

### ส่วนที่ 3

#### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป (งวดบัญชีเริ่มตั้งแต่ วันที่ 1 มิถุนายน 25x0 และสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 25x1)

รายการ	หน่วย	งบการเงินรวม			
		31-พ.ค.-61	31-พ.ค.-60 (ปรับใหม่)	31-พ.ค.-59	31-พ.ค.-58
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>					
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	2,365	4,920	2,455	2,142
หนี้สินรวม	ล้านบาท	587	3,108	1,059	1,177
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ล้านบาท	1,778	1,812	1,396	965
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>					
รายได้รวม	ล้านบาท	1,109	417	1,226	759
ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	1,390	227	790	436
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	ล้านบาท	(281)	190	436	323
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	ล้านบาท	(303)	168	398	318
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ล้านบาท	(258)	431	423	323
<b>หุ้น</b>					
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว	ล้านหุ้น	7,297	6,935	6,934	34,670
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้	บาท	0.50	0.50	0.50	0.10
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	บาท	(0.0417)	0.0242	0.0573	0.0092
เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น	บาท	-	-	-	-
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>					
อัตราส่วนสภาพคล่อง <sup>(1)</sup>	เท่า	4.05	0.99	1.78	1.03
อัตรากำไรสุทธิ <sup>(2)</sup>	ร้อยละ	(27.32)	40.29	32.46	41.90
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>(3)</sup>	ร้อยละ	(7.49)	5.42	20.62	19.05
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>(4)</sup>	ร้อยละ	(16.88)	10.61	34.40	31.72
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>(5)</sup>	เท่า	0.33	1.72	0.76	1.22

หมายเหตุ :

- (1) อัตราส่วนสภาพคล่อง = สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน
- (2) อัตรากำไรสุทธิ = กำไรสุทธิของบริษัทใหญ่ / รายได้รวม
- (3) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ = กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- (4) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = กำไรสุทธิของบริษัทใหญ่ / ส่วนผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่เฉลี่ย
- (5) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สิน / ส่วนของผู้ถือหุ้น

### 13.2. ตารางสรุปฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม ปี 2558 – 2561

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

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

(หน่วย : ล้านบาท)

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

### 13.3. สรุปรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

งบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 – 2561 ได้ผ่านการตรวจสอบโดยนายประสิทธิ์ เอื้องศรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4174 จากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด ซึ่งแสดงความคิดเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข

งบดุลปีล่าสุดที่ผ่านมา แสดงความคิดเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ

กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

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

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### 14.1. คำอธิบายและการวิเคราะห์การดำเนินงาน

##### 14.1.1. ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้มีการปรับนโยบายการประกอบธุรกิจหลัก จากเดิม ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (“Holding company”) ซึ่งลงทุนในธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจการศึกษา ดำเนินการ โดยมีบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด เป็นบริษัทแกน เป็นผู้ได้รับอนุญาตจัดตั้งสถาบันการศึกษาเอกชน ภายใต้ชื่อ “มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น” เปลี่ยนเป็น ประกอบธุรกิจประเภท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเล็งเห็นถึงโอกาสและความพร้อมในการทำธุรกิจนี้ เดิมทีบริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี 2559 ภายใต้ชื่อโครงการ “ดิเอ็มเมอรัล เทอร์เรซ ปาตอง” ในรูปแบบคอนโดมิเนียม ที่ปาตอง จ. ภูเก็ต ดำเนินการโดยบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จากนั้นในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน โครงการ “นิคมอุตสาหกรรมบางปู(เหนือ)” ดำเนินการโดยบริษัท ไทยบอนเนต เทรดดิ้ง โซน จำกัด สถานที่ตั้งนิคมนี้ตั้งอยู่ที่ จ.สมุทรปราการ ซึ่งถือว่าอยู่ในแหล่งอุตสาหกรรม มีนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศที่ให้ความสนใจที่จะเข้ามาลงทุน และ “โครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2” ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ชับเบิร์บ เอสเตท จำกัด) หลังจากนั้นบริษัทฯ ได้เข้าซื้อได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคอนโดมิเนียม ที่หาดใหญ่ จ.สงขลา ภายใต้ชื่อ

โครงการ “Premier Hatyai” เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในย่านการค้าและท่องเที่ยวของเมืองหาดใหญ่ และอยู่ใกล้กับประเทศมาเลเซีย จึงสามารถดึงดูดลูกค้าที่เป็นนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจได้เป็นอย่างดี

เพื่อให้เป็นไปตามพันธกิจที่ต้องการมุ่งมั่นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและเชิงพาณิชย์ ตามที่ได้มีการกำหนดนโยบายประกอบธุรกิจหลักของบริษัทเมื่อปีก่อน ส่งผลให้ในปี 2561 ได้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจจากเดิมมีทั้งธุรกิจการศึกษา และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารของบริษัทฯ ตัดสินใจจำหน่ายเงินลงทุนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาออกทั้งหมด โดยบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ทางบัญชีของกลุ่มกิจการ เข้าทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมดให้แก่บริษัท เวสเทิร์น ยู เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันในราคา 1,350.00 ล้านบาทโดยมีการโอนสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 จำนวน 1,299.55 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มกิจการได้แสดงส่วนต่างของมูลค่าของการโอนกิจการกับสินทรัพย์สุทธิของกิจการดังกล่าวจำนวน 50.45 ล้านบาท ไว้ในส่วนเกินทุนจากการโอนกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน และส่งผลให้มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เวสเทิร์น ยู จำกัด) บริษัท ราชพลักษ์การศึกษา จำกัด บริษัท ราชพลักษ์ ซินดิเคท จำกัด และบริษัท บุรีรัมย์การศึกษา จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของมหาวิทยาลัยเวสเทิร์น) ไม่เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการอีกต่อไป จากนั้นบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการศึกษาออกทั้งหมด กล่าวคือ บริษัทขายหุ้นสามัญของบริษัท ดับเบิลยูพี แอสเซทส์ จำกัด, บริษัท ดับเบิลยูเอส แอสเซทส์ จำกัด, บริษัท เวิลด์ เดนทัล ฮอสปิเทล จำกัด และบริษัท เวิลด์บิลด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด ให้แก่กรรมการของบริษัทซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นจำนวน 380 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้แสดงส่วนต่างมูลค่าขายกับสินทรัพย์สุทธิจำนวน 63.27 ล้านบาท ไว้ในส่วนเกินทุนจากการโอนธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน และสุดท้ายจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบริษัทไทยบอนเนต เทรดิง โซน จำกัด ที่ดำเนินธุรกิจภายใต้โครงการ “นิคมอุตสาหกรรมบางปู(เหนือ)” ให้แก่บริษัทเอกชนแห่งหนึ่ง เป็นจำนวน 230 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้แสดงส่วนต่างมูลค่าขายกับสินทรัพย์สุทธิจำนวน 244.34 ล้านบาท ไว้ในขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย หลังจากการเปลี่ยนแปลงข้างต้นที่กล่าวมา บริษัทจะคงเหลือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 บริษัท (เดิมมีบริษัทย่อยทั้งหมด 10 บริษัท) และบริษัทร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 บริษัท

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ทั้งหมด 3 โครงการ คือ

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

## 14.1.2. ผลการดำเนินงานในปี 2561

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

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

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

หากพิจารณาจากลักษณะของกลุ่มธุรกิจหรือสายผลิตภัณฑ์ของบริษัท สามารถจำแนกประเภทดังนี้

☐ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

☐ ธุรกิจห้องชุด

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

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

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



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

- ☐ ต้นทุนขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 891.17 ล้านบาท เกิดจากต้นทุนโครงการนิคมอุตสาหกรรม บางปู จำนวน 875.63 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนต่อแปลงอยู่ที่ 70-80% ของราคาขาย และต้นทุนโครงการห้องชุดที่หาดใหญ่ จ. สงขลา จำนวน 15.54 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนต่อห้องชุดอยู่ที่ 70-75% ของราคาขาย
- ☐ ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 64.19 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ที่เกิดในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และค่านายหน้าจากการขายในส่วนโครงการนิคมอุตสาหกรรม
- ☐ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 53.89 ล้านบาท ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการนิคมอุตสาหกรรม
- ☐ มีค่าใช้จ่ายพิเศษที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 3 จำนวน 372.33 ล้านบาท

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

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

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

ผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 เป็นจำนวน 302 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีผลกำไรสุทธิ จำนวน 168 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 470 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 279.8 หากพิจารณาจากการดำเนินงานปกติของบริษัทก่อนที่จะหักค่าใช้จ่ายพิเศษ บริษัทจะมีกำไร



สุทธิจากการดำเนินงานปกติจำนวน 70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 54 ล้านบาท (ในไตรมาส 4 บริษัทมีค่าใช้จ่ายพิเศษ ไม่ได้เกิดจากการดำเนินงานปกติของบริษัท คือ มีการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญและการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ส่วนปีก่อนบริษัทมีกำไรจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ตามตารางดังต่อไปนี้

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

## 14.1.3 วิเคราะห์ฐานะการเงิน

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)	31-พ.ค.-61		31-พ.ค.-60 (ปรับใหม่)		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	3,648	154.2	3,467	70.5	181	5.2
ส่วนปรับปรุงทุนอื่น	(3,359)	(142.0)	(3,326)	(67.6)	(33)	1.0
กำไรสะสม	1,488	62.9	1,671	34.0	(183)	(11.0)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,777	75.1	1,812	36.8	(35)	(1.9)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,777	75.1	1,812	36.8	(35)	(1.9)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,365	100.0	4,920	100.0	(2,555)	(51.9)

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,365 ล้านบาท เทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 4,920 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,555 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.9 เป็นเพราะจำหน่ายธุรกิจการศึกษาออก ส่งผลให้สินทรัพย์ที่เป็นของธุรกิจการศึกษาลดลงทั้งจำนวน รายการอื่นที่จะสามารถเปรียบเทียบกันได้แล้วเห็นชัดเจนคือสินค้างเหลือปีนี้มีจำนวน 1,424 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 739 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.2 ในปีนี้ไม่มีการลงทุนในโครงการใหม่ มีเพียงการพัฒนาโครงการเดิมเท่านั้น แสดงรายละเอียดแยกตามโครงการได้ดังนี้

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

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

### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

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

การศึกษาลดลงทั้งจำนวน เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอง เป็นธุรกิจที่เพิ่งเกิดขึ้นของบริษัท ซึ่งยังไม่ก่อให้เกิดหนี้สินเพิ่มขึ้นในปี

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

### งบกระแสเงินสด

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

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

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

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

### ภาระผูกพันด้านหนี้สิน และการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

#### 1. หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

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

#### 2. ภาระผูกพันที่เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน

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

### 3. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

#### บริษัท

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

#### บริษัทย่อย

บริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถูกฟ้องร้องคดีจากผู้ถือหุ้นชุด เพื่อขอให้บริษัทย่อยดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดหรือชดใช้เงินจำนวน 663,100 บาท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ในระหว่างการไกล่เกลี่ย

จากผลคำตัดสินของศาลชั้นต้นดังกล่าว ผู้บริหารและที่ปรึกษาด้านกฎหมายของกลุ่มกิจการเห็นว่าพยานหลักฐานของบริษัทย่อยดังกล่าวเพียงพอให้ศาลรับฟังคำคัดค้านได้ ดังนั้น ผู้บริหารของกลุ่มกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับผลกระทบจากความเสียหายของคดีความดังกล่าวอย่างมีสาระสำคัญต่อข้อมูลทางการเงินของกลุ่มกิจการ

### 4. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากสัญญา

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

## 14.2 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินในอนาคต

### 14.2.1 การมีสินค้าคงเหลือ

การที่บริษัท ฯ มีนโยบายประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรม และขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งบริษัท ฯ จะมีรายได้มาจากการขายที่ดินและห้องชุด ดังนั้น หากภาวะเศรษฐกิจมีความผันผวน อาจส่งผลกระทบให้ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ และอาจมีสินค้าคงเหลือ

อย่างไรก็ตาม บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้แบ่งการสร้างโครงการออกเป็นระยะ ๆ และดำเนินการให้แล้วเสร็จทีละส่วนเพื่อให้สามารถเปลี่ยนรูปแบบโครงการได้ทันตามการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ นอกจากนี้การมีนโยบายขายก่อนสร้างโครงการเสร็จ ก็เป็นการลดสินค้าคงเหลือได้

### 14.2.2 ความเสี่ยงจากปัญหาอุทกภัย

ประเทศไทยประสบปัญหาอุทกภัยครั้งสำคัญหลายครั้ง เช่นเมื่อ พ.ศ.2485 พ.ศ.2526 และ พ.ศ.2538 อย่างไรก็ตาม ในช่วง พ.ศ.2538 ไม่มีผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะในช่วงเวลาดังกล่าว ตลาดกำลังเติบโตขนานใหญ่ก่อนการเกิด

วิกฤตเศรษฐกิจใน พ.ศ. 2540 ต่อมาในเดือนกันยายน-ธันวาคม 2554 ได้เกิดอุทกภัยครั้งใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนจังหวัดในภาคกลางและภาคเหนือตอนล่าง ซึ่งส่งผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีแนวทางป้องกันอุทกภัยโดยการสร้างแนวป้องกันโดยรอบ ซึ่งโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน (2) ได้ออกแบบพื้นที่สำหรับสร้างเป็นแนวป้องกันโดยรอบเอาไว้

ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้นได้มีการออกแบบอาคารเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมโดยการปรับพื้นดินให้สูงกว่าระดับถนน และบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งออกแบบระบบระบายน้ำให้สามารถป้องกันน้ำท่วมได้

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยจึงคาดว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถป้องกันปัญหาอุทกภัยได้

#### 14.2.3 ภาวะเงินฝืดและอัตราดอกเบี้ย

เนื่องด้วยบริษัท ฯ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก นโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ฯ จ่ายจากกำไรสุทธิที่ปรากฏในการเงินซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการดำเนินงาน และความต้องการในการสำรองเงินทุนเพื่อการขยายธุรกิจ หรือเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมในอนาคต

หากเศรษฐกิจไทยหรือเศรษฐกิจโลกเกิดภาวะเงินฝืด อาจส่งผลให้เงินทุนในระบบเศรษฐกิจลดลงและกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท ฯ อนึ่งภาวะเงินฝืดอาจมีผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ฯ และการจ่ายเงินปันผลต่อผู้ถือหุ้น

#### 14.2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัท ฯ เกือบทั้งหมดอยู่ในรูปเงินฝากกับสถาบันการเงิน หากสถาบันการเงินถูกปิด หรือโดนถอนใบอนุญาต อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของบริษัท ฯ อย่างไรก็ตาม บริษัท ฯ ได้มีการลดความเสี่ยงโดยการฝากเงินกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง กระจายเงินฝากไว้ยังสถาบันการเงินหลายสถาบันที่มีความน่าเชื่อถือ รวมถึงการซื้อกองทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ ซึ่งจากการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัท ฯ ยังไม่เคยประสบปัญหาการสูญเสียเงินฝากจากสถาบันการเงินแต่อย่างใด

#### 14.2.5 โครงการในอนาคต

บริษัท ฯ มีแผนการลงทุนสำหรับโครงการต่าง ๆ ในอนาคต ซึ่งมีปัจจัยที่บริษัท ฯ ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ทางการเมือง การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจโดยรวม ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ฯ อย่างไรก็ตามบริษัท ฯ มีนโยบายในการลงทุนทำธุรกิจโดยปรับปรุงแผนการลงทุนให้เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ ไม่ยึดติดอยู่กับวิธีการใดเพียงวิธีการเดียว โดยหากเห็นว่าสถานการณ์ไม่เหมาะสม ก็จะไม่ดำเนินการในแผนที่มีความเสี่ยงสูงมากเกินไป และถ้าหากสถานการณ์เหมาะสม ก็จะไม่รีรอที่จะดำเนินการตามแผนที่วางไว้