้พัฒนาไปแล้วบางส่วนเพื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะนำมาพัฒนาต่อ ซึ่งแต่ละโครงการจะมีตัวแทนติดต่อยังบริษัทฯ เพื่อหารือถึงข้อตกลงในการเข้าพัฒนาโครงการ

2.3.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบันธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทางลบ เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และตระหนักเป็นอย่างดีว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน โดยได้กำหนดแนวนโยบายการดำเนินงานด้านการดูแลสิ่งแวดล้อม ดังนี้

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

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคตดังนี้

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

3.1 ความเสี่ยงจากปัญหาอุทกภัย

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 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีแนวทางป้องกันอุทกภัยโดยการสร้างแนวป้องกันโดยรอบ ซึ่งทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ล้วนแต่ออกแบบพื้นที่สำหรับสร้างเป็นแนวป้องกันโดยรอบเอาไว้

ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้นได้มีการออกแบบอาคารเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมโดยการปรับพื้นดินให้สูงกว่าระดับถนน และบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งออกแบบระบบระบายน้ำให้สามารถป้องกันน้ำท่วมได้

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยจึงคาดว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถป้องกันปัญหาอุทกภัยได้

3.2 ความเสี่ยงจากการขายห้องชุดก่อนการก่อสร้าง

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

การลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัท มีแนวทางแก้ไขโดยทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมา และคอยควบคุมดูแลการก่อสร้างอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ห้องชุดทุกห้องเสร็จทันตามเวลาที่กำหนด

3.3 ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

ทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรม และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมได้กำหนดพื้นที่ขายให้เหมาะสมกับประมาณการของยอดขาย ทั้งนี้ จากภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวน อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายไม่ไปตามประมาณการ และอาจมีสินค้าคงเหลือ บริษัทจึงลดความเสี่ยงโดยการแบ่งการสร้างของโครงการออกเป็นระยะ ๆ และดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จทีละส่วน เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนโครงการได้ทันตามการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยต่างๆ นอกจากนี้การมีนโยบายขายห้องชุดก่อนสร้างก็เป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือได้

ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.4 ความเสี่ยงจากกรณีที่ครอบครัวจียะจันทน์ สามารถควบคุมมติพิเศษ

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

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

3.5 ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับเงินปันผล

เนื่องด้วยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องใช้เงินทุนในการลงทุนเป็นจำนวนมาก จึงอาจมีช่วงระยะเวลาที่ต้องนำผลกำไรกลับไปพัฒนาธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม

การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

โครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน 34 แปลง รอขาย ที่ตั้ง ตำบลแพรกษา อำเภอมือ่งสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ รวมเนื้อที่ 285 ไร่ 1 งาน 45.2 ตารางวา	บริษัท ไทย บอนเนด เทรตติ้ง โซน จำกัด เป็นเจ้าของ	1,151,600,000.00	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
2. ที่ดินที่กันไว้เป็น สาธารณูปโภค ประเภท พื้นที่ถนน 12 แปลง ที่ตั้ง ตำบลแพรกษา อำเภอมือ่งสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ รวมเนื้อที่ 78 ไร่ 0 งาน 87.6 ตารางวา			
3. ที่ดินที่กันไว้เป็น สาธารณูปโภค ประเภท พื้นที่แนวกันชน 15 แปลง ที่ตั้ง ตำบลแพรกษา อำเภอมือ่งสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ รวมเนื้อที่ 45 ไร่ 2 งาน 06.8 ตารางวา			
4. ที่ดินที่กันไว้เป็น สาธารณูปโภคประเภท พื้นที่บ่อกักน้ำฝน 5 แปลง ที่ตั้ง ตำบลแพรกษา อำเภอมือ่งสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ รวมเนื้อที่ 12 ไร่ 1 งาน 39.8 ตารางวา			
5. ที่ดินที่กันไว้เป็น สาธารณูปโภค ประเภท พื้นที่สีเขียว จำนวน 14 แปลง			

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
ที่ตั้ง ตำบลแพรภษา อำเภอมะนัง จังหวัดยะลา รวมเนื้อที่ 42 ไร่ 3 งาน 37.2 ตารางวา			
6. ที่ดินที่กินไว้เป็นสาธารณูปโภค ประเภทพื้นที่โรงสูบน้ำประปา 2 แปลง ที่ตั้ง ตำบลแพรภษา อำเภอมะนัง จังหวัดยะลา รวมเนื้อที่ 10 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา			
7. ที่ดินที่กินไว้เป็นสาธารณูปโภค ประเภทพื้นที่สำนักงาน 2 แปลง ที่ตั้ง ตำบลแพรภษา อำเภอมะนัง จังหวัดยะลา รวมเนื้อที่ 5 ไร่ 2 งาน 18.3 ตารางวา และ			

โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2)

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินรกร้างจัดสรร 167 แปลง ที่ตั้ง ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน รวมเนื้อที่ 350 ไร่ 1 ไร่ 47.6 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด เป็นเจ้าของ	1,013,600,000.00	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน

โครงการโอปัสแกรนด์ หาดใหญ่ 1

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 4 แปลง ที่ตั้ง ถนนกาญจนาภิเษก ตำบลคอหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา รวมเนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 16 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของ	122,490,000.00	ไม่มี

โครงการไอบีแกรนด์ หาดใหญ่ 2

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 แปลง ที่ตั้ง ถนนกาญจนวนิช ตำบลคอหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา รวมเนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 84.3 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด เป็นเจ้าของ	94,800,000.00	ไม่มี

โครงการไอบีเพลส หาดใหญ่

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 4 แปลง ที่ตั้ง ถนนเลียบคลองระบายน้ำ ร.6 แยกจากถนนทุ่งรี-โคกวัด ตำบลคอหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา รวมเนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 40 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของ	89,760,000.00	ไม่มี

โครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ตั้ง ถนนบารมี ตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต รวมเนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 19 ตารางวา	บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นเจ้าของ	291,111,415.00	ไม่มี

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม โดยบริษัทฯ จะควบคุมดูแลโดยส่งตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายในการดำเนินงานให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท รายละเอียด มีดังนี้

4.2.1 การจัดตั้งบริษัทย่อยของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2557 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี จำกัด

บริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอสเซท เมเนจเม้นท์ จำกัด) เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานประเภทต่างๆ รวมทั้งสรรหาพลังงาน

ทางเลือก เพื่อตอบสนองความต้องการใช้พลังงานภายในประเทศ และภูมิภาคอาเซียน ปัจจุบันการดำเนินงานของบริษัทกำลังอยู่ในขั้นวางแผนและเตรียมการ

4.2.2 การเข้าซื้อหุ้นบริษัทแคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2558 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด จำนวน 50% โดยมีนโยบายสร้างโครงการอาคารที่พักอาศัยและสำนักงานบริเวณถนนสาทร ซึ่งมีจุดเด่นคืออยู่ในทำเลย่านเศรษฐกิจและการค้าที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

4.2.3 การเข้าซื้อหุ้นของบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2558 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2558 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 80% ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ ดีเอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ปาตอง ตั้งอยู่ ณ จังหวัดภูเก็ต ใกล้ชายหาดฝั่งตะวันตกของปาตอง มีจำนวน 2 เฟส ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างเฟส 2

ต่อมา คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นของบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อีกจำนวน 20% ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100

4.2.4 การเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2560 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาที่ดิน และพัฒนาระบบสาธารณูปโภค

4.2.5 การเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2560 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาที่ดิน และพัฒนาระบบสาธารณูปโภค

4.2.6 การจัดตั้งบริษัทย่อยของบริษัท

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

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2560 บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่คดีอาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์มากกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นหรือ คดีที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

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

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