

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท ฯ มีแผนกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตและผลกำไรในระยะยาว ผ่านกระบวนการทำงานที่มีคุณภาพและสร้างความคล่องตัวให้แก่บริษัทฯ ด้วยวิสัยทัศน์ และพันธกิจ ดังนี้

วิสัยทัศน์ (Vision)

เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น ผู้นำการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งเชิงอุตสาหกรรมและเชิงพาณิชย์ เพื่อส่งมอบแก่ลูกค้าด้วยมูลค่าสูงสุด ในช่วงเวลาที่ดียิ่งที่สุดอย่างไร้ข้อจำกัด พัฒนาระบบการก่อสร้างและสาธารณูปโภคด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่สร้างสรรค์ ควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคมให้ก้าวหน้าอย่างยั่งยืน

พันธกิจ (Mission)

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

วัตถุประสงค์ ลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเป็นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนบราบและแนวตั้ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนจำหน่ายพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 7 กลุ่ม

- ธุรกิจซื้อและจำหน่ายที่ดินเปล่าเพื่อการค้าทั้งขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก แก่บริษัท และบุคคลทั่วไป เพื่อการพัฒนา
- ธุรกิจ ซื้อ พัฒนา จัดสรร และจำหน่ายที่ดินเปล่าเพื่อการค้า แก่บริษัท และบุคคลทั่วไป ทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม
- โครงการเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์แนวราบเพื่อจำหน่าย ประกอบไปด้วย โครงการนิคมอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์

- โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้า ได้แก่ คอนโดมิเนียม
- ธุรกิจให้เช่าและจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ที่ดินเปล่า แวร์เฮาส์ โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงานขนาดเล็ก อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์) กับบุคคลทั่วไป
- โครงการพัฒนาเพื่อให้บริการระบบสาธารณูปโภคทั้งในเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์ ซึ่งประกอบไปด้วย การจำหน่ายไฟ น้ำ แก๊ส
- ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท ฯ และบุคคลทั่วไป

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

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

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ



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



จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2537 และนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2537



ในปี 2548 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ และแต่งตั้งให้บริษัทฯ เป็นผู้ทำแผนฟื้นฟูกิจการ เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2548



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



ในปี 2557 บริษัทดำเนินการธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจสถาบันการศึกษาในระดับอุดมศึกษา พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์



ในปี 2558 บริษัทฯ ได้ขยายฐานการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้ซื้อหุ้นร้อยละ 50 ของ บริษัท แคปปิตอล ลีจิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด และซื้อหุ้นร้อยละ 80 ของ บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แก่ โครงการดิเอ็มเมอรัล เทอร์เรซ ป่าตอง ในรูปแบบ

หลังจากที่บริษัทฯ ได้ขยายฐานการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทางผู้บริหารก็เล็งเห็นโอกาสในการที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัท โดยได้วางแผนการลงทุนหลังจากปี 2558 เป็นต้นมา ดังนี้

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

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

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ต่างๆ ดังนี้

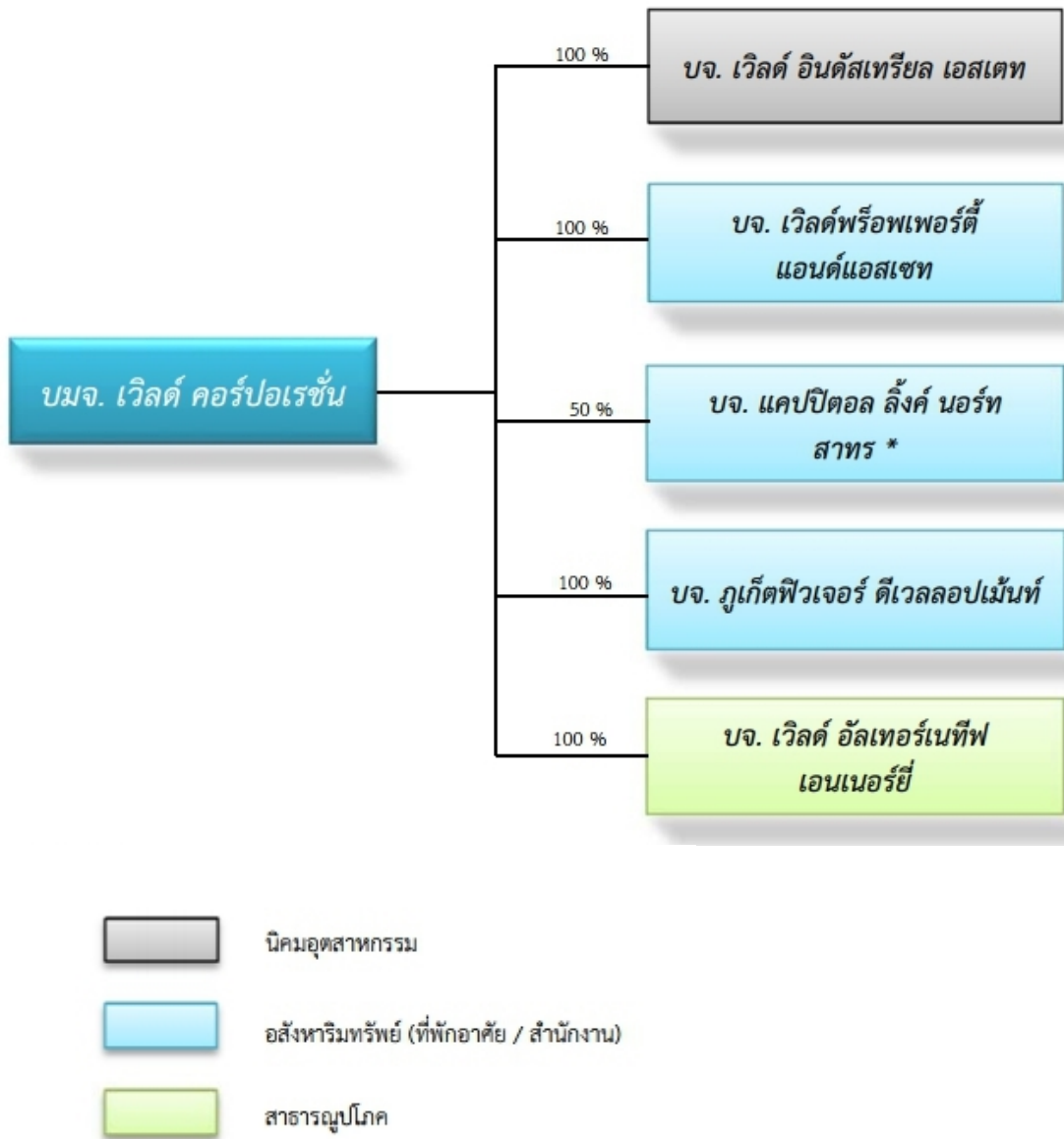
1. บริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด
2. บริษัท ดับเบิลยูพี แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สุวรรณภูมิพัฒนาการศึกษา จำกัด)
3. บริษัท ดับเบิลยูเอส แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท นอร์ทอีสเทิร์น อินเตอร์เนชั่นแนลแอดดูเคชั่น จำกัด)
4. บริษัท เวิลด์เดนทัล ฮอสปิเทล จำกัด
5.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

โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทข้างต้นซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจการศึกษา เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และยุติการดำเนินการธุรกิจการศึกษา

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด เนื่องจากทางผู้บริหารเล็งเห็นว่า บริษัทคงเหลือสินทรัพย์ที่จะทำกำไรไม่มากแล้ว อีกทั้งหากดำเนินการต่อในรูปการเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากการให้ใช้สาธารณูปโภค จะต้องมีการลงทุน และได้รับผลตอบแทนที่จะกลับมาเล็กน้อยเมื่อเทียบกับการจำหน่ายออกไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2561



หมายเหตุ: * ผู้ถือหุ้นร่วมของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด คือ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถืออยู่ร้อยละ 50

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้ จำแนกรายธุรกิจ

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

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

WORLD คือ บมจ. เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น

PFD คือ บจ. ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์

กลุ่มการศึกษา คือ บริษัทย่อยจำนวน 5 บริษัทที่จำหน่ายออกไปเมื่อสิ้นไตรมาส 1

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

** ในปี 2561 และปี 2560 ที่เป็นงบเปรียบเทียบแสดงรายได้รวมอยู่ในการดำเนินงานที่ยกเลิก

2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเป็นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวตั้ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนจำหน่ายพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 7 กลุ่ม

- ธุรกิจซื้อและจำหน่ายที่ดินเปล่าเพื่อการค้าทั้งขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก แก่บริษัท และบุคคลทั่วไป เพื่อการพัฒนา
- ธุรกิจ ซื้อ พัฒนา จัดสรร และจำหน่ายที่ดินเปล่าเพื่อการค้า แก่บริษัท และบุคคลทั่วไป ทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม
- โครงการเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์แนวราบเพื่อจำหน่าย ประกอบไปด้วย โครงการนิคมอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์
- โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้า ได้แก่ คอนโดมิเนียม
- ธุรกิจให้เช่าและจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ที่ดินเปล่า แวร์เฮาส์ โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงานขนาดเล็ก อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์) กับบุคคลทั่วไป

- โครงการพัฒนาเพื่อให้บริการระบบสาธารณูปโภคทั้งในเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์ ซึ่งประกอบไปด้วย การจำหน่ายไฟ น้ำ แก๊ส
- ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท ฯ และบุคคลทั่วไป

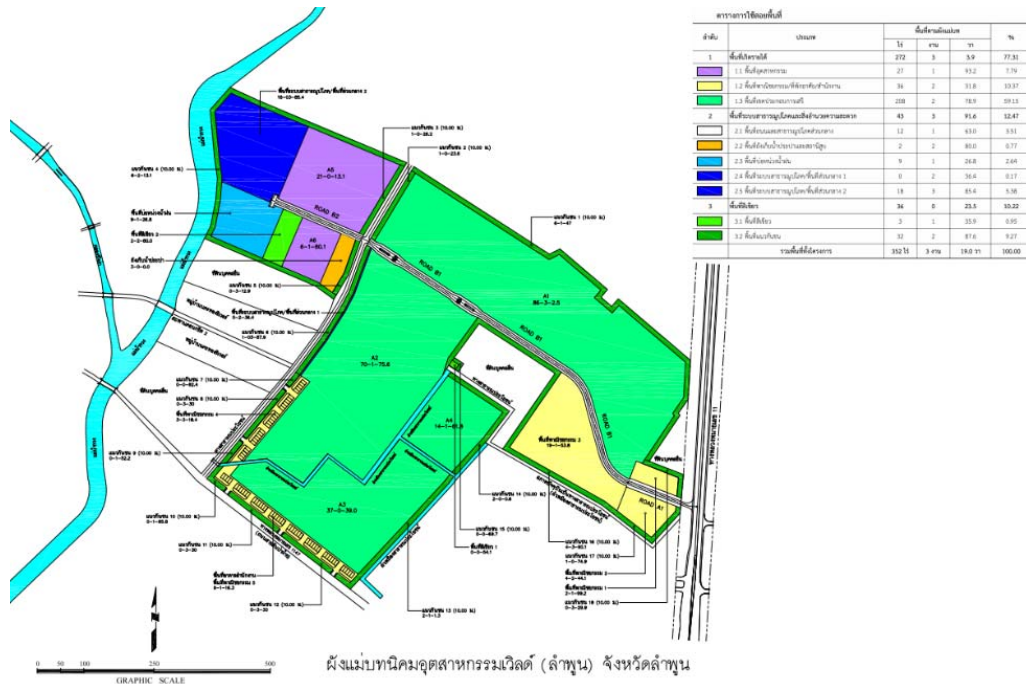
โดยบริษัท ฯ และบริษัทย่อย เน้นการพัฒนาโครงการในเขตศูนย์กลางธุรกิจและการค้า เขตอุตสาหกรรม เขตท่องเที่ยว ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ มีเส้นทางการคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ผลิตภัณฑ์ของบริษัท ฯ มีรูปแบบที่หลากหลายและมีคุณภาพที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ฯ ได้เป็นอย่างดี

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

2.2.1 โครงการนิคมอุตสาหกรรม

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

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



รายละเอียดของโครงการมีดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ

ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิทไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง (ทล.11)

ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน

รายละเอียดสัดส่วนพื้นที่การใช้ประโยชน์

พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 167 แปลง

เนื้อที่รวม 350-1-47.6 ไร่ หรือ 140,147.6 ตารางวา

พื้นที่สาธารณูปโภคโครงการ ประกอบด้วย ที่ดิน ที่ดินจำนวน 71 แปลง

เนื้อที่รวม 83-1-40.4 ไร่ หรือ 33,340.40 ตารางวา แบ่งเป็น

- พื้นที่ถนน 18-2-23 ไร่ หรือ 7,423 ตารางวา

- พื้นที่สีเขียว 39-1-48 ไร่ หรือ 15,748.80 ตารางวา

- พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ 25-1-68.6 ไร่ หรือ 10,168.60 ตารางวา

คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.79 ของพื้นที่

พื้นที่ขายโครงการ ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 96 แปลง

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

คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.21 ของพื้นที่

ข้อจำกัดทางผังเมือง

ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลำพูน พ.ศ. 2555 พื้นที่สีเขียว (6.4)

ที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม

การใช้ประโยชน์สูงสุด

ด้านอุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม

มูลค่าทรัพย์สิน

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

เอกสารสิทธิ์

โฉนดที่ดิน จำนวน 167 ฉบับ

ระบบสาธารณูปโภค

ถนน , ประปา , โรงบำบัดน้ำเสีย , บ่อหมุนวนน้ำฝน , ไฟฟ้า , โทรศัพท์

ระยะเวลาในการพัฒนา

ปี พ.ศ. 2560-2563

ระบบสาธารณูปโภค



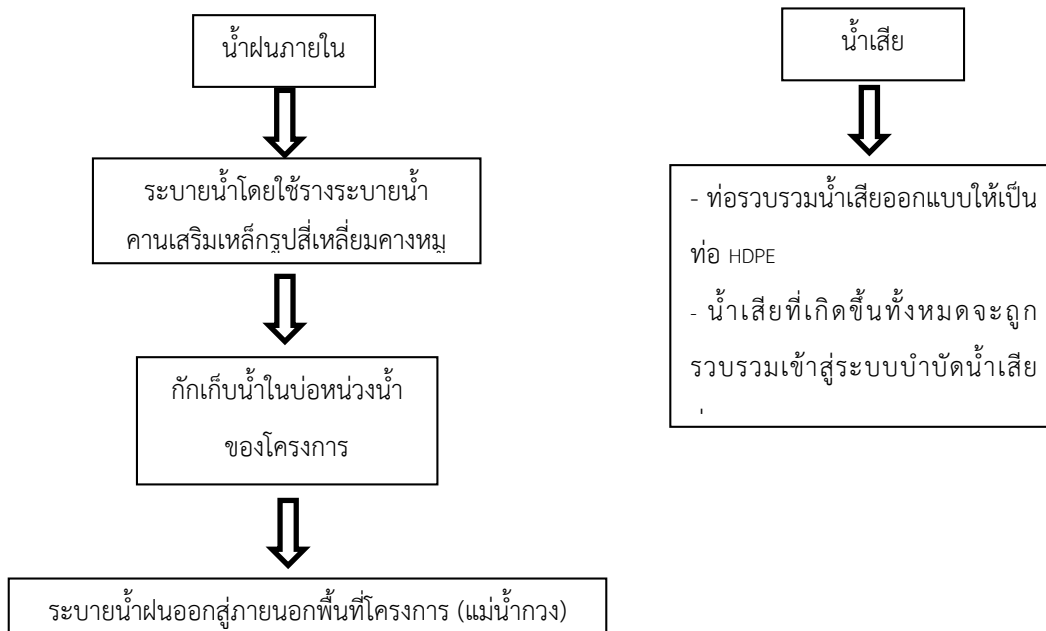
ระบบถนน



โครงการจัดให้มีถนนสายหลัก มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 20 เมตร เชื่อมต่อกับทางหลวงหมายเลข 11 ส่วนถนนสายรองมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 16 เมตร

ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบรวบรวมน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมและท่อรวบรวมน้ำเป็นแบบท่อแยกระบายน้ำเสียและน้ำฝนออกจากกัน



แหล่งน้ำใช้มาจาก 2 แหล่ง คือ

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

ระบบประปา

ขั้นที่ 1 สูบน้ำจากแม่น้ำกกวงในช่วงฤดูฝน มาเก็บในอ่างเก็บน้ำดิบของโครงการ

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

ขั้นที่ 3 น้ำที่ผ่านระบบผลิตแล้ว จะถูกปล่อยลงสู่ถังพักน้ำใส เพื่อรอการสูบจ่ายต่อไป

- ตะกอนที่เกิดจากระบบผลิตน้ำประปา จะถูกนำมาทำให้แห้ง แล้วส่งศูนย์กำจัดกากอุตสาหกรรมที่รับใบอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม

ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง

ขั้นที่ 1 น้ำเสียจากแต่ละโรงงานจะผ่านการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น

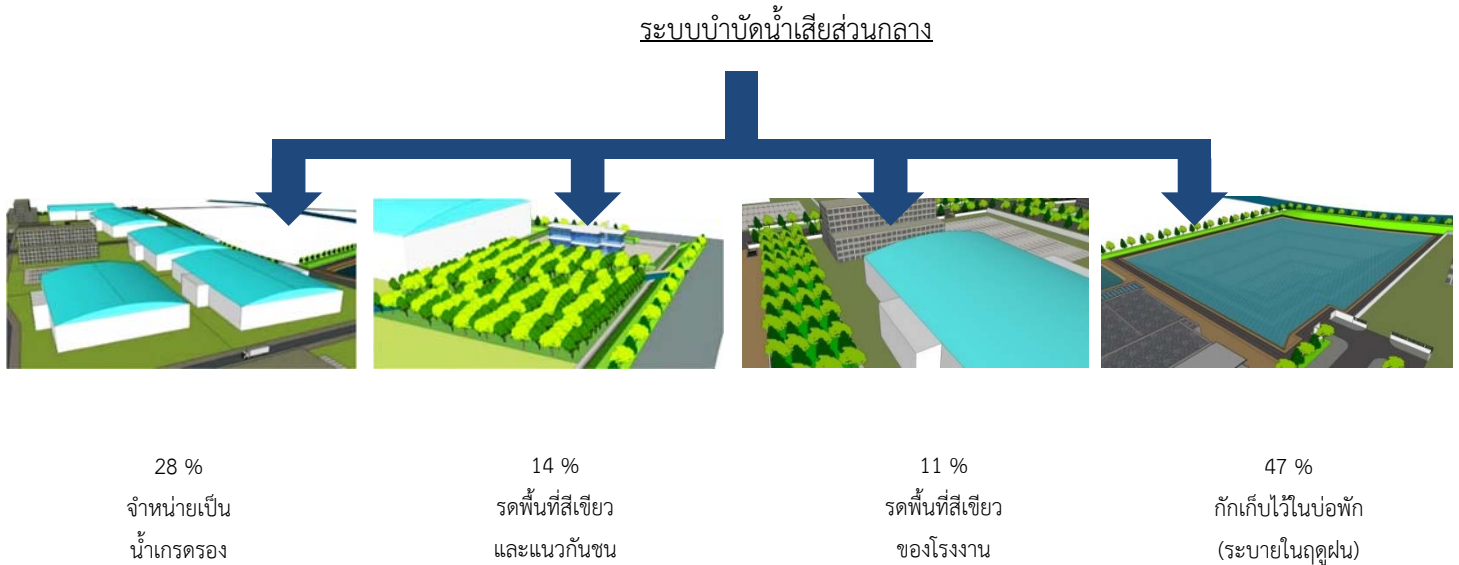
ขั้นที่ 2 น้ำเสียจะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางซึ่งเป็น ระบบตะกอนเร่งแบบเติมอากาศนาน น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีคุณลักษณะตามเกณฑ์มาตรฐานการระบายน้ำทิ้งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ขั้นที่ 3 น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะถูกส่งไปยังบ่อบ่มเพื่อปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อม

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



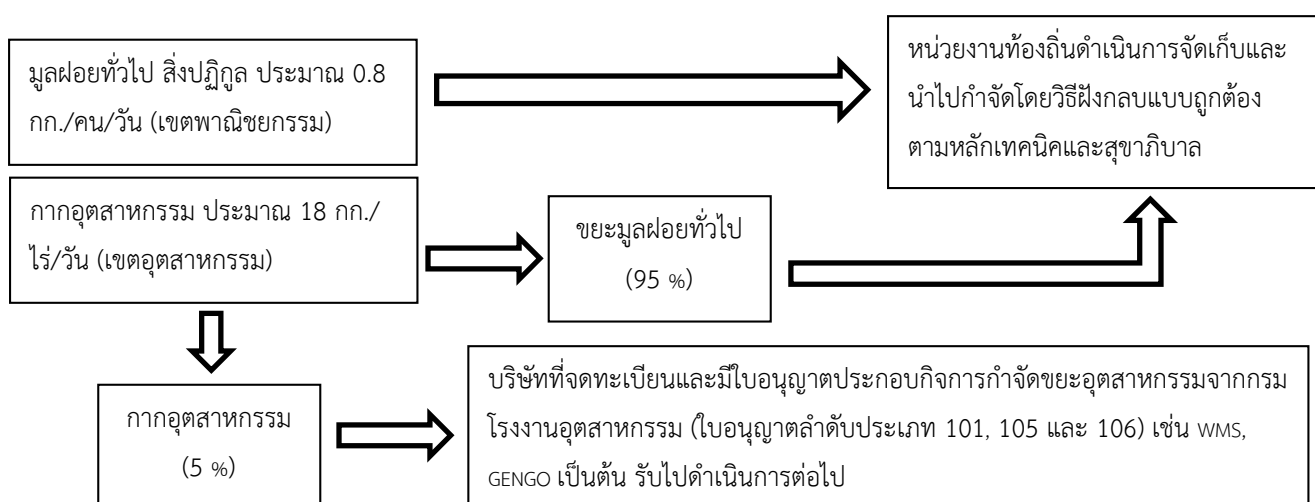
ระบบจัดการน้ำทิ้งภายหลังการบำบัด



ระบบไฟฟ้า

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

การจัดการขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูล และกากอุตสาหกรรม



ระบบดับเพลิง

การออกแบบระบบดับเพลิงของโครงการอ้างอิงตามมาตรฐาน

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

ความคืบหน้าในการขายและการก่อสร้าง

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

2.2.2 โครงการที่อยู่อาศัย

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

โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 และโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2

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

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

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลงโฉนด	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
<u>โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1</u>				
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	4,006.66	270796	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 141.16
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	4,006.66	270798	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 141.16
<u>โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2</u>				
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	4,006.66	270799	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 140.72
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	4,006.66	270797	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 138.59



ภาพจำลองเมื่อแล้วเสร็จของโครงการ



ภาพจำลองการตกแต่งภายในของโครงการ

จากภาพจำลอง โครงการมีแนวความคิดสร้างความหรูหราทันสมัยให้แก่ผู้อาศัย บนทำเลทางสายหลักแห่งการคมนาคมของหาดใหญ่ รูปแบบการออกแบบเป็นอาคารประหยัดพลังงาน ดีไซน์กว้างขวาง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สร้างบรรยากาศสบายให้กับการดำเนินชีวิตในเมืองหาดใหญ่ สามารถตอบโจทก์แก่ผู้อาศัยทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการ ณ ปัจจุบัน

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	ความคืบหน้า ร้อยละ
โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1	
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	ร้อยละ 95
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	ร้อยละ 65
โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2	
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	ร้อยละ 58
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	ร้อยละ 70

ความคืบหน้ายอดขายโครงการ

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	ขายแล้ว (ยูนิต)	คิดเป็นสัดส่วน (ร้อยละ)	รอขาย (ยูนิต)	คิดเป็นสัดส่วน (ร้อยละ)	โอนกรรมสิทธิ์ (ยูนิต)	คิดเป็นสัดส่วน (ร้อยละ)
โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1						
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต)	29	37.18	35	44.87	14	17.95
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต)	7	8.97	71	91.03	-	-
โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2						
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต)	40	51.28	38	48.72	-	-
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต)	16	20.51	62	79.49	-	-

ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

ปี พ.ศ. 2560-2562 (2 ปี)

โครงการ ดี เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง

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

โครงการมีรายละเอียดการพัฒนาดังต่อไปนี้

โครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	จำนวน (ชั้น)	จำนวน (อาคาร)	จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)	ระยะเวลาพัฒนา	ความคืบหน้า	
							งานขาย	งานก่อสร้าง
เฟส 1	1-3-89	8	1	141	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 228.45 วิธีรายได้ (Income Approach) 397.95	31 มกราคม 2557 – 31 ธันวาคม 2561	ขาย 106 ห้อง จอง 29 ห้อง ว่าง 6 ห้อง	100 %
เฟส 2	0-1-30	8	1	36	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 62.66 วิธีรายได้ (Income Approach) 45.86	31 มกราคม 2557 – 31 ธันวาคม 2562	จอง 24 ห้อง ว่าง 12 ห้อง	30 %

2.2.3 สาธารณูปโภคและอื่น ๆ

โครงการจำหน่ายสาธารณูปโภค

ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี จำกัด มีวัตถุประสงค์ในการผลิตพลังงานเพื่อใช้ในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท โดยมีผลิตภัณฑ์หลักที่วางแผนในการดำเนินงานเอาไว้ คือ แก๊ส

โครงการนอร์ท สาทร์ เรสซิเดนซ์

ดำเนินการโดยบริษัท แคปปิตอล ลีจส์ นอร์ท สาทร์ จำกัด มีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการศึกษาโครงการและวางแผนดำเนินงาน

2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

2.3.1 นโยบายและลักษณะทางการตลาด

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

นิคมอุตสาหกรรม

โครงการจะพิจารณาคัดเลือกกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยพิจารณาถึงความเพียงพอและศักยภาพของระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมทั้งมลพิษหลังจากกิจกรรมของกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่จะเข้ามาตั้ง โดยกลุ่มอุตสาหกรรมที่จะเข้ามาดำเนินกิจกรรมการผลิตจะต้องจัดส่งกิจกรรมการผลิตและการก่อกมลพิษด้านต่าง ๆ ให้โครงการพิจารณาก่อน

ประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมาย

- หมวดอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ เช่น โรงงานผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์สำหรับเครื่องใช้ไฟฟ้า คอมพิวเตอร์ โทรศัพท์มือถือ ชิ้นส่วนและอุปกรณ์รถยนต์ และไมโครชิพ
- หมวดอุตสาหกรรมเกษตร เช่น โรงงานแปรรูปวัตถุดิบด้านการเกษตร โรงงานลำไยอบแห้ง
- หมวดอุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม เช่น โรงงานผลิตผักผลไม้แช่แข็ง ผลิตภัณฑ์อาหาร
- หมวดอุตสาหกรรมก่อสร้าง เช่น โรงงานประกอบบานประตูหน้าต่างอลูมิเนียม ยูพีวีซี หรือวัสดุที่ทนทานต่อแสงแดด และอุปกรณ์ประหยัพลังงาน
- หมวดอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์ เช่น โรงงานผลิตชิ้นส่วน รถยนต์ รถจักรยานยนต์ เลนส์กล้องถ่ายรูป
- หมวดอุตสาหกรรมแปรรูปไม้ เช่น ผลิตกรอบรูป อุปกรณ์ตกแต่งภายใน
- หมวดอุตสาหกรรมอัญมณีและเครื่องประดับ เช่น โรงงานผลิตเครื่องประดับที่ทำด้วยเงิน ทอง การเจียระไนเพชร
- หมวดอุตสาหกรรมเครื่องหนัง เช่น โรงงานพ่นสีหลังสำเร็จรูป เครื่องหนัง
- หมวดอุตสาหกรรมอื่น ๆ เช่น โรงงานผลิตเครื่องสำอาง ห้องยื่นรับฝากสินค้าและแปรรูปไม้ คลังสินค้าเพื่อรับฝากเก็บ ตัวแทนขนส่งสินค้าภายในประเทศและระหว่างประเทศ

อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ 	อุตสาหกรรมก่อสร้าง 	อุตสาหกรรมอัญมณีและเครื่องประดับ 
อุตสาหกรรมเกษตร 	อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์ 	อุตสาหกรรมอื่น ๆ 
อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม 	อุตสาหกรรมแปรรูปไม้ 	

ประเภทกิจการที่ได้รับการสนับสนุนตามแผนงานของการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

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

จังหวัดลำพูนเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นศูนย์กลางความเจริญของภาคเหนือตอนบนและเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมเศรษฐกิจร่วมกับจังหวัดเชียงใหม่ โดยนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ซึ่งมีพื้นที่โครงการกว่า 1,800 ไร่ มีการลงทุนเต็มพื้นที่และไม่สามารถขยายเพื่อรับการลงทุนที่จะเข้ามาใหม่ได้อีก โครงการจึงสามารถรองรับนักลงทุนรายใหม่ และนักลงทุนรายเดิมที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือที่มีความต้องการขยายพื้นที่กิจการเพิ่มเติม

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

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

โครงการที่อยู่อาศัย

ปัจจุบัน โครงการที่อยู่อาศัย ดำเนินการโดยบริษัท ฯ และบริษัทย่อย ทั้งหมดตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคใต้ของประเทศไทย ลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจึงได้แก่ ผู้ที่อาศัยอยู่ในภาคใต้ และชาวต่างชาติที่เดินทางมายังภาคใต้

โดยกลุ่มลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 และโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 มีลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาในจังหวัดสงขลา จังหวัดใกล้เคียง รวมถึงชาวต่างชาติในประเทศมาเลเซีย และสิงคโปร์ ดังมีข้อมูลตามรายละเอียดต่อไปนี้

ภูมิภานาของลูกค้า (จังหวัด)	โครงการฟรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 (ขายแล้ว 70 ยูนิต)	โครงการฟรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 (ขายแล้ว 56 ยูนิต)
	สััดส่วน	สััดส่วน
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

จากตารางแสดงภูมิภานาของลูกค้า พบว่า โครงการฟรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 เกินกว่าครึ่งหนึ่งเป็นลูกค้าที่มีภูมิภานาอยู่ในภาคใต้ คิดเป็นสััดส่วนร้อยละ 64.77 โดยแบ่งออกเป็นลูกค้าที่มีภูมิภานาอยู่ในจังหวัดสงขลาคิดเป็นสััดส่วนร้อยละ 31.82 ลูกค้าที่อยู่ในจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ ปัตตานี นราธิวาส ยะลา ตรัง และสตูล คิดเป็นสััดส่วนร้อยละ 25 และลูกค้าที่มีภูมิภานาอยู่ในจังหวัดอื่น ๆ ของภาคใต้คิดเป็นสััดส่วนร้อยละ 7.95 ส่วนลูกค้าที่มีภูมิภานาอยู่ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดที่อยู่ในภาคอื่น ๆ ของประเทศไทย คิดเป็นสััดส่วนร้อยละ 28.41 นอกจากนี้ยังมีลูกค้าที่มีภูมิภานาอยู่ในต่างประเทศ คือ ประเทศมาเลเซีย และไต้หวัน คิดเป็นสััดส่วนร้อยละ 6.82

เช่นเดียวกันสำหรับโครงการฟรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 ลูกค้าเกินกว่าครึ่งหนึ่งมีภูมิภานาอยู่ในภาคใต้ โดยคิดเป็นสััดส่วนถึงร้อยละ 71.89 แบ่งออกเป็นลูกค้าที่มีภูมิภานาอยู่ในจังหวัดสงขลาคิดเป็นสััดส่วนร้อยละ 43.75 ลูกค้าที่อยู่ในจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ ปัตตานี นราธิวาส ยะลา ตรัง และสตูล คิดเป็นสััดส่วนร้อยละ 25.01 และลูกค้าที่มีภูมิภานาอยู่ในจังหวัดอื่น ๆ ของภาคใต้คิดเป็นสััดส่วนร้อยละ 3.13 ส่วนลูกค้าที่มีภูมิภานาอยู่ในกรุงเทพมหานคร คิดเป็นสััดส่วนร้อยละ 2.08 นอกจากนี้ยังมีลูกค้าที่มีภูมิภานาอยู่ในต่างประเทศ คือ ประเทศมาเลเซีย และสิงคโปร์ คิดเป็นสััดส่วนร้อยละ 26.03

จะเห็นได้ว่า นอกจากลูกค้าในจังหวัดสงขลาซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการแล้ว ลูกค้าที่อาศัยอยู่ในจังหวัดอื่น ๆ ของภาคใต้ และชาวต่างชาติในประเทศมาเลเซีย ล้วนสนใจที่จะเข้าซื้อห้องชุดในโครงการ ทั้งนี้เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการโดยอําเภอหาดใหญ่มีสถานที่สำคัญ ได้แก่ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ซึ่งเป็นมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่ที่เปิดสอนหลากหลายสาขา มีนักศึกษาจำนวนมากมาจากทั่วประเทศ และยังเป็นสถานที่ทำงานของบุคลากรจำนวนมาก รวมถึงยังมีศูนย์การแพทย์ที่มีผู้คนจากหลายจังหวัดมาใช้บริการ นอกจากนี้อําเภอหาดใหญ่ยังถือเป็นศูนย์กลางทางการค้าในภาคใต้ตอนล่าง ทำให้ลูกค้าซึ่งต้องมาทำงาน ติดต่อธุรกิจ หรือมีความจำเป็นด้านอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นการศึกษา การรับบริการทางการแพทย์ เลือกที่จะซื้อห้องชุดของโครงการเพื่อความสะดวกในการทำธุระ และพักอาศัย

สำหรับกลุ่มลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการดิ เอ็มเมอรัลล เทอร์เรซ คอนโด ปาตอง ได้แก่ลูกค้าชาวต่างชาติในทวีปยุโรป อเมริกา ออสเตรเลีย และอื่น ๆ

2.3.2 การจำหน่าย ช่องทางการจำหน่าย และกลยุทธ์ทางการตลาด

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

โครงการมีเอกสารสำหรับใช้ประชาสัมพันธ์การขาย ดังนี้



GENERAL INFORMATION | 一般情報

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

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

EIA
EIA, Environmental Impact Assessment, is approved

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

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

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

ワンストップサービスセンター
ワンストップサービスセンターにて移民、建設、事業許可証等の手続きと総務的なサービスが提供されます。

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

特典
ワールド工業団地における業者には下記の特典やビジネスチャンスが提供されます。
(1) 工業団地内の土地を所有することが出来ます。(承認権限が必要となります。)
(2) 外国人熟練労働者を雇用する場合、ビザ及び労働許可証の手続きサービスが提供されます。
(3) 外国人の熟練労働者の配偶者および扶養家族を呼んで一緒に暮らす場合、家族滞在ビザの手続きサービスが提供されます。
(4) 海外に送金出来ます。
(5) 投資促進申請にタイの投資委員会 (BOI) の特典をもらえます。
上記の特典はタイ工業団地分譲 (AT) の規制と法律に応じて変更される場合があります。

アクセス
ワールド工業団地 (ラムプーン) はタイ北部と中部を結んでいる 11 号主要高速道路に位置しています。この高速道路はアジアハイウェイの一部であり、中国を介してアジアとヨーロッパを結んでいます。主要都市と鉄道ハブに囲まれ、材料・機械・完成品等を世界各都市から受け取り・輸送し、世界各都市へ送るのに便利です。便利なロケーションです。
わずかな分だけ都市と輸送ハブから離れています:
- ムアンラムプーン駅と列車駅 5 分
- ムアンチェンマイ駅と国際空港 20 分

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

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

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

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

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

FIRE PROTECTION
Fire hydrants are located along the road side.

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

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

道路
- 主要道路は幅 20 メートルで車線の数 2 コーア構造道路です。
- 補助道路は幅 16 メートルで車線の数 2 コーア構造道路です。

洪水対策
洪水防止用のダムはタイ工業団地分譲 (AT) 規則に従って設計され、本プロジェクトの境界に沿って設置されています。

電力
- 地方電力会社 (PEA) が供給されています。
- 工場用: 22 KV 3 フェーズの高圧送電線
- インフラ用: 380 KV 3 フェーズの高圧送電線

給水給水
- 地方水道公社 (PWA) が水道が供給され、約 3 日間の給水貯蔵です。

防火体制
消火栓は道路沿いに設置されています。

排水処理
区分式活性汚泥法 (SBR) 処理設備で排水を処理しています。処理された排水は、環境持続可能な開発の一環として、本プロジェクトの緑地にも再利用されます。

放水体制と溜留池
コンクリート管ネットワークは雨水を数分で溜留池に排水出来るように設計されています。



ราคาขายของโครงการมีดังต่อไปนี้

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

โครงการทำการขายผ่านสำนักงานขายของโครงการ ซึ่งมีที่ตั้งดังต่อไปนี้

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

และที่นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ถนนสุขุมวิทไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน

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

โครงการที่อยู่อาศัย

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

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

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	รอขาย (ยูนิต)	ราคา (บาท)/ห้อง
โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1		
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1 (78 ยูนิต)	15	2,000,000-3,600,000
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2 (78 ยูนิต)	71	2,000,000-3,600,000

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

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

โครงการทำการขายผ่านสำนักงานขายของโครงการ ซึ่งมีที่ตั้งดังต่อไปนี้

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

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

โครงการ ดิ เอ็มเมอรัลด์ เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง : สำนักงานตั้งอยู่บริเวณ ถนนพระบารมี ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต 83150

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

กลยุทธ์ทางการตลาดของโครงการที่อยู่อาศัย

- ทำเล

ที่ตั้งของโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 และโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 ล้วนแต่ตั้งอยู่ใกล้ใจกลางเมืองหาดใหญ่ ซึ่งมีสถานที่สำคัญหลายแห่ง เช่น มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ โรงพยาบาลศูนย์การแพทย์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ทำให้ผู้อยู่อาศัยสะดวกสบายต่อการใช้ชีวิตในเมืองหาดใหญ่ เหมาะสมต่อผู้อยู่อาศัยทุกเพศทุกวัย สำหรับโครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ปาดอง มีทำเลอยู่ในสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดภูเก็ต คือ หาดปาดอง ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการก็คือนักท่องเที่ยว

- ลูกค้า

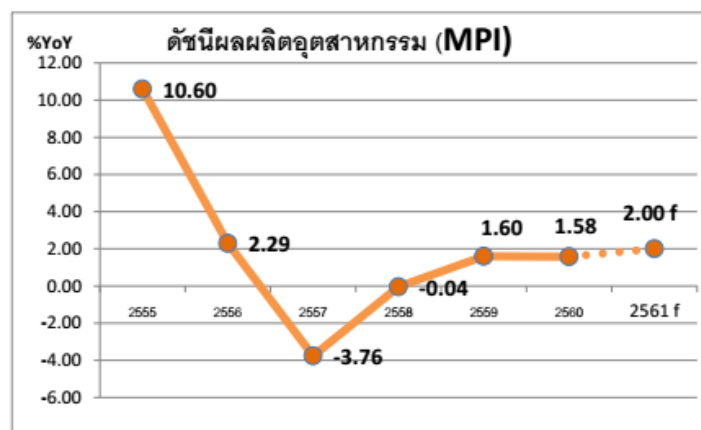
โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 และโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นบุคลากรที่ทำงานในเมืองหาดใหญ่ นักธุรกิจหรือผู้ประกอบการในสาขาอาชีพต่าง ๆ ในเมืองหาดใหญ่ จังหวัดใกล้เคียง ขาวมาเลเซียและสิงคโปร์ รวมถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ บุคลากรที่ทำงานอยู่ในเมืองหาดใหญ่

2.3.3 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

แนวโน้มอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

นิคมอุตสาหกรรม คือ เขตที่ดินซึ่งจัดสรรไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเข้าไปอยู่รวมกันอย่างเป็นสัดส่วน ประกอบด้วยพื้นที่อุตสาหกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ โรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบป้องกันน้ำท่วม ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ จึงถือได้ว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวโน้มอุตสาหกรรมของโครงการนิคมอุตสาหกรรมก็คือโรงงานอุตสาหกรรม



ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2555-2561

ที่มา : รายงานภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2560 และแนวโน้มปี 2561 โดย สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

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

เพิ่มขึ้น อีกทั้งอุตสาหกรรมอาหารยังได้รับแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการส่งออกที่ความต้องการบริโภคขยายตัวอย่างต่อเนื่อง กอปรกับการบริโภคในประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้น)

นอกจากนี้ กระทรวงอุตสาหกรรมได้เล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นในการยกระดับภาคอุตสาหกรรมไทยสู่ อุตสาหกรรม 4.0 ภายใต้แนวคิดประเทศไทย 4.0 โดยมีการดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

□ การกำหนดมาตรการ/แนวทางการพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายและขับเคลื่อนการดำเนินงานตามมาตรการ ฯ ให้ เกิดผลในทางปฏิบัติ

1. มาตรการสนับสนุนการผลิตรถยนต์ที่ขับเคลื่อนด้วยพลังงานไฟฟ้าในประเทศไทย ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2560 โดยกำหนดวิสัยทัศน์ให้ “ประเทศไทยเป็นฐานการผลิตรถยนต์คุณภาพดี” “สะอาด ประหยัด ปลอดภัย” และ รถยนต์ที่ขับเคลื่อนด้วยพลังงานไฟฟ้า (Motor Driven Vehicles : xEV) โดยมีศูนย์ทดสอบที่มีประสิทธิภาพ เพื่อยกระดับมาตรฐานไทยสู่มาตรฐานสากล” ตั้งเป้าหมายให้มีสัดส่วนการผลิต xEV ร้อยละ 25 ของการผลิตรถยนต์ในประเทศ ภายในปี 2579

2. มาตรการพัฒนาหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2560 โดย กำหนดเป้าหมายในระยะ 1-2 ปี เพื่อกระตุ้นตลาดหุ่นยนต์ในประเทศ ระยะ 5 ปี เพื่อยกระดับเทคโนโลยีการผลิตหุ่นยนต์และ ระบบอัตโนมัติที่มีความซับซ้อนและมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นและเป้าหมายระยะ 10 ปี ให้ไทยเป็นผู้นำในการผลิตและใช้หุ่นยนต์และ ระบบอัตโนมัติในอาเซียน ซึ่งมีเทคโนโลยีเป็นของตนเอง โดยคาดว่าจะภายใน 5 ปี หลังจากการขับเคลื่อนมาตรการ ฯ จะทำให้ อุตสาหกรรมต่าง ๆ มีการใช้งานหุ่นยนต์เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานจำนวนมาก เช่น อุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และอุตสาหกรรมไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ โดยคาดว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 จาก ปัจจุบัน

□ การพัฒนาผู้ประกอบการ SMEs

กระทรวงอุตสาหกรรม โดยกรมส่งเสริมอุตสาหกรรม ได้บูรณาการกับสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาด ย่อม ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สถาบันการเงิน เฉพาะกิจ และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง กำหนดชุดมาตรการในการส่งเสริมสนับสนุนและพัฒนาผู้ประกอบการ SMEs ในปี 2561 ภายใต้ “มาตรการพิเศษเพื่อขับเคลื่อน SMEs สู่อุตสาหกรรม 4.0” ซึ่ง ครม.มีมติเห็นชอบในคราวการประชุมเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 ที่ผ่านมา โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ มาตรการด้านการส่งเสริมพัฒนา และมาตรการด้านการเงินพร้อมทั้งอนุมัติกรอบวงเงิน งบประมาณเพื่อดำเนินโครงการต่าง ๆ

ทั้งนี้ มาตรการด้านการส่งเสริมพัฒนาเป็นการบูรณาการดำเนินงานร่วมกับหน่วยงานทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน ภาค การศึกษา และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ภายใต้กรอบการดำเนินงานและโครงการที่สำคัญต่าง ๆ เช่น การยกระดับเศรษฐกิจ ฐานชุมชน (Local Economy) ซึ่งประกอบด้วยโครงการยกระดับอุตสาหกรรมชุมชนเชื่อมโยงการท่องเที่ยว (Creative Industry Village Plus) โครงการอุตสาหกรรมสร้างงาน สร้างโอกาส สร้างรายได้ให้ชุมชน และโครงการปั้นนักธุรกิจ อุตสาหกรรมเกษตรแปรรูปไทย การยกระดับและขยายบริการศูนย์ปฏิรูปอุตสาหกรรม (Industry Transformation Center) ทั่วประเทศ พร้อมทั้งขยายบทบาทศูนย์สนับสนุนและช่วยเหลือ SME (SME Support & Center) เพื่อเชื่อมโยงศูนย์บริการ SMEs ให้เป็นหนึ่งเดียว ด้วยกลไกและบริการทั้งหมดผ่านระบบดิจิทัล โครงการ SME BIG DATA เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ ผู้ประกอบการ SMEs ให้สามารถเข้าถึงข้อมูลและบริการของหน่วยงานส่งเสริม SMEs ต่าง ๆ ที่กระจายอยู่ทั่วประเทศ โครงการ

Train The Coach โดยการพัฒนาโค้ชที่มีความรู้ ทักษะ และความสามารถที่จะช่วยขับเคลื่อนให้ผู้ประกอบการ SMEs สามารถแก้ไขปัญหาทางธุรกิจ โครงการ Big Brothers เป็นการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดใหญ่มาช่วยยกระดับ SMEs โครงการ Digital Value Chain เพื่อผลักดัน SMEs สู่ Global Value Chain ผ่าน Digital Platform B2B โครงการเสริมแกร่ง SMEs รอบรู้การเงิน เพื่อผลักดันให้ผู้ประกอบการ SMEs มีความรู้และเข้าสู่และเข้าสู่ระบบบัญชีเดียว โครงการ SME Standard Up เพื่อยกระดับ SMEs สู่มาตรฐานที่เหมาะสม พร้อมสร้างระบบมาตรฐานเฉพาะ (มอก.S) เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด เป็นต้น

สำหรับมาตรการด้านการเงิน เป็นมาตรการที่ช่วยสนับสนุนให้ SMEs สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนโดยการปรับปรุงขยายช่องทางการเข้าถึงแหล่งทุน การเพิ่มวงเงิน การเพิ่มกลุ่มเป้าหมาย รวมถึงการลดข้อจำกัด หลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขบางประการ เพื่อให้ผู้ประกอบการ SMEs สามารถเข้าถึงแหล่งทุนตามศักยภาพ สามารถฟื้นฟูปรับปรุงกิจการ ขยายธุรกิจ เป็นการสร้างงานหรือสร้างอาชีพและสร้างรายได้ให้กับผู้ประกอบการ SMEs อย่างครอบคลุมและทั่วถึง โดยกองทุนกลุ่มแรกเน้นให้การสนับสนุนวิสาหกิจรายย่อยประกอบด้วย โครงการฟื้นฟูและเสริมศักยภาพวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมสำหรับ SMEs (คนตัวเล็ก) วงเงิน 8,000 ล้านบาท โครงการสินเชื่อเพื่อยกระดับเศรษฐกิจชุมชน (Local Economy Loan) วงเงิน 50,000 ล้านบาท โครงการ Transformation Loan เสริมแกร่ง (Soft Loan เพื่อปรับเปลี่ยนเครื่องจักร ระยะที่ 2) วงเงิน 20,000 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีโครงการสินเชื่อเพื่อ SMEs ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ที่มีแผนการดำเนินโครงการสินเชื่อที่จะสนับสนุนผู้ประกอบการ SMEs กลุ่มเป้าหมายต่าง ๆ ที่ครอบคลุมทั้งในภาคการผลิต ภาคการค้า และภาคบริการให้สามารถเข้าถึงแหล่งทุนเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจในปี 2561 หรือเป็นโครงการต่อเนื่อง เป็นวงเงินรวมอีก 165,000 ล้านบาท

☐ การพัฒนาอุตสาหกรรมในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก

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

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

1) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมขนส่ง ได้แก่ สนามบินอู่ตะเภา ท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรือมาตาพุด รถไฟความเร็วสูง และมอเตอร์เวย์สายใหม่ และทำให้เกิด Digital Infrastructure

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

3) การพัฒนาการท่องเที่ยว ที่ใช้จุดเด่นของพื้นที่ในการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว และใช้ประโยชน์จากโครงข่ายคมนาคมที่จะเกิดขึ้น

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

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

□ การนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้เพื่อสนับสนุนการพัฒนาภาคอุตสาหกรรมในปี 2561

กระทรวงอุตสาหกรรมจะมีการนำระบบเทคโนโลยีเข้ามาเพิ่มความสะดวกในการออกใบอนุญาตต่าง ๆ เพื่รองรับอุตสาหกรรม 4.0 (Industry 4.0) และประเทศไทย 4.0 (Thailand) ตามนโยบายของรัฐบาล ดังนี้

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

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

- การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) มีโครงการการอนุญาต อนุมัติ นำเข้า-ส่งออก ยุติกิจพัสดุด้วย QR Code โดยนำระบบ QR Code แสดงบนหนังสืออนุญาตนำเข้าส่งออก เพื่อป้องกันการปลอมแปลงเอกสาร โดยอนุญาตให้ผู้ประกอบการพิมพ์หนังสืออนุญาต นำเข้า-ส่งออกได้เอง แล้วไปดำเนินการตามพิธีทางการศุลกากรต่อไปได้ เบื้องต้นได้เชื่อมโยงไปยังฐานข้อมูลของกรมศุลกากรแล้ว โดยนำร่องเขตประกอบการเสรี 10 แห่ง ในนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ 1) นิคมอุตสาหกรรมบางปู 2) นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง 3) นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า 4) นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ 5) นิคม

อุตสาหกรรมบางปะอิน 6) นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง 7) นิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ซิตี้ 8) นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี 9) นิคมอุตสาหกรรมทีเอสดี และ 10) นิคมอุตสาหกรรมอัญธานี

นอกจากนี้ สศอ. ยังมีโครงการพัฒนาระบบ Big Data เพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคอุตสาหกรรม โดยในปี 2561 เป็นการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับระบบ Big Data ผลที่คาดว่าจะได้รับในปีนี้เป็นแบบจำลองวิเคราะห์สถานการณ์เศรษฐกิจอุตสาหกรรม ซึ่งได้มีการรวบรวมข้อมูลเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งข้อมูลเชิงโครงสร้างและไม่เชิงโครงสร้าง (Structure and Unstructured Data)

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย สถิติต่าง ๆ ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	21,148.31	15,647.88	16,154.49
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ	1,057,415.26	1,059,201.78	961,149.24
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ	76,079.00	87,570.00	94,052.00
แบ่งตามการใช้ประโยชน์			
เพื่ออยู่อาศัย	70,845.00	79,194.00	85,953.00
เพื่อการพาณิชย์กรรม	3,436.00	5,726.00	4,398.00
ที่ดินเปล่า	1,594.00	2,450.00	3,648.00
อื่น ๆ	204.00	200.00	53.00
แบ่งตามภูมิภาค			
กรุงเทพมหานคร	14,011.00	14,796.00	20,875.00
จังหวัดอื่น ๆ	62,068.00	72,774.00	73,177.00
พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)	19,463.14	19,605.22	20,731.47
กรุงเทพมหานคร	12,897.94	12,089.29	12,376.11
จังหวัดอื่น ๆ	6,565.19	7,515.92	8,355.37
การขอจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	72,521.00	113,395.00	117,600.00
กรุงเทพมหานคร	34,490.00	41,859.00	41,186.00
จังหวัดอื่น ๆ	38,031.00	71,536.00	76,414.00
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (หน่วย)	111,032.00	126,543.00	123,830.00
บ้านจัดสรร	30,834.00	31,742.00	33,827.00
แฟลตและอาคารชุด	59,791.00	72,886.00	67,628.00
ปลูกสร้างเอง	20,407.00	21,915.00	22,375.00
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์	2,708,754.90	2,568,965.36	2,463,182.78
สินเชื่อผู้ประกอบการ	626,528.22	594,944.43	617,167.02
สินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยส่วนบุคคล	2,082,226.68	1,974,020.93	1,846,015.76

สำหรับปัจจัยที่ส่งผลต่อการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยของลูกค้า ส่วนหนึ่งมาจากภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลต่อฐานะทางการเงินของครอบครัว จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยมีสถิติเศรษฐกิจมหภาค ดังต่อไปนี้

	2560	2559	2558
จำนวนประชากร (ล้านคน)	66.19	65.93	65.73
ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ (พันล้านบาท)	-	9,823.10	9,510.90
อัตราเงินเฟ้อ			
ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป	100.85	100.19	100.00
% การเปลี่ยนแปลง	0.70	0.20	(0.90)
ดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐาน	101.30	100.74	100.00
% การเปลี่ยนแปลง	0.60	0.70	1.10
สินค้าส่งออก (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	235.3	214.3	214.0
% การเปลี่ยนแปลง	9.8	0.1	(5.6)
สินค้านำเข้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	201.1	177.7	187.2
% การเปลี่ยนแปลง	13.2	(5.1)	(10.6)
ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	34.2	36.5	26.8
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	51.1	48.2	32.1
% ของผลิตภัณฑ์รวม	11.2	11.7	8.0
เงินทุนเคลื่อนย้ายสุทธิ (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	(19.1)	(21.0)	(16.8)
ดุลการชำระเงิน (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	26.0	12.8	5.9
เงินสำรองทางการ (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	202.6	171.9	156.5
ภาระเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	(36.7)	(25.8)	(11.7)
หนี้ต่างประเทศคงค้างทั้งสิ้น (พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	149.4	134.4	131.4
หนี้ทางการ	39.9	31.5	29.6
อัตราส่วนภาระหนี้ต่างประเทศ (%)	5.7	5.9	6.3
หนี้ทางการ	0.6	0.8	0.7
ดุลเงินสด (พันล้านบาท)	(406.3)	(381.9)	(344.2)
(% ของผลิตภัณฑ์รวม)	(2.7)	(2.7)	(2.5)
ยอดหนี้คงค้างภาครัฐ (พันล้านบาท)	6,369.3	5,988.4	5,783.3
หนี้ในประเทศ	6,067.8	5,641.9	5,423.0
ปริมาณเงินในความหมายแคบ (พันล้านบาท)	2,038.9	1,864.2	1,778.1
(% การเปลี่ยนแปลง)	9.4	4.8	5.7
ปริมาณเงินในความหมายกว้าง (พันล้านบาท)	19,205.7	18,290.9	17,551.7
(% การเปลี่ยนแปลง)	5.0	4.2	4.4
เงินรับฝากของสถาบันรับฝากเงินอื่น (%การเปลี่ยนแปลง)	5.1	3.7	5.1
อัตราดอกเบี้ย			
ลูกค้าชั้นดี MLR : ต่ำสุด	6.03	6.25	6.50
ลูกค้าชั้นดี MLR : สูงสุด	6.60	6.60	6.85
เงินฝากประจำ (1 ปี) : ต่ำสุด	1.30	1.30	1.30
เงินฝากประจำ (1 ปี) : สูงสุด	1.50	1.50	1.50
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (บาท : 1 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	33.94	35.30	34.25

	2560	2559	2558
สินเชื่อจากสถาบันการเงินต่อ GDP	78.0	79.3	80.8

โครงสร้างอุตสาหกรรม

ธุรกิจที่เป็นการประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การพัฒนาที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม 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 โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวทาวน์เฮาส์ 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. ที่อยู่อาศัยเป็นการซื้อเพื่อการอยู่อาศัยเป็นสำคัญ ขายต่อได้ง่ายเพราะประชากรเพิ่มขึ้นและย้ายถิ่นฐานบ่อย
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 : 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
	นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน)	ลำพูน
	นิคมอุตสาหกรรมพิจิตร	พิจิตร
ภาคกลางและภาคตะวันออก	นิคมอุตสาหกรรมแก่งคอย	สระบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมหนองแค	สระบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	สระบุรี
	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า	พระนครศรีอยุธยา
	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา
	นิคมอุตสาหกรรมสรีรตันนคร	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
	นิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)	สมุทรปราการ

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

การแข่งขัน

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)

พื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ที่มีลักษณะการใช้สอยคล้ายคลึงกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) แบ่งออกเป็นพื้นที่ว่างเปล่าตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิทไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง และที่ดินภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ (“ข้อมูลเปรียบเทียบ”) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

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

จากข้อมูลเปรียบเทียบพบว่า ที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงยังคงมีจำนวนมาก ทั้งนี้ก็เนื่องมาจากเป็นที่ดินต่างจังหวัดและอยู่ในเขตพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม อย่างไรก็ตามปัจจุบันได้มีการพัฒนาที่ดินในพื้นที่แถบนี้เพื่อให้ใช้ประโยชน์ในด้านอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม

ข้อมูลเปรียบเทียบกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างเปล่าติดถนนใหญ่ ซึ่งมีการแบ่งขายตั้งแต่ 5 ไร่ จนถึง 70 ไร่ ซึ่งที่ดินเหล่านี้ผู้ที่ซื้อจะต้องพัฒนาที่ดินเองทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาที่ดินหรือจัดหาระบบสาธารณูปโภค อีกทั้งการลงทุนในที่ดินเปล่าเหล่านี้ยังมีข้อจำกัดสำหรับชาวต่างชาติ ซึ่งโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) นั้นมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นนักลงทุนต่างชาติ จึงคาดการณ์ได้ว่ากลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) และที่ดินว่างเปล่าเพื่อขายริมถนนนั้นเป็นคนละกลุ่มกัน

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

การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ภาคเหนือ เป็นการพัฒนาพื้นที่จากพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมให้เป็นพื้นที่อุตสาหกรรม ดังนั้น การดึงดูดลูกค้าเข้ามาในแต่ละโครงการนิคมอุตสาหกรรมจะเป็นการสนับสนุนกันมากกว่าที่จะแข่งขันกัน เนื่องจากไม่ว่าลูกค้าจะเข้ามาสร้างโรงงานในโครงการนิคมอุตสาหกรรมใดก็ตาม จะทำให้พื้นที่แถบนั้นพัฒนาเป็นพื้นที่

อุตสาหกรรมมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการดึงดูดลูกค้าใหม่ ๆ ให้เข้ามาเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น จึงได้มีหน่วยงานของรัฐที่คอยดูแลภาคอุตสาหกรรม เช่น การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กระทรวงอุตสาหกรรม สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดลำพูน เป็นต้น คอยสนับสนุนให้การเติบโตของภาคอุตสาหกรรมกระจายไปยังส่วนต่าง ๆ ของประเทศรวมถึงพื้นที่ในภาคเหนือด้วย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้เข้าไปลงทุนนั้น ไม่ว่าจะเป็นโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 และโครงการดิ เอ็มเมอรัลด์ เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง ล้วนแต่เป็นโครงการที่มีลูกค้าเข้าซื้อในสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 แล้ว ซึ่งช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับการแข่งขันได้ อีกทั้งบริษัท ฯ และบริษัทย่อยเน้นการลงทุนในพื้นที่ต่างจังหวัดที่เป็นเมืองใหญ่ ซึ่งยังไม่มีคู่แข่งมากเท่าพื้นที่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่มีปริมาณประชากรมาก และมีระบบคมนาคมที่สะดวก เหมาะสมต่อการลงทุน

สำหรับโครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1 โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2 ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีคู่แข่งที่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมอื่น ๆ ดังนี้



โครงการคอนโดมิเนียมอื่น ๆ ในอำเภอหาดใหญ่



โครงการคอนโดมิเนียมอื่น ๆ ในอำเภอหาดใหญ่



โครงการคอนโดมิเนียมอื่น ๆ ในอำเภอหาดใหญ่



แบบจำลองโครงการพรีเมียร์หาดใหญ่ 1
และโครงการพรีเมียร์หาดใหญ่ 2 (แบบเดียวกัน)

จากภาพจะเห็นว่าโครงการคอนโดมิเนียมในอำเภอหาดใหญ่แบ่งออกเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนไม่เกิน 10 ชั้น และโครงการคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนชั้นมากกว่า 10 ชั้นขึ้นไป ซึ่งจากแบบจำลองจะมีทั้งโครงการที่ออกแบบใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และโครงการที่ออกแบบแตกต่าง แต่เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมในอำเภอหาดใหญ่ ยังมีไม่มาก ทุกโครงการจึงได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี เห็นได้จากจำนวนยอดขายของโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จึงถือได้ว่าปัจจุบันโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมในอำเภอหาดใหญ่ยังเป็นที่ต้องการของลูกค้า

เช่นเดียวกับโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ต ที่ลูกค้าให้การตอบรับกับการสร้างคอนโดมิเนียมใหม่ ๆ เนื่องจากลูกค้าของโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ตคือนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก ไม่ใช่แค่ลูกค้าในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น การแข่งขันที่แม้จะมีผู้พัฒนาทั้งรายใหญ่และรายเล็กเข้ามาพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ตมากมาย แต่ก็ยังคงมีฐานลูกค้ารองรับอยู่ การแข่งขันจึงไม่มีผลต่อการพัฒนาโครงการมากนัก

2.3.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการจัดหาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรมหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งในลักษณะที่ได้พัฒนาไปแล้วบางส่วนเพื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะนำมาพัฒนาต่อ

ซึ่งแต่ละโครงการจะมีตัวแทนติดต่อมายังบริษัทฯ เพื่อหารือถึงข้อตกลงในการเข้าพัฒนาโครงการ และการจัดหาที่ดินเปล่าเพื่อจัดสรร

2.3.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบันธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทางลบ เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และตระหนักเป็นอย่างดีว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน โดยได้กำหนดแนวนโยบายการดำเนินงานด้านการดูแลสิ่งแวดล้อม ดังนี้

1.1 การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

1.2 บุคลากรทุกระดับยึดถือจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัดในการปฏิบัติงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงการลดภาวะโลกร้อน ช่วยอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

1.3 การจัดการสภาพแวดล้อมในสถานที่ปฏิบัติงานโดยคำนึงถึงความปลอดภัย อาชีวอนามัย สิ่งแวดล้อม และการอำนวยความสะดวกแก่พนักงานและลูกค้า

3. ปัจจัยความเสี่ยง

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 ตลาดกำลังเติบโตก่อนการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจใน พ.ศ.2540 ต่อมาในเดือนกันยายน-ธันวาคม 2554 ได้เกิดอุทกภัยครั้งใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ตลอดจนจังหวัดในภาคกลางและภาคเหนือตอนล่าง ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม มีแนวทางป้องกันอุทกภัยโดยการสร้างแนวป้องกันโดยรอบ ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้นได้มีการออกแบบอาคารเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมโดยการปรับพื้นดินให้สูงกว่าระดับถนน และบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งออกแบบระบบระบายน้ำให้สามารถป้องกันน้ำท่วมได้ บริษัท ฯ และบริษัทย่อยจึงคาดว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถป้องกันปัญหาอุทกภัยได้

3.2 ความเสี่ยงจากการขายห้องชุดก่อนการก่อสร้าง

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมของบริษัท ฯ และบริษัทย่อย มีการเสนอขายห้องชุดก่อนเริ่มการก่อสร้าง มีข้อดี คือช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาด และช่วยให้สามารถนำเงินรับค่างวดจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายห้องชุดก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากมีการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงมีความเป็นไปได้ที่อัตรากำไรขั้นต้นจะลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งยังมีความเสี่ยงที่ผู้รับเหมาจะดำเนินการก่อสร้างไม่ทันตามเวลาที่กำหนดการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัท มี

แนวทางแก้ไขโดยทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมา และคอยควบคุมดูแลการก่อสร้างอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ห้องชุดทุกห้องเสร็จทันตามเวลาที่กำหนด

3.3 ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

ทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรม และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมได้กำหนดพื้นที่ขายให้เหมาะสมกับประมาณการของยอดขาย ทั้งนี้ จากภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวน อาจส่งผลกระทบต่อให้ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ และอาจมีสินค้าคงเหลือ บริษัทจึงลดความเสี่ยงโดยการแบ่งการสร้างของโครงการออกเป็น ระยะ ๆ และดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จทีละส่วน เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนโครงการได้ทันตามการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยต่างๆ นอกจากนี้การมีนโยบายขายห้องชุดก่อนสร้างก็เป็นส่วนหนึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือได้

ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.4 ความเสี่ยงจากกรณีที่ครอบครัวจียะจันทร์ สามารถควบคุมเป็นพิเศษ

บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือกลุ่มครอบครัวจียะจันทร์ โดยมี รศ.ดร.จิรศักดิ์ จียะจันทร์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่ง ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2561 ครอบครัวจียะจันทร์ถือหุ้นในบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 84.01 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะทำให้ครอบครัวจียะจันทร์ มีอำนาจในการควบคุมเป็นพิเศษในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ และผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่สามารถคัดค้านการเพิ่มทุนในราคาต่ำ ไม่สามารถคัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ และไม่สามารถคัดค้านการเสนอขายหลักทรัพย์แก่กรรมการและพนักงานได้ ซึ่งการถือหุ้นในลักษณะกระจุกตัวเช่นนี้จะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถ ตัดสินใจดำเนินการใด ๆ โดยปราศจากการยินยอมของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน เข้ามาตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้เกิด่วงดุลของการบริหารจัดการได้ในระดับหนึ่ง

3.5 ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับเงินปันผล

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

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินถาวรหลัก

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินรกร้างจัดสรร 167 แปลง ที่ตั้ง ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอ เมืองลำพูน จังหวัดลำพูน รวมเนื้อที่ 350 ไร่ 1 ไร่ 47.6 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรี ยล เอสเตท จำกัด เป็น เจ้าของ	628,650,000 บาท (ประเมิน โดยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา โดยบริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด)	ติดจำนองกับ สถาบันการเงิน

โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 1

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 4 แปลง ที่ตั้ง ถนนกาญจนาภิเษก ตำบลคอ หงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัด สงขลา รวมเนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 16 ตาราง วา	บริษัท เวิลด์ คอร์ ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของ	122,491,582.00 (ประเมินโดยวิธี Residual Method โดยบริษัท เคแทค แอฟเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด)	ไม่มี

โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ 2

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 แปลง ที่ตั้ง ถนนกาญจนาภิเษก ตำบลคอ หงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัด สงขลา รวมเนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 84.3 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด เป็นเจ้าของ	94,803,849.00 (ประเมินโดยวิธี Residual Method โดยบริษัท เคแทค แอฟเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด)	ไม่มี

โครงการดิ เอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ตั้ง ถนนบารมี ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต รวมเนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 19 ตารางวา	บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นเจ้าของ	291,111,415.00 (ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่า จากต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท ศศิรัชดา จำกัด)	ไม่มี

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม โดยบริษัทฯ จะควบคุมดูแลโดยส่งตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายในการดำเนินงานให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันและเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท 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 รวมทั้งสรรหาพลังงานทางเลือกเพื่อตอบสนองความต้องการใช้พลังงานภายในประเทศ และภูมิภาคอาเซียน ปัจจุบันการดำเนินงานของบริษัทกำลังอยู่ในขั้นวางแผนและเตรียมการ

4.2.2 การเข้าถือหุ้นบริษัทแคปปิตอล 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 การเข้าถือหุ้นของบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2558 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2558 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 80% ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ ดิเอ็มเมอร์รัล เทอร์เรซ คอนโด ป่าตอง ตั้งอยู่ ณ จังหวัดภูเก็ต ใกล้ชายหาดฝั่งตะวันตกของป่าตอง 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 โดยบริษัทเวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาที่ดิน และพัฒนาระบบสาธารณูปโภค

4.2.5 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 2561 บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่ดี อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์มากกว่าร้อยละ 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 ไพร์วออเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส จำกัด
	179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ 66 (0) 2 344 1000 โทรสาร 66 (0) 2 686 5050