



WORLD CELEBRATION PUBLIC COMPANY LIMITED

ที่ World 08-06/2561

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)  
4 หมู่ที่ 11 ถนนหทัยราษฎร์ ตำบลลาดสวาย  
อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

วันที่ 20 สิงหาคม 2561

เรื่อง รายงานผลการดำเนินงานประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)  
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”) และบริษัทย่อย 6 แห่ง ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบและแนวตั้ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนจำหน่ายพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 7 กลุ่ม

- ธุรกิจซื้อและจำหน่ายที่ดินเปล่าเพื่อการค้าทั้งขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก แก่บริษัท และบุคคลทั่วไปเพื่อการพัฒนา
- ธุรกิจ ซื้อ พัฒนา จัดสรร และจำหน่ายที่ดินเปล่าเพื่อการค้า แก่บริษัท และบุคคลทั่วไป ทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม
- โครงการเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์แนวราบเพื่อจำหน่าย ประกอบไปด้วย โครงการนิคมอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์
- โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้า ได้แก่ คอนโดมิเนียม
- ธุรกิจให้เช่าและจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ที่ดินเปล่า แวร์เฮาส์ โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงานขนาดเล็ก อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์) กับบุคคลทั่วไป
- โครงการพัฒนาเพื่อให้บริการระบบสาธารณูปโภคทั้งในเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์ ซึ่งประกอบไปด้วย การจำหน่ายไฟ น้ำ แก๊ส
- ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท ฯ และบุคคลทั่วไป

บริษัทฯ ขอรายงานผลการดำเนินงานประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้รวมมีจำนวน 1,108.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 691.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 165.92 เนื่องจากปีนี้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินจัดสรรของโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) จำนวน 1,066.42 ล้านบาท ในรอบระยะเวลา 9 เดือน (ก่อนที่บริษัทฯ จะจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไทยบอนเนต เทรดิง โชน จำกัด) และมีรายได้จากการขายห้องชุดโครงการที่หาดใหญ่ จำนวน 27.28 ล้านบาท ซึ่งเริ่มมีรายได้เกิดขึ้นในไตรมาส 4 เป็นไตรมาสแรก

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ทั้งหมด 3 โครงการ คือ

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

2. ค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวน 1,411.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 1,162.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 466.19 ประกอบด้วย

2.1 ต้นทุนขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 891.17 ล้านบาท เกิดจากต้นทุนโครงการนิคมอุตสาหกรรม บางปู จำนวน 875.63 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนต่อแปลงอยู่ที่ 70-80% ของราคาขาย และ

ต้นทุนโครงการห้องชุดที่หาดใหญ่ จ.สงขลา จำนวน 15.54 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนต่อห้องชุดอยู่ที่ 70-75% ของราคาขาย

- 2.2 ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 64.19 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ที่เกิดในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และค่านายหน้าจากการขายใน**ส่วนโครงการนิคมอุตสาหกรรม**
- 2.3 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 53.89 ล้านบาท ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการนิคมอุตสาหกรรม
- 2.4 มีค่าใช้จ่ายพิเศษที่เกิดขึ้นในไตรมาสนี้ จำนวน 372.33 ล้านบาท
  - 2.4.1 การตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวน 127.99 ล้านบาท
  - 2.4.2 การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 244.34 ล้านบาท เกิดจากผลต่างของมูลค่าสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่ได้รับ เทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิของบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด ณ วันที่จำหน่าย
- 2.5 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 8.34 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้เงินสถาบันการเงิน
- 2.6 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 21.49 ล้านบาท เกิดจากการคำนวณภาษีเงินได้ประจำปี และเกิดจากการคำนวณภาษีเงินได้รอตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทมีรายการที่เกณฑ์การพิจารณารายได้ สำหรับการเสียภาษีต่างกัน จึงเกิดเป็นภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ส่งผลให้งบการเงินแสดงผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 เป็นจำนวน 302.53 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีผลกำไรสุทธิ จำนวน 167.73 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 470.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 280.37

หากพิจารณาจากการดำเนินงานปกติของบริษัทก่อนที่จะหักค่าใช้จ่ายพิเศษ (ในไตรมาส 4 บริษัทมีค่าใช้จ่ายพิเศษไม่ได้เกิดจากการดำเนินงานปกติของบริษัท ตามหัวข้อ 2.4 คือ มีการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญและการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ส่วนปีก่อนบริษัทมีกำไรจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางแสดงผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (หลังหักรายการพิเศษ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	31 พฤษภาคม 2561	31 พฤษภาคม 2560
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(302.53)	167.73
หัก รายการพิเศษ		
1. ตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ *	127.99	-
2. ผลต่างจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย **	-	151.92
3. ผลต่างจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย **	244.34	-
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ	69.80	15.81

#### หมายเหตุ

\* บริษัทพิจารณาตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ สำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้น และดอกเบี้ยค้างรับ ของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซับเปิร์บ เอสเตท จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ซื้อธุรกิจของบริษัทนี้แล้ว เนื่องจากวันที่จ่ายซื้อหุ้นสามัญบริษัทนี้ ทางผู้บริหารได้พิจารณาถึงผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต เทียบกับเงินที่จ่ายซื้อแล้วเห็นว่าคุ้มค่ากับการลงทุน แต่เมื่อได้ทบทวนมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิ ณ สิ้นงวด พบว่าในปีที่ผ่านมาไม่ได้มีการรับชำระหนี้แต่อย่างใด และไม่ได้รับการติดต่อกลับในทุกๆ ครั้งที่ได้มีการติดตามทวงหนี้จำนวนนี้ จึงนำมาซึ่งข้อบ่งชี้ที่จะไม่ได้รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้น และดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าว บริษัทฯ จึงพิจารณาตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน ซึ่งค่าใช้จ่ายนี้มีผลกระทบต่อผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

\*\* บริษัทฯ จ่ายซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ไทย บอนเนต เทรดิง โซน จำกัด ในราคา 200 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ซื้อที่มีจำนวน 351.92 ล้านบาท จึงเกิดผลต่างเป็นกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมจำนวน 151.92 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการประเมินมูลค่าธุรกิจ จึงพิจารณาจาก

มูลค่าหุ้นจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท 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

ดังนั้นเมื่อพิจารณาจากผลการดำเนินงานปกติ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 บริษัทฯ จะมีผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 69.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 53.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 341.49 เห็นได้ว่าสัดส่วนรายได้เพิ่มขึ้น (ตามที่ได้กล่าวถึงในข้อ 1) มากกว่าค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น (ตามที่ได้กล่าวถึงในข้อ 2) เนื่องจากมีผลประกอบการจากการดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรมในช่วง 9 เดือน และผลประกอบการจากโครงการขนาดใหญ่ที่เริ่มรับรู้รายได้ในปีนี้เป็นปีแรก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทน์)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ