

ที่ world 09-08/2566

14 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ออกงบการเงินใหม่) แตกต่างจากงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่มี **รายได้รวมและกำไรสุทธิ** ลดลงเกินกว่าร้อยละ 20 บริษัทฯ ขอชี้แจงสาเหตุดังนี้

- รายได้รวมมีจำนวน 175.67 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,082.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.03 โดยรายได้รวมดังกล่าวแบ่งเป็น
  - รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 51.59 ล้านบาท มาจากโครงการเดอะซิตี ใหญ่ ใหญ่ ทั้งจำนวน แต่ในภาพรวมแล้วรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,151.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.71 เนื่องจากในปีไม่มีรายได้จากการขายที่ดินจัดสรรในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)
  - รายได้จากการก่อสร้างจำนวน 110.91 ล้านบาท เป็นรายได้ที่เกิดจากการรับเหมาก่อสร้าง 3 โครงการทางภาคเหนือโดยทยอยรับรู้รายได้เรื่อยมา รายได้ค่าก่อสร้างนี้เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 72.92 ล้านบาท เนื่องจากปีก่อนมีเพียงโครงการเดียวซึ่งได้ปิดโครงการไปแล้วในปี 2564
  - รายได้จากการให้บริการจำนวน 9.03 ล้านบาท เป็นรายได้ที่เกิดจากการเรียกเก็บค่าส่วนกลางในนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) โดยเริ่มเรียกเก็บค่าบริการดังกล่าวตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2565
  - รายได้จากการให้เช่าจำนวน 1.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนจากการรับรู้รายได้ตามงวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าซื้อ
  - รายได้อื่นจำนวน 2.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1.73 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวน 150.74 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,027.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.20 ค่าใช้จ่ายประกอบด้วย
  - ต้นทุนขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 33.13 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 903.48 ล้านบาท โดยรับรู้ต้นทุนขายของโครงการเดอะซิตี ใหญ่ ใหญ่จากการปันส่วนตามพื้นที่ขาย
  - ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 78.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 51.53 ล้านบาท โดยรับรู้ตามต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นของแต่ละสัญญา
  - ต้นทุนการให้เช่าจำนวน 0.48 ล้านบาท รับรู้ตามอายุการใช้งานของห้องชุดที่ให้เช่าซื้อ

- 2.4. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 30.03 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินเดือนพนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชีและค่าธรรมเนียมหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 102.13 ล้านบาท เนื่องจากปีก่อนบริษัทย่อย มีค่านายหน้าจากการขายที่ดินจัดสรรในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) และบริษัทฯ มีการพิจารณาสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท จากการที่บริษัทได้รับเงินคืนจากการชนะคดีความในศาลชั้นต้นได้ไม่เต็มจำนวน
- 2.5. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 8.27 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 68.78 ล้านบาท เนื่องจากปีก่อนมีผลการดำเนินการที่เป็นกำไรที่มากกว่าปีนี้ จึงเสียภาษีในจำนวนเงินที่สูงกว่า

ส่งผลให้งบการเงินแสดงผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 25.59 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 74.33 บาท คิดเป็นร้อยละ 74.39

#### **ในส่วนของฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,521.97 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นสินค้าคงเหลือ จำนวน 1,147.81 ล้านบาท (ประกอบด้วย ธุรกิจห้องชุดจำนวน 899.14 ล้านบาท และธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 248.67 ล้านบาท) และที่ดินอาคารและอุปกรณ์ จำนวน 982.33 ล้านบาท (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจโรงพยาบาลและบริการด้านสุขภาพ) ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวน 355.90 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินมัดจำล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขายจำนวน 287.22 ล้านบาทที่แสดงไว้ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ส่วนสุดท้ายคือส่วนของผู้ถือหุ้นแบ่งเป็นส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 1,967.24 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 198.83 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(น.ส ศศิธร เกตุเผือก)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ