

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

##### 1.1 วิสัยทัศน์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”) มีแผนกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตและผลกำไรในระยะยาวผ่านกระบวนการทำงานที่มีคุณภาพและสร้างความคล่องตัวให้แก่บริษัท ฯ 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 เพื่อตอบสนองผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้น ผู้บริหาร และบุคลากรอย่างยั่งยืน
- ให้บริการแก่ลูกค้าด้วยความเต็มใจ ตอบสนองความต้องการที่แตกต่างของลูกค้าอย่างเข้าใจและรวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจอย่างสูงสุด
- ดำเนินการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไปพร้อมกับการส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนบริหารงานด้วยระบบงานมาตรฐาน ที่ประกอบด้วยหลักคุณธรรม จริยธรรมและมีธรรมาภิบาล

##### วัตถุประสงค์ ลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวตั้ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 5 กลุ่ม

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

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

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

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท ฯ

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

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

หลังจากที่บริษัท ฯ ได้ขยายฐานการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทางผู้บริหารก็เล็งเห็นโอกาสในการที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัท โดยได้วางแผนการลงทุนหลังจากปี 2558 เป็นต้นมา ดังนี้

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”) ครั้งที่ 4/2560 ได้มีมติอนุมัติปรับนโยบายการประกอบธุรกิจ โดยให้บริษัท ฯ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และกำหนดให้บริษัท ฯ และบริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวตั้ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว

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

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

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทต่าง ๆ ดังนี้

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

โดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทข้างต้นซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจการศึกษา เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัท ฯ ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และยุติการดำเนินการธุรกิจการศึกษา

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 บริษัท ฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด เนื่องจากทางผู้บริหารเล็งเห็นว่า บริษัทคงเหลือสินทรัพย์ที่จะทำกำไรไม่มากแล้ว อีกทั้งหากดำเนินการต่อในรูปการเก็บเกี่ยว

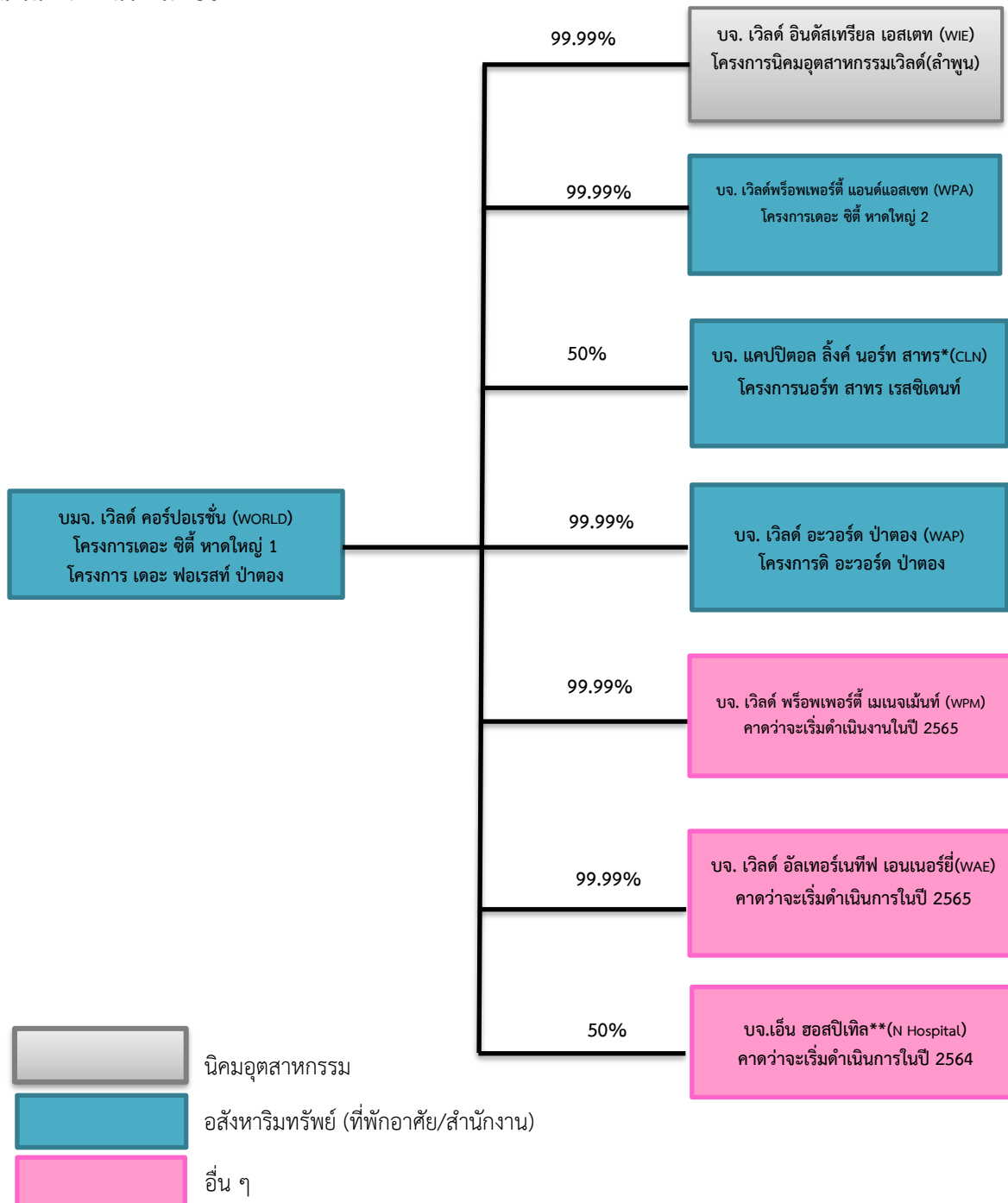
ผลประโยชน์จากการให้ใช้สาธารณูปโภค จะต้องมีการลงทุน และได้รับผลตอบแทนที่จะกลับมาเล็กน้อยเมื่อเทียบกับการจำหน่ายออกไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

ต่อมา บริษัท ฯ ยังเข้าซื้อที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ติดถนนหมื่นเงิน ตำบลป่าตอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต โดยการลงทุนครั้งนี้ สอดคล้องและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการของบริษัท ฯ

ในปี 2562 บริษัท ฯ เข้าลงทุนในบริษัท เอ็น ฮอลปีเทล จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน โดยเห็นว่าธุรกิจโรงพยาบาลเป็นธุรกิจที่สามารถเติบโตไปด้วยกันกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทได้

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



หมายเหตุ : \* ผู้ถือหุ้นร่วมของบริษัท แคปปิตอล ลีจส์ นอร์ท สาทร จำกัด คือ บริษัท แคปปิตอล ลีจส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถืออยู่ร้อยละ 50 (โดยมีผู้ถือหุ้นคือ บริษัท สาทรสินทรัพย์ จำกัดถืออยู่ร้อยละ 54.00 (มีผู้ถือหุ้นคือ นายเกรียงไกร ศิริวนิชการ ถืออยู่ร้อยละ 17.00 นายชัยอนันต์ ศิริวนิชการ ถืออยู่ร้อยละ 17.00 นางสาวปิยธิดา ศิริวนิชการ ถืออยู่ร้อยละ 17.00 นางร่วมฤดี ศิริวนิชการ ถืออยู่ร้อยละ 17.00 นางอารีย์ ศิริวนิชการ ถืออยู่ร้อยละ 17.00 ด.ญ.ศศิรา ศิริวนิชการ ถืออยู่ร้อยละ 15.00) นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล ถืออยู่ร้อยละ 10.00 นายวัชรกร วิทยอำนาจคุณ ถืออยู่ร้อยละ 8.00 นางสาวอังคณา วิทยอำนาจคุณ ถืออยู่ร้อยละ 7.00 นางอรสา แก้วประพาฬ ถืออยู่ร้อยละ 3.7766 นายพงษ์พัฒน์ ชลคดีดำรงกุล ถืออยู่ร้อยละ 3.3334 นางสาวชนิษฐา ชลคดีดำรงกุล ถืออยู่ร้อยละ 3.3333 นางสาวนันทยา ชลคดีดำรงกุล ถืออยู่ร้อยละ 3.3333 นายสรัล เกษฎาอารักษ์กุล ถืออยู่ร้อยละ 1.1685 นางสาวปิยธิดา ศิริวนิชการ ถืออยู่ร้อยละ 1.0549)

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

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 โครงสร้างรายได้ จำแนกรายธุรกิจ

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

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

### 2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวตั้ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 5 กลุ่ม

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

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

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

## โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)

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

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

### รายละเอียดของโครงการมีดังต่อไปนี้

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

### ระบบสาธารณูปโภค

โครงการจัดให้มีพื้นที่สาธารณูปโภค โดยมีเนื้อที่ประมาณร้อยละ 10 ของโครงการ จัดให้มีบ่อหน่วงน้ำฝน ถังเก็บน้ำประปาและสถานีสูบน้ำ บ่อกักเก็บน้ำหลังบำบัด และ โรงบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง

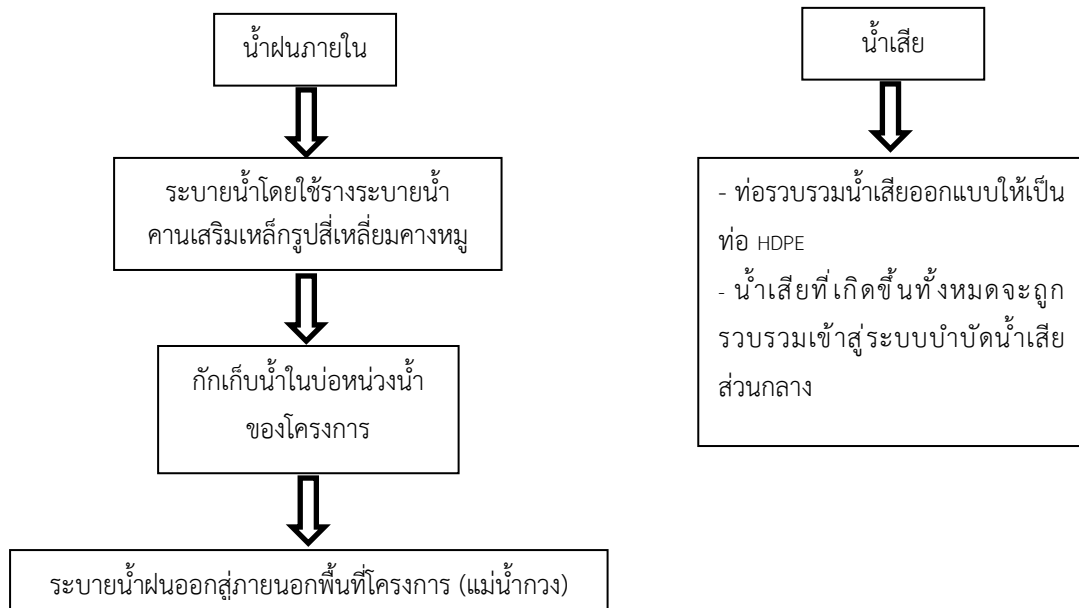
### ระบบถนน

โครงการจัดให้มีถนนสายหลัก มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 20 เมตร เชื่อมต่อกับทางหลวงหมายเลข 11 ส่วนถนนสายรองรอบโครงการ โดยมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 16 เมตร และเชื่อมต่อกับถนนสันป่าฝ้าย



## ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบรวบรวมน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมและท่อรวบรวมน้ำเป็นแบบท่อแยกระบายน้ำเสียและน้ำฝนออกจากกัน



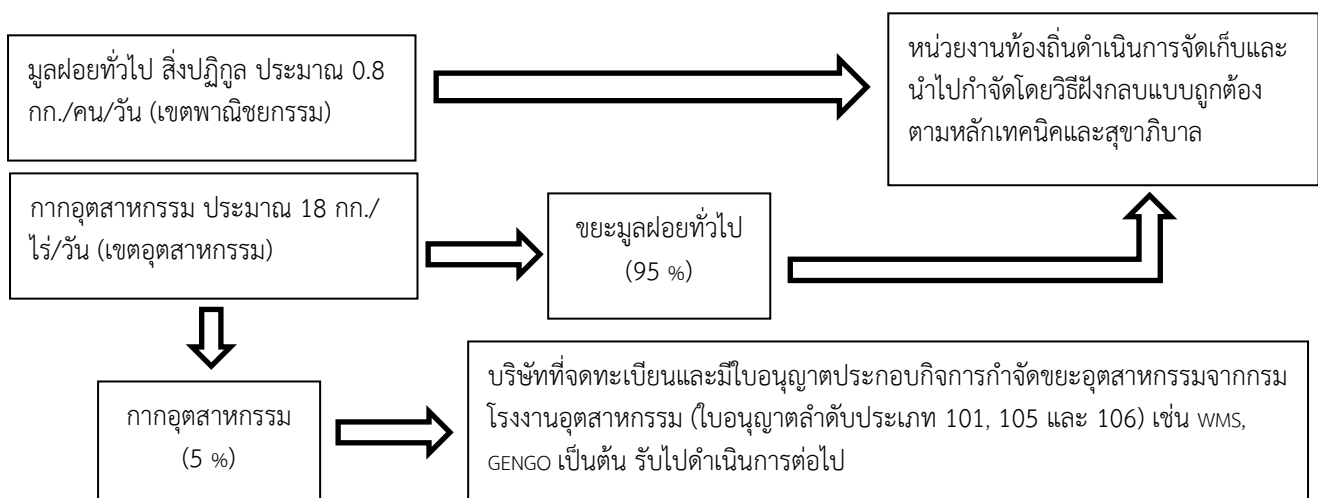
แหล่งน้ำใช้มาจาก การประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดลำพูน

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

## ระบบไฟฟ้า

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

## การจัดการขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูล และกากอุตสาหกรรม





### ระบบดับเพลิง

การออกแบบระบบดับเพลิงของโครงการอ้างอิงตามมาตรฐาน

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

### ความคืบหน้าการดำเนินงานของพื้นที่อุตสาหกรรม

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน และแผนในอนาคต

งานพัฒนาที่ดิน ได้มีการถมที่ดินเสร็จสมบูรณ์ไปตั้งแต่ปี 2561 ปัจจุบันอยู่ระหว่างงานพัฒนาระบบสาธารณูปโภค

(หน่วย : ร้อยละ)

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

### ความคืบหน้ายอดขาย (ข้อมูลสะสม – คิดเป็นร้อยละของมูลค่าโครงการ) ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน

(หน่วย : ร้อยละ)

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

### แผนการในอนาคต

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

### โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียม

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 และโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2 ที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โครงการดิ อะวอร์ด ป่าตอง และโครงการ เดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง ที่จังหวัดภูเก็ต รายละเอียดของแต่ละโครงการมีดังต่อไปนี้

### โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 และโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2

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

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

อาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดิน แปลงโฉนด	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1				
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	4,006.66	270796	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 141.16
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	4,006.66	270798	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 141.16
โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2				
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 1	4,006.66	270799	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 140.72
อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น อาคาร 2	4,006.66	270797	78	วิธีรายได้ (Income Approach) 138.59



รูปแบบการออกแบบเป็นอาคารประหยัดพลังงาน ดีไซน์กว้างขวาง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สร้างบรรยากาศสบายให้กับการดำเนินชีวิตในเมืองหาดใหญ่ สามารถตอบโจทย์แก่ผู้อาศัยทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

**ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการ ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน และแผนการในอนาคต**

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

**ความคืบหน้ายอดขายโครงการ ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน**

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

หมายเหตุ ขายแล้ว หมายถึง ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะสัญญาแล้ว แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์และยังไม่รับรู้รายได้  
รอขาย หมายถึง ห้องชุดที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือจองและยังไม่รับรู้รายได้  
โอนกรรมสิทธิ์ หมายถึง ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้แล้ว

**ระยะเวลาพัฒนาโครงการ**

ปี พ.ศ. 2560-2563

## โครงการติ อะวอร์ด ป่าตอง

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

โครงการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการ ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน และแผนการในอนาคต

เฟส 1 (141 ยูนิต) ดำเนินการสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ปี 2559

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

ความคืบหน้ายอดขายโครงการ ตั้งแต่เริ่มธุรกิจถึงปัจจุบัน

หน่วย : ยูนิต

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

หมายเหตุ ขายแล้ว หมายถึง ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะสัญญาแล้ว แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์และยังไม่รับรู้รายได้  
รอขาย หมายถึง ห้องชุดที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือจองและยังไม่รับรู้รายได้  
โอนกรรมสิทธิ์ หมายถึง ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้แล้ว

### โครงการ เดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง

โครงการเดอะ ฟอเรสท์ ป่าตอง ดำเนินการโดยบริษัท ฯ รูปแบบโครงการเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโด และวิลล่า โดยมีคอมมูนิตี้ มอลล์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับกลุ่มลูกค้าโซนอาคารที่พักอาศัยและนักท่องเที่ยว ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ถนนหมื่นเงิน ตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ใกล้หาดป่าตอง และสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญอื่น ๆ ของจังหวัดภูเก็ต โครงการมีเนื้อที่ประมาณ 52 ไร่ บริษัท ฯ มีแนวคิดจะพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค ถนน ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า และสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่แปลงนี้ ซึ่งอยู่ระหว่างการออกแบบและก่อสร้าง ให้เป็นศูนย์กลางสำหรับนักท่องเที่ยว โดยจะมีการพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค โดยจัดสรรพื้นที่โครงการเป็น 5 เฟส และในแต่ละเฟสได้จัดพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้ในโครงการมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะกับการอยู่อาศัย

โดยโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

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



โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างเฟส 1 ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารทั้งหมด 26 หลัง แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

#### 1) Paradise



ภาพจำลองโครงการยังไม่ได้ใช้ในสถานที่จริงบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขในการโฆษณา

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

#### 2) Ecstasy



ภาพจำลองโครงการยังไม่ได้ใช้ในสถานที่จริงบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขในการโฆษณา

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

#### 3) Nirvana



ภาพจำลองโครงการยังไม่ได้ใช้ในสถานที่จริงบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขในการโฆษณา

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

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



### 2.2.3 สาธารณูปโภคและอื่น ๆ

#### แผนการในอนาคต

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

นอกจากนี้กลุ่มบริษัท ฯ มีแผนในการผลิตพลังงานเพื่อใช้ในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท ฯ ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ อัลเทอร์เนทีฟ เอนเนอร์ยี จำกัด โดยมีผลิตภัณฑ์หลักที่วางแผนในการดำเนินงานเอาไว้ คือ แก๊ส

สำหรับโครงการนอร์ท สาทร์ เรสซิเดนซ์ ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการวางแผนดำเนินงาน

### 2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

#### 2.3.1 นโยบายและลักษณะทางการตลาด

##### ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

###### โครงการนิคมอุตสาหกรรม

โครงการจะพิจารณาคัดเลือกกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยพิจารณาถึงความเพียงพอและศักยภาพของระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมทั้งมลพิษหลังจากกิจกรรมของกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่จะเข้ามาตั้ง โดยกลุ่มอุตสาหกรรมที่จะเข้ามาดำเนินกิจกรรมการผลิตจะต้องจัดส่งกิจกรรมการผลิตและการก่อกมลพิษด้านต่าง ๆ ให้โครงการพิจารณาก่อน

ประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมาย โครงการได้พิจารณาจากอุตสาหกรรมที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงแก่ประเทศไทย อุตสาหกรรมที่จ่ายค่าจ้างแรงงานในอัตราสูง อุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการใช้ผลิตภัณฑ์เกษตรกรรม หรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพยากรธรรมชาติเป็นวัตถุดิบ เป็นต้น

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

โดยโครงการมีลูกค้ารายใหญ่คือ บริษัท มูราตะ อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในสัดส่วนตามพื้นที่ขายประมาณร้อยละ 70.37

###### โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียม

โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 และโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2 : คนทำงานระดับต้นและกลาง และคนวัยเกษียณ ที่มองหาห้องชุดพักอาศัยใกล้เซ็นทรัลหาดใหญ่ และสถานที่ราชการของอำเภอหาดใหญ่ ที่ตอบสนองการเดินทางไปทำงาน ไปช้อปปิ้งและพบปะสังสรรค์ กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส มีรายได้ในช่วง 20,000 – 100,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 30 ปีขึ้นไป

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

โรงพยาบาลเอกชน : กลุ่มผู้รับบริการเป้าหมายของบริษัท ได้แก่ประชาชนที่อยู่อาศัยหรือสถานที่ทำงาน ในพื้นที่ใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งโรงพยาบาล มีระดับรายได้ 10,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

#### 2.3.2 การจำหน่าย ช่องทางการจำหน่าย และกลยุทธ์ทางการตลาด

##### โครงการนิคมอุตสาหกรรม

มีช่องทางการจำหน่ายโดยตรง ผ่านตัวแทนขายที่มีการแต่งตั้งจากบริษัท ฯ โดยเป็นผู้ที่มีความรู้เกี่ยวกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเป็นอย่างดี และมีประสบการณ์ขายมาแล้ว บริษัท ฯ มีการกำหนดค่านายหน้าในอัตราที่ดึงดูดใจ

### โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียม

มีช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านสำนักงานขายของแต่ละโครงการ โดยพนักงานขายได้รับการชักจูงจากผู้บริหารของบริษัท ฯ เป็นอย่างดี และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ขายห้องชุดในพื้นที่เดียวกันกับของบริษัท ฯ มาแล้ว อีกทั้งต้องมีความสามารถสื่อสารได้หลายภาษา โดยจะมีทีมขายประมาณ 1 – 10 คน แล้วแต่ขนาดของโครงการ และมีการกำหนดค่านายหน้าเพื่อสร้างแรงจูงใจ นอกจากนี้ทีมขายยังมีการออกบูธตามสถานที่ต่างๆที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

### 2.3.3 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

#### แนวโน้มอุตสาหกรรม

##### โครงการนิคมอุตสาหกรรม

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

กลุ่มบริษัท ฯ จึงเป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพียงรายเดียวในภาคเหนือที่ยังคงให้บริการพัฒนาพื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อตั้งโรงงานอุตสาหกรรมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

##### โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้เข้าไปลงทุน ทั้งหมดอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัดที่เป็นเมืองใหญ่ ซึ่งยังไม่มีคู่แข่งมากเท่าพื้นที่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยอำเภอหาดใหญ่ โครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่สร้างเสร็จและจำหน่ายแล้ว โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 และโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2 เป็นหนึ่งในไม่กี่โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและจำหน่าย ดังนั้นลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุด จึงมีโอกาสดูพิจารณาโครงการของกลุ่มบริษัท ฯ เป็นตัวเลือกในการซื้อค่อนข้างสูง

ส่วนโครงการดิ อะวอร์ด ปาดอง มีข้อได้เปรียบในเรื่องของทำเล ตั้งอยู่ใจกลางปาดอง และมีการพัฒนาสำเร็จไปแล้วหนึ่งเฟส มีลูกค้าเช่าอยู่อาศัย ทำกิจกรรมต่าง ๆ จึงคาดว่าเฟสสองที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีกจำนวน 36 ยูนิต มีโอกาสขายได้ภายในกลุ่มลูกค้าเดียวกัน คือกลุ่มชาวต่างชาติ

สำหรับโครงการเดอะ ฟอเรสต์ ปาดอง ซึ่งเป็นอีกหนึ่งโครงการหลักของบริษัทในอนาคต เป็นเพียงโครงการเดียวในปาดองที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างบนพื้นที่ขนาดใหญ่ถึง 52 ไร่ ลักษณะการก่อสร้างของโครงการจึงคล้ายคลึงกับโรงแรมขนาดใหญ่ ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมอื่น ๆ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างตั้งอยู่บนพื้นที่ผืนเล็กกว่าและมีรูปแบบเป็นอาคารพักอาศัยทั่วไป

### 2.3.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### การจัดหาที่ดิน

กลุ่มบริษัท ฯ มีนโยบายในการจัดหาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรม หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งในลักษณะที่ได้พัฒนาไปแล้วบางส่วนเพื่อนำมาพัฒนาต่อ ซึ่งแต่ละโครงการจะมีตัวแทนติดต่อกับบริษัท ฯ เพื่อหารือถึงข้อตกลงในการเข้าพัฒนาโครงการ ในขณะเดียวกันก็มีการจัดหาที่ดินเปล่าเพื่อจัดสรร ผ่านตัวแทนขายหรือศึกษาทำเลที่เหมาะสมและติดต่อขอซื้อด้วยตัวเอง

### การจัดหาบุคลากรด้านงานก่อสร้าง

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

### การจัดหาเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ

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

## 3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัท ฯ มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคตดังนี้

### ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

#### 1) ความเสี่ยงจากปัญหาอุทกภัย

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

#### 2) ความเสี่ยงจากการขายห้องชุดก่อนการก่อสร้าง

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

#### 3) ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

ทั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรม และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบคอนโดมิเนียมได้กำหนดพื้นที่ขายให้เหมาะสมกับประมาณการของยอดขาย ทั้งนี้ จากภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวน อาจส่งผลกระทบให้ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ และอาจมีสินค้าคงเหลือ บริษัทจึงลดความเสี่ยงโดยการแบ่งการสร้างของโครงการออกเป็นระยะ ๆ และดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จทีละส่วน เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนโครงการได้ทันตามการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยต่างๆ นอกจากนี้การมีนโยบายขายห้องชุดก่อนสร้างก็เป็นส่วนหนึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือได้

#### 4) ความเสี่ยงด้านการยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า

โครงการคอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัท ฯ ลูกค้าเกือบทั้งหมดเป็นลูกค้ารายย่อย ซึ่งมีความเสี่ยงที่ทำการจองยูนิตหรือทำสัญญาจะซื้อจะขายยูนิตกับบริษัท ฯ แล้ว แต่ทำการยกเลิก โดยจะทำให้บริษัท ฯ รับรู้รายได้ไม่ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้จากมูลค่ายูนิตที่ลูกค้ามีการจองและทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว (Backlog) ทั้งนี้บริษัท ฯ ได้จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงโดยมีขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจน ในเรื่องการจองและการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ขั้นตอนการติดตามลูกค้าเมื่อลูกค้าค้างชำระเงินดาวน์ หรือผิดนัดการโอนกรรมสิทธิ์ โดยการติดตามเหล่านี้จะมีบันทึกข้อมูลรายละเอียดการติดตามในระบบการจอง

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

5) ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนค่าแรงที่สูงขึ้น

บริษัท ฯ มีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ และค่าแรงงานในการก่อสร้าง ดังนั้นบริษัท ฯ ได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอเพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการได้อย่างเหมาะสม และกำหนดราคาขายของโครงการให้สอดคล้องกับต้นทุน

6) ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่จะพัฒนา

บริษัท ฯ มีแผนจะขายโครงการเดอะ ฟอเรสต์ ปาดอง ในปี 2563 มูลค่าโครงการรวมประมาณ 12,000 ล้านบาท ซึ่งผลประกอบการในอนาคตของบริษัท ฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาจนถึงปัจจุบัน บริษัท ฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และศึกษาความเป็นไปได้จากโครงการมาแล้ว ซึ่งแต่ละโครงการมีอัตราการจองและอัตราการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจ

## ความเสี่ยงด้านการเงิน

7) ความเสี่ยงจากกรณีที่ครอบครัวจียะจันทร์ สามารถควบคุมมติพิเศษ

บริษัท ฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือกลุ่มครอบครัวจียะจันทร์ โดยมี รศ.ดร.จรัสศักดิ์ จียะจันทร์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่ง ณ วันที่ 16 มีนาคม 2563 ครอบครัวจียะจันทร์ถือหุ้นในบริษัท ฯ ประมาณร้อยละ 84.18 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะทำให้ครอบครัวจียะจันทร์ มีอำนาจในการควบคุมมติพิเศษในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ และผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่สามารถคัดค้านการเพิ่มทุนในราคาต่ำ ไม่สามารถคัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ และไม่สามารถคัดค้านการเสนอขายหลักทรัพย์แก่กรรมการและพนักงานได้ ซึ่งการถือหุ้นในลักษณะกระจุกตัวเช่นนี้จะทำให้บริษัท ฯ ไม่สามารถตัดสินใจดำเนินการใด ๆ โดยปราศจากการยินยอมของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

อย่างไรก็ตาม บริษัท ฯ มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน เข้ามาตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท ฯ ซึ่งจะก่อให้เกิด่วงดุลของการบริหารจัดการได้ในระดับหนึ่ง

8) ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับเงินปันผล

เนื่องด้วยบริษัท ฯ อยู่ระหว่างการเริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องใช้เงินทุนในการลงทุนเป็นจำนวนมาก จึงอาจมีช่วงระยะเวลาที่ต้องนำผลกำไรกลับไปพัฒนาธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จยิ่งขึ้น ทั้งนี้บริษัท ฯ มีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ฯ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ฯ

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ทรัพย์สินถาวรหลัก

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน	ภาระผูกพัน
ที่ดินรกร้างจัดสรร 24 แปลง ที่ตั้ง ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอ เมืองลำพูน จังหวัดลำพูน รวมเนื้อที่ 368 ไร่ 1 งาน 79.75 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด เป็นเจ้าของ	628,650,000 บาท (ประเมินโดยวิธี ตั้งสมมติฐานการพัฒนา โดยบริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด)	ติดจำนองกับ สถาบันการเงิน

โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 4 แปลง ที่ตั้ง ถนนกาญจนาภิเษก ตำบลคอหงส์ อำเภอ หาดใหญ่ จังหวัดสงขลา รวมเนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 16 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของ	122,491,582.00 บาท (ประเมินโดยวิธีมูลค่าตลาด โดย บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด)	ไม่มี

โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 แปลง ที่ตั้ง ถนนกาญจนาภิเษก ตำบลคอหงส์ อำเภอ หาดใหญ่ จังหวัดสงขลา รวมเนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 84.3 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด เป็นเจ้าของ	94,803,849.00 บาท (ประเมินโดยวิธีมูลค่าตลาด โดย บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด)	ไม่มี

โครงการดิ อะวอร์ด ป่าตอง

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ตั้ง ถนนบารมี ตำบลป่า ตอง อำเภอเกาะกู่ จังหวัด ภูเก็ต รวมเนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 19 ตารางวา	บริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ป่าตอง จำกัด เป็นเจ้าของ	291,111,415.00 บาท (ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจาก ต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท ศศิรัชดา จำกัด)	ไม่มี



**โครงการเดอะ ฟอเรสต์ ปาดอง**

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน	ภาระผูกพัน
ที่ดินจำนวน 9 แปลง ที่ตั้ง ถนนหมื่นเงิน ตำบลป่า ตอง อำเภอเกาะกู่ จังหวัด ภูเก็ต รวมเนื้อที่ 52 ไร่ 2 งาน 84 ตารางวา	นายสุรัชย์ เหล่าสายเชื้อ เป็นเจ้าของโดยจะโอน กรรมสิทธิ์เป็นของบริษัทฯ เมื่อมีการชำระเงิน ครบถ้วนตามสัญญา	1,800,000,000.00 บาท (ประเมินโดยวิธี Market Approach โดยบริษัท ศศิรัชดา จำกัด)	ไม่มี

**โรงพยาบาลเอกชน**

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทรัพย์สิน	ภาระผูกพัน
ที่ดินจำนวน 6 แปลง ที่ตั้ง ถนนสายเชียงใหม่-แม่ โจ้-พร้าว (ทล.1001) ตำบล หนองจ่อม รวมเนื้อที่ 10 ไร่ 2 งาน 99.6 ตารางวา	บริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด เป็นเจ้าของ	762,150,000.00 บาท (ประเมินโดยวิธี Cost Approach โดยบริษัท ศศิรัชดา จำกัด)	ไม่มี

**4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม**

บริษัท ฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม โดยบริษัท ฯ จะควบคุมดูแลโดยส่งตัวแทนของบริษัท ฯ ไปเป็นกรรมการของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายในการดำเนินงานให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท รายละเอียดดังนี้

**4.2.1 การจัดตั้งบริษัทย่อยของบริษัท ฯ**

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 ปัจจุบันการดำเนินงานของบริษัทกำลังอยู่ในขั้นตอนวางแผนและเตรียมการ

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

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

**4.2.2 การเข้าซื้อหุ้นบริษัทแคปปิตอล ลิ้งค์ นอร์ท สาทร จำกัด**

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

**4.2.3 การเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ปาดอง จำกัด**

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2558 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2558 มีมติอนุมัติให้บริษัท ฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ปาตอง จำกัด จำนวน 80% ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการดิ อะวอร์ด ปาตอง ตั้งอยู่ ณ จังหวัดภูเก็ต ใกล้ชายหาดฝั่งตะวันตกของปาตอง มีจำนวน 2 เฟส ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างเฟส 2

ต่อมา คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560 มีมติอนุมัติให้บริษัท ฯ เข้าซื้อหุ้นของ บริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ปาตอง จำกัด อีกจำนวน 20% ทำให้บริษัท ฯ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ปาตอง จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99

#### 4.2.4 การเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2560 มีมติอนุมัติให้บริษัท ฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาที่ดิน และพัฒนาระบบสาธารณูปโภค

#### 4.2.5 การเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด

คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัท ฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 33.33 และ คณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัท ฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 16.67 ทำให้บริษัท ฯ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50.00 โดยบริษัท เอ็น ฮอสปิเทล จำกัด เป็นเจ้าของกิจการเกี่ยวกับสุขภาพ โรงพยาบาล เกสซ์ภณท์ เครื่องมือทางการแพทย์ ฯลฯ ปัจจุบัน โรงพยาบาลอยู่ระหว่างการก่อสร้างอาคาร แล้วเสร็จในปี 2564

### 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อสินทรัพย์มากกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นหรือคดีที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ



## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

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

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