

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. ผู้สอบบัญชีและรายงานของผู้สอบบัญชี

| งวดบัญชี | สำนักงานผู้สอบบัญชี | รายชื่อผู้สอบบัญชี | เลขทะเบียน |
|-----------------|---|---------------------------|------------|
| 31 ธันวาคม 2562 | บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด | นางสาววราภรณ์ วรดิกุล | 4474 |
| 31 พฤษภาคม 2562 | บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด | นางสาววราภรณ์ วรดิกุล | 4474 |
| 31 พฤษภาคม 2561 | บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด | นายประสิทธิ์ เยื้องศรีกุล | 4174 |

สรุปรายงานการสอบทานงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2562

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2561

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน (งบการเงินรวม)

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบแสดงฐานะการเงิน | 31-พ.ค.-61 | | 31-พ.ค.-62 | | 31-ธ.ค.-62 | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| สินทรัพย์ | | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 27.0 | 1.1 | 37.0 | 1.4 | 49.8 | 1.8 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - | - | 0.6 | 0.0 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 491.7 | 20.8 | 383.6 | 14.2 | 25.7 | 0.9 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | 395.3 | 16.7 | 338.3 | 12.5 | - | - |
| สินค้าคงเหลือ | 1,424.4 | 60.2 | 1,885.3 | 69.9 | 2,138.7 | 76.6 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 2,338.4 | 98.9 | 2,644.3 | 98.0 | 2,214.9 | 79.4 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระผูกพัน | 0.6 | 0.0 | 7.5 | 0.3 | 6.9 | 0.2 |
| ลูกหนี้จากการพิสดัญญา | - | - | - | - | 54.7 | 2.0 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | - | 87.8 | 3.1 |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | 7.3 | 0.3 | 7.3 | 0.3 | 389.7 | 14.0 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ | 1.7 | 0.1 | 3.9 | 0.1 | 3.3 | 0.1 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | 16.3 | 0.7 | 34.0 | 1.3 | 32.2 | 1.2 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 0.7 | 0.0 | 0.9 | 0.0 | 1.2 | 0.0 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 26.5 | 1.1 | 53.5 | 2.0 | 575.9 | 20.6 |
| รวมสินทรัพย์ | 2,364.8 | 100.0 | 2,697.7 | 100.0 | 2,790.8 | 100.0 |

หมายเหตุ : รอบบัญชีของบริษัท เริ่มต้นวันที่ 1 มิถุนายน และสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม ของปีถัดไป และเปลี่ยนรอบบัญชีใหม่ โดยเริ่มงวดบัญชีแรกคือ 1 มิถุนายน 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (รอบระยะเวลา 7 เดือน)

| งบแสดงฐานะการเงิน | 31-พ.ค.-61 | | 31-พ.ค.-62 | | 31-ธ.ค.-62 | |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 345.1 | 14.6 | 546.1 | 20.2 | 541.6 | 19.4 |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 190.0 | 8.0 | 300.0 | 11.1 | 400.0 | 14.3 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 31.1 | 1.3 | - | - | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 10.8 | 0.5 | 28.0 | 1.0 | 18.5 | 0.7 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 576.9 | 24.4 | 874.2 | 32.4 | 960.1 | 34.4 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | 10.1 | 0.4 | 0.8 | 0.0 | - | - |
| ประมาณการหนี้สินที่เกิดจากคดีความ | - | - | - | - | 1.2 | 0.0 |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | - | - | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.0 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 10.1 | 0.4 | 0.9 | 0.0 | 1.4 | 0.0 |
| รวมหนี้สิน | 587.0 | 24.8 | 875.1 | 32.4 | 961.4 | 34.4 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | |
| ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว | 3,648.4 | 154.3 | 3,648.4 | 135.2 | 3,648.4 | 130.7 |
| ส่วนปรับปรุงทุนอื่น | (3,358.2) | (142.0) | (3,325.2) | (123.3) | (2,279.8) | (81.7) |
| กำไรสะสม | 1,487.7 | 62.9 | 1,499.5 | 55.6 | 460.8 | 16.5 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | 1,777.8 | 75.2 | 1,822.7 | 67.6 | 1,829.4 | 65.6 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | - | - | - | - | - | - |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 1,777.8 | 75.2 | 1,822.7 | 67.6 | 1,829.4 | 65.6 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 2,364.8 | 100.0 | 2,697.7 | 100.0 | 2,790.8 | 100.0 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | 31-พ.ค.-61 | | 31-พ.ค.-62 | | 31-ธ.ค.-62 (ระยะเวลา 7 เดือน) | |
|--|----------------|---------------|--------------|--------------|----------------------------------|--------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ | | | | | | |
| รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1,093.7 | 98.6 | 146.8 | 94.5 | 66.5 | 95.5 |
| อื่น ๆ | 15.2 | 1.4 | 8.5 | 5.5 | 3.2 | 4.5 |
| รวมรายได้ | 1,108.9 | 100.0 | 155.3 | 100.0 | 69.7 | 100.0 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | | |
| ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | | | | | |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 891.2 | 80.4 | 84.2 | 54.2 | 36.3 | 52.1 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 490.4 | 44.2 | 35.5 | 22.9 | 15.5 | 22.3 |
| | 8.3 | 0.8 | 0.4 | 0.2 | 0.1 | 0.1 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 1,389.9 | 125.3 | 120.1 | 77.3 | 51.9 | 74.4 |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | | - | | - | | - |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (281.0) | (25.3) | 35.3 | 22.7 | 17.8 | 25.6 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (21.5) | (1.9) | 9.6 | 6.2 | (11.1) | (15.9) |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวม | (302.5) | (27.3) | 44.9 | 28.9 | 6.7 | 9.6 |
| กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก | 40.2 | 3.6 | - | - | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด | (262.3) | (23.7) | 44.9 | 28.9 | 6.7 | 9.6 |
| กำไรเบ็ดเสร็จจากการดำเนินงานที่ยกเลิก | | | | | | |
| - การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน | | | | | | |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 4.0 | 0.4 | - | - | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี | (258.3) | (23.3) | 44.9 | 28.9 | 6.7 | 9.6 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบกระแสเงินสด | 31-พ.ค.-61 | 31-พ.ค.-62 | 31-ธ.ค.-62 (ระยะเวลา 7 เดือน) |
|--|------------|------------|----------------------------------|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 324.45 | (227.58) | (225.23) |
| เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุน | 32.29 | 203.38 | 150.07 |
| เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน | (396.23) | 41.12 | 87.97 |
| เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (39.49) | 16.92 | 12.81 |

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (งบการเงินรวม)

| อัตราส่วนทางการเงิน | หน่วย | 31-พ.ค.-61 | 31-พ.ค.-62 | 31-ธ.ค.-62 |
|---|--------|------------|------------|------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | (เท่า) | 4.05 | 3.03 | 2.31 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | (เท่า) | 0.18 | 0.17 | 0.08 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด | (เท่า) | 0.20 | (0.31) | (0.25) |
| อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร | | | | |
| อัตรากำไรสุทธิ * | (%) | (23.66) | 28.89 | 18.87 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) * | (%) | (14.87) | 2.49 | 1.38 |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน | | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) * | (%) | (7.57) | 1.41 | 1.17 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน | | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | (เท่า) | 0.33 | 0.48 | 0.53 |
| | | | | |

* สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 คำนวณแบบคิดเต็มปี เพื่อให้สามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบได้

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1. คำอธิบายและการวิเคราะห์การดำเนินงาน

14.1.1. ภาพรวมของการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวตั้ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนจำหน่ายพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ทั้งหมด 4 โครงการ คือ

1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ตั้งอยู่ในจังหวัดลำพูน ดำเนินการโดย บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย) แบ่งเป็น 2 โซน คือ
 - โซนอุตสาหกรรม เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายบนพื้นที่จำนวน 297-2-78.43 ไร่ เริ่มต้นขายในปี 2561 โดยมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับบริษัทเอกชนแห่งหนึ่ง ซึ่งถือเป็นลูกค้ารายใหญ่ จำนวน 209 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 70.37 ของพื้นที่โซนอุตสาหกรรม มูลค่าโครงการประมาณ 1,229.5 ล้านบาท ซึ่งยังอยู่ในช่วงของการพัฒนาโครงการ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2563 – 2564 ทั้งนี้ในปี 2562 ได้จำหน่ายที่ดินจำนวน 3 ไร่ รับรู้รายได้จำนวน 31.33 ล้านบาท คงเหลือที่ดินรอขายจำนวน 47 ไร่
 - โซนพาณิชยกรรม มีจำนวนพื้นที่ประมาณ 53-5-76.84 ไร่ มีการปรับพื้นดินบางส่วน แต่ยังไม่ได้ก่อสร้างเนื่องจากยังอยู่ในระหว่างการออกแบบ

2. โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ ตั้งอยู่ในจังหวัดสงขลา

- โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 1 ดำเนินการโดย บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับอาคาร 1 เริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ ปี 2561 และทยอยรับรู้รายได้มาจนถึงปัจจุบัน เนื่องจากเป็นโครงการที่เสร็จสมบูรณ์พร้อมขาย ในขณะที่อาคาร 2 ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

| ชื่ออาคาร | มูลค่าโครงการ (A) | มูลค่าที่รอขาย (B) | มูลค่าที่ขายแล้ว (A) - (B) (1) | เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2) | | เงินที่ชำระแล้วสะสม * (3) | | เงินที่ค้างชำระสะสม (2) - (3) | | คงเหลือจำนวนที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) - (2) | |
|-----------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------|------------------------------|--------|----------------------------------|--------|--|--------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| อาคาร 1 | 126.22 | 46.19 | 80.03 | 66.30 | 54.46 | 65.17 | 68.60 | 1.12 | 4.21 | 13.73 | 19.85 |
| อาคาร 2 | 131.10 | 120.20 | 10.90 | 5.45 | 4.48 | 2.09 | 2.20 | 3.36 | 12.59 | 5.45 | 7.88 |
| รวม | 257.32 | 166.39 | 90.93 | 71.75 | 58.94 | 67.26 | 70.80 | 4.49 | 16.80 | 19.18 | 27.73 |

- โครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ 2 ดำเนินการโดย บริษัท เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์แอสเซท จำกัด (บริษัทย่อย) ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้ง 2 อาคาร

| ชื่ออาคาร | มูลค่าโครงการ (A) | มูลค่าที่รอขาย (B) | มูลค่าที่ขายแล้ว (A) - (B) (1) | เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2) | | เงินที่ชำระแล้วสะสม * (3) | | เงินที่ค้างชำระสะสม (2) - (3) | | คงเหลือจำนวนที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) - (2) | |
|-----------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------|------------------------------|--------|----------------------------------|--------|--|--------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| อาคาร 1 | 126.15 | 71.50 | 54.65 | 27.32 | 22.45 | 16.99 | 17.88 | 10.34 | 38.67 | 27.32 | 39.51 |
| อาคาร 2 | 127.81 | 82.50 | 45.31 | 22.66 | 18.61 | 10.76 | 11.32 | 11.90 | 44.53 | 22.66 | 32.76 |
| รวม | 253.96 | 154.00 | 99.96 | 49.98 | 41.06 | 27.74 | 29.20 | 22.24 | 83.20 | 49.98 | 72.27 |

* เงินที่ชำระแล้วสะสม หมายถึง เงินรับล่วงหน้าของห้องที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงรายได้ที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว

3. โครงการดิ อะวอร์ด ป่าตอง ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต ดำเนินการโดย บริษัท เวิลด์ อะวอร์ด ป่าตอง จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ภูเก็ตฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) (บริษัทย่อย) แบ่งเป็น 2 เฟส สำหรับเฟส 1 เริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2558 และทยอยรับรู้รายได้มาจนถึงปัจจุบัน ส่วนเฟส 2 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

| ชื่อโครงการ | มูลค่าโครงการ (A) | มูลค่าที่รอขาย (B) | มูลค่าที่ขายแล้ว (A) - (B) (1) | เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2) | | เงินที่ชำระแล้วสะสม* (3) | | เงินที่ค้างชำระสะสม (2) - (3) | | คงเหลือจำนวนที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) - (2) | |
|-------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------------------|--------|----------------------------------|--------|--|--------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| Phase 1 | 637.15 | 14.80 | 622.35 | 586.59 | 91.05 | 545.75 | 96.64 | 40.84 | 51.35 | 35.76 | 53.52 |
| Phase 2 | 118.94 | 30.22 | 88.72 | 57.67 | 8.95 | 18.98 | 3.36 | 38.69 | 48.65 | 31.05 | 46.48 |
| รวม | 756.10 | 45.02 | 711.07 | 644.26 | 100.00 | 564.74 | 100.00 | 79.53 | 100.00 | 66.81 | 100.00 |

* เงินที่ชำระแล้วสะสม หมายถึง เงินรับล่วงหน้าของห้องที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงรายได้ที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว

4. โครงการเดอะ ฟอเรสต์ ป่าตอง จ.ภูเก็ต ดำเนินการโดยบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) อยู่ระหว่างการออกแบบโครงการ

14.1.2. ผลการดำเนินงาน

- รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการจำหน่ายห้องชุดของโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ และโครงการดิ อะวอร์ด ปาตอง จำนวน 115.5 ล้านบาท และเริ่มมีรายได้จากการจำหน่ายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ให้แก่ลูกค้ารายย่อย จำนวน 31.3 ล้านบาท รวมจำนวน 146.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.5 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 1,093.7 ล้านบาท พบว่าลดลงจำนวน 946.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.6 เนื่องจากในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ที่ประกอบธุรกิจโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) ดังนั้นในปี 2562 จึงเหลือเพียง 4 โครงการของบริษัทเท่านั้น แม้จะมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ที่มีลักษณะคล้ายกัน แต่ก็อยู่ในช่วงของการพัฒนาโครงการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถทยอยรับรู้รายได้ในปี 2563-2564

| สายผลิตภัณฑ์ | 31/5/2561 | 31/5/2562 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | |
|-------------------------|----------------|--------------|------------------|---------------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| - โครงการนิคมอุตสาหกรรม | 1,066.4 | 31.3 | (1,035.1) | (97.1) |
| - ธุรกิจห้องชุด | 27.3 | 115.5 | 88.2 | 323.1 |
| รวม | 1,093.7 | 146.8 | (946.9) | (86.6) |

สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการจำหน่ายห้องชุดของโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ และโครงการดิ อะวอร์ด ปาตอง จำนวน 66.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 7.7 ล้านบาท พบว่าเพิ่มขึ้นจำนวน 58.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 764.6 เนื่องจากปีก่อนมีรายได้จากการจำหน่ายห้องชุดของโครงการเดอะ ซิตี้ หาดใหญ่ เพียงโครงการเดียว ซึ่งราคาขายของโครงการค่อนข้างจะต่างจากโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในภาคใต้เช่นโครงการดิ อะวอร์ด ปาตอง

| สายผลิตภัณฑ์ | 31/12/2561 | 31/12/2562 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | |
|-----------------|------------|-------------|------------------|--------------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| - ธุรกิจห้องชุด | 7.7 | 66.5 | 58.8 | 763.6 |
| รวม | 7.7 | 66.5 | 58.8 | 763.6 |

- รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้จากการให้บริการ เป็นต้น สำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นที่เกิดจากดอกเบี้ยรับและรายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 8.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.5 ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 15.2 ล้านบาท

พบว่าลดลงจำนวน 6.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.1 เนื่องจากปีก่อนมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคที่เป็นการดำเนินงานภายใต้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวออกในปีเดียวกัน

สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นที่เกิดจากดอกเบี้ยรับจำนวน 1.7 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ (เช่น ค่าบริหารจัดการ, กำไรจากการรับคืนทุนของบ.ย่อยที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ เป็นต้น) จำนวน 1.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้รวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

| รายการ | 31/5/2561 | 31/5/2562 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | | 31/12/2562 |
|----------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------|------------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท |
| กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน | 10.5 | - | (10.5) | (100.0) | - |
| รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค | 1.7 | - | (1.7) | (100.0) | - |
| รายได้ดอกเบี้ยรับ | 2.5 | 8.1 | 5.6 | 224.0 | 1.7 |
| รายการอื่นๆ | 0.5 | 0.4 | (0.1) | (20.0) | 1.5 |
| รวม | 15.2 | 8.5 | (6.7) | (44.1) | 3.2 |

● **ต้นทุนขายจากการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

สำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายจากการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 84.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.2 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 891.1 ล้านบาท พบว่าลดลงจำนวน 806.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.6

| สายผลิตภัณฑ์ | 31/5/2561 | 31/5/2562 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | |
|-------------------------|-----------|-----------|------------------|--------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| - โครงการนิคมอุตสาหกรรม | 875.6 | 15.1 | (860.5) | (98.3) |
| - ธุรกิจห้องชุด | 15.5 | 69.1 | 53.6 | 345.8 |
| รวม | 891.1 | 84.2 | (806.9) | (90.6) |

สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายจากการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 36.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.4 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 6.4 ล้านบาท พบว่าลดลงจำนวน 29.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 467.2

| สายผลิตภัณฑ์ | 31/12/2561 | 31/12/2562 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | |
|-----------------|------------|------------|------------------|--------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| - ธุรกิจห้องชุด | 6.4 | 36.3 | 29.9 | 467.2 |
| รวม | 6.4 | 36.3 | 29.9 | 467.2 |

- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน, ค่าตรวจสอบบัญชี, ค่าธรรมเนียมหน่วยงานต่างๆ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา เป็นต้น

| รายการ | 31/5/2561 | 31/5/2562 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | | 31/12/2562 |
|----------------------------|-----------|-----------|------------------|---------|------------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน | 5.0 | 10.1 | 5.1 | 102.0 | 3.6 |
| ค่าตรวจสอบบัญชี | 7.6 | 8.3 | 0.7 | 9.2 | 5.5 |
| ค่าธรรมเนียม | 31.1 | 5.6 | (25.5) | (82.0) | 2.1 |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา | 1.2 | 3.0 | 1.8 | 150.0 | - |
| ค่าที่ปรึกษา | 3.5 | 1.5 | (2.0) | (57.1) | 0.7 |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ | 55.1 | 1.2 | (53.9) | (97.8) | 0.4 |
| ขาดทุนจากการขายธุรกิจ | 128.0 | - | (128.0) | (100.0) | - |
| หนี้สงสัยจะสูญ | 244.3 | - | (244.3) | (100.0) | - |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 10.7 | 5.8 | (4.9) | (45.8) | 3.2 |
| รวม | 486.5 | 35.5 | (451.0) | (92.7) | 15.5 |

- ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน หรือจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ในส่วนที่ไม่สามารถบันทึกเข้าเป็นต้นทุนการกู้ยืมได้ สำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 มีจำนวน 0.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 8.3 ล้านบาท พบว่าลดลงจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.5 เนื่องจากปีก่อนเป็นดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานภายใต้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวออกในปีเดียวกัน

สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 0.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของรายได้รวม

- ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้ จำนวน 9.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับปีก่อนที่เป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่มีจำนวน 21.5 ล้านบาท พบว่าเพิ่มขึ้นจำนวน 31.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 144.7 เนื่องจากปีก่อนมีกำไรจากการดำเนินงานที่ต้องเสียภาษีทำให้เมื่อคำนวณภาษีแล้ว เกิดเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี ในขณะที่ปีนี้คำนวณภาษี เกิดเป็นรายได้ทางภาษี

สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 11.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.9 ของรายได้รวม

14.1.3 ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,790.8 ล้านบาท เทียบกับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2562 ที่มีจำนวน 2,697.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.4 ซึ่งสินทรัพย์รวมส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัท ปรากฏในงบการเงิน ในส่วนของสินค้าคงเหลือ แสดงรายละเอียดแยกตามโครงการได้ดังนี้

| ลำดับ | ชื่อโครงการ | สถานที่ตั้ง | ลักษณะโครงการ | มูลค่า (ล้านบาท) | |
|-------|------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------|
| | | | | 31/5/2562 | 31/12/2562 |
| 1 | นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) | มะเขือแจ้ จ.ลำพูน | ที่ดินรอการจัดสรร | 1,288.2 | 1,396.0 |
| 2 | โครงการพรีเมียร์ หาดใหญ่ | หาดใหญ่ จ.สงขลา | ห้องชุด | 337.1 | 342.9 |
| 3 | โครงการดิ อะวอร์ด ปาดอง | ปาดอง จ.ภูเก็ต | ห้องชุด | 203.5 | 173.8 |
| 4 | โครงการเดอะ ฟอเรสต์ ปาดอง | ปาดอง จ.ภูเก็ต | ห้องชุด โรงแรม | 56.5 | 226.0 |
| รวม | | | | 1,885.3 | 2,138.7 |

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 961.4 ล้านบาท เทียบกับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2562 ที่มีจำนวน 875.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 86.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.9 ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้รับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นตามงวดการจ่ายชำระจำนวน 15.3 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากบริษัททยอยกู้เงินดังกล่าวเพื่อมาพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ซึ่งเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นเมื่อใด ภาระหนี้ดังกล่าวจะลดลงตามลำดับเช่นกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีส่วนของเจ้าของจำนวน 1,829.4 ล้านบาท เทียบกับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2562 ที่มีจำนวน 1,822.7 ล้านบาท พบว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นจำนวน 6.7 ล้านบาท เป็นผลการดำเนินงานในช่วงระยะเวลา 7 เดือน

เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 2.31 เท่า ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2562 และ 2561 มีจำนวน 3.03 เท่า และ 4.05 เท่า ตามลำดับ ลดลงต่อเนื่องจากงวดก่อนเนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โดยการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ส่งผลต่อสัดส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน และ เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 0.53 เท่า ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2562 และ 2561 มีจำนวน 0.48 เท่า และ 0.33 เท่า ตามลำดับ เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากงวดก่อนเป็นผลมาจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจาก สถาบันการเงินเพื่อมาลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นช่วงการลงทุน เพื่อจะก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนในอนาคต

งบกระแสเงินสด

| รายการ | 31/5/2561 | 31/5/2562 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | |
|--|---------------|-------------|------------------|----------------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน | 324.5 | (227.6) | (552.1) | (170.1) |
| เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุน | 32.3 | 203.4 | 171.1 | 529.7 |
| เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน | (396.2) | 41.1 | 437.3 | (110.4) |
| รวม | (39.4) | 16.9 | 56.3 | (142.9) |

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 16.9 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 227.6 ล้านบาท ลดลงจากงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 มีจำนวน 552.1 ล้านบาท เนื่องจากมีการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ไปจำนวน 461 ล้านบาท

ในส่วนของเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนมีจำนวน 203.4 ล้านบาท ในขณะที่งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ได้มาจำนวน 32.3 ล้านบาท เนื่องจากมีการรับชำระหนี้ค่าโอนกิจการและรับชำระค่าหุ้นจากการจำหน่ายบริษัทย่อยในกลุ่ม การศึกษา จำนวน 139.5 ล้านบาท และมีการรับคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันอีกจำนวน 57 ล้านบาท

ในส่วนเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน มีจำนวน 41.1 ล้านบาท ในขณะที่งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ใช้ไปจำนวน 396.2 ล้านบาท เนื่องจากปี 2561 เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 418 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 78 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 มีการรับเงินกู้ยืมจำนวน 110 ล้านบาท

สำหรับรอบระยะเวลา 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจำนวน 12.81 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 225.23 ล้านบาท เนื่องจากมีการลงทุนในการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ไปจำนวน 234.52 ล้านบาท

ในส่วนของเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนมีจำนวน 150.07 ล้านบาท เนื่องจากมีการรับชำระหนี้ที่เกิดจากการ จำหน่ายบริษัทย่อยในกลุ่มการศึกษา จำนวน 524.2 ล้านบาท และจ่ายลงทุนในธุรกิจจำนวน 382.5 ล้านบาท

ในส่วนเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน มีจำนวน 87.97 ล้านบาท เนื่องจากการรับเงินกู้ยืมจำนวน 100 ล้านบาท และมีการจ่ายดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 12.03 ล้านบาท

ภาระผูกพันด้านหนี้สิน และการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

1. หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหนังสือค้ำประกันสัญญาร่วมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จำนวน 3.63 ล้านบาท เป็นของโครงการนิคมอุตสาหกรรมลำพูน

2. ภาระผูกพันที่เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันฝ่ายทุน เป็นสัญญาซื้อที่ดินเพื่อนำมาจัดสรร และสัญญางานก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังค้างชำระจำนวน 1,830.45 ล้านบาท

3. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

รายละเอียดได้กล่าวถึงไว้ที่ข้อ 19 ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งผู้บริหารของบริษัทประเมินว่าคดีความดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทอย่างเป็นสาระสำคัญ

4. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากสัญญา

เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2554 บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ได้ทำสัญญาร่วมดำเนินการโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 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 อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ และอาจมีสินค้าคงเหลือ

อย่างไรก็ตาม บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้แบ่งการสร้างโครงการออกเป็นระยะ ๆ และดำเนินการให้แล้วเสร็จทีละส่วน เพื่อให้สามารถเปลี่ยนรูปแบบโครงการได้ทันตามการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยต่าง 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 ตลาดกำลังเติบโตขนานใหญ่ก่อนการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจใน พ.ศ. 2540 ต่อมาในเดือนกันยายน-ธันวาคม 2554 ได้เกิดอุทกภัยครั้งใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนจังหวัดในภาคกลางและภาคเหนือตอนล่าง ซึ่งส่งผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีแนวทางป้องกันอุทกภัยโดยการสร้างแนวป้องกันโดยรอบ ซึ่งโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ได้ออกแบบพื้นที่สำหรับสร้างเป็นแนวป้องกันโดยรอบเอาไว้

ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้นได้มีการออกแบบอาคารเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมโดยการปรับพื้นดินให้สูงกว่าระดับถนน และบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งออกแบบระบบระบายน้ำให้สามารถป้องกันน้ำท่วมได้

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยจึงคาดว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถป้องกันปัญหาอุทกภัยได้

14.2.3 ภาวะเงินฝืดและอัตราดอกเบี้ย

เนื่องด้วยบริษัทฯ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก นโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จ่ายจากกำไรสุทธิที่ปรากฏในงบการเงินซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการดำเนินงาน และความต้องการในการสำรองเงินทุนเพื่อการขยายธุรกิจ หรือเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมในอนาคต

หากเศรษฐกิจไทยหรือเศรษฐกิจโลกเกิดภาวะเงินฝืด อาจส่งผลให้เงินทุนในระบบเศรษฐกิจลดลงและกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ อนึ่งภาวะเงินฝืดอาจมีผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ฯ และการจ่ายเงินปันผลต่อผู้ถือหุ้น

14.2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทฯ เกือบทั้งหมดอยู่ในรูปเงินฝากกับสถาบันการเงิน หากสถาบันการเงินถูกปิด หรือโดนถอนใบอนุญาต อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการลดความเสี่ยงโดยการฝากเงินกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง กระจายเงินฝากไปยังสถาบันการเงินหลายสถาบันที่มีความน่าเชื่อถือ