

ที่ world 02-12/2567

29 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีและคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว มี **รายได้รวม** เพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 20 บริษัทฯ ขอชี้แจงสาเหตุดังนี้

- รายได้รวมมีจำนวน 361.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 186.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 105.97 แต่เมื่อหักรายการรับชำระเงินจากลูกหนี้ที่ผิดสัญญาซึ่งถือว่าไม่ใช่รายการที่เกิดจากการดำเนินงานปกติจำนวน 42.07 ล้านบาท ดังนั้นรายได้รวมจากการดำเนินงานปกติมีจำนวน 319.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 144.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.02 โดยรายได้ส่วนใหญ่เกิดจาก
  - รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 179.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 127.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 247.67 ประกอบด้วย
    - รายได้จากนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 150.30 ล้านบาท มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเฟส 1 ในโซนพื้นที่อุตสาหกรรม โดยรับรู้รายได้ตามสัญญาซื้อขาย
    - รายได้จากธุรกิจห้องชุด จำนวน 29.07 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากลูกค้าที่เป็นกลุ่มเป้าหมายให้ความสนใจกับการเช่าซื้อมากกว่าการขายแบบโอนตรง ประกอบกับมีโครงการใหม่ๆ ของผู้ประกอบการรายอื่น (ไม่ใช่ของกลุ่มบริษัท) ที่ใช้กลยุทธ์การขายแบบลดราคา ทำให้ส่วนแบ่งทางการตลาดลดลง อีกทั้งเกิดจากการปรับอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นและความไม่แน่นอนของสถานการณ์การเมืองก่อนหน้าและภาวะสงครามของโลก จึงทำให้เกิดการชะลอตัวในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดสงขลา
  - รายได้จากการก่อสร้างจำนวน 116.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 5.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.33 เนื่องจากมีโครงการใหม่เกิดขึ้นในไตรมาส 3 จำนวน 1 โครงการ เป็นโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงาน มูลค่าโครงการจำนวน 105 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวน 284.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 133.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.43 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจาก
  - ต้นทุนขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 115.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 82.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 249.86 เนื่องจากเป็นต้นทุนค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินโดยปันส่วนต้นทุนตามพื้นที่ขาย และเป็นต้นทุนของห้องชุดซึ่งประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าพัฒนาอาคาร

- 2.2. ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 85.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 7.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.93 เนื่องจากมีโครงการใหม่ตามที่อธิบายในข้อ 1.1 ทั้งนี้อัตราต้นทุนของแต่ละโครงการอยู่ที่ร้อยละ 70-75
- 2.3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 38.82 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายประจำ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชีและค่าธรรมเนียมหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 12.86 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากมีค่านายหน้าจากการขายโครงการเพิ่มมากขึ้น
- 2.4. ภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 27.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 19.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 234.68 คำนวณในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิทางภาษีของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และจากกำไรจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ที่ผิดสัญญา

ส่งผลทางการเงินแสดงผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 77.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 52.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 204.14

ในส่วนของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ สำหรับปี 2566 และปี 2565 แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	2566	2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	77.83	25.59	52.24	204.14
หัก รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานปกติ				
- รายได้อื่นสุทธิจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ที่ผิดสัญญา **	39.66	-	39.66	100.00
- รายการอื่น *	-	0.71	(0.71)	(100.00)
<b>กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>38.17</b>	<b>24.88</b>	<b>13.30</b>	<b>53.45</b>

\* รายการอื่น เช่น ดอกเบี้ยรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นต้น

\*\* รายได้อื่นสุทธิจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ที่ผิดสัญญา เป็นยอดสุทธิที่หักภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยคำนวณจากกำไรจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ที่ผิดสัญญา

ฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	%
สินทรัพย์	2,912.35	2,521.97	390.38	15.48
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,912.35	2,521.97	390.38	15.48
หนี้สิน	867.40	355.90	511.49	143.72
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
- ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,044.95	1,967.24	77.71	3.95
- ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	198.83	(198.83)	(100.00)

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,912.35 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็น

- สินค้าคงเหลือ จำนวน 1,593.85 ล้านบาท (ประกอบด้วย ธุรกิจห้องชุดจำนวน 1,171.74 ล้านบาท และธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 422.11 ล้านบาท) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปีจำนวน 446.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.86 ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเฟส 2 และการลงทุนเพิ่มในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด โครงการ เดอะซิตี ภูเก็ต ตั้งอยู่ที่จังหวัดภูเก็ต
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 900.38 ล้านบาท (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจโรงพยาบาล และระบบสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรม) ซึ่งลดลงจากงวดสิ้นปีจำนวน 81.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.34 ส่วนใหญ่เกิดจากการจัดประเภทรายการทรัพย์สินที่ให้เข้าไปแสดงในรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 867.40 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็น

- เงินมัดจำล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 225.21 ล้านบาทที่แสดงไว้ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรวมจำนวน 420.67 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อมาลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด โครงการ เดอะซิตี ภูเก็ต

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่จำนวน 2,044.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปีจำนวน 77.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.95 เกิดจากผลกำไรในรอบระยะเวลา 12 เดือน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(น.ส ศศิธร เกตุเผือก)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ