



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

ที่ World 07-04/2562

30 กรกฎาคม 2562

เรื่อง ขี้แจงเหตุผลที่ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 แตกต่างเกินกว่าร้อยละ 20
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในแนวราบและแนวตั้ง โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้น และระยะยาว ตลอดจนจำหน่ายพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ทั้ง ระยะสั้นและระยะยาว

บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบ บัญชีและคณะกรรมการตรวจสอบแล้วเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2562 ปรากฏว่าผลการดำเนินงานมี **ผลกำไรเบ็ดเสร็จ รวมและรายได้รวม** แตกต่างเกินกว่าร้อยละ 20 บริษัทฯ ขอชี้แจงสาเหตุดังนี้

1. รายได้รวมมีจำนวน 155.32 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 953.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.99 เนื่องจากปี นี้รายได้หลักมาจากรายได้จากการจำหน่ายห้องชุดของ 2 โครงการ และเริ่มมีรายได้จากการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ของโครงการนิคมอุตสาหกรรม จ.ลำพูน ในขณะที่ปีก่อนรายได้ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการนิคม อุตสาหกรรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวออกไปแล้ว

ปัจจุบันกลุ่มบริษัท มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ทั้งหมด 4 โครงการ คือ

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) จ.ลำพูน อยู่ภายใต้บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง แบ่งพื้นที่ออกเป็น พื้นที่อุตสาหกรรมร้อยละ 70% พื้นที่พาณิชย์กรรมร้อยละ 10% และพื้นที่สาธารณูปโภค (พื้นที่สีเขียว) ร้อยละ 20%
- โครงการห้องชุดที่หาดใหญ่ จ.สงขลา อยู่ภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง รวมจำนวน 4 อาคาร มีการทยอยรับรู้รายได้สำหรับอาคารที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว จำนวน 1 อาคาร ส่วนอีก 3 อาคาร ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- โครงการห้องชุดที่ปาดอง จ.ภูเก็ต อยู่ภายใต้บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งมีจำนวน 2 เฟส โดยเฟส 1 มี จำนวน 141 ห้อง รับรู้รายได้ไปแล้วจำนวน 113 ห้อง คงเหลือรอรับรู้รายได้จำนวน 28 ห้อง ในส่วน ของเฟส 2 ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- โครงการฟอเรสต์ปาดอง จ.ภูเก็ต อยู่ภายใต้บริษัทฯ ซึ่งอยู่ในระหว่างการออกแบบและก่อสร้าง โดยมี แนวคิดจะพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค ถนน ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้าและสัญญาณการในพื้นที่ที่มี

ขนาดใหญ่แปลงนี้ ให้เป็นศูนย์กลางสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งจะมีการพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค โดยจัดสรรพื้นที่โครงการแบ่งเป็น พัฒนาที่ดินเพื่อขาย, ก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยในรูปแบบ คอนโดมิเนียมเพื่อขาย และก่อสร้างอาคารในรูปแบบ Community Mall เพื่อขาย

2. ค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวน 110.45 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,260.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.94 ประกอบด้วย
 - 2.1. ต้นทุนขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 84.18 ล้านบาท เกิดจากโครงการห้องชุดจำนวน 69.09 ล้านบาท และโครงการนิคมอุตสาหกรรม 15.09 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายลดลงจากปีก่อน เนื่องจากขนาดของโครงการปีก่อนมีขนาดใหญ่กว่าโครงการปีปัจจุบัน ส่งผลให้ทั้งรายได้ และต้นทุนปีนี้และปีก่อนแตกต่างกัน
 - 2.2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 35.5 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินเดือนพนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่ปีก่อนมีค่าใช้จ่ายพิเศษ คือ การตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวน 127.99 ล้านบาท ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 244.34 ล้านบาท
 - 2.3. รายได้ภาษีเงินได้ จำนวน 9.61 ล้านบาท ที่เกิดจากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญา และการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินค้าคงเหลือ

ส่งผลให้งบการเงินแสดงผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 เป็นจำนวน 44.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 307.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 117.1 เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่จ.ภูเก็ต ความต้องการซื้อของลูกค้ามีสูงเมื่อเทียบกับโครงการที่จังหวัดอื่น ประกอบกับลูกค้าในพื้นที่ดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ ส่งผลให้บริษัทสามารถกำหนดราคาขายเพิ่มขึ้นโดยอ้างอิงจากราคาตามท้องตลาดหรืออาจสูงกว่าขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ประกอบกับในปีก่อนมีค่าใช้จ่ายพิเศษ (ตามที่กล่าวถึงในข้อ 2.2.) ซึ่งปีปัจจุบันไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.จิรศักดิ์ จิยะจันทร์)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ