



บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
NAVA NAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED

First 

Best 

Perfect 

Incentive 

Criteria **BOI**



Generating
Higher Value
at Navanakorn

รายงานประจำปี 2556



สารบัญ

	หน้า
สารจากประธานกรรมการบริษัท	2
คณะกรรมการบริษัท	4
คณะกรรมการบริหาร	12
คณะผู้บริหาร	16
โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับนวนคร	26
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	29
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	32
ปัจจัยความเสี่ยง	48
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	50
ผู้ถือหุ้น	52
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	53
โครงสร้างการจัดการ	54
การกำกับดูแลกิจการ	56
ความรับผิดชอบต่อสังคม	60
การควบคุมภายใน	64
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	66
รายการระหว่างกัน	67
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	70
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	74
และงบแสดงฐานะการเงิน	



First

Industrial Promotion
Zone in Thailand



ในการพัฒนาด้านต่างๆ นั้น สำหรับที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้มีการพัฒนาพื้นที่ขายใหม่คือ ฟรีเมียมโซน ตั้งอยู่ทางด้านเหนือของเขตส่งเสริมฯ เป็นพื้นที่ทั้งหมด 265 ไร่ โดยได้มีลูกค้าเริ่มเข้ามาซื้อและจับจองพื้นที่แล้ว และสำหรับโครงการโรงผลิตไฟฟ้านวนคร ขนาด 120 เมกกะวัตต์ ที่เราได้ร่วมลงทุนกับ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) และบริษัท ผลิตไฟฟ้าราชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) นั้น ขณะนี้ได้เริ่มการก่อสร้างแล้วบนพื้นที่ 43 ไร่ โดยมีกำหนดแล้วเสร็จหรือเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ (C.O.D.) ได้ในเดือน มิถุนายน 2559 ซึ่งจะทำให้บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด สามารถจำหน่ายและสร้างผลกำไรจากการขายไฟฟ้าและไอน้ำ (Steam) ให้แก่ผู้ประกอบการโรงงานภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับอนุมัติพร้อมงบประมาณสนับสนุนจากกรมทางหลวงในการสร้างสะพานต่างระดับมูลค่า 120 ล้านบาท (โดย บมจ.นวนคร ร่วมกับผู้ประกอบการทั้งหมดร่วมลงทุนครั้งหนึ่ง) ซึ่งเป็นสะพานกลับรถที่ออกจากนวนครข้ามถนนพหลโยธินเพื่อเข้าสู่กรุงเทพมหานครโดยตรง ซึ่งจะทำให้ทั้งประหยัดเวลาและแก้ปัญหาการจราจรทั้งจากภายในนวนคร และกระแสการจราจรบนถนนพหลโยธินที่มุ่งหน้าขึ้นไปทางทิศเหนือทั้งหมด

สารจากประธานกรรมการบริษัท

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของปี 2556 นั้น บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ถือว่าประสบความสำเร็จเป็นที่น่าพอใจ โดยบริษัทฯ ก็ยังสามารถมีผลประกอบการเป็นกำไรทั้งสิ้น 305.86 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นถึง 35 % จากปี 2555 แม้ว่าในไตรมาสที่ 4 จะมีเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดการชะลอการลงทุนจากผู้ประกอบการต่างชาติทั้งหลายก็ตาม

สำหรับที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ในปีที่ผ่านมา นั้นได้มีผู้ประกอบการใหม่ตัดสินใจเข้ามาลงทุนอีกหลายราย ทำให้พื้นที่เดิมเริ่มร่อยหรอลง บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการพัฒนาพื้นที่ใหม่เป็นเฟสที่ 3 เพิ่มขึ้นอีก 503 ไร่ รวมทั้งวางแผนในการเพิ่มกำลังการผลิตน้ำเพื่อใช้ในอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นอีกตามความต้องการในการใช้

ในปีนี้ จากเหตุการณ์ไม่ปกติทางด้านการเมืองที่เกิดขึ้น อาจเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดการชะลอตัวในการลงทุนจากผู้ประกอบการต่างชาติและในประเทศ ซึ่งคาดว่าจะส่งผลไปอีกระยะหนึ่ง

แต่คณะกรรมการและฝ่ายบริหาร ขอยืนยันที่จะต่อสู้และทุ่มเทการทำงานอย่างสุดความสามารถที่จะทำให้ บมจ.นวนคร ของเรายังคงเจริญเติบโตและสามารถสร้างผลกำไรที่ดีต่อผู้ถือหุ้นทุกท่านได้ต่อไป

ผมขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนการดำเนินการของบริษัทฯ ด้วยดีตลอดมา อีกทั้งขอขอบคุณผู้ประกอบการทุกท่านที่ให้ความมั่นใจในการลงทุนและมีการขยายกิจการเพิ่มสุดท้ายนี้ ขอขอบคุณคณะกรรมการ ที่ปรึกษา ฝ่ายบริหารและพนักงานทุกท่านที่เป็นกำลังสำคัญ และทุ่มเทเพื่อความสำเร็จของบริษัทฯ มาโดยตลอด

พลเอก อัครเดช ศติประภา

ประธานกรรมการบริษัท



Best
LOCATION

คณะกรรมการบริษัท



1

พลเอก อัครเดช ศศิประภา
ประธานกรรมการ

อายุ 73 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี วทบ(ทป) ร.ร.นายร้อยพระจุลจอมเกล้าหลักสูตร Ranger Airborne จาก Fort Benning, Georgia ประเทศสหรัฐอเมริกา
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ 1.03 %

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2544 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ประธานที่ปรึกษา บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

ปี 2553 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด



2

พลเอก ชัยณรงค์ หนูบัณฑิต
กรรมการ
ประธานกรรมการบริหาร

อายุ 76 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี วทบ(ทป) ร.ร.นายร้อยพระจุลจอมเกล้าหลักสูตร Infantry Officer Advance Course, จาก Fort Benning Georgia ประเทศสหรัฐอเมริกา
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- ประกาศนียบัตรพัฒนกรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2544 - ปัจจุบัน : กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



3

พลตำรวจเอก สมชาย วาณิชเสวี
รองกรรมการบริหาร
ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

อายุ 72 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2545 - ปัจจุบัน : กรรมการและรองประธานกรรมการบริษัท บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2552 - ปัจจุบัน : กรรมการและรองประธานกรรมการบริษัท บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2553 - ปัจจุบัน : กรรมการประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



4

นายปิพิฐ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา
กรรมการ
กรรมการผู้จัดการ

อายุ 54 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยมินิโซต้า สหรัฐอเมริกา
- ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : 0.06%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2544 - ปัจจุบัน : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2534 - ปี 2544 : บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2544 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด
- ปี 2534 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- ปี 2534 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท คาซ่า จำกัด
- ปี 2545 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท เอซีเอช คอนสตรัคชั่น คอสท์ คอนซัลแทนต์ จำกัด
- ปี 2553 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด



5

นายเสกสิทธิ์ เจริญเศรษฐศิลป์
รองประธานกรรมการบริหาร

อายุ 59 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2552 - ปัจจุบัน :** กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2550 - ปัจจุบัน :** กรรมการ บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- ปี 2552 - ปัจจุบัน :** กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- ปี 2553 - ปัจจุบัน :** รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด



6

นางสิรินา เจริญศรี
กรรมการอิสระ
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

อายุ 68 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- MINI MBA การพัฒนาผู้บริหารกระทรวงการคลัง รุ่นที่ 1
- นักบริหารระดับสูง (นบส.) รุ่นที่ 19 สำนักงาน กพ.
- ประกาศนียบัตรชั้นสูง หลักสูตรการเมืองการปกครอง ในระบบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง (ปปร.) รุ่นที่ 6 สถาบันพระปกเกล้า
- ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2545 - ปี 2551 :** กรรมการและกรรมการกำหนดค่าตอบแทน บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2551 - ปัจจุบัน :** กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ส.ค.56 - ปัจจุบัน :** คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (กสทช.)



7

วไค สิงรินทร์ สิงห์พันธุ์
กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ

อายุ 74 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปรินญาตรี วทบ. (ทบ) รร.นายร้อยพระจุลจอมเกล้าหลักสูตรจุโจมและโตตร่ม
- รร.ศร.หลักสูตรชั้นนายร้อยหลักสูตรรบพิเศษและนายทหารปฏิบัติการจิตวิทยา
- รร.สงครามพิเศษสหรัฐ
- รร.สธ.ทบ. และวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹: ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2549 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



8

คุณหญิงศุภนภา อดิทัศนันท์
กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ

อายุ 69 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปรินญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹: ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2545 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



9

พลเอกสมหมาย วิชาวรณ์
กรรมการอิสระ
กรรมการกำหนดค่าตอบแทน

อายุ 73 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี วทบ(ทบ) ร.ร.นายร้อยพระจุลจอมเกล้า
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรศิลปศาสตร์มหาบัณฑิต
คณะรัฐศาสตร์มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program)
จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹: ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2553 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ/กรรมการกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน)
- ปี 2545 - ปี 2553 : กรรมการ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2552 - ปี 2553 : กรรมการและกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



10

นางชวนพิศ ไวยเหือนวงศ์
กรรมการอิสระ

อายุ 66 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program)
จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹: ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2545 - ปี 2550 : ผู้ว่าการ (นักบริหารระดับ 13) การเคหะแห่งชาติ
- ปี 2550 - ปี 2553 : กรรมการ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2553 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



11

นางสุวลัย จันทวานิช
กรรมการ
กรรมการกำหนดค่าตอบแทน

อายุ 67 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี บัณฑิตศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

มารดา นางพริยลักษณ์ ตั้งสุณาวรรณ นายสุทธิพร จันทวานิช
และนายภพพร จันทวานิช

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2514 - 2551 :** กรรมการ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ปี 2552 - ปัจจุบัน : กรรมการและกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



12

พวอากาศเอก ดร. Uwws จันทวานิช
กรรมการ

อายุ 71 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาเอก ดุษฎีบัณฑิต วิศวกรรมศาสตร์
Michigan State University, USA.
- ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program)
จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย(IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : 0.13%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

สามีนางสุวลัย จันทวานิช บิดานางพริยลักษณ์ ตั้งสุณาวรรณ
นายสุทธิพร จันทวานิช และนายภพพร จันทวานิช

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2544 - ปัจจุบัน :** กรรมการ บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล
การ์ต จำกัด
ปี 2552 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ปี 2535 - ปี 2552 : กรรมการบริหาร บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ปี 2553 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด



13

นางสาววรางคณา อินทสิติน ณ อยุธยา
กรรมการ

อายุ 42 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- International Hotel&Tourism Industry Mgmt.School
Hawaii Pacific University
- ปริญญาโท การตลาด สถาบันบัณฑิตบริหาร ธุรกิจศศินทร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

หลาน นางสาวลลิต จันทวานิช

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2539 - ปี 2556 :** กรรมการผู้จัดการ บริษัท นวนครการแพทย์ จำกัด
- ปี 2549 - ปัจจุบัน :** กรรมการ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



14

นางนาวรรณ ลำซ่า
กรรมการอิสระ

อายุ 48 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท การจัดการการศึกษา
บอสตันยูนิเวอร์ซิตี ประเทศสหรัฐอเมริกา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2551 - ปี 2552 :** กรรมการบริหาร บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2552 - ปัจจุบัน :** กรรมการอิสระ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
กรรมการผู้จัดการ บริษัท เมืองไทยประกันภัย
จำกัด (มหาชน)



อายุ 68 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยแคนซัส ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาบัตรหลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 39 จากวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- ประกาศนียบัตรชั้นสูง หลักสูตรการบริหารงานภาครัฐ และกฎหมายมหาชน สถาบันพระปกเกล้า รุ่นที่ 1
- Certificate "Managing Corporate Boards More Effective" จาก Harvard University
- Certificate "Leadership Best Practice" จาก Harvard University
- วุฒิบัตรธรรมศึกษาชั้นเอก สำนักพระพุทธศาสนา และสำนักแม่กองธรรม สนามหลวงในพระบรมราชูปถัมภ์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท: ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2554 - ปัจจุบัน :** กรรมการอิสระ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ที่ปรึกษาสำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ผู้อำนวยการ สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร
- ปี 2550 - ปัจจุบัน :** อุปนายก มูลนิธิการศึกษาเพื่อชีวิต และสังคม
- ปี 2549 - ปัจจุบัน :** กรรมการสภาผู้ทรงคุณวุฒิ มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร, ราชนครินทร์, สวนสุนันทา และวิทยาลัยทองสุข
- ปี 2544 - ปัจจุบัน :** อุปนายก สมาคมส่งเสริมสถานะภาพสตรีในพระอุปถัมภ์พระเจ้าวรวงศ์เธอ พระองค์เจ้าโสมสวลี พระวรราชาทินัดดามาตุ
- ปี 2554 :** ประธาน มูลนิธิพุทธศาสตร์
- ปี 2544 - 2549 :** อดีตปลัดกรุงเทพมหานคร สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร อดีตกรรมการ การไฟฟ้านครหลวง อดีตกรรมการ บริษัท รถไฟฟ้ามหานคร



คณะกรรมการบริหาร



1

พลเอก ชัยณรงค์ ชาญภักดิ์
กรรมการ
ประธานกรรมการบริหาร

อายุ 76 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี วทบ(ทบ) ร.ร.นายร้อยพระจุลจอมเกล้าหลักสูตร Infantry Officer Advance Course,จาก Fort Benning Georgia ประเทศสหรัฐอเมริกา
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹: ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2544 - ปัจจุบัน : กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



2

วไล โสณพ ใหญ่สุวรรณ
กรรมการบริหาร

อายุ 75 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี วทบ. (ทบ) รร.นายร้อยพระจุลจอมเกล้า Certification Program จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹: ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง
ปี 2552 - ปัจจุบัน : กรรมการบริหาร บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



3

นายเสกสิทธิ์ เจริญเศรษฐศิลป์
รองประธานกรรมการบริหาร

อายุ 59 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2552 - ปัจจุบัน :** กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2550 - ปัจจุบัน :** กรรมการ บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- ปี 2552 - ปัจจุบัน :** กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- ปี 2553 - ปัจจุบัน :** รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด



4

พลโท ศักดา พลอดมิชัย
กรรมการบริหาร

อายุ 76 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- นายร้อยพระจุลจอมเกล้า โรงเรียนเสนาธิการทหาร บก. ชุดที่ 50

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2552 - ปัจจุบัน : กรรมการบริหาร บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



5

พลเอก ยสียง ว่องวิทย์
กรรมการบริหาร

อายุ 73 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี วทบ. (ทบ.) โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า
- โรงเรียนเสนาธิการทหารบก
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2552 - ปัจจุบัน : กรรมการบริหาร บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



6

นายหิฏฐจิต หุบนักดี
กรรมการบริหาร
และรองกรรมการผู้จัดการ

อายุ 51 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท City University (Seattle), ประเทศสหรัฐอเมริกา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : 0.03%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2554 - ปัจจุบัน : รองกรรมการผู้จัดการ
บริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน)

ปี 2551 - ปัจจุบัน : กรรมการบริหาร
บริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน)



7

พลเอก วรพันธ์ วรศักดิ์โยธิน
กรรมการบริหาร

อายุ 77 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปรินซ์ วทบ.(ทบ.) รร.นายร้อยพระจุลจอมเกล้าหลักสูตร
Communication & Electronics Staff Officer
จากกองทัพอากาศสหรัฐอเมริกา
- โรงเรียนเสนาธิการ ทหารอากาศ
- ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹: ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2553 - ปัจจุบัน : กรรมการบริหาร บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

ปี 2545 - ปี 2551 : กรรมการและ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



คณะผู้บริหาร



1

นายนิพัทธ์ อรุณวงศ์ ณ อยุธยา
กรรมการ
กรรมการผู้จัดการ

อายุ 54 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยมินิโซต้า สหรัฐอเมริกา
- ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : 0.06%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2544 - ปัจจุบัน : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2534 - ปี 2544 : บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2544 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด
- ปี 2534 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- ปี 2534 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท คาซ่า จำกัด
- ปี 2545 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท เอซีเอช คอนสตรัคชั่น คอสท์ คอนซัลแทนต์ จำกัด
- ปี 2553 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด



2

นางพิริยลักษณ์ ตั้งสุภาวรรณ
รองกรรมการผู้จัดการ

อายุ 39 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท MBA, New Hampshire Collage, ประเทศสหรัฐอเมริกา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : 1.00 %

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

บุตรีนางสุวลัย จันทวานิช และพลอากาศเอก ดร.นพพร จันทวานิช
พินายสุทธิพร จันทวานิช และ นายภพพร จันทวานิช

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2545 - ปัจจุบัน : รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน)
- ปี 2551 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)



3

นายหิฏฐจิต หงษ์ภักดี
กรรมการบริหาร
และรองกรรมการผู้จัดการ

อายุ 51 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท City University (Seattle), ประเทศสหรัฐอเมริกา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : 0.03%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2554 - ปัจจุบัน : รองกรรมการผู้จัดการ
บริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน)
- ปี 2551 - ปัจจุบัน : กรรมการบริหาร
บริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน)



4

นายปิยบุตร ชูวัง
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย

อายุ 49 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิตมหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- อบรมหลักสูตร การจัดทำงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2546 - ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย บริษัท นวนคร
จำกัด (มหาชน)
- ปี 2532 - ปี 2545 : ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบริหาร
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



5

นายณรงค์ฤทธิ์ สัมบุษ
ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ

อายุ 48 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิตมหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยหอการค้า
- อบรมหลักสูตร HR for non HR
- อบรมหลักสูตร การจัดทำงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹: ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2546 - ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2539 - ปี 2545 : ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



6

นายณัฐนรุตม์ สุริยภาณุวัฒน์
ผู้อำนวยการฝ่ายขาย

อายุ 44 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี Mechanical Engineering RMIT & Industrial Engineering Monash University
- อบรมหลักสูตร การจัดทำงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹: ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2548 - ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการฝ่ายขาย บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2543 - ปี 2547 : ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี



7

นายสุกรีพร จันทวานิช
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารุกิจ

อายุ 39 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ Washington University
- ปริญญาโท MBA Webster University, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- อบรมหลักสูตร การจัดทำงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : 0.86 %

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

บุตรนางสุลลัย จันทวานิช และพลอากาศเอก ดร.นพพร จันทวานิช,
น้องนางพิรยลักษณ์ ตั้งสุนาวรรณ, พี่นายภพพร จันทวานิช

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2552- ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารุกิจ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2546 - ปี 2552 : ผู้อำนวยการฝ่ายซ่อมบำรุง บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2553-31.พ.ค. 56 : รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)



8

ว่าที่ ร.ต. ประวิทย์ ครุฑรายยืนยง
ผู้อำนวยการฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ

อายุ 40 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรีสถาบันราชภัฏจันทรเกษม
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (เทคโนโลยีสารสนเทศ) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร
- อบรมหลักสูตร HR for non HR
- อบรมหลักสูตร การจัดทำงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ
- อบรมหลักสูตร แบบมาตรฐานความปลอดภัย ISO/IEC 27000
- อบรมหลักสูตร เทคนิคพื้นฐานในการพัฒนาระบบสารสนเทศทางบัญชี
- อบรมหลักสูตร Going from 'Good' to 'Great' in IT Governance and Outsourcing

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2546 - ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการฝ่ายเทคโนโลยีและสารสนเทศ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



9

นางสาวโนชา ศศิประภา
ผู้อำนวยการ
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

อายุ 40 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ (SOAS) University of London
- อบรมหลักสูตร IR Professional

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

บุตริ พลเอก อัครเดช ศศิประภา

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2547 - ปัจจุบัน :** ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2547 :** ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



10

นายสุรสีห์ แห่งศรีสุวรรณ
ผู้อำนวยการโครงการนวนคร
(นครราชสีมา)

อายุ 52 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
- อบรมหลักสูตร การจัดทำงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ
- อบรมหลักสูตร ภูมิคุ้มกันของนักจัดซื้อไทย
เพื่อความอยู่รอดท่ามกลางความเปลี่ยนแปลง
- อบรมหลักสูตร คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย
และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : 0.04 %

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2548 - ปัจจุบัน :** ผู้อำนวยการโครงการนวนคร (นครราชสีมา)
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



11

นายวีระชัย ชุตินากรณ์
ผู้อำนวยการฝ่ายบำบัดน้ำเสีย
และสิ่งแวดล้อม

อายุ 49 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิตมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
- อบรมหลักสูตร HR for non HR
- อบรมหลักสูตร การจัดทำงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹: ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2548 - ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการฝ่ายบำบัดน้ำเสียและสิ่งแวดล้อม
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2547 - ปี 2548 : ผู้จัดการแผนกซ่อมบำรุงและควบคุมระบบ
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2543 - ปี 2546 : หัวหน้าแผนกซ่อมบำรุงและควบคุมระบบ
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



12

นางสุรรัตน์ สร้อยสุนทร
ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบ
ภายใน

อายุ 59 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- อบรมหลักสูตร ประกาศนียบัตรวิชาชีพ
ตรวจสอบภายในของประเทศไทย จากสมาคมผู้ตรวจสอบ
- อบรมหลักสูตร HR for non HR
- อบรมหลักสูตร การจัดทำงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ
- อบรมหลักสูตร Going from 'Good' to 'Great' in IT
Governance and Outsourcing
- อบรมหลักสูตร ความรู้พื้นฐานสำหรับคณะกรรมการ
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- อบรมหลักสูตร การวางแผนการเกษียณอายุสำหรับมนุษย์เงินเดือน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹: ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2550 - ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



13

พลโท จิรภกร มาลัย
ผู้อำนวยการฝ่ายศูนย์การค้า
อาคารพักอาศัย

อายุ 68 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
- อบรมหลักสูตร HR for non HR
- อบรมหลักสูตร การจัดทำงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2551 - ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการฝ่ายศูนย์การค้า และอาคารพักอาศัย บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2549 - ปี 2551 : ผู้อำนวยการฝ่ายกิจการพิเศษ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2548 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- ปี 2551 - ปัจจุบัน : ที่ปรึกษากิจการผู้จัดการ บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด
- ปี 2550 - ปี 2551 : รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด



14

นายทักดนัย เบ้าเจิบ
ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล
และธุรการ

อายุ 42 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต
- มหาวิทยาลัยรามคำแหง

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- 1 ตุลาคม 2556 - ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล และธุรการ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



15

นายดอน พานิชนก
ผู้อำนวยการฝ่ายกิจการพิเศษ

อายุ 38 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- อบรมหลักสูตร การจัดทำงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2552 - ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการฝ่ายกิจการพิเศษ
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

ปี 2550 - ปี 2552 : ผู้จัดการแผนกกฎหมายและนิติกรรมสัญญา
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



16

นายภพพร จันทวานิช
ผู้อำนวยการฝ่ายโยธา

อายุ 37 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี Music Business Management
Berklee College of Music, ประเทศสหรัฐอเมริกา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : 0.78 %

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

บุตรนางสุลลัย จันทวานิช และพลอากาศเอก ดร.นพพร จันทวานิช,
น้องนางพิรยลักษณ์ ตั้งสุนาวรรณ, น้องนายสุทธิพร จันทวานิช

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2552 - ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการฝ่ายโยธา
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



17

พลตรี ประจักษ์ วิสูตรกุล
ผู้อำนวยการฝ่ายระบบน้ำ
เพื่ออุตสาหกรรม

อายุ 70 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี วทบ. (ทบ.) โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า, วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ. 399)
- อบรมหลักสูตร การจัดทำงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2552 - ปัจจุบัน :** ผู้อำนวยการฝ่ายระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรม บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2550 - ปี 2552 :** รองผู้จัดการฝ่ายระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรม บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



18

บ.ส. ธนวรรณ รามางกูร
เลขาธิการบริษัท

อายุ 30 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะมนุษยศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการการตลาด มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- อบรมหลักสูตร "Company Secretary Program" (CPS) รุ่นที่ 43/2011 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- อบรมหลักสูตร "Effective Minute Taking" (EMT) รุ่นที่ 23/2012 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท¹ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปี 2554 - ปัจจุบัน :** เลขานุการบริษัท/เลขานุการประธานกรรมการ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2555 - ปัจจุบัน :** เลขานุการคณะกรรมการบริษัท บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด



Perfect

Facility & Utilities

โครงการก่อสร้าง ทางแยกต่างระดับนวนคร

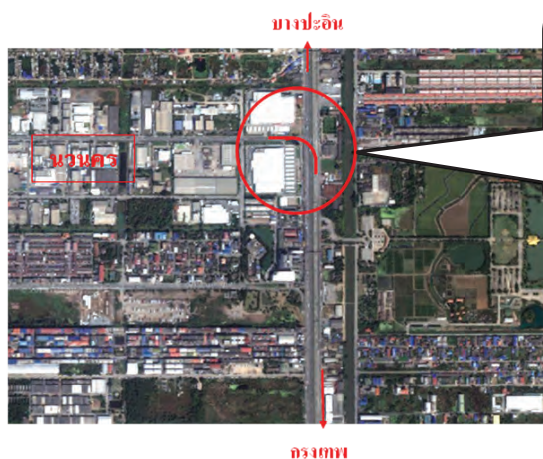
โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับนวนคร ที่ กม.46+700 ทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ความเป็นมาและ ความสำคัญของโครงการ

โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับที่ นวนคร กม.46+700.000 ทางหลวงหมายเลข 1 ตอน 27+710 - บางปะอินเป็นโครงการฯ หนึ่งในที่ช่วยแก้ปัญหาการจราจรในทางหลวงหมายเลข 1 (พหลโยธิน) บริเวณทางเข้า-ออกนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งมีปริมาณรถเป็นจำนวนมาก เติมรถที่ออกจากนิคมจะต้องเลี้ยวซ้าย ไปใช้สะพานลอยกลับรถหน้าแขวงทางปทุมธานี เพื่อกลับรถเข้ากรุงเทพฯ ประกอบกับความกว้างของตัวสะพานรองรับปริมาณการจราจรได้เพียง 1 ช่องทางจึงทำให้รถติดสะสมในช่องโหว่เร่งด่วน กรมทางหลวง และสำนักก่อสร้างสะพานจึงมอบให้ศูนย์สร้างและบูรณะสะพานที่ 3 และศูนย์สร้างทางกาญจนบุรี เข้าดำเนินการก่อสร้างในปีงบประมาณ 2556 - 2557

วัตถุประสงค์โครงการ

เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) บริเวณทางเข้า-ออก เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)

ที่ตั้งโครงการทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ที่ กม. 46+700 บริเวณทางเข้า-ออก ส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร



ทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน)
ตอนกม. 27+710-บางปะอินที่กม. 46+700
บริเวณทางเข้า-ออก นิคมอุตสาหกรรม
นวนคร (ก.นวนคร 5) พื้นที่ ต.คลองหนึ่ง
อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี

ด้านหน้าเข้า



ด้านหลังออก



ลักษณะโครงการ

- งานก่อสร้างแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้
 - งานก่อสร้างสะพานและโครงสร้างเชิงลาดคอสะพาน ดำเนินการก่อสร้างโดยศูนย์สร้างและบูรณะสะพานที่ 3 ปทุมธานี สำนักก่อสร้างสะพาน กรมทางหลวง
 - งานก่อสร้างถนนทางขึ้น-ลงสะพานและองค์ประกอบงานถนนต่างๆ ดำเนินการก่อสร้างโดย ศูนย์สร้างทางกาญจนบุรี สำนักงานบริหารงานศูนย์สร้างทาง กรมทางหลวง

งานก่อสร้างสะพานประกอบด้วย

- งานก่อสร้างสะพานคอนกรีตอัดแรงแบบ I-girder ขนาดกว้าง 1 ช่องจราจร ทางรถกว้าง 5-6 ม. ขอบทางกว้าง 0.50 ม. ความยาวสะพานรวม 390.70 ม. ฐานรากเป็นเสาเข็มเจาะ ϕ 0.80 ม.
- งานก่อสร้างโครงสร้างเชิงลาดคอสะพาน ประกอบด้วย งาน Bearing Unit และงานกำแพงกันดิน

งานก่อสร้างถนนประกอบด้วย

- งานก่อสร้างถนนทางขึ้น-ลงสะพาน (Ramp) ระยะทางโครงการรวมประมาณ 1.2 กม. ประกอบด้วย
 - ถนนคอนกรีตหนา 0.25 ม.
 - ถนนแอสฟัลท์คอนกรีต

- งานก่อสร้างระบบระบายน้ำบนผิวทาง
 - งานท่อระบายข้างทางและบ่อพัก
 - งานรางระบายน้ำ Type A1
- งานไฟฟ้าแสงสว่าง
 - ไฟฟ้าแสงสว่างกึ่งคูเสาสูง 9.00 ม.
- งานป้ายและเครื่องหมายจราจร
 - งานป้ายจราจร Overhead Sign
 - งานตีเส้นจราจรเทอร์โมพลาสติก
- งานปูแผ่นทางเท้าขนาด 0.40 x 0.40 ม.

ระยะเวลาดำเนินการ

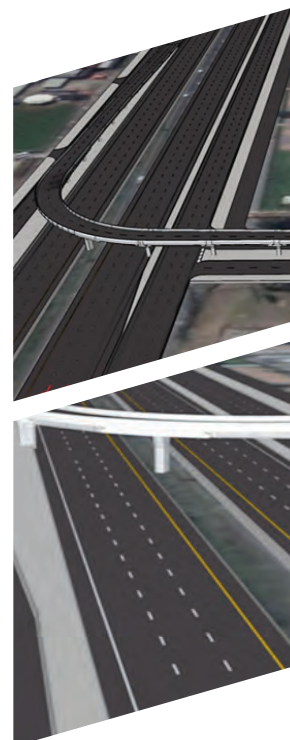
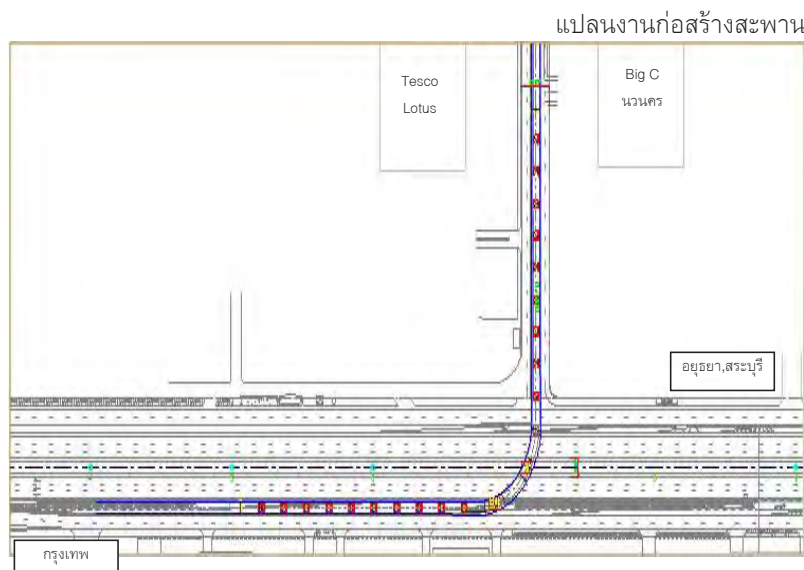
เดือนเมษายน พ.ศ. 2556 ถึง เดือนกันยายน พ.ศ.2557

งบประมาณการก่อสร้าง

- | | | |
|--------------------|-------|---------|
| ● งานก่อสร้างสะพาน | 61.70 | ล้านบาท |
| ● งานก่อสร้างถนน | 58.30 | ล้านบาท |

ผลงานก้าวหน้าของโครงการฯ

ผลงานรวม 42.92 %



Incentive and
Criteria of the
BOI

นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ในปีนี้ บริษัทยังคงขยายการลงทุนในด้านการพัฒนาพื้นที่ขายทางด้านอุตสาหกรรมเพื่อรองรับการลงทุน ใหม่ๆ ในอนาคต รวมทั้งยังเน้นไปในด้านการลงทุนในกิจการอันเกี่ยวกับสาธารณูปโภค เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นในอนาคตของผู้ประกอบการ

ทั้งนี้นอกจากการพัฒนาแปลงที่ดินขายแล้ว บริษัทยังได้มีการลงทุนในด้านสาธารณูปโภคต่างๆ อันได้แก่

โรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม

โดยขยายการผลิตจาก 45,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน เป็น 75,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

โรงผลิตไฟฟ้าขนาดเล็ก

นวนคร ได้ร่วมทุนกับทาง บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) และบริษัท ผลิตไฟฟ้าราชบุรี จำกัด (มหาชน) สร้างโรงผลิตไฟฟ้าขนาด 120 เมกกะวัตต์ ชนิด Co-Generation โดยสามารถผลิตได้ทั้งไฟฟ้า และไอน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม

โรงงานให้เช่า

ที่โครงการนวนคร นครราชสีมา มีโครงการที่สร้างให้บริษัทต่างๆ มาเช่าตามวัตถุประสงค์

ตัวอย่างการลงทุนเหล่านี้ เพื่อเป็นการเสริมสร้างรายได้และความมั่นคง (เสถียรภาพ) ของรายได้ให้แก่บริษัทในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญในด้านการรักษาสภาพแวดล้อม ดังเช่นการลงทุนทางด้านบำบัดน้ำเสียด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยล่าสุด และสามารถเพิ่มทั้งประสิทธิภาพและทั้งปริมาณในการบำบัดน้ำเสียจาก 25,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน เป็น 40,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน รวมทั้งกำลังศึกษาการ Reuse และ Recycle น้ำเสียเพื่อนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่อีกด้วย

สิ่งที่สำคัญที่สุดในขณะนี้คือ การเตรียมตัวในการรับความเปลี่ยนแปลง และผลกระทบต่างๆ อันจะเกิดจากการเปิดเขตการค้าเสรี ASEAN ที่เกิดขึ้นในปีถึง 2 ปีนี้ เพราะจะทำให้บทบาททางด้านอุตสาหกรรม

ในประเทศไทยเปลี่ยนแปลงไปโดยจะมีการย้ายฐานการผลิตในอุตสาหกรรมต่างๆ ให้เหมาะสมกับต้นทุนทางด้านแรงงานและศักยภาพในการผลิตและขนส่งของแต่ละประเทศมากขึ้น

ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพของไทยเราคงจะกลายเป็นประเทศที่เป็นลักษณะ Final Assembly มากขึ้น กล่าวคือการผลิตชิ้นส่วนต่างๆ อาจมาจากประเทศอื่นในภูมิภาคส่งมาประกอบที่ไทย และส่งออกจากเราเป็น Centralize Logistic รวมทั้งประเทศไทยน่าจะเน้นการผลิตในเทคโนโลยีระดับสูงมากขึ้น ดังนั้นบริษัทจะต้องเตรียมตัวให้พร้อมเพื่อรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

2. ประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลง พัฒนาที่สำคัญ

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งเริ่มธุรกิจ เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2514 โดยมีเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร จังหวัดปทุมธานี เป็นแห่งแรก เพื่อดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมพร้อมระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่โครงการเริ่มต้นประมาณ 5,000 ไร่ และมีสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์และครอบครัวจากรัฐเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ต่อมาในปี 2534 บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้เข้ามาถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 53.35 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยซื้อหุ้นจากสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ บริษัท พัฒนาการแห่งเครือจักรภพ และบริษัท เอลเดอร์ ไฟแนนซ์ เอเชีย ลิมิเต็ด ทำให้กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในปี 2539 บริษัทฯ ได้จัดซื้อที่ดินบริเวณตอนเหนือของโครงการจำนวน 208 ไร่ เพื่อใช้เป็นสถานก่อสร้างบ่อบำบัดน้ำเสียแห่งใหม่ให้สามารถรองรับการบำบัดน้ำเสียภายในโครงการและพัฒนาเพื่อขาย ต่อมาในปี 2545 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเมื่อต้นปี 2546 ได้จัดซื้อที่ดินบริเวณทิศตะวันตกเฉียงเหนือของโครงการจำนวน 137 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นเขตปลอดอากร (Free-Zone — FZ) ต่อมาในปี 2547 บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนและจำหน่ายหุ้นให้แก่ประชาชนทั่วไปและนำบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ปี 2548 บริษัทฯได้ขยายการลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ เพื่อเป็นช่องทางในการสร้างรายได้แหล่งใหม่ โดยบริษัทฯได้จัดซื้อที่ดิน 1,903 ไร่ เพื่อลงทุนพัฒนาเป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ ที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา ภายใต้ชื่อ “เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)” ซึ่งภายในจังหวัดนครราชสีมา มีกลุ่มผู้ประกอบการ ตลอดจนนักลงทุนสนใจมาลงทุนมากที่สุดในภาคอีสาน การลงทุนส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมด้านอิเล็กทรอนิกส์ ชิ้นส่วนโลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่ง เนื่องจากมีปัจจัยในการดึงดูดการลงทุน ตลอดจนทำเลที่ตั้งมีศักยภาพของพื้นที่อยู่ศูนย์กลางของภาคอีสาน ทำให้ได้เปรียบในด้าน การขนส่งทางรถยนต์ ทั้งภาคอีสานและภาคอื่นๆ ทั้งยังสามารถเปิดช่องทางสู่ EASTERN SEA BOARD และประตูสู่อินโดจีนในอนาคตจะสามารถเชื่อมต่อถึงท่าเรือดานังของประเทศเวียดนามได้ จึงทำให้เกิดการลงทุนจากต่างชาติอย่างต่อเนื่อง

3. พัฒนาการที่สำคัญที่ผ่านมา

3.1 เรื่องการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ (NNCL-W1)

ปี 2548 เดือน เมษายน : ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2548 มีมติให้ออกเสนอขายและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (NNCL-W1) อายุ 5 ปี จำนวน 48,419,700 หน่วย ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตรา 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ และมีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 48,419,700 หุ้น

ปี 2548 เดือน มิถุนายน : บริษัทฯได้ลดราคาพาร์จาก 10 บาทต่อหุ้น เหลือ 1 บาทต่อหุ้น

3.2 เรื่องการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ (NNCL-W2)

ปี 2553 เดือน ธันวาคม : ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 มีมติให้ออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (NNCL-W2) อายุ 5 ปี จำนวน 725,002,751 หน่วย ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตรา 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่

ปี 2553 เดือน ธันวาคม : บริษัทฯ ได้ออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 ให้แก่กรรมการและ/หรือ พนักงานของบริษัท (ESOP-W1) จำนวน 72,000,000 หน่วย ในราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 1 บาท อายุ 1 ปี มีกำหนดการใช้สิทธิ 4 ครั้ง วันสุดท้ายของเดือนมีนาคม, มิถุนายน กันยายน และสุดท้ายวันที่ 29 ธันวาคม 2554

ทั้งนี้ใบสำคัญแสดงสิทธิ ESOP-W1 ได้ครบอายุ 1 ปีแล้ว เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2554 โดยมีผู้มาใช้สิทธิแปลงสภาพ จำนวนทั้งสิ้น 70,915,000 หน่วย จำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิทั้งสิ้น 70,915,000 หุ้น คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิ ESOP-W1 ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิ แปลงสภาพจำนวน 1,085,000 หน่วย โดยมีจำนวนหุ้นสามัญรองรับการใช้สิทธิคงเหลือ 1,085,000 หุ้น ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการยกเลิกไปแล้ว

การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ NNCL-W2 อายุ 5 ปี มีรายละเอียดดังนี้

รวมใช้สิทธิครั้งที่ 1-4 ในปี 2554 จำนวนใช้สิทธิ 442,000 หน่วย จำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิทั้งสิ้น 442,000 หุ้น คงเหลือจำนวนหุ้นรองรับการใช้สิทธิ 724,560,751 หน่วย ทำให้บริษัทฯมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มเป็น 1,521,412,530 บาท (วันที่ 10 มกราคม 2555) และได้จดทะเบียนเพิ่มทุน

รวมใช้สิทธิครั้งที่ 5-8 ในปี 2555 จำนวนใช้สิทธิ 1,304,500 หน่วย จำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิทั้งสิ้น 1,304,000 หุ้น คงเหลือจำนวนหุ้นรองรับการใช้สิทธิ 723,256,251 หน่วย ทำให้บริษัทฯมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มเป็น 1,522,717,030 บาท (วันที่ 10 มกราคม 2556)

รวมใช้สิทธิครั้งที่ 9-12 ในปี 2556 จำนวนใช้สิทธิ 23,067,500 หน่วย จำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิทั้งสิ้น 23,067,500 หุ้น คงเหลือจำนวนหุ้นรองรับการใช้สิทธิ 700,188,751 หน่วย ทำให้บริษัทฯมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มเป็น 1,545,784,530 บาท (วันที่ 8 มกราคม 2557)

3.3 บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด

ปี 2552 : บริษัทฯ ได้ร่วมพันธมิตรทางธุรกิจในการโครงการโรงไฟฟ้าผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก กับ บริษัทผลิตไฟฟ้าราชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)

ปี 2553 : เดือนมกราคม บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้ง “บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด” (NNEG)

ปี 2554 : เดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้ลงนามปี 2553 : เดือนธันวาคมโครงการโรงไฟฟ้า ผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด (NNEG) ได้ผ่านการคัดเลือกจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (“กฟผ”) จำนวน 1 โครงการ ขนาดกำลังการผลิตประมาณ 122 เมกะวัตต์ และมีกำลังผลิตไอน้ำ 15 ตันต่อชั่วโมง มีลูกค้าตามสัญญาคือ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยและลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรม ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี โดยคาดว่าจะสามารถเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ในปี 2559

สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholder Agreement) เพื่อเข้าร่วมลงทุนใน บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด (NNEG) กับ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ผลิตไฟฟ้าราชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 30 30 และ 40 ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด มีทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 2,000,000.-บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ได้ชำระหุ้นเป็นจำนวนเงิน 120,600,000 ล้านบาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 402,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 40,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

4. ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โดยเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เอ็นพีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายบรรจุภัณฑ์ที่ผลิตจากโปและพลาสติก และปัจจุบันถือหุ้นอยู่ในบริษัทจำนวน 355,950,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.39 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ทั้งนี้ ปัจจุบัน

บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแต่อย่างใด มีเพียงเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือสนับสนุนด้านการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยและ ผู้ประกอบการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท โดยมีรายละเอียดการดำเนินธุรกิจดังนี้

4.1 บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด

ก่อตั้งในเดือนตุลาคม 2544 ดำเนินธุรกิจด้านการรักษาความปลอดภัยภายในพื้นที่ของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 6.3 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2545 บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว แต่ในเดือนมีนาคม 2546 บริษัทได้ตัดสินใจขายเงินลงทุนของบริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด จำนวน 40,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 81.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วให้แก่บุคคลภายนอกในขณะนั้น เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมีผลประกอบการขาดทุนมาโดยตลอด อีกทั้งบริษัทไม่มีความชำนาญในการดำเนินธุรกิจดังกล่าวเพียงพอ ทำให้ปัจจุบันบริษัทคงเหลือการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเพียงร้อยละ 15.08 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

4.2 บริษัท ซูมิโฮ โกลบอลโลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิม บริษัท นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด)

ก่อตั้งในปี 2532 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการให้บริการคลังสินค้าให้แก่บริษัทต่างๆ ที่ตั้งในพื้นที่โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 1.71 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

4.3 บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด (NNEG)

เป็นโรงไฟฟ้ารายเล็ก (Small Power Producer : SPP) ที่ใช้กระบวนการผลิตไฟฟ้าและไอน้ำ โดยใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง มีกำลังการผลิตไฟฟ้าสุทธิประมาณ 122 เมกะวัตต์ และมีกำลังการผลิตไอน้ำ 15 ตันต่อชั่วโมง มีลูกค้าตามสัญญาคือการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยและลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี โดยคาดว่าโครงการจะสามารถเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ในปี 2559 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 402,000,000 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 29.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 120.6 ล้านบาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้รวมของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2554 — 2556 สามารถแยกตามลักษณะการดำเนินงานได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	ปี 2556		ปี 2555		ปี 2554	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขายที่ดิน	0	-	566.90	49.32	497.55	51.75
- รายได้จากการขายที่ดินโครงการนวนครพุมธานี	57.12	4.16	158.77	13.81	264.64	27.52
- รายได้จากการขายที่ดินเขตปลอดอากร	144.96	10.55	-	-	-	-
- รายได้จากการขายที่ดินเขตฟรีเมียมโซน	85.06	6.19	180.94	15.74	98.96	10.29
- รายได้จากการขายที่ดินโครงการนวนคร (โคราช)	2.58	0.19	227.19	19.76	133.95	13.93
รายได้จากการให้บริการ	462.46	33.66	405.14	35.24	429.16	44.64
รายได้จากค่าเช่า*	16.96	1.23	21.02	1.83	17.46	1.82
รายได้อื่น **	604.85	44.02	156.45	13.61	17.28	1.80
รายได้รวม	1373.99	100.00	156.45	100.00	961.45	100.00

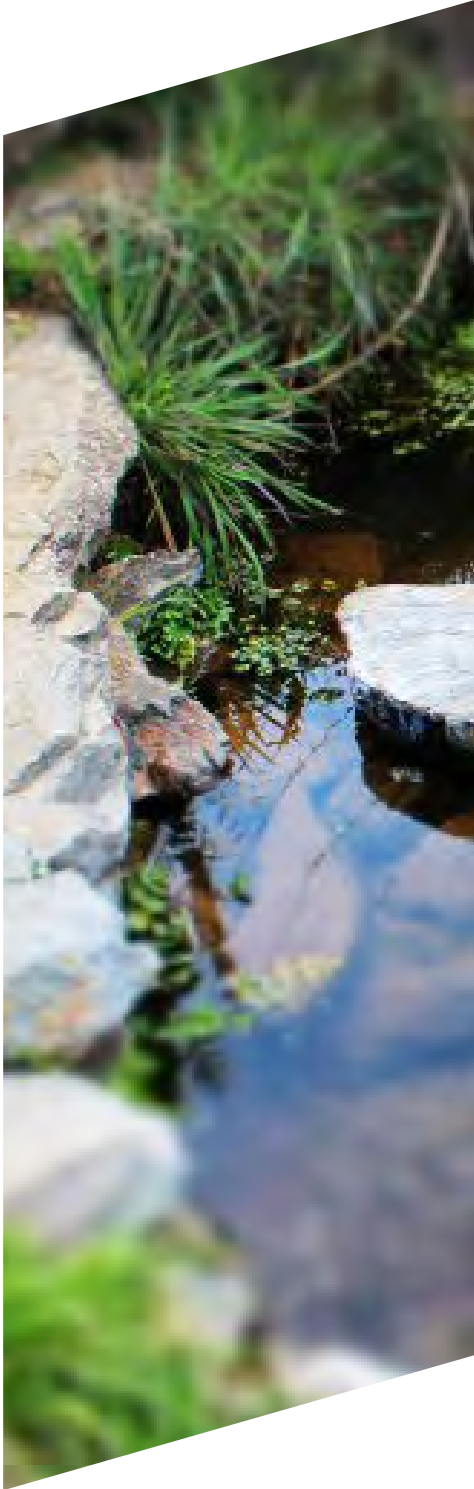
หมายเหตุ : รายได้หลักของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 38.86 ของรายได้รวม รายได้จากการให้บริการเฉลี่ยประมาณร้อยละ 37.21 ของรายได้รวม และรายได้อื่นเฉลี่ยอยู่ประมาณร้อยละ 22.34 ของรายได้รวม

* รายได้ค่าเช่า คือรายได้จากการให้เช่าที่ดินและสถานที่

** รายได้อื่น = ดอกเบี้ยรับ รายได้รับเงินปันผลจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง รายการขาดทุนจากการด้อยค่าฯ

ปี 2555 รายได้อื่น ประกอบด้วย เงินชดเชยจากประกันภัย 143.66 ล้านบาท ฯลฯ

ปี 2556 รายได้อื่น ประกอบด้วย เงินชดเชยประกันภัย 70.00 ล้านบาท กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 363.43 ล้านบาท กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน 146.89 ล้านบาท รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 7.88 ล้านบาท ฯลฯ



นโยบายการรับรู้รายได้

รายได้จากการขายที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 บริษัทถือปฏิบัติ ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18

เรื่องรายได้ ที่ผ่านมา บริษัทรับรู้รายได้จากการขายที่ดินโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยวิธีอัตราส่วนค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ดังนั้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 บริษัทเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากการรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ เป็นวิธีรับรู้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา โดยปรับย้อนหลังในงบการเงิน 2553 รายได้จากการให้บริการ จะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการเสร็จสิ้น แล้วโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

อนึ่ง ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดิน ไม่แน่นอน เนื่องจากถ้าในปีใดที่บริษัทสามารถขายที่ดินเป็นแปลง ใหญ่หรือในปีที่มีการรับชำระเงินค่าที่ดินตามสัญญาการขายที่ดิน จำนวนมากก็จะทำให้ปีนั้นมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเพิ่มสูงขึ้นกว่าปกติ นอกจากนี้ ในการตัดสินใจจัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงงาน ของนักลงทุนส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลานานเนื่องจากการลงทุนในแต่ละ ครั้งจะใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก บริษัทจึงไม่สามารถคาดการณ์หรือ ประเมินการรายได้จากการขายที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ และอาจ เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ กล่าวคือ ถ้าในปีใดบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินสูงบริษัทก็จะมีกำไร จากการดำเนินงานเป็นจำนวนมาก แต่ในกรณีกลับกันถ้าปีใดบริษัทมี การรับรู้รายได้จากการขายที่ดินต่ำก็จะส่งผลให้บริษัทมีกำไรลดลง ตามไปด้วย แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เร่งปรับปรุงทีมงานขายของ บริษัทให้มีประสิทธิภาพในการทำการตลาดมากยิ่งขึ้น รวมทั้งบริษัท ได้กำหนดให้ฝ่ายการตลาดจัดทำประมาณการรายได้และเป้าหมายใน การขายที่ดินในแต่ละปี ซึ่งในกรณีที่สามารทำได้ตามเป้าหมายที่ กำหนดไว้บริษัทจะจ่ายคอมมิชชั่นในอัตราพิเศษเพื่อเป็นการจูงใจใน การทำงานของฝ่ายขายให้มากขึ้น อีกทั้งในอนาคตบริษัทจะมีแหล่ง รายได้ใหม่จากการขายที่ดินในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม นวนคร (นครราชสีมา) ซึ่งจากเหตุผลต่างๆ ดังกล่าวอาจจะช่วยลด ความไม่แน่นอนของรายได้จากการขายที่ดินของบริษัทได้บางส่วน

ivetอุตสาหกรรม นวนครนวนคร (ปทุมธานี)

1. ivetอุตสาหกรรมนวนครนวนคร (ปทุมธานี)

ปัจจุบันโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) มีพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 6,485 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 4,148 ไร่ และยังคงมีพื้นที่ขายคงเหลือทั้งสิ้นประมาณ 297 ไร่ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้พัฒนาพื้นที่ขายอย่างต่อเนื่องอีกทั้งยังได้พัฒนาระบบบริหารจัดการของโครงการเขตอุตสาหกรรมนวนคร ให้มีประสิทธิภาพจนเป็นที่ยอมรับแก่นักลงทุน และได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน มอก./ISO 9001:2008 ในด้านการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม จากสถาบันรับรองมาตรฐาน ไอเอสโอ (MASCI) และสำนักงานคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการค้ารับรองระบบงาน (NAC) ในปี 2545 ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเข้ามาลงทุนในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครให้กับนักลงทุนได้อีกทางหนึ่งด้วย

1.1 การแบ่ง ivetพื้นที่ใน ivetอุตสาหกรรม นวนคร (ปทุมธานี)

1) ivetอุตสาหกรรม

บริษัทมีพื้นที่ที่เป็นอุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 4,148 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 60 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีโรงงานตั้งในพื้นที่กว่า 189 โรงงาน) และมีพื้นที่ขายคงเหลือทั้งส่วนอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมอีกประมาณ 297 ไร่

2) ivetพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ ได้มีการจัดแบ่งพื้นที่เพื่อพัฒนาเป็นเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย บนพื้นที่ประมาณ 641 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ประมาณ 5,000 ครัวเรือน) และมีพื้นที่ขายคงเหลือประมาณ 134 ไร่

3) ivetปลอดอาคาร

บริษัทฯ ได้จัดแบ่งมีพื้นที่ประมาณ 137 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่ทั้งหมดซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของโครงการ ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนในเขตปลอดอาคารจะได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีตามกฎหมายทุกประการ ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวได้ขายหมดและปิดเฟสเรียบร้อยแล้ว

4) ivetระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว

เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวมีพื้นที่ประมาณ 2,279 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 35 ของพื้นที่ทั้งหมด

สรุปสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

1.2 สิทธิและประโยชน์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ivet 1

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5097 (2) / 2555

วันที่อนุมัติ : 14 ตุลาคม 2555

วันที่บัตรส่งเสริม : 14 ธันวาคม 2555

ระยะเวลาของสิทธิ : ตุลาคม 2555 ถึง ตุลาคม 2562

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ กิจการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม (ส่วนขยาย) ประเภท 7.1 กิจการสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน

สรุปสาระสำคัญสิทธิและประโยชน์ :

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้ สิ้นสุด ตุลาคม 2562
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้ามาภายในวันที่ 14 มิถุนายน 2558

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5170 (2) / 2556

วันที่อนุมัติ : 17 มิถุนายน 2556

วันที่บัตรส่งเสริม : 21 สิงหาคม 2556

ระยะเวลาของสิทธิ : มิถุนายน 2556 ถึง มิถุนายน 2564

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ เขตอุตสาหกรรมประเภท 7.8 กิจการพัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการอุตสาหกรรม ตามมาตรการส่งเสริมการลงทุนเพื่อฟื้นฟูการลงทุนหลังจากวิกฤตอุทกภัย

สรุปสาระสำคัญของสิทธิและประโยชน์ :

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่ได้รับมีรายได้ สิ้นสุด มิถุนายน 2564
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้ามาภายในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2559

สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไข

1. ต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าหุ้นแล้วไม่น้อยกว่า 1,508 ล้านบาท
2. ต้องมีผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน
3. ต้องดำเนินการตามสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมในเรื่อง ขนาดของกิจการ จะต้องมีพื้นที่เขตอุตสาหกรรม 3,130 ไร่
4. ต้องได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือ ISO 14000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า ภายใน 2 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ
5. ต้องยื่นแบบขอใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล และรายงานผลการดำเนินงานที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ให้สำนักงานเห็นชอบภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5171 (2) / 2556

วันที่อนุมัติ : 17 มิถุนายน 2556

วันที่บัตรส่งเสริม : 21 สิงหาคม 2556

ระยะเวลาของสิทธิ : มิถุนายน 2556 ถึง มิถุนายน 2564

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ ผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ประเภท 7.1 กิจการสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์

สรุปสาระสำคัญของสิทธิและประโยชน์ :

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่ได้รับมีรายได้ สิ้นสุด มิถุนายน 2564
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้ามาภายในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2559

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5172 (2) / 2556

วันที่อนุมัติ : 27 พฤษภาคม 2556

วันที่บัตรส่งเสริม : 21 สิงหาคม 2556

ระยะเวลาของสิทธิ : พฤษภาคม 2556 ถึง พฤษภาคม 2564

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ บริการบำบัดน้ำเสีย ประเภท 7.26 กิจการบริการบำบัดน้ำเสีย กำจัดหรือขนถ่ายขยะกากอุตสาหกรรม หรือสารเคมีที่เป็นพิษ โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์

สรุปสาระสำคัญของสิทธิและประโยชน์ :

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่ได้รับมีรายได้ สิ้นสุด พฤษภาคม 2564
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้ามาภายในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2559

ให้คำปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมและการออกหนังสือยินยอมรับน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรม เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตประกอบกิจการโรงงานอีกส่วนหนึ่งด้วย

1.3 เขตปลอดอากร (ปทุมธานี)

พื้นที่ในเขตโครงการปลอดอากร (ผู้ประกอบการในเขตปลอดอากรตามประกาศกรมศุลกากร)

ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับของที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อนำเข้าในเขตปลอดอากรในกรณีดังต่อไปนี้

- 1.1 ของที่เป็นเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องใช้ รวมทั้งส่วนประกอบของดังกล่าวที่จำเป็นต้องใช้ในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ
- 1.2 ของที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรและนำเข้าไปในเขตปลอดอากรสำหรับใช้ในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ

2. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ ที่นำเข้ามาผลิตเพื่อการส่งออก
3. ได้รับยกเว้นอากรขาออก สำหรับของที่ปลอดไปจากเขตปลอดอากร เพื่อการส่งออก
4. ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม
5. ได้รับยกเว้นภาษีสรรพสามิต
6. ไม่กำหนดอัตราส่วนหรือปริมาณและระยะเวลาในการส่งออก

2. สารานุกรมโปกและสารานุกรมการ

2.1 ระบบถนนภายในโครงการเวตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ถนนภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร แบ่งได้ 11 ขนาด ความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 9.00 เมตร ถึง 32.00 เมตร โดยเชื่อมกับโครงข่ายและมีทางเข้า-ออก เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ติดถนนพหลโยธิน กม.ที่ 46 ถนนโดยทั่วไปมีทั้งผิวจราจรเป็นแอสฟัลท์ ติดคอนกรีตและคอนกรีตเสริมเหล็ก ทางบริษัท ได้ดำเนินการซ่อมแซมถนนภายในโครงการที่ชำรุดหลังจากเกิดเหตุอุทกภัยทำให้เกิดน้ำท่วมทั้งโครงการ โดยทำการซ่อมแซมถนนแบบปูยางแอสฟัลท์ ทับผิวจราจรเดิม และแบบขุดแก้ Soft พร้อมเทคอนกรีตและปูยางแอสฟัลท์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว



2.2 ระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการเวตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

- 1) ระบบระบายน้ำฝนโดยทั่วไปเป็นรางระบายน้ำคอนกรีต แบบ V-DRAIN และ U-DRAIN ตลอดสองข้างถนน ทำหน้าที่รองรับน้ำฝนเพื่อระบายน้ำลงสู่คลองภายในโครงการ ซึ่งมีความยาวโดยรวมประมาณ 45 กม. มีปริมาณความจุประมาณ 400,000 ลูกบาศก์เมตร เชื่อมกันเป็นโครงข่ายทั่วทั้งเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ซึ่งในปี 2556 ได้ทำการลอกทำความสะอาดตลอดทั้งปี และปรับปรุงก่อสร้างรางระบายน้ำใหม่ ความยาวประมาณ 18 กิโลเมตร แบบ V-DRAIN และ U-DRAIN เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายน้ำและรองรับน้ำฝนได้มากขึ้น

2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการเวตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ได้ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียโดยการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนขยาย) แล้วเสร็จพร้อมเปิดใช้งานได้ตั้งแต่เดือน เมษายน 2552 เป็นต้นมา และได้ดำเนินการขออนุญาตขยายโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ต่อกรมโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขอประกอบกิจการเรียบร้อยแล้ว โดยจัดอยู่ในประเภทโรงงานลำดับที่ 101 เพื่อรองรับการบำบัดน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมเขตชุมชนและการพาณิชย์ มาทำการบำบัดน้ำเสียให้ได้คุณภาพน้ำที่ดีและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามมาตรฐานน้ำทิ้งของประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางปัจจุบันมี 4 หน่วยบำบัด ประกอบด้วย ระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนเดิม) จำนวน 2 หน่วยบำบัด เป็นระบบ Activated Sludge แบบ Conventional Aeration ส่วนระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนขยาย) จำนวน 2 หน่วยบำบัด เป็นระบบ Activated Sludge แบบ Oxidation Ditch ซึ่งเป็นระบบบำบัดที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ โดยระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนครจะทำงานตลอด 24 ชั่วโมง จากเหตุการณ์มหาอุทกภัย เมื่อปลายปี 2554 ส่งผลให้ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางได้รับความเสียหาย ในปี 2555 บริษัท ได้ทำการว่าจ้าง บริษัทผู้รับจ้าง (บ. ส.นา (ประเทศไทย) จำกัด) ดำเนินการฟื้นฟูระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง โดยมีบริษัทที่ปรึกษา (บ. ทีมคอนซัลติ้ง) เป็นผู้ควบคุมงาน โดยฟื้นฟู เฟสที่ 1 ในส่วนของระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนเดิม) แล้วเสร็จ และเปิดใช้งาน ตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม 2555 เฟสที่ 2 ในส่วนของระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนขยาย) แล้วเสร็จ และเปิดใช้งานได้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2555 ทำให้ปัจจุบันมีประสิทธิภาพรองรับปริมาณน้ำเสียได้สูงสุดวันละ 46,000 ลูกบาศก์เมตร ในขณะที่ปัจจุบันมีปริมาณน้ำ

เสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย วันละ 21,254 ลูกบาศก์เมตร หรือคิดเป็น 46.20 % ของขีดความสามารถของระบบบำบัดน้ำเสีย โดยผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย นวนคร ถือว่ามีประสิทธิภาพที่ดีมาโดยตลอด

2.4 ระบบระบายน้ำเสียภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

ระบบระบายน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เป็นระบบท่อปิด และแยกออกจากระบบระบายน้ำฝนที่เป็นระบบเปิด (U-drain) ขนาดเส้นท่อน้ำระบายน้ำเสีย จะมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ 150, 200, 250, 300, 400, 600, 800 และ 1,000 มิลลิเมตร โดยสามารถระบายน้ำเสียและรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการจากเขตอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และเขตพาณิชยกรรม เป็นต้น ระบบระบายน้ำเสียจะประกอบไปด้วย บ่อพักน้ำเสีย และสถานีสูบน้ำเสียย่อย ก่อสร้างตามแนวท่อน้ำระบายน้ำเสียที่มีอยู่รอบโครงการ จำนวน 51 สถานี ทำหน้าที่สูบน้ำเสียต่อไปยังโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง นวนคร

2.5 ระบบป้องกันน้ำท่วมภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี มีระบบป้องกันน้ำท่วมดังนี้

- 1) กำแพงป้องกันน้ำ : กำแพงป้องกันน้ำท่วมรอบโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ มีความยาว 20.6 กิโลเมตร โครงสร้างของกำแพงโดยทั่วไปเป็นแผ่น corrugated concrete sheet pile (CCSP) ขนาดความกว้าง 1.00 เมตร ยาว 6 เมตร ถึง 15.50 ม. โดยทำการตอกใช้ระบบสั่นสะเทือนเพื่อป้องกันแผ่นแตกหัก ตลอดทั้งแนวรอบโครงการ และจะเว้นช่วงเข้า-ออก ไร่ประมาณ 11 ไร่ โดยมีอุปกรณ์เสริมทางเข้า-ออก เมื่อเหตุน้ำท่วม คือ ชุดอุปกรณ์แผ่น STOP LOG ป้องกันน้ำ ส่วนถนน นวนคร 5 (ทางเข้า-ออก) จะทำการยกระดับถนนให้สูงขึ้นเท่าที่ระดับกำแพง CCSP รอบโครงการ เมื่อน้ำท่วมจะสามารถวิ่งเข้าออกได้ปกติ ส่วนด้านในโครงการติดกับกำแพงจะก่อสร้างคันดินพร้อมถนน สามารถวิ่งตรวจสอบความปลอดภัยได้รอบโครงการ (ผู้รับจ้าง : บริษัท อิตาเลียนไทยฯ, ผู้ควบคุมงานและบริษัทที่ปรึกษา : บริษัท ทีม คอนซัลติ้งฯ)
- 2) คลองระบายน้ำฝน : ภายในโครงการนวนคร มีการขุดคลองเพื่อรองรับน้ำและกักเก็บน้ำฝน ขนาดพื้นที่ประมาณ 300 ไร่ คิดเป็นความจุปริมาณน้ำได้ 1,200,000 ลูกบาศก์เมตร ในช่วงฤดูฝนจะ

สามารถรองรับปริมาณน้ำฝนอย่างเพียงพอและระบายน้ำออกนอกโครงการ โดยสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมของโครงการ

- 3) สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วม : ประกอบด้วยสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมด้านทิศเหนือ 1 สถานี ติดตั้งเครื่องสูบน้ำขนาด 30 kw จำนวน 7 เครื่อง และสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมด้านทิศใต้ 2 สถานี ติดตั้งเครื่องสูบน้ำขนาด 30 kw จำนวนทั้งสิ้น 10 เครื่อง และสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมของโครงการฟรีเหมียมโซนอีก 1 สถานี ติดตั้งเครื่องสูบน้ำขนาด 45 kw จำนวน 3 เครื่อง รวมมีเครื่องสูบน้ำทั้งหมด 20 เครื่อง มีความสามารถในการสูบน้ำทั้งหมด 542,400 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน เพียงพอที่จะระบายน้ำฝนออกนอกโครงการ
- 4) สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมชั่วคราว : นอกจากนี้ในช่วงฤดูฝนระหว่างเดือนมิถุนายนถึงเดือนพฤศจิกายนของทุกปี ได้จัดเตรียมเครื่องสูบน้ำสำรองติดตั้งให้สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมชั่วคราวด้านทิศตะวันตกของโครงการจำนวน 2 สถานีประกอบด้วย
 1. ติดตั้งเครื่องสูบน้ำชนิด Submersible pump ขนาด 15 KW จำนวน 3 เครื่อง ประสิทธิภาพเครื่องสูบน้ำ 480 ลบ.ม.ต่อ ชม. หรือประสิทธิภาพการสูบน้ำ 34,560 ลบ.ม./วัน
 2. ติดตั้งเครื่องสูบน้ำชนิดเครื่องยนต์ดีเซล ท่อสูบน้ำขนาด 12 นิ้ว จำนวน 3 เครื่อง ประสิทธิภาพการสูบน้ำ 1,800 ลบ.ม. ต่อ ชม. ต่อเครื่อง หรือ ประสิทธิภาพการสูบน้ำ รวม 129,600 ลบ.ม./วัน

รวมประสิทธิภาพการสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมได้ 706,560 ลบ.ม.ต่อวัน

2.6 ระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรมภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

โรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม เปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2550 บนเนื้อที่ประมาณ 39 ไร่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี น้ำจากส่วนนี้เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่จำหน่ายให้กับเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเท่านั้น โดยนำน้ำจากแม่น้ำเจ้าพระยาส่งผ่านท่อส่งน้ำดิบ HDPE ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 900 มิลลิเมตร เป็นระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตรมายังโรงผลิตน้ำฯ ที่ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี เพื่อผ่านกระบวนการผลิตน้ำโดยผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ด้านระบบผลิตน้ำฯ ให้ได้น้ำที่สะอาดและมีคุณภาพตามมาตรฐาน มอก. ซึ่งโรงผลิตน้ำฯ มีการตรวจสอบคุณภาพของน้ำด้วยเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ทันสมัยในห้อง Lab ภายในโรงผลิตน้ำฯ เป็นประจำทุก 3 ชั่วโมง

คุณภาพน้ำจากโรงผลิตน้ำ

ดัชนีคุณภาพน้ำ เดือนปี	pH (มาตรฐาน 6.5-8.5)	Corlor (มาตรฐาน < 5) Plt-Cblt	Taste	Odor	Turbidity (มาตรฐาน < 5) NTU
ม.ค.-56	7.78	4.02	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.64
ก.พ.-56	8.00	2.23	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.73
มี.ค.-56	7.83	<0.30	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.26
เม.ย.-56	7.98	1.58	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.53
พ.ค.-56	8.20	0.35	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.20
มิ.ย.-56	8.14	1.80	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.18
ก.ค.-56	7.52	2.79	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.61
ส.ค.-56	8.05	3.34	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.87
ก.ย.-56	7.76	3.33	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.39
ต.ค.-56	7.71	3.24	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.32
พ.ย.-56	8.21	0.86	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.81
ธ.ค.-56	7.68	4.76	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.27

2.7 คุณภาพน้ำจากโรงผลิตน้ำ ระบบน้ำประปาภายในโครงการ เวตส์เสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

น้ำประปา จากการประปาส่วนภูมิภาค บริษัท นวนครฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายกับการประปาฯ เพื่อจำหน่ายน้ำประปาให้กับเขตที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี โดยท่อส่งน้ำหลักจากการประปาฯ เข้ามาทางถนนนวนครสาย 1 และ 5 และบริษัท นวนครฯ ได้วางท่อต่อจากท่อของการประปาฯ เพื่อส่งน้ำไปยังเขตที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ต่อไป ระบบน้ำประปาที่ให้ กับพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร บริษัทจัดหามาจาก 2 แหล่ง

- 1) ใช้น้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้จัดสร้างโรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมให้กับลูกค้า โดยจะมีมาตรฐาน/คุณภาพน้ำที่สูง และมีปริมาณเพียงพอต่อความต้องการของผู้ลงทุนปัจจุบันสามารถผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมได้วันละ 75,000 ลบ.ม.

- 2) จัดซื้อน้ำประปาจากการประปาภูมิภาค โดยต่อท่อภายในโครงการ เข้ากับท่อหลักของการประปาส่วนภูมิภาค

ในปี 2556 ที่ผ่านมามีความต้องการในการใช้น้ำของลูกค้าเฉลี่ยอยู่ที่เดือนละ 1,185,449.33 ลบ.ม. หรือเฉลี่ยวันละ 39,514.98 ลบ.ม. ซึ่งคิดเป็น 52.68 % ของกำลังการผลิตน้ำ โรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม มีความมั่นใจว่าโรงผลิตน้ำฯ ยังมีความสามารถรองรับการขยายตัวและการลงทุนของโรงงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้แน่นอน

2.8 ระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไปภายในโครงการ เวตส์เสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

เนื่องจากเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนครฯ มีบ้านพักอาศัย หอพัก ร้านค้า และโรงงาน จึงต้องการระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไป ที่ดำเนินการตาม พรบ. โรงงาน พ.ศ. 2535 ฉบับที่ 2 ของกรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การ กำจัดสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว ที่ไม่เป็นของเสียอันตราย (Non — Hazardous Waste) ที่เกิดจาก

สำนักงาน บ้านพักอาศัย และร้านอาหารภายในบริเวณโรงงาน ที่อยู่ภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร บริษัทได้มอบหมายให้บริษัท เจ. รัฐกานต์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บและนำไปกำจัดตามขั้นตอนอย่างเป็นระบบต่อไป

ค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูล

บริษัทจัดเก็บค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูล ในเขตอุตสาหกรรม โดยจัดเก็บตามปริมาณเก็บสิ่งปฏิกูล คุณด้วยอัตราค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูลต่อถัง (200ลิตร) ซึ่งเป็นอัตราที่คงที่ ส่วนในเขตที่อยู่อาศัยนั้นปัจจุบัน บริษัทเก็บค่าบริการหอพักในอัตราละ 100 บาท ต่อถัง 200 ลิตร

2.9 ระบบไฟฟ้าภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

- 1) มีสถานีไฟฟ้าย่อย ของส่วนการไฟฟ้าภูมิภาค จำนวน 4 สถานี และสถานีย่อยของการไฟฟ้าฝ่ายผลิต จำนวน 1 สถานี โดยที่มีระบบจำหน่ายสายป้อนไฟฟ้าแรงสูง ได้จัดแบ่งจ่ายโหลดได้อย่างสมบูรณ์และยังสามารถเชื่อม ต่อระบบเข้ากับสถานีไฟฟ้าย่อยบางประอินในกรณีที่มีความไม่เสถียรของแรงดัน
- 2) ระบบไฟฟ้าภายในบริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงและแก้ไขวงจรไฟฟ้า (GROUP CIRCUIT) ให้เหมาะกับการใช้งานเฉพาะพร้อมมีแบบ (PLAN) ที่ระบุตำแหน่ง, ข้อมูลด้านเทคนิค ที่ชัดเจนตรงกับหน้างานปัจจุบัน สามารถกำหนดตำแหน่งในการแก้ไขได้รวดเร็วยิ่งขึ้นโดยไม่กระทบกับงานส่วนอื่นของผู้ประกอบการภายในโครงการส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร
- 3) บริษัทฯ ได้ขึ้นทะเบียนแหล่งจ่ายไฟฟ้าต่างๆ ภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เช่น ผู้ใช้ไฟฟ้ารายใหญ่ และผู้ใช้ไฟฟ้ารายย่อย เพื่อให้เป็นไปตามกรมอนุรักษ์พลังงาน เรื่องการอนุรักษ์พลังงานในสถานประกอบการส่งผลให้มีการจัดการควบคุมระบบไฟฟ้าที่ถูกต้องชัดเจน

2.10 ระบบสื่อสารโทรคมนาคมภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

การให้บริการทางด้านการสื่อสารและโทรคมนาคมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เพื่อให้ลูกค้าและประชาชนทั่วไป ได้ใช้ระบบการสื่อสาร, อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง และโครงข่ายใยแก้วนำแสง ที่รองรับกับการบริการทุกประเภทของผู้ให้บริการ มีดังนี้

- 1) ระบบโทรศัพท์พื้นฐานให้บริการโดย บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 - 2) ระบบโทรศัพท์เคลื่อนที่ 2G และ 3G ให้บริการโดย บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) และบริษัท โทเทิล แอ็คเซ็ส คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)
 - 3) ระบบโครงข่ายใยแก้วนำแสง (Fiber Optic Cable) ให้บริการโดย บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน), บริษัท ยูเนิตด อินฟอร์เมชั่น ไฮเวย์ จำกัด
 - 4) ระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงชนิดเดินสายและไร้สายให้บริการโดย บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท ทริบเบิล ตรี บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) โดยผู้ให้บริการทุกรายมีการบริการที่มีคุณภาพ ดังนี้
1. รองรับข้อกำหนดคุณภาพบริการ (Quality of Service) ตามที่ลูกค้าต้องการได้
 2. มีระบบเฝ้าระวัง (Monitoring System) แจ้งความผิดปกติในการใช้งานของลูกค้าเพื่อสามารถแก้ปัญหาได้รวดเร็ว
 3. มีทีมงานเฉพาะ ในการวิเคราะห์และแก้ไขปัญหา ที่เกิดขึ้นในการใช้บริการของลูกค้า

2.11 ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ภายในโครงการมีระบบกล้องวงจรปิด CCTV ตามเส้นทางสายหลัก เพื่อควบคุมความปลอดภัยและบริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัท นวนคร อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล การ์ด จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ซึ่งเป็นบริษัท ให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัย ดูแลและจัดหายามรักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง ปัจจุบันมียามรักษาความปลอดภัยทำงานดูแลภายในโครงการทั้งสิ้นประมาณ 114 คน โดยบริษัทจะเป็นผู้ดูแลควบคุมและตรวจสอบมาตรฐานในการรักษาความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ

พร้อมติดตั้ง ระบบ CCTV Cleverse License Plate Recognition ภายในลานจอดรถรวมของโครงการ ทำให้สามารถจดจำป้ายทะเบียนรถที่เข้ามาใช้บริการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการตรวจสอบและรักษาความปลอดภัย

2.12 ระบบกักน้ำภายในโครงการเวตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

บริษัทได้ร่วมกับบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) (ปตท.) วางท่อกักน้ำภายในเขตอุตสาหกรรมของโครงการเพื่อให้บริการก๊าซธรรมชาติแก่โรงงานอุตสาหกรรมที่สนใจ เนื่องจากก๊าซธรรมชาติถือเป็นพลังงานที่มีต้นทุนต่ำ สะอาด ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการวางท่อก๊าซจะช่วยลดภาระต้นทุนในการขนส่งให้แก่ลูกค้าได้มาก และมีความปลอดภัยภัยสูง จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญของผู้ประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเพื่อสร้างจุดเด่นและดึงดูดความสนใจของลูกค้า ปัจจุบันบริษัท ปตท. ได้เปิดให้บริการจ่ายก๊าซให้กับโรงงานที่ต้องการแล้วโดยบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนตามปริมาณการใช้ก๊าซของลูกค้าภายในโครงการตามอัตราที่ตกลงกัน รวมถึงบริษัทยังได้รับค่าเช่าพื้นที่สำหรับระบบตรวจสอบและจ่ายก๊าซอีกด้วย

3. จุดเด่นของโครงการ นวนคร ปทุมธานี

3.1 ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจพร้อมศูนย์คมนาคมทั้งในและต่างประเทศ

- 1) ใกล้กรุงเทพฯ เพียง 46 กิโลเมตร
- 2) ใกล้ท่าอากาศยานกรุงเทพฯ และสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 และ 60 กิโลเมตรตามลำดับ
- 3) ใกล้ท่าเรือคลองเตยเพียง 60 กิโลเมตร
- 4) ได้รับการยกเว้น ภาษีสรรพสามิต
- 5) กำแพงกันน้ำถาวรรอบโครงการ

3.2 จุดเชื่อมต่อความเจริญของอุตสาหกรรมตอนบน ทั้งภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

3.3 มีการขนส่งและการคมนาคมสะดวก

- 1) ถนนมาตรฐาน 10 เลน
- 2) ใกล้สถานีรถไฟ
- 3) ใกล้ถนนวงแหวนรอบนอก
- 4) สะพานต่างระดับจากโครงการเข้าสู่กรุงเทพฯ

3.4 กำแพงป้องกันน้ำท่วมอุตสาหกรรมนวนคร

จากสภาวการณ์มหาอุทกภัยปี 2554 นั้น เพื่อการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยแบบเต็มรูปแบบไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงคันดินและก่อสร้างกำแพงป้องกันน้ำถาวรในรูปแบบและเทคโนโลยีพิเศษจากประเทศญี่ปุ่น ปรับปรุงสถานีสูบน้ำและเครื่องสูบน้ำให้มีอัตราการกำลังเพียงพอในการระบายน้ำตามหลักเกณฑ์ที่ถูกกำหนดโดยภาครัฐ

การออกแบบกำแพงป้องกันน้ำถาวร บริษัทฯ ได้ประเมินจากสภาวการณ์จริง เพิ่มขีดความสามารถของระบบตามความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศ และยังเพิ่มค่าเพื่อกำหนดรูปแบบเพิ่มเติมเพื่อสร้างความมั่นใจแก่นักลงทุนสูงสุด

เงื่อนไขสำหรับการออกแบบกำแพงป้องกันน้ำถาวร

- ระดับพื้นดินโครงการเฉลี่ย +2.00 เมตร รทก.*
- ระดับความสูงของคันดินเดิม +4.00 เมตร รทก.*
- ระดับน้ำท่วมสูงสุดปี 2554 +4.70 เมตร รทก.*
- ผู้เชี่ยวชาญจาก JICA เสนอการออกแบบที่ระดับเพิ่ม 50 cm.จากระดับน้ำท่วม +5.20 เมตร รทก.*
- นวนคร อนุมัติค่าระดับเพื่อกำหนดก่อสร้างกำแพงป้องกันน้ำถาวร +5.50 เมตร รทก.*

รทก. หมายถึง ระดับน้ำทะเลปานกลาง

โดยรูปแบบการก่อสร้าง บริษัทฯ จะใช้แผ่น Corrugated Concrete Sheet Pile (CCSP) ความยาวกว่า 10 เมตร กดลงในดิน บนคันดินเดิมที่ได้รับการปรับปรุงแล้วด้วยเครื่องกดสั้น (Vibro Hammer) ลงลึก 9 เมตร เพื่อป้องกันน้ำซึมลอดใต้ดินอันเป็นสาเหตุของการพัง





ทลายของคันดินอีกด้วย ส่วนบนสุดของกำแพงจะปิดทับด้วยการเทคอนกรีตปิดทับในรูปแบบของ Cap Beam ที่มีความสูง 50 เซนติเมตร รวมความสูงของกำแพงที่อยู่เหนือคันดินเดิม 1.5 เมตร (5.50 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลาง) ระหว่างแผ่นของ CCSP จะมียางชนิดพิเศษ Elastic Vinyl Chloride ในการป้องกันน้ำไหลผ่านรอยต่อระหว่างแผ่น และเพื่อป้องกันการถูกทำลายของยางชนิดดังกล่าวจากความร้อนของดวงอาทิตย์และรังสี UV ที่สามารถทำลายยางชนิดนี้ได้ บริษัทฯ ได้ลงทุนเพิ่มด้วยการใช้ Poly Urethane Silicone Sealant ปิดทับรอยต่อที่มียางชนิดพิเศษ ทั้งด้านนอกและด้านในกำแพงป้องกันน้ำตลอดความยาวของกำแพงทั้งหมด

บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างกำแพงป้องกันน้ำถาวรรอบทั้งโครงการ ระยะทาง 20.6 กิโลเมตร โดยจะเปิดเส้นทางการจราจรไว้แต่หากเกิดสภาวะน้ำท่วมขึ้น บริษัทฯ จะดำเนินการปิดเส้นทางการเข้าออกเขตอุตสาหกรรมทั้งหมดโดยใช้ระบบประตู STOP LOG ซึ่งเป็นนวัตกรรมจากต่างประเทศ คงเหลือเส้นทางเข้าออกหลักเพียงเส้นทางเดียวเพื่อป้องกันการชะงักตัวของระบบโลจิสติกส์ ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการยกระดับถนนให้สูงขึ้น (RAMP) โดยมีความสูงของพื้นผิวถนนที่ 5.50 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลางหรือเทียบเท่ากับกำแพงป้องกันน้ำถาวร

ส่วนของระบบการระบายน้ำ บริษัทฯ ดำเนินการปรับปรุงสถานีสูบน้ำทั้งหมดให้มีอัตราการกำลังในการระบายน้ำให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ถูกกำหนดจากภาครัฐ ซึ่งจากการศึกษาปริมาณน้ำ บริษัทฯ ยังได้อนุมัติการก่อสร้างสถานีสูบน้ำเพิ่มเติมอีก 1 แห่งทางทิศตะวันตกของโครงการซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีระดับความสูงต่ำสุดของโครงการ เมื่อรวมปริมาณสถานีสูบน้ำทั้งระบบบริษัทฯ มีสถานีสูบน้ำทั้งสิ้น 5 แห่ง อัตรา กำลังการระบายน้ำทั้งสิ้น 1.32 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อวัน

ทั้งนี้บริษัทฯ ยังได้อนุมัติให้ดำเนินการขุดลอกคูคลองและบ่อหน่วงน้ำทั้งหมดในโครงการให้สามารถระบายน้ำได้รวดเร็วและสามารถกักเก็บน้ำภายในเขตอุตสาหกรรมนวนครในปริมาณที่มากขึ้น

ตารางแสดงจำนวนเครื่องสูบน้ำและประสิทธิภาพการระบายน้ำ



ก่อนปรับปรุง			หลังปรับปรุง	
สถานีสูบน้ำ	จำนวนเครื่องสูบน้ำ (เครื่อง)	ประสิทธิภาพการสูบน้ำระบายน้ำ (m ³ / hr.)	จำนวนเครื่องสูบน้ำ (เครื่อง)	ประสิทธิภาพการสูบน้ำระบายน้ำ (m ³ / hr.)
1	7	7,700	7	17,500
2	5	5,500	5	12,500
3	5	5,500	5	12,500
4	3	3,900	3	7,500
5	0	0	2	5,000
		22,600		55,000
รวม	20	(542,400 m ³ / day)	22	(1,320,000 m ³ /day)

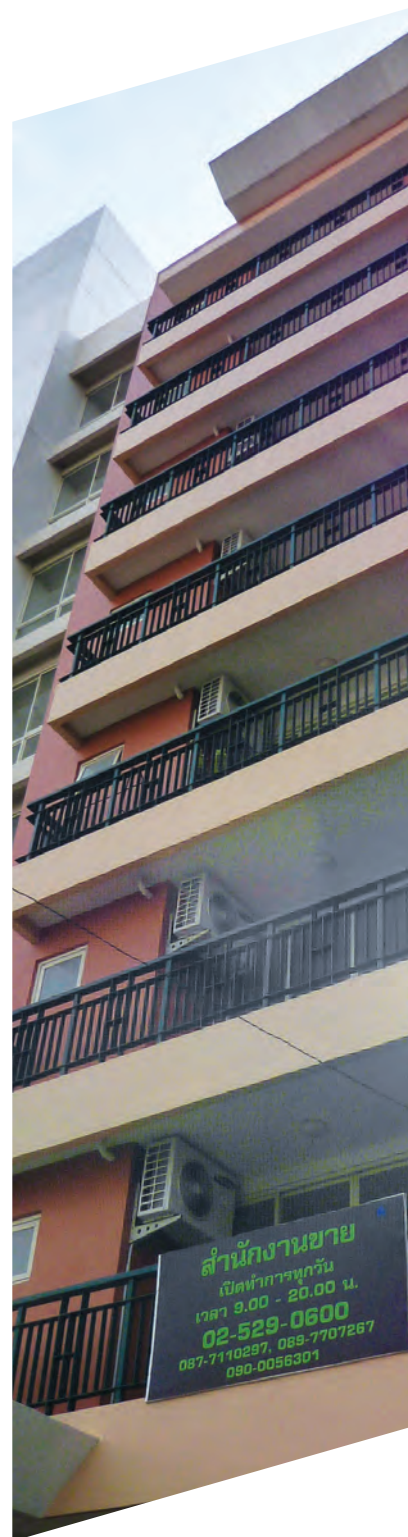
3.5 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการในการลงทุน การพัฒนาโครงการ เดอะ นวไพรเวซี

บริษัทได้พัฒนาโครงการ เดอะ นวไพรเวซี ให้เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
อีกช่องทางธุรกิจ เพื่อมุ่ง

สร้างที่อยู่อาศัยพร้อมคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับกลุ่มลูกค้าที่อยู่ภายในและภายนอกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี หรือผู้ที่อยู่บริเวณใกล้เคียง คือ คนวัยเริ่มต้นทำงาน และต้องการที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน และต้องการที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน การพัฒนาโครงการและห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-31 ตารางเมตร ราคาเฉลี่ย ตารางเมตรละ 25,000-27,000 บาท และราคาเฉลี่ยชุดละ 775,000-850,000 บาท จึงเป็นไปเพื่อสร้างบ้านที่แวดล้อมด้วยคุณภาพชีวิตที่ดีพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับคนในวัยเริ่มต้นทำงานทั่วไป ผู้ประกอบวิชาชีพอิสระที่มีรายได้ 15,000-20,000 บาท มีความสามารถในการใช้จ่ายเงินด้านที่อยู่อาศัยเดือนละ 3,500-5,000 บาท โดยทำเลที่ตั้งโครงการที่อยู่ใกล้ที่ทำงานสามารถลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางในภาวะน้ำมันที่มีความผันผวน ซึ่งกลุ่มลูกค้านี้จะมีที่ทำงานห่างจากที่ตั้งโครงการในรัศมีไม่เกิน 5 กิโลเมตร ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่พักอาศัยสูงบริษัท จึงพัฒนาโครงการ เดอะ นวไพรเวซี เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยหลังแรกที่มีคุณภาพและเป็นจุดเริ่มต้นของครอบครัวที่อบอุ่นให้กับกลุ่มเป้าหมายที่อยู่ในวัยเริ่มต้นของการดำเนินชีวิตครอบครัว

โครงการ “เดอะ นวไพรเวซี” เป็นโครงการลงทุนพัฒนาที่ดินในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เพื่อการพาณิชย์กรรมในรูปแบบศูนย์การค้าอันทันสมัย และอาคารพักอาศัยเพื่อเช่า และขาย เน้นการสร้างสังคม (Social Community) ให้มีทั้งที่พักอาศัย และศูนย์การค้าภายในพื้นที่เดียวกัน ตั้งอยู่บนถนนไทยธานี ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร อยู่ใจกลางแหล่งชุมชนที่มีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากที่สุดสำหรับการดำเนินงานในส่วนของการอาคารพักอาศัย The Nava Privacy Condominium ขณะนี้โครงการได้ขอเลขที่บ้านอาคาร A-03 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยตั้งชื่อนิติบุคคลอาคารชุดว่า “โครงการ เดอะ นวไพรเวซี 1 คอนโดมิเนียม ” บ้านเลขที่ 87 และในห้องชุดถัดไปเป็นบ้านเลขที่ 87/1 ถึง 87/88 ตามลำดับ

The Nava Privacy Condominium คืออาคารพักสูง 8 ชั้น ห้องพักจะมีขนาดพื้นที่ 31 ตารางเมตร ซึ่งกว้างขวาง สะดวกสบาย อีกทั้งยังมีขนาดใหญ่กว่าห้องพักของโครงการอื่นๆ โดยแต่ละ ยูนิตจะออกแบบให้มีการจัดแบ่งพื้นที่อย่างเป็นสัดส่วนลงตัว ตอบสนองความต้องการของลูกค้า เช่น ส่วนของห้องนอน ส่วนพักผ่อน ส่วนรับประทานอาหาร ครูว์พร้อมเฟอร์นิเจอร์คุณภาพดี บิวท์อินครบชุด ระเบียง และห้องน้ำที่แยกส่วนเปียก และส่วนแห้ง โดยกลุ่มเป้าหมายของโครงการ จะเป็นพนักงานภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง





นอกจากนี้ “โครงการ เดอะ นวไพรเวซี” ยังมอบความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัยของโครงการไว้เหนือกว่าคู่แข่ง ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สวนสาธารณะอันร่มรื่น พื้นที่สำหรับจอยรถยนต์ และจักรยานยนต์ ที่กว้างขวางและปลอดภัย พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคตามมาตรฐานสากลอย่างครบครัน และระบบรักษาความปลอดภัยโดยเจ้าหน้าที่ ระบบคีย์การ์ดสำหรับการเข้า-ออกอาคารพักอาศัย “เดอะ นวไพรเวซี” ดำเนินการก่อสร้างตามมาตรฐานและข้อบังคับทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (EIA) ที่กำหนดให้มีการเว้นระยะห่างตัวอาคาร มีถนนหลักในโครงการกว้าง 16 เมตร ถนนรอบอาคารกว้าง 12 เมตร มีระบบป้องกันอัคคีภัย ถึงดับเพลิง และติดตั้งบันไดหนีไฟที่มั่นคงแข็งแรงในจุดที่ถูกต้องเหมาะสม ดังนั้นนอกเหนือจากความสะดวกสบายที่จะพบได้ใน “เดอะ นวไพรเวซี” แล้วสมาชิกของโครงการจึงมั่นใจได้ ในความปลอดภัยของชีวิต และทรัพย์สินดัง CONCEPT ของโครงการคือ “ความเป็นส่วนตัวที่ได้ใจกลางนคร” (Be your privacy @ The Nava Privacy Condominium)

ความคืบหน้าในการดำเนินงานโครงการ “เดอะ นวไพรเวซี”

- อาคารศูนย์การค้าพาณิชย์กรรม 3 ชั้น 1 อาคาร เสร็จเรียบร้อยแล้ว พร้อมเปิดดำเนินการ ซึ่ง พร้อมพร้อมด้วยบริการในรูปแบบต่างๆ ศูนย์อาหาร ห้องประชุมและห้องสัมมนา และอาคารพาณิชย์กรรม 2 อาคารที่จัดรูปแบบให้เป็นช้อปปิ้งมอลล์ ภายใต้ชื่อศูนย์การค้า “ไพรเวซี มอลล์” สามารถรองรับการบริการให้แก่ชุมชนและผู้พักอาศัยในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงอีกทั้งจะเป็นจุดดึงดูดให้เข้ามาพักอาศัยภายในโครงการฯ ที่พร้อมไปด้วยความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าและใช้บริการต่างๆ ที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน
- อาคารจำหน่ายสินค้าชั้นเดียว 2 อาคาร เสร็จเรียบร้อยแล้ว พร้อมเปิดดำเนินการ
- อาคารพักอาศัย 8 ชั้น 10 อาคาร อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- อาคารพักอาศัย 8 ชั้นหลังที่ 1 อาคาร A-03 เสร็จเรียบร้อยแล้ว มีผู้เช่าพักอาศัย และมีผู้เช่าจำนวนหนึ่งนอกจากนี้ยังได้ปรับปรุงถนนภายในโครงการ และปรับภูมิทัศน์ และสวนสาธารณะให้เป็นที่พักผ่อน ของผู้อาศัยภายในอีกด้วย

เขตประกอบการ อุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

1. เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

ในปี 2545 บริษัทได้ขยายการลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ ออกไปเพื่อเป็นช่องทางในการสร้างรายได้แหล่งใหม่ และเป็นการสร้างทางเลือกให้กับนักลงทุนที่ตัดสินใจมาตั้งโรงงานในเขตอุตสาหกรรมของบริษัทเพื่อจะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) โดยบริษัทได้จัดซื้อที่ดินเพื่อลงทุนพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมแห่งใหม่ที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา ภายใต้ชื่อโครงการ “เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)” ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ 3 ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุดจาก BOI นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการแข่งขันดี เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการขนส่งภาคอีสานโดยมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า โทรศัพท์ (เคเบิลใยแก้วนำแสง) โกลล์แหล่งแรงงาน และวัตถุดิบทางการเกษตร โดยมีพื้นที่โครงการเริ่มแรกทั้งสิ้นประมาณ 1,175 ไร่ ต่อมาในช่วงปี 2546 ถึง ปี 2548 บริษัทได้ซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นอีก 728 ไร่ ทำให้มีพื้นที่โครงการรวมประมาณ 1,904 ไร่ และมีพื้นที่ขายจำนวนประมาณ 1,322 ไร่

1.1 การแบ่งเขตพื้นที่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

1. เขตอุตสาหกรรม

เขตอุตสาหกรรมมีพื้นที่ประมาณ 1,206-3-12.6 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 63 ของพื้นที่ทั้งหมด

2. เขตพาณิชยกรรม

เขตพาณิชยกรรมมีพื้นที่ประมาณ 116-0-29 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 6 ของพื้นที่ทั้งหมด

3. เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว

เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวมีพื้นที่ประมาณ 580 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 31 ของพื้นที่ทั้งหมด



ในส่วนระบบสาธารณูปโภค ของเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา บริษัทได้ดำเนินการในระบบสาธารณูปโภคในเฟส 1 และ เฟส 2 แล้วเสร็จพร้อมทั้งบริการด้านสาธารณูปโภคให้กลุ่มผู้ประกอบการภายในโครงการมาโดยตลอด ในส่วนการพัฒนา ระบบสาธารณูปโภค เฟส 3 จะเป็นไปตามแผนพัฒนาของบริษัท เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นถึงแนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่เริ่มฟื้นตัวขึ้นและมีโอกาสที่จะขยายตัวได้อีกมากในอนาคต อันเนื่องมาจากเหตุการณ์น้ำท่วมในภาคกลางซึ่งเป็นที่ราบลุ่มจึงทำให้นักลงทุนเกิดความสนใจทางภาคอีสานเป็นพิเศษเพราะสามารถตอบโจทก์ได้หลายเรื่องไม่ว่าจะเป็นปัญหาน้ำท่วมหรือปัญหาด้านแรงงานก็ตาม ประกอบกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมต้องใช้เวลาไม่ต่ำกว่า 1-2 ปี บริษัทจึงได้เร่งขยายการลงทุนทั้งภายในโครงการเดิมและโครงการใหม่เพื่อให้ทันกับความต้องการของตลาด

1.2 สรุปสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการ เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 1905 (2) / 2548 พส 1

วันที่อนุมัติ : 24 สิงหาคม 2548

วันที่บัตรส่งเสริม : 7 ตุลาคม 2548

ระยะเวลาของสิทธิ : สิงหาคม 2548 ถึง สิงหาคม 2556

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ เขตอุตสาหกรรม
ประเภท 7.5 กิจการพัฒนาศูนย์สำหรับกิจการอุตสาหกรรม โดยให้
ได้รับสิทธิและประโยชน์และปฏิบัติตามเงื่อนไข

สรุปสาระสำคัญของสิทธิและประโยชน์ :

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่ม
มีรายได้ สิ้นสุด 23 สิงหาคม 2556
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงิน
ได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการ
พิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้ามาภายในวันที่ 7 เมษายน 2551

สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไข

1. ต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าหุ้นแล้วไม่น้อยกว่า 927
ล้านบาท
2. ต้องมีผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจด
ทะเบียน
3. ต้องมีพื้นที่เขตอุตสาหกรรม 747 ไร่ มีที่ดินใช้เป็นเขตที่ตั้งโรงงาน
จะต้องมีบริเวณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 และไม่เกินร้อยละ 75 ของ
พื้นที่ทั้งหมด
4. ต้องได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือ
มาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า ภายใน 2 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ
5. ต้องรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามแบบที่
สำนักงานกำหนด ทุกรอบปีภายใน 31 กรกฎาคมของปีถัดไป

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 1740 (2) / 2555 พส 2

วันที่อนุมัติ : 28 กุมภาพันธ์ 2555

วันที่บัตรส่งเสริม : 12 มิถุนายน 2555

ระยะเวลาของสิทธิ : กุมภาพันธ์ 2555 ถึง กุมภาพันธ์ 2563

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ เขตอุตสาหกรรม
ประเภท 7.5 กิจการพัฒนาศูนย์สำหรับกิจการอุตสาหกรรม โดยให้
ได้รับสิทธิและประโยชน์และปฏิบัติตามเงื่อนไข

สรุปสาระสำคัญของสิทธิและประโยชน์ :

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่ม
มีรายได้ จากการประกอบกิจการ สิ้นสุด 27 กุมภาพันธ์ 2563
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงิน
ได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการ
พิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้ามาภายในวันที่ 12 ธันวาคม 2557

2. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2.1 ระบบถนนภายในโครงการเขตประกอบการ นวนคร นครราชสีมา

ถนนสายหลักเชื่อมต่อกับทางคู่ขนานถนนมิตรภาพ กม.231 โดยถนน
เขตประกอบการอุตสาหกรรม นวนคร นครราชสีมา นั้นมีถนนสายหลัก
4 เลน เขตทาง 40 เมตร และ 30 เมตร

สายรอง 2 เลน เขตทาง 26 เมตร และ 30 เมตร เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
พร้อมไหล่ทางแอสฟัลต์ติกคอนกรีตข้างละ 2 เมตร

2.2 ระบบระบายน้ำฝนและเขื่อนดินป้องกันน้ำท่วมภายใน โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม

นวนคร นครราชสีมา

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมาจะก่อสร้างแนวเขื่อน
ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันน้ำฝนจากภายนอกอีกทั้ง
ประกาศเขตที่ดินกับที่ดินข้างเคียงโดยภายในโครงการจะจัดเตรียม
ระบบระบายน้ำ เช่น ท่อระบายน้ำและบ่อพักตามแนวถนนสายหลัก
ตลอดจนวางระบายน้ำ คลส. เรียงขนานตามแนว 2 ฟังถนน เพื่อ
รวบรวมน้ำฝนเข้าสู่บ่อพักเก็บน้ำฝน โดยจัดตั้งสถานีสูบน้ำฝนจำนวน
4 แห่งรอบๆ โครงการโดยจะดำเนินการสูบน้ำออกจากบ่อพักเก็บน้ำ
ฝนโดยอัตโนมัติ เพื่อระบายน้ำฝนในช่วงฤดูออกสู่คลองสาธารณะ

2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียกลางภายในโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้เตรียมท่อรวบรวมน้ำเสียโดยใช้ท่อ HDPE (PN.4) ผังดินลึกใต้ดินประมาณ 1.50-3.00 เมตร เรียงขนานตามแนวนอนทั้ง 2 ผัง พร้อมจัดเตรียมบ่อบำบัดน้ำเสียขนาด 1.60×1.60 ทุกๆ ระยะห่าง 40 เมตร/ 1 บ่อ เพื่อรวบรวมน้ำเสียจากโรงงานทั้งหมดเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลาง พบว่าไม่ผ่านเกณฑ์ควบคุม ทางโรงงานจะต้องดำเนินการกักเก็บน้ำไว้จนกว่าจะตรวจสอบและแก้ไขจนแล้วเสร็จ

เนื่องจากน้ำเสียที่เกิดจากอุตสาหกรรมต่างๆ ภายในเขตประกอบการฯ จะมีลักษณะของน้ำเสียที่แตกต่างกันมาก ทางโครงการจึงกำหนดให้น้ำเสียที่โรงงานต่างๆ จะสามารถปล่อยระบายเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลางจะต้องมีลักษณะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยจะแจ้งให้ทราบตั้งแต่เริ่มเข้ามาตั้งโรงงาน ในกรณีที่น้ำเสียจากโรงงานนั้นๆ มีความเข้มข้นของสารมากกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ทางโครงการกำหนดให้โรงงานนั้นๆ จะต้องทำการบำบัดเบื้องต้นให้ได้ลักษณะตามเกณฑ์ที่กำหนดเสียก่อนที่จะระบาย ส่งไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียกลางอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม

2.4 ระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรมภายในโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้จัดเตรียมอ่างเก็บน้ำดิบบนพื้นที่กว่า 60 ไร่ ปริมาณความจุประมาณ 1,000,000 ลบ.เมตร พื้นที่ 42 ไร่ ปริมาณความจุประมาณ 500,000 ลบ.เมตร และพื้นที่ 24 ไร่ ปริมาณความจุประมาณ 400,000 ลบ.เมตร พร้อมทั้งจัดตั้งสถานีสูบน้ำดิบจากลำตะคอง บริเวณเขื่อนกุดหิน ใส่ท่อส่งน้ำดิบมาตามแนวถนนสาธารณประโยชน์ ระยะทาง 13.5 กม. ส่งน้ำดิบมายังอ่างเก็บน้ำดิบของโครงการ เพื่อใช้ในกระบวนการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ระบบผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม จะมีกำลังการผลิตที่ 20,000 ลบ.เมตร/วัน เมื่อครบ 3 เฟส ปัจจุบันกำลังการผลิตอยู่ที่ 5,000 ลบ.เมตร/วัน ผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานการประปาครหลวงตามมาตรฐาน กปน.

2.5 ระบบกำจัดขยะภายในโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

การกำจัดขยะของโครงการได้พิจารณาเลือกใช้บริการขนส่งและกำจัดขยะอุตสาหกรรมและของเสียอันตราย จากบริษัทที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงอุตสาหกรรม (โรงงานประเภท 101 และ 105) นอกจากนี้แล้วทางโครงการได้พิจารณาร่วมมือกับบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในการคัดแยกขยะอุตสาหกรรม (โรงงานประเภท 106) เพื่อนำกลับมาใช้ซ้ำ และขยะที่นำไปหมุนเวียนผลิตใหม่เพื่อให้สามารถใช้ทรัพยากรให้ได้ประโยชน์สูงสุด อีกทั้งเป็นการลดปริมาณของขยะอีกด้วย โดยทางโครงการได้จัดเตรียมอาคารโรงพักขยะไว้ในโครงการบนพื้นที่กว่า 1,000 ตารางเมตร เพื่อรองรับการพักขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการ

2.6 ระบบไฟฟ้าภายในโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนครนครราชสีมา ได้จัดตั้งสถานีไฟฟ้าย่อยขนาด 2×50 MVA. ภายในโครงการโดย กฟภ. และสามารถจำหน่ายไฟฟ้าได้ทั้ง 2 ระบบ คือ 22 kv. และ 115 kv. โดยปัจจุบันนี้ปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดในโครงการประมาณ 10-11 เมกกะวัตต์ ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้า



2.7 ระบบโทรศัพท์ภายในโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ระบบโทรศัพท์ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ให้บริการโดย 3BB และ TT&T โดยมีรูปแบบการให้บริการดังนี้

- 1) TT&T ให้บริการโทรศัพท์ และ โทรสาร
- 2) 3BB ให้บริการ โทรศัพท์, โทรสาร, อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง, การสื่อสารข้อมูลความเร็วสูงด้วย วงจรเช่า
- 3) โครงข่ายภายในเชื่อมโยงด้วยใยแก้วนำแสง(Obtic Fiber Cable) เพื่อให้บริการโทรศัพท์และการสื่อสารข้อมูลด้วยความเร็วสูง
- 4) รองรับการเชื่อมโยงได้หลายรูปแบบตามความเหมาะสมของความเร็วที่ใช้บริการ เช่น บริการ IP-VPN (3BB Leased Line สำหรับเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างสาขา), บริการสื่อสารข้อมูลผ่านโลกอินเทอร์เน็ต (3BB Internet Leased Line) โดยสามารถรองรับการให้บริการที่ความเร็วตั้งแต่ 64 Kbps ถึง 100 Mbps
- 5) สามารถติดต่อกันได้ทุกจุดภายในองค์กร (Any to Any Connectivity within Enterprise)
- 6) รองรับการกำหนดคุณภาพบริการ (Quality of Service by 3BB)
- 7) มีระบบเฝ้าระวัง (Monitoring System) แจ้งความผิดปกติในการใช้งานของลูกค้าเพื่อให้สามารถแก้ปัญหาได้รวดเร็ว
- 8) มีทีมงานเฉพาะ ในการวิเคราะห์และแก้ไขปัญหา ที่เกิดขึ้นในการใช้บริการของลูกค้า
- 9) CAT กสท โทรคมนาคม ระบบอินเทอร์เน็ตบรอดแบนด์ ระบบอินเทอร์เน็ตแบบองค์กร ระบบสื่อสารข้อมูล ระบบโทรศัพท์ ระบบกล้องวงจรปิด และบริการโทรคมนาคมอื่นๆ
- 10) UIH ยูไนटे็ด อินฟอร์เมชั่น ไฮเวย์ และสายใยแก้วนำแสง บริการวงจรเช่าแบบไร้สาย บริการ INTERNET ACCESS

2.8 ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

มีบริการด้านการรักษาความปลอดภัย และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ดูแล ภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง มีการควบคุมดูแล และตรวจสอบมาตรฐานในการรักษาความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ จัดเตรียมระบบ CCTV วงจรปิด เก็บข้อมูลต่างๆ ตลอด 24 ชม. เพิ่มศักยภาพในด้านความปลอดภัย พร้อมจัดทำแผนฉุกเฉินเพื่อใช้ในการควบคุมกำกับดูแลโครงการอีกด้วย

ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมฯ ได้จัดเตรียมหัวดับเพลิงตามแนวนอนโดยรอบพื้นที่โครงการ โดยมีระยะห่างกันไม่เกิน 150 เมตร เพื่อควบคุมเพลิงตลอดจนบริการรถดับเพลิงของโครงการและรถตรวจการณ์เพื่อใช้ในการให้ตรวจการณ์ และเฝ้าระวังของโครงการ

3. จุดเด่นของโครงการ นวนคร นครราชสีมา

- 1) ได้รับสิทธิประโยชน์สูงสุดจาก BOI ZONE 3
- 2) ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจพร้อมศูนย์คมนาคมทั้งในและต่างประเทศ
- 3) มีแรงงานที่มีฝีมือเป็นจำนวนมาก
- 4) ประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง เนื่องจากสภาพพื้นที่เป็นชั้นหินแข็ง
- 5) ได้รับส่วนลดค่าใช้ไฟฟ้า 10 % เป็นระยะเวลา 5 ปี
- 6) มีการขนส่งและการคมนาคมสะดวก
- 7) มีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น สถานีไฟฟ้าย่อย น้ำเพื่ออุตสาหกรรมโทรศัพท์ ถนนภายในโครงการ ระบบป้องกันน้ำท่วม ระบบจัดเก็บและกำจัดขยะ ระบบดับเพลิง และระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ
- 8) มีอ่างเก็บน้ำดิบมีความจุถึง 2 ล้านลูกบาศก์เมตร พร้อมระบบสูบน้ำดิบจากแหล่งน้ำดิบลำตะคอง

1.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ก. เกี่ยวกับการจัดหาที่ดินในโครงการเดิมเพิ่มเติม มาพัฒนาเพื่อขาย

เป็นที่ทราบกันอยู่แล้วว่า บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โดยเริ่มจากพื้นที่ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยในปัจจุบันมีพื้นที่กว่า 6,500 ไร่ และโรงงานอีกกว่า 200 โรงงาน ซึ่งมีผู้คนอยู่อาศัยรวมทั้งคนงานเป็นจำนวนมากกว่า 200,000 คน ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่บริเวณใกล้เคียงนวนคร ได้มีความเจริญขึ้นอย่างมากและมีประชากรอาศัยอย่างหนาแน่นรวมทั้งความเจริญของตัวเมืองกรุงเทพมหานครที่ขยายออกมามากจนถึงบริเวณนี้ ส่งผลกระทบให้มีความลำบากในการขยายพื้นที่อันเนื่องมาจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นและข้อจำกัดอื่นๆ

ดังนั้น ในปัจจุบันบริษัท จึงเริ่มวางแผนทางในการพัฒนาที่ดินที่เหลือ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในทำเลที่ดีติดถนนพหลโยธินเป็นการพัฒนาเชิงพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ซึ่งจะให้มูลค่าตอบแทนสูงกว่าการพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและความเจริญที่แผ่ขยายมารวมทั้งต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้น ส่วนที่ดินด้านในที่ยังเหลืออยู่ก็จะพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมเพิ่มเติม

ส่วนโครงการของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ที่นครราชสีมา นั้นในปีที่ผ่านมาได้มีการขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีโรงงานใหม่เข้ามาลงทุนเป็นจำนวนมาก จึงทำให้เราเริ่มขยายเฟสที่ 3 ซึ่งมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 503-1-41.1 ไร่ เพื่อรองรับความต้องการของนักลงทุนใหม่ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เริ่มศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการใหม่ใน Location ที่เหมาะสม เพื่อขยายศักยภาพในการขายและเป็นทางเลือกใหม่ให้กับผู้ลงทุนในอนาคต

ว. ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากเหตุการณ์มหาอุทกภัย

จากเหตุการณ์มหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นเมื่อเดือนตุลาคม 2554 อันเป็นเหตุให้นวนคร รวมทั้งพื้นที่อื่นๆ เช่น อยุธยา ปทุมธานี รวมทั้งกรุงเทพมหานคร และธนบุรี เกิดน้ำท่วมครั้งใหญ่นั้น บริษัทฯ ได้ลงทุนก่อสร้างกำแพงป้องกันน้ำถาวร ซึ่งเป็นกำแพงคอนกรีตสูง 5.5

ปัจจัยความเสี่ยง

เมตรเหนือระดับน้ำทะเล และลงไปใต้ดินอีก 7-9 เมตร เพื่อเป็นการป้องกันและสร้างความมั่นใจให้กับผู้ประกอบการภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร ว่า แม้จะมีน้ำท่วมอีกเราก็จะมีความสามารถป้องกันได้อย่างแน่นอน อีกทั้งบริษัทฯ ยังได้ปรับปรุงระบบระบายน้ำภายใน ทั้งปีงบประมาณในการใช้เป็นพื้นที่รับน้ำและระบบคลองระบายน้ำภายใน รวมทั้งการสร้างและปรับปรุงสถานีสูบน้ำใหม่ทั้งหมด ทำให้มีศักยภาพในการสูบน้ำเพิ่มขึ้นอีก 1 เท่าตัวจาก 600.000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน เป็น 1,200,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งจะทำให้สามารถประกันความมั่นใจได้ว่า บริษัทฯ มีประสิทธิภาพอย่างสูงในการระบายน้ำออกจากพื้นที่

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ได้มีการแก้ไขการจราจรบริเวณทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) หน้าเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับนวนคร เพื่อแก้ปัญหาการจราจรติดขัดในช่วงโมงเร่งด่วนซึ่งเริ่มก่อสร้าง เมษายน 2556 ถึง กันยายน 2557

1.2 ความเสี่ยงในด้านการเงิน

ก. ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยหมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในขนาดของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท บริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากอัตราที่ไม่คงที่ของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ผู้บริหารเชื่อว่า บริษัทมีความเสี่ยงต่ำที่เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงิน กู้ยืมที่ได้รับมีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

ว. ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อหมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ลูกค้า หรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้ทางการเงินและหนี้สินตามสัญญาให้กับบริษัทเมื่อถึงกำหนด ผู้บริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อที่เหมาะสม และมีการควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อที่อาจเกิดขึ้นโดยสม่ำเสมอ และในกรณีที่มีลูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ บริษัทจะมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทควบคุมความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอต่อการใช้ในการดำเนินงาน และเพียงพอต่อการลดผลกระทบของความผันผวนของกระแสเงินสด

ง. ความเสี่ยงด้านต้นทุนการกู้ยืม

เนื่องจากบริษัท ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค โดยใช้แหล่งเงินทุนระยะยาว ซึ่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ หากโครงการลงทุนเกิดการล่าช้า ไม่เป็นไปตามกำหนดเวลา อาจมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินสูงกว่าปกติ ซึ่งเป็นความเสี่ยงของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายในการรักษาวินัยทางการเงิน โดยมีมาตรการดำรงสัดส่วน Debt/Equity ให้อยู่ในระดับต่ำ

1.3 ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากวิกฤตการณ์การเมืองภายในประเทศ

ในปี 2556 ที่ผ่านมามีข่าวบรยากาศทางการเมืองครั้งปีแรกก่อนข้างสงบเรียบร้อย แต่เนื่องจากในช่วงครึ่งปีหลัง โดยเฉพาะในไตรมาสสุดท้าย เกิดความขัดแย้งอย่างรุนแรงทางการเมืองภายในประเทศ ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติชะลอการตัดสินใจในการลงทุนในประเทศไทย และคาดว่าจะยังส่งผลต่อไปถึง อย่างน้อยครึ่งปีแรกของ ปี พ.ศ.2557

1.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนและกฎหมายภาษีอากรอื่นๆ

การรวมตัวของชาติอาเซียน 10 ประเทศ ไทย พม่า ลาว เวียดนาม มาเลเซีย สิงคโปร์ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ กัมพูชา และบรูไน เพื่อจะให้ผลประโยชน์ร่วมกันทางเศรษฐกิจกับคู่ค้าได้มากขึ้น

แต่ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขความเสรีตามหลักของ AEC นั้นเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการแข่งขันภายในประเทศสมาชิก ดึงดูดนักลงทุนเข้ามาประกอบกิจการภายในประเทศของตน เพื่อหวังในส่วนรายได้ทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน ซึ่งเป็นความเสี่ยงอย่างหนึ่ง

ส่วนกฎหมายภาษีอากรของแต่ละประเทศก็ต้องสอดคล้องกันในแต่ละส่วนของรายได้ที่ไม่เท่ากัน

ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท นวกร จำกัด (มหาชน)	ทุนจดทะเบียน	2,247,083,295 บาท
ชื่อย่อหลักทรัพย์	NNCL	ทุนที่เรียกชำระแล้ว	1,545,323,730 บาท
เว็บไซต์	www.navanakorn.com		(ณ. 31 ธันวาคม 2556)
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000322	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท เขต/สวนอุตสาหกรรม

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง
จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์ 0-2529-0031-5, 0-2529-0131-5
โทรสาร 0-2529-2176

ที่ตั้งสำนักงานกรุงเทพ

83 อาคารซีบีเอส ชั้น 4 ถนนอานวยสงคราม แขวงถนนนครไชยศรี
เขตดุสิต จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10300
โทรศัพท์ 0-2667-4700
โทรสาร 0-2667-4701

ที่ตั้งโครงการจังหวัดนครราชสีมา

999/1 หมู่ 1 กิโลเมตรที่ 231 ถนนมิตรภาพ ต.นากลาง
อ.สูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา 30380
โทรศัพท์ 0-4400-0111-5 } 0-4429-1333
โทรสาร 0-4433-5478

สำนักงานโครงการ เดอะ นวไพรเวซี

999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง
จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์ 0-2529-2203, 0-2529-2746, 0-2529-0600
โทรสาร 0-2529-1889
E-Mail : thenavaprivacy@navanakorn.co.th

บริษัทร่วม

บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวกร จำกัด

ประเภทธุรกิจ โรงไฟฟ้าขนาดเล็ก
ผู้ถือหุ้น บริษัท นวกร จำกัด (มหาชน) ถือ 29.99%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง
อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120

โทรศัพท์ 0-2978-5282

โทรสาร 0-2978-5080

ทุนจดทะเบียน 402,000,000 บาท

ทุนที่เรียกชำระแล้ว 402,000,000 บาท

นายทะเบียนหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2229-2888

โทรสาร 0-2645-5421

ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี นางสาววรรณพร จงพิริเดชานนท์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4098
ชื่อบริษัท บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ ทาวเวอร์, 195 ถนนสาทรใต้,
กทม. 10120

โทรศัพท์ 0-2677-2000

โทรสาร 0-2677-2222



Promise

1. หลักทรัพย์ของบริษัท

ทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 2,247,083,295 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,247,083,295หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,545,323,730 บาท

บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงทุนที่เรียกชำระแล้วในระยะ 4 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

ปี	ทุนที่เพิ่ม (ล้านบาท)	หลังเพิ่มทุน (ล้านบาท)	เหตุผลในการเพิ่มทุน	สัดส่วน และราคาในการเพิ่มทุน
2553	323.23	1,450.05	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ NNCL-W1 ได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 14-16 ในราคาหุ้นละ 1 บาท
2554	71.36	1,521.41	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ NNCL-W2 และ ESOP-W1 ได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1-4 ในราคาหุ้นละ 1 บาท
2555	0.10	1,521.51	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ NNCL-W2 และ ESOP-W1 ได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 5-8 ในราคาหุ้นละ 1 บาท
2556	24.27	1,545.75	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ NNCL-W2 และ ESOP-W1 ได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 9-12 ในราคาหุ้นละ 1 บาท

2. ผู้ถือหุ้น

บริษัทมีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	
		จำนวนหุ้น	%
1.	นายวิรัตน์ จุฬางกูร	377,449,500	24.425
2.	บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	355,950,000	23.034
3.	น.ส.สรพงศ์ลักษณ์ จันทวานิช	96,535,870	6.247
4.	น.ส.รัตนภรณ์ จันทวานิช	93,219,070	6.032
5.	นายณัฐพล จุฬางกูร	71,000,000	4.595
6.	นายวีรณัฐ เทพหัสดิน ณ อยุธยา	65,621,420	4.246
7.	นายพรเดช จันทวานิช	33,913,570	2.195
8.	นายวีรชัย เดชอมรวิทย์	30,015,200	1.942
9.	การเคหะแห่งชาติ	30,000,000	1.941
10.	บริษัท นิคมอุตสาหกรรม รังสิต จำกัด	21,000,000	1.359
	รวม	1,174,704,630	76.016

นโยบายการจ่ายเงินปัน ผลของบริษัท

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใด และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีประวัติการจ่ายเงินปันผล ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

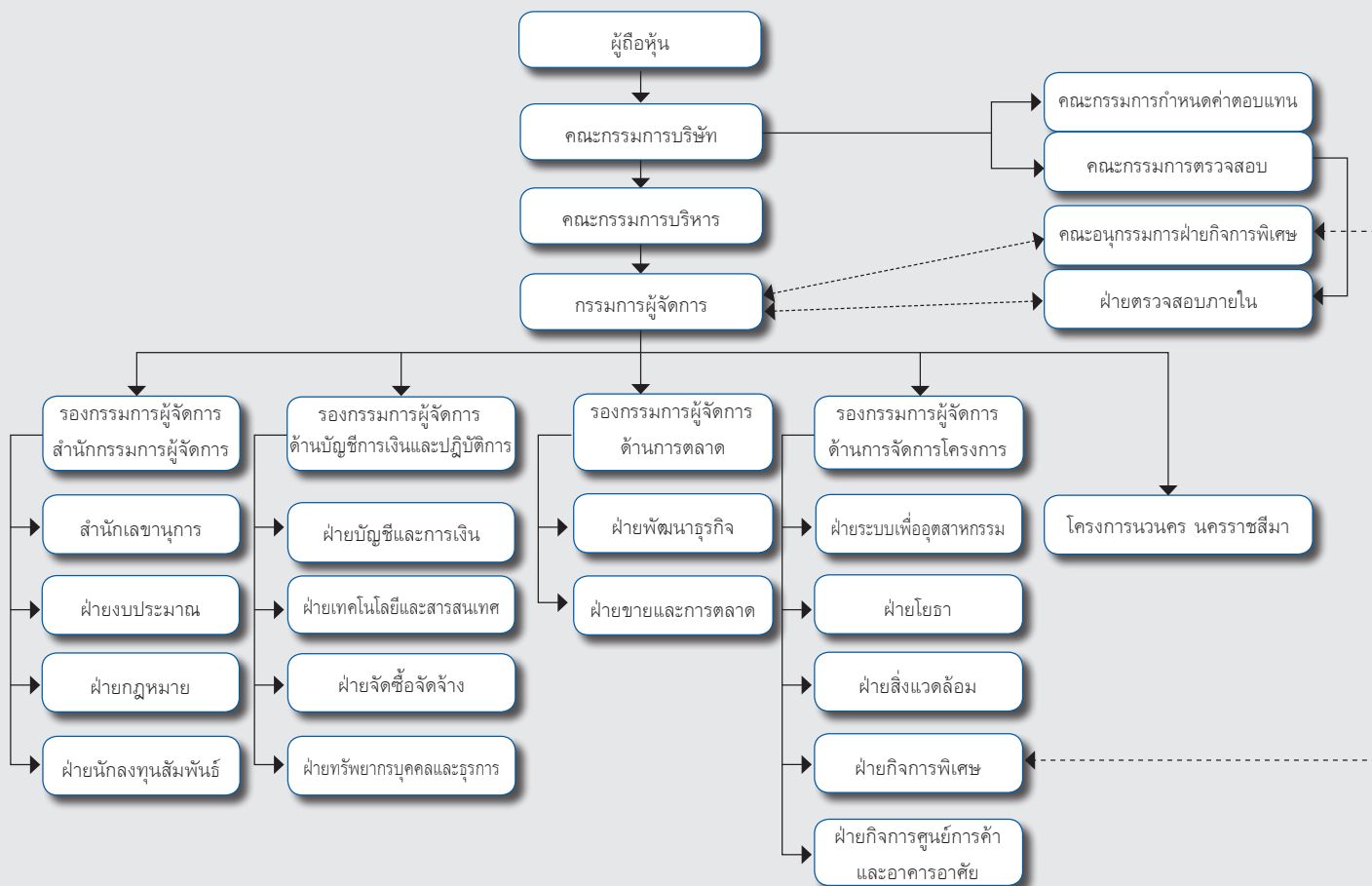
ปี 2556 (ผลประกอบการปี 2555)	ปี 2555 (ผลประกอบการปี 2554)	ปี 2554 (ผลประกอบการปี 2553)	ปี 2553 (ผลประกอบการปี 2552)
121.00	-	91.00	45.00

- หมายเหตุ :
- ปี 2553 จ่ายเงินปันผลประจำปี 2552 ในอัตรา 0.04 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงิน 45 ล้านบาท
 - ปี 2554 จ่ายเงินปันผลประจำปี 2553 ในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น(จ่าย2ครั้ง) คิดเป็นเงิน 91 ล้านบาท
 - ปี 2555 งดจ่ายเงินปันผล ปี 2554 เกิดอุทกภัยครั้งใหญ่
 - ปี 2556 จ่ายเงินปันผลประจำปี 2555 ในอัตรา 0.08 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงิน 121 ล้านบาท

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการและแผนผังการบริหารองค์กร บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ผังโครงสร้าง บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



อนุมัติ
(นายปิติ อนุวงษ์ ณ อยุธยา)
กรรมการผู้จัดการ
05/ JAN/2014



Labour Incentive

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้มีระบบการกำกับดูแลที่เป็นมาตรฐานและน่าเชื่อถือ โดยได้จัดทำแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับโครงสร้าง องค์กร หน้าที่ความรับผิดชอบ และการปฏิบัติของคณะกรรมการบริษัทโดยมุ่งเน้นการกำกับดูแลในเรื่อง การบริหารความเสี่ยง การดำเนินงานอย่างโปร่งใส เปิดเผย ตรวจสอบได้ เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานยึดถือปฏิบัติโดยมีสรุปสาระสำคัญดังนี้

1. การกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาล และข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจนโดยมีการกำกับดูแลและติดตามอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนดนโยบายให้ปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลและข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน นอกจากนี้ยังกำหนดให้มีการพัฒนาและปรับปรุงการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนพัฒนาบุคลากรอย่างสม่ำเสมอ

2. สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และออกเสียงลงมติอย่างเป็นอิสระ รวมทั้งสามารถใช้สิทธิเลือกตั้งคณะกรรมการ และรับข้อมูลข่าวสารอย่างโปร่งใส นอกจากนี้ยังจัดให้มีการจัดทำรายงานทางการเงินและรายงานประจำปีเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลและปรับปรุงให้เป็นไปตามมาตรฐานที่รับรองทั่วไป ทั้งนี้กรรมการสามารถติดต่อฝ่ายจัดการแต่ละคนได้โดยตรงตามความเหมาะสม

3. สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

กำกับดูแลและวางระบบการบริหารจัดการโดยให้ความเคารพสิทธิและให้ความสำคัญเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจทุกกลุ่ม ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน คู่ค้า ลูกค้า และเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด

การกำกับดูแลกิจการ

4. การประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชี และอาจเรียกประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ โดยหนังสือเชิญประชุมจะประกอบด้วยวาระการประชุม รายละเอียดและความเห็นกรรมการชัดเจน ซึ่งในการประชุมผู้ถือหุ้นคณะกรรมการจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระและเท่าเทียมกัน

5. กาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการมีหน้าที่กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจและนโยบายการดำเนินธุรกิจให้แข่งขันได้ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบ คือ ดำเนินธุรกิจให้มีความมั่นคงเพื่อประโยชน์ที่สมดุลและยั่งยืนของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง

6. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ให้ความสำคัญในเรื่องการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบ เป็นธรรมและโปร่งใส รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวอย่างครบถ้วน ทั้งนี้กำหนดให้ผู้มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไม่เข้าร่วมประชุมหรืองดออกเสียง

7. จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการยังส่งเสริมให้พนักงานยึดถือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เป็นพลเมืองดีและบำเพ็ญประโยชน์ต่อสังคมโดยผู้บริหารระดับสูงประพฤติเป็นต้นแบบที่ดี นอกจากนี้ยังมุ่งให้พนักงานปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ อย่างเคร่งครัด และรักษาไว้ซึ่งความเป็นเลิศในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและมีคุณธรรม

8. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

กำหนดองค์ประกอบของกรรมการให้มีจำนวนเหมาะสม ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นตัวแทนผู้ถือหุ้น กรรมการที่มาจากผู้บริหารภายใน และกรรมการอิสระจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนคณะกรรมการ

9. การรวมหรือแยกตำแหน่ง

กำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการไม่เป็นบุคคลคนเดียวกัน โดยมีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังให้มีการพิจารณาคัดเลือกฝ่ายจัดการด้วยความโปร่งใสเป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่

10. ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในลักษณะที่เป็นตัวเงินและค่าตอบแทนอื่น โดยเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมเดียวกันซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นและเปิดเผยค่าตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี

11. การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 12 ครั้ง โดยมีการกำหนดวาระการประชุมล่วงหน้าทั้งปี ซึ่งกรรมการจะได้รับข้อมูล

อย่างครบถ้วนล่วงหน้าก่อนการประชุม 7 วัน เพื่อสามารถใช้เวลาพิจารณาและแสดงความคิดเห็นได้อย่างรอบคอบ นอกจากนี้ในการประชุมคณะกรรมการจะมีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมเพื่อรายงานผลให้ข้อมูลและเสนอแนะข้อคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ ซึ่งสำนักเลขานุการจะจัดทำร่างรายงานการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม 1 วัน โดยเว้นว่างมติไว้ ซึ่งในวันประชุมคณะกรรมการ สำนักเลขานุการจะจัดบันทึกการประชุมและมติที่ประชุม โดยระบุถึงข้อเสนอแนะและข้อท้วงติงของกรรมการทุกท่านเป็นลายลักษณ์อักษร พร้อมกับบันทึกเสียงการประชุมไว้เพื่อตรวจสอบภายหลัง และเมื่อจบการประชุมจะจัดทำรายงานการประชุม และตรวจสอบมติที่ประชุมในแต่ละวาระ ทั้งนี้จะใช้เวลาจัดทำรายงานการประชุมฉบับสมบูรณ์เป็นเวลา 1-2 วัน และให้คณะกรรมการรับรองรายงานการประชุมในการประชุมคณะกรรมการครั้งต่อไป โดยคณะกรรมการสามารถขอแก้ไขรายงานการประชุมในครั้งนั้นๆ ได้ หลังจากนั้นฝ่ายจัดการจะจัดเก็บรายงานการประชุมในสมุดรายงานการประชุมคณะกรรมการและ CD ซึ่งกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม			เข้าดำรงตำแหน่ง
	ปี 2556 ³	ปี 2555 ²	ปี 2554 ¹	
1. พลเอก อัครเดช ศติประภา	11	13	12	เมษายน 2544
2. พลเอก ชัยณรงค์ หนูหนักดี	10	12	10	มีนาคม 2544
3. พลตำรวจเอก สมชาย วาณิชเสนี	11	13	12	กันยายน 2545
4. นายเสกสิทธิ์ เจริญเศรษฐศิลป์	11	13	12	พฤศจิกายน 2550
5. นายนิพัทธ์ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา	11	13	11	มกราคม 2544
6. นางสาวลิข จันทวานิช	11	11	10	มิถุนายน 2514
7. คุณหญิง สุภานา อัตตะนันท์	8	13	11	มิถุนายน 2545
8. นางลีนา เจริญศรี	11	12	12	ธันวาคม 2545
9. นางชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์	11	11	12	พฤษภาคม 2548
10. พลโท สีขรินทร์ สิงห์พันธุ์	11	13	12	พฤศจิกายน 2548
11. น.ส.วราภรณ์ เทพหัสดิน ณ อยุธยา	9	10	7	กุมภาพันธ์ 2549
12. พลเอก สมหมาย วิชาวรรณ	11	13	12	กันยายน 2545
13. คุณหญิงณัฏฐนันท์ ทวีสิน	9	11	12	พฤศจิกายน 2550
14. นางนวลพรรณ ล่ำซำ	7	3	3	เมษายน 2552
15. พลอากาศเอก ดร.นพพร จันทวานิช	10	13	12	ธันวาคม 2552

หมายเหตุ : ¹ ในปี 2554 มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 12 ครั้ง
² ในปี 2555 มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 13 ครั้ง
³ ในปี 2556 มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 11 ครั้ง

12. คณะอนุกรรมการ

กำหนดให้มีคณะอนุกรรมการกำกับดูแลเฉพาะด้านเพื่อช่วยศึกษารายละเอียดและกลั่นกรองงานตามความจำเป็น เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน โดยมีหน้าที่ต้องรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการภายในเวลาที่กำหนด และมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และ 1 ปีตามลำดับ

13. ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

ส่งเสริมให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพทั้งองค์กร แต่คงไว้ซึ่งความคล่องตัวในการปฏิบัติงาน กำหนดวิธีการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ

14. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจัดให้มีการทำงานบุคคลและงบกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีเป็นรายงานประจำปีเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ยังทำรายงานอธิบายรายงานทางการเงินควบคู่ไปกับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปีด้วย อนึ่งคณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลและพิจารณาปรับปรุงรายงานทางการเงินให้ทันสมัยและเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองทั่วไป



15. ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น

บริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน) ให้ความสำคัญกับการเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจ และรักษาสัมพันธ์ภาพอันดีระหว่างบริษัท กับนักลงทุน ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ และสถาบันต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งในและต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยมีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและการดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง โปร่งใส และทันต่อเหตุการณ์ ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในผลการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท ในการเป็นบริษัทมหาชนที่มีการกำกับดูแลที่ดี มีคณะกรรมการบริษัท ที่สามารถบริหารกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ ยังให้บริการแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท อย่างมีประสิทธิภาพตลอดจนการตอบข้อซักถามแก่บุคคลภายนอก ได้แก่ นักลงทุน นักวิเคราะห์ ผู้ถือหุ้นทั้งในและต่างประเทศ ให้ได้รับทราบข้อมูลเท่าเทียมกันสม่ำเสมอและครบถ้วน ตามความเป็นจริง

สำหรับช่องทางการติดต่อสื่อสารกับนักลงทุน บริษัทฯ ให้บริการข้อมูลข่าวสารต่างแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมของบริษัทฯ เพื่อรับทราบข้อมูลพื้นฐานต่างๆ ของบริษัทฯ โดยผ่านรายงานทางการเงินและรายงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทางเว็บไซต์ www.navanakorn.com

ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

http://www.navanakorn.com/ir_home_th.html

โทรศัพท์ : 02-667-4700 ต่อ 4554 และ 4102

โทรสาร : 02-667-4701

หมายเหตุ

* ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน www.sec.co.th หรือ เว็บไซต์ของบริษัทฯ www.navanakorn.com



ความรับผิดชอบต่อสังคม

(Corporate Social Responsibilities : CSR)



เนื่องจากบริษัทฯ เป็นบริษัทที่ลงทุนด้านการพัฒนาที่ดิน และยังเน้นด้านการลงทุนเกี่ยวกับสาธารณูปโภค คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจ และบริษัทย่อยให้มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน ทั้งรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังจะเห็นได้จากการปฏิบัติต่อชุมชนรอบๆบริเวณเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร

นโยบายและภาพรวม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการรับผิดชอบต่อสังคม และผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน โดยมีการปฏิบัติตามกฎหมายและความรับผิดชอบต่อภายใต้การดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างผลประโยชน์ที่ดีต่อผู้มีส่วนได้เสีย จากการดำเนินความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย นำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน ตามหลักการ 8 ข้อ ที่ได้ปฏิบัติอยู่ในกระบวนการทำงานหลักของกิจการ

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม
2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
3. การเคารพสิทธิมนุษยชน
4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม
5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค
6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม
7. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม
8. การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรม ซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

จากการที่บริษัทฯ ได้จัดเก็บค่าสาธารณูปโภค กับผู้ที่อยู่อาศัยและผู้ประกอบการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ด้วยราคาที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่าย และยังได้เปิดช่องทางให้ผู้มีส่วนได้เสีย ทำการร้องเรียนกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ และรายงานให้ผู้บริหารทราบทันที การเคารพสิทธิในทรัพย์สินของผู้อื่น บริษัทฯ ได้ดำเนินการประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรม มีการตกลงราคาอย่างเท่าเทียมกัน เห็นชอบด้วยกันทั้งสองฝ่าย อีกทั้งบริษัทฯ ปฏิบัติตามเงื่อนไข ข้อตกลงทางการค้าอย่างเคร่งครัด รวมทั้งไม่นำข้อมูลของลูกค้ามาใช้เพื่อเป็นประโยชน์ของตนและผู้ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีนโยบายในการคัดกรองคู่ค้า อย่างเป็นธรรมและชัดเจน มีกระบวนการจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร ระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง มีการเช็คสอราคาและประกวดราคา ตลอดจนกำหนดอำนาจอนุมัติอย่างชัดเจน มีการแต่งตั้งคณะกรรมการประกวดราคา และคณะกรรมการตรวจงานจ้าง เพื่อให้ความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย

2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

โดยบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ปลุกฝังให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง จึงเห็นควรกำหนดนโยบายให้มีแนวปฏิบัติการต่อต้านคอร์รัปชัน โดยจะดำเนินการปรับปรุงคู่มือนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมทางธุรกิจ และจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจ

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ เคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อพนักงาน คู่ค้าและบุคคลอื่นอย่างเท่าเทียมกัน อีกทั้งยังส่งเสริมและดูแลด้านความเป็นอยู่ของพนักงานทั้งด้านสุขภาพ อาชีวอนามัย ความปลอดภัยจากการทำงาน การได้รับค่าตอบแทนและค่าชดเชย การพัฒนาด้านบุคลากรและการเกษียณจากการทำงาน

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ตระหนักอยู่เสมอว่า พนักงานทุกคนเป็นทรัพยากรที่ทรงคุณค่าที่สุดของบริษัท เป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายของบริษัท บริษัทจึงให้การดูแลและการปฏิบัติที่เป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้งโยกย้าย และสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม ในด้านต่างๆ อาทิ

ด้านการบริหารค่าจ้าง ผลตอบแทนและสวัสดิการต่างๆ บริหารโดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานปฏิบัติงานเต็มความสามารถ มีความเป็นธรรมเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมีระบบแผนการปฏิบัติที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน มีการประเมินและวิเคราะห์ค่าจ้างให้มีความเป็นปัจจุบันเหมาะสมกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบ สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ และอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้หรือเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นๆ ในธุรกิจประเภทเดียวกัน



ด้านการพัฒนาศักยภาพของพนักงาน บริษัทให้ความสำคัญในการพัฒนาความรู้ ศักยภาพ ความสามารถและทักษะการบริหาร โดยผ่านกระบวนการฝึกอบรม การสัมมนา การดูงาน โดยใช้หลักการพัฒนาบุคลากร ตามสมรรถนะ 3 ด้าน อันได้แก่ สมรรถนะหลัก (Core Competency) สมรรถนะด้านการบริหาร (Management Competency) และสมรรถนะด้านสายอาชีพ (Functional Competency) และยังมุ่งมั่นที่จะสร้างกรอบการพัฒนาบุคลากรขึ้น (Development Framework) เพื่อเพิ่มขีดความสามารถของพนักงานทุกระดับและเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

ด้านการจ้างงาน การปฏิบัติงาน ความก้าวหน้าในอาชีพการงาน บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติที่ชัดเจนเป็นมาตรฐาน ตั้งอยู่บนหลักการที่ไม่เลือกปฏิบัติและต้องสอดคล้องกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยให้ออกาสทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน ทั้งในด้านสัดส่วนของหญิงชาย เชื้อชาติ ชาติพันธุ์ ศาสนา ภูมิลำเนาเดิม อายุ สภาพความพิการ ฐานะทางเศรษฐกิจสังคม คุณวุฒิการศึกษาหรือความคิดเห็นทางการเมืองที่แตกต่างกันแต่อย่างใด

ด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยในที่ทำงาน บริษัทฯห่วงใยในชีวิตและสุขภาพของพนักงานทุกคน ดังนั้นการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน นอกจากจะเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดแล้ว บริษัทฯยังสนับสนุนและส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง และมีการสำรวจปรับปรุง สภาพความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานอย่างสม่ำเสมอมีการแต่งตั้งคณะกรรมการด้านสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัย เพื่อดูแลให้มีการปฏิบัติ ตามมาตรฐาน ระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม ISO 14001

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจการพัฒนาที่ดินและให้บริการสาธารณูปโภค จึงเน้นความปลอดภัยและปรับปรุงสาธารณูปโภคให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง เช่นการปรับปรุงถนน ให้ได้มาตรฐานกรมทางหลวง การจัดเวรยามเพื่อดูแลความปลอดภัย ของผู้อยู่อาศัยภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม รวมทั้งการรักษาความลับของลูกค้าและธุรกิจของลูกค้าไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัญหาการป้องกันและการลดผลกระทบจากมลพิษ จากโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่ภายใน เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งจะต้องอยู่ภายใต้ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 ซึ่งทางบริษัทฯได้ทำการตรวจ

สอบอย่างเคร่งครัด เช่นควบคุมการระบายน้ำทิ้งให้มีค่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ในประกาศ กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3(พ.ศ.2539) เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากแหล่งกำเนิด ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม โดยได้รับความเห็นชอบจากประกาศ กรมโรงงานอุตสาหกรรม เรื่อง หลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบให้โรงงานที่ต้องมีระบบบำบัดน้ำเสีย ต้องติดตั้งเครื่องมือหรืออุปกรณ์พิเศษและเครื่องมืออุปกรณ์เพิ่มเติม พ.ศ. 2550 และต้องมีการวัดค่าของบีโอดี และซีโอดี ที่ได้จากห้องปฏิบัติการวิเคราะห์ของหน่วยราชการหรือห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ขึ้นทะเบียนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม จากการระบายน้ำทิ้งของโรงงานภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ไปยังคูคลองต่างๆ ไม่พบการผิดปกติของค่าที่กำหนดตามกฎหมายและไม่พบการร้องเรียนจากชุมชนรอบข้าง บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพของการบำบัดน้ำเสีย โดยการสร้างระบบบำบัดน้ำเสียที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ โดยระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางจะทำงานตลอด 24 ชั่วโมง สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้สูงสุดวันละ 46,000 ลูกบาศก์เมตร ในขณะที่ปัจจุบันมีปริมาณน้ำเสียเข้าสู่การบำบัดเพียงวันละ 21,254 ลูกบาศก์เมตร ในขณะเดียวกันเพื่อความมั่นใจและประกันคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากส่วนกลาง บริษัทฯ จึงได้มีบ่อพักน้ำทิ้ง (Polishing Pond) รองรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้ว ก่อนการระบายน้ำทิ้งลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อมร่วมกัน ถือเป็นมาตรการหนึ่งในการใส่ใจสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการติดตั้งระบบตรวจสอบมลพิษระยะไกล (Online Monitoring Systems) เพื่อส่งสัญญาณคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดไปยังกรมโรงงานอุตสาหกรรมต่อเนื่องตลอด 24 ชั่วโมง

7. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับชุมชนโดยรอบของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครอย่างต่อเนื่อง เช่นการปล่อยน้ำทิ้งออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะ ได้มีการบำบัดอย่างถูกต้องกฎหมาย และยึดหลักการอยู่ร่วมกันอย่างผาสุก และยั่งยืน

8. การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรม

ซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียเนื่องจากบริษัทฯได้ดำเนินธุรกิจในส่วนการพัฒนาที่ดินและให้บริการสาธารณูปโภค ยังไม่มีนวัตกรรมใหม่ที่จะเผยแพร่

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

โครงการช่วยเหลือสุนัขและแมวจรจัด ณ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร จังหวัดปทุมธานี
วันเสาร์ที่ 22 มิถุนายน 2556



การควบคุมภายใน

1. การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557 โดยมีประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการตรวจสอบรวม 3 ท่าน เข้าประชุมด้วย คณะกรรมการได้พิจารณาแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในบริษัท ในการตอบแบบประเมินนี้ ได้มีการซักถามและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นร่วมกับฝ่ายบริหาร และกรรมการตรวจสอบแล้ว เห็นว่าบริษัท มีวิธีการปฏิบัติ ขั้นตอน และการควบคุมการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่, กรรมการ, ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง อย่างเพียงพอและเที่ยงธรรม นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชี บัญชีของบริษัท ในการตรวจสอบและประเมินผลรายงานทางการเงินของบัญชีของบริษัท ในปี 2556 มิได้พบข้อพร่องอย่างมีนัยสำคัญของบัญชี เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในแต่อย่างใด

ส่วนที่ 1 องค์การและสภาพแวดล้อม

บริษัท ได้มีการจัดทำโครงสร้างองค์กรและสภาพแวดล้อมที่ดี มีการจัดแบ่งสายงาน และกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน ตลอดจนการจัดทำระเบียบในการปฏิบัติงานที่เป็นลายลักษณ์อักษร ในด้านการเงิน, การจัดซื้อ, การบริหารงานทั่วไปที่รัดกุม, สามารถป้องกันการทุจริตได้ และคำนึงความเป็นธรรมต่อคู่ค้าของบริษัท

ส่วนที่ 2 การบริหารความเสี่ยง

บริษัท กำหนดให้แต่ละสายงาน เป็นผู้ประเมินปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อความเสี่ยงในการดำเนินงานของบริษัท โดยหากพบความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ นอกจากนั้นบริษัท ได้กำหนดมาตรการติดตามและบริหารความเสี่ยงในระดับปฏิบัติงาน เพื่อแจ้งให้กับพนักงานทราบ และนำไปปฏิบัติตามแผนที่กำหนดไว้ ทั้งนี้เพื่อให้บริษัท สามารถทราบถึงความเสี่ยง ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างรวดเร็ว และทันทั่วถึง

ส่วนที่ 3 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัท มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ ขั้นตอน และวงเงินอนุมัติของฝ่ายบริหารตามลำดับขั้นของกรรมการ และผู้บริหารไว้อย่างชัดเจน มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกัน หน้าที่การบันทึกบัญชีเป็นของฝ่ายบัญชีหน้าที่จัดเก็บรายได้เป็นของฝ่ายการเงิน โดยแบ่งแยกหน้าที่ในการออกใบแจ้งหนี้ และการจัดเก็บค่าบริการไว้อย่างชัดเจน รวมถึงการติดตามหนี้ที่ค้างชำระ การจัดเก็บเงินสดที่ดิน และการปรับปรุงระบบข้อมูลที่ดิน ตลอดจนการกระทบผลต่างของรายได้จากการขายที่ดิน และรายได้ค่าสาธารณูปโภคอย่างชัดเจน นอกจากนี้บริษัท ยังมีมาตรการ และขั้นตอนในการปฏิบัติเกี่ยวกับการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างชัดเจน และสอดคล้องกับเกณฑ์ข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างรัดกุมและชัดเจน

ส่วนที่ 4 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

ในการเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา บริษัท จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้แก่คณะกรรมการทราบ ก่อนการประชุมโดยเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 7 วัน บริษัท รายงานการประชุมมีการบันทึกความเห็นหรือข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา บริษัท มีการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่างๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ ฝ่ายบริหารได้ใช้นโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท และได้ลงทุนพัฒนาระบบสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับระบบบัญชี เพื่อให้ฝ่ายบัญชีสามารถสรุปข้อมูลและรายงานต่อผู้บริหารได้รวดเร็วยิ่งขึ้น



ส่วนที่ 5 ระบบการติดตาม

บริษัท กำหนดให้ผู้บริหารฝ่ายต่างๆ เข้าร่วมประชุมกับฝ่ายบริหาร เพื่อรายงานผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้น และแจ้งถึงสาเหตุที่ทำให้ไม่เป็นไปตามเป้าหมายหรืองบประมาณที่กำหนดไว้ ให้ทราบอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัท ยังมีฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของฝ่ายต่างๆ และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เป็นระยะๆ ตลอดจนการติดตามความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ สำหรับการตรวจสอบงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววรรณพร จงพิรเทศานนท์ แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

2. หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2550 ครั้งที่ 7/2550 ได้แต่งตั้ง นางสาวรีตน์ สร้อยสุนทร ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2550 เนื่องจากมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบในธุรกิจที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เป็นระยะเวลา 6 ปี เคยได้รับการอบรมหลักสูตร ประกาศนียบัตร วิชาชีพตรวจสอบภายในของประเทศไทย จากสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย และความรู้มาตรฐานสำหรับคณะกรรมการ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ จากสมาคมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ นอกจากนี้ยังมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นว่ามีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติ (หรือได้รับความเห็นชอบ) จากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าตรวจสอบภายใน

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

66

ANNUAL REPORT 2012

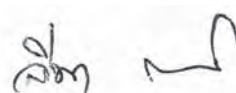
เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยกรรมการตรวจสอบทุกท่านไม่ได้เป็นผู้บริหาร พนักงาน หรือที่ปรึกษาใดๆของบริษัท โดยมี นางลينا เจริญศรี เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ พลโทสีขรินทร์ สิงห์พันธุ์ และคุณหญิง สุภานา อัตตะนันท์ เป็นกรรมการตรวจสอบ และมี นางสาวรีรัตน์ สร้อยสุนทร เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขต และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในรอบปีบัญชี 2556 ได้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 4 ครั้ง และในปี 2557 จนถึงวันที่รายงาน อีกจำนวน 1 ครั้ง รวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยกรรมการตรวจสอบทุกท่านได้เข้าร่วมประชุม และมีการประชุมร่วมกับผู้บริหารระดับสูง ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในตามความเหมาะสม ซึ่งสรุปสาระสำคัญดังนี้

- สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2556 โดยสอบถามและรับฟังคำชี้แจงจากผู้บริหารและผู้สอบบัญชี ในเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน และความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้อง กับผู้สอบบัญชีว่างบการเงินดังกล่าว มีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป
- สอบทานการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ นอกจากนี้ได้ประเมินการควบคุมภายใน ตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการดูแลการดำเนินงานของบริษัทอย่างเพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ
- พิจารณาให้ความเห็นชอบในการกัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระ อัตราค่าจ้าง และงบประมาณของหน่วยงานตรวจสอบภายใน อีกทั้งได้พิจารณาทบทวนกฎบัตรงานตรวจสอบภายในให้เหมาะสม ทันสมัย และสอดคล้องกับคู่มือแนวทางการตรวจสอบภายในของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้อนุมัติแผนการตรวจสอบ แต่ละปี
- ในปี 2556 บริษัทฯ ได้พิจารณาว่าจ้าง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทสอบบัญชีที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้การรับรอง และยังเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในปี 2555 ที่ผ่านมา โดยมีระบบการรายงานทางบัญชีและการเงินอย่างละเอียดถี่ถ้วน
- การคัดเลือกและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2557 บริษัทฯ ได้พิจารณาคัดเลือก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 และคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ ความเพียงพอของทรัพยากร และความเหมาะสมของค่าตอบแทนแล้ว เห็นควรเสนอแต่งตั้ง นายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4068 หรือ นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4098 หรือ นางสาวบุญศรี โชติไพบุลย์พันธุ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3756 แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด พร้อมด้วยค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวม 2,050,000.-บาท และรวมการตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของบัตรส่งเสริมจำนวน 6 บัตร
- ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการปฏิบัติรายการเกี่ยวโยง หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า รายการค้ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้เปิดเผยและแสดงรายการในงบการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชี ว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการสมเหตุสมผล รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน

โดยสรุปในภาพรวมแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่า บริษัทฯ มีการรายงานข้อมูลทางการเงินและการดำเนินงานอย่างถูกต้อง มีระบบควบคุมภายใน มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีการเปิดเผยรายการเกี่ยวโยงกันอย่างถูกต้อง และระบบกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ โปร่งใส และเชื่อถือได้



(นางลينا เจริญศรี)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) มีรายการระหว่างกันกับบริษัทหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในปี 2555 และ ปี 2556 ตามรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

ลักษณะรายการ	คู่สัญญา	ลักษณะความสัมพันธ์	ขนาดรายการ (ล้านบาท)		ความสมเหตุสมผล
			ปี 2556	ปี 2555	
ดอกเบี้ยรับ	บมจ.เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม*	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 23.03 และมีกรรมกร่วมกัน	-	0.37	ตามอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย			0.89	-	ตามอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค			0.77	0.32	ราคาตลาด
รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์			-	206.76	ราคาตลาด
รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค	บจ. นวนคร การแพทย์	มีกรรมกร่วมกัน	2.55	2.19	ราคาตลาด
ค่ารักษาความปลอดภัย	บจ. นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 15.08	31.14	28.20	เป็นราคาตามสัญญาที่อ้างอิงกับราคาตลาด
ดอกเบี้ยรับ			-	0.02	ตามอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์	พลตำรวจเอกสมชาย วาณิชเสนี	รองประธานกรรมการบริษัท	0.85	-	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยรับ	กรรมการ-บจ.นวนครอินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด	เป็นกรรมการ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 15.08	0.01	0.01	ตามอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค	บจ. ชูมิโซ โกลบอลโลจิสติกส์	มีกรรมกร่วมกัน ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 1.71	0.64	0.87	ราคาตลาด
เงินปันผลรับ	(ประเทศไทย) *		0.98	0.47	

หมายเหตุ * ในปี 2551 บริษัทถือหุ้นใน บริษัท ชูมิโซ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด) ในสัดส่วนร้อยละ 10.78 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และในระหว่างปี 2552 บริษัทฯได้ขายเงินลงทุนฯ ออกไปส่วนหนึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1.71 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทมียอดบัญชีคงเหลือที่เกิดจากรายการค้าและรายการอื่นๆ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ปรากฏในงบการเงินประจำปี 2556 ดังนี้

รายการ	ลักษณะรายการ	คู่สัญญา	ขนาดรายการ (ล้านบาท)
ลูกหนี้การค้า	รายได้จากการให้บริการระบบสารสนเทศ	บจ. นวนคร การแพทย์	0.47
		บจ. ชุมิโซ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) (เดิมชื่อ บจ.นวนคร ดิส ตรีบีวชั่น เซ็นเตอร์ บจ. ชุมิโซ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) (เดิมชื่อ บจ.นวนคร ดิส ตรีบีวชั่น เซ็นเตอร์	0.05
		บมจ.เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม	0.05
รวม			0.57
เงินกู้ยืมระยะสั้น	ตัวสัญญาใช้เงิน	กรรมการ-บจ. นวนครอินเตอร์เนชั่นแนลการ์ด	0.20
รวม			0.20
ดอกเบี้ยค้างรับ	ตัวสัญญาใช้เงิน	กรรมการ-บจ. นวนครอินเตอร์เนชั่นแนลการ์ด	0.02
รวม			0.02
เจ้าหนี้การค้า	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	บจ. นวนครอินเตอร์เนชั่นแนลการ์ด	2.49
รวม			2.49

สรุปความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาตรวจสอบรายการระหว่างกันของบริษัทกับบริษัทที่เกี่ยวข้องหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2554 แล้วมีความเห็นว่า รายการช่วยเหลือทางการเงินว่าเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล มีการกำหนดค่าตอบแทนที่เป็นธรรม และไม่ทำให้บริษัทเสียผลประโยชน์แต่อย่างใด นอกจากนี้ ในอนาคต หากบริษัทมีความจำเป็นต้องเข้าทำรายการระหว่างกัน คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบ ในราคาและเงื่อนไขที่ยุติธรรม โดยผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต้องไม่มีส่วนในการตัดสินใจเข้าทำรายการและจะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และประกาศที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ที่ผ่านมา บริษัทมีการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งเป็นไปตามการค้าปกติโดยรายการที่มีสาระสำคัญเป็นรายการจัดซื้อที่ดินจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเพื่อนำมาพัฒนาในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เนื่องจาก ที่ดินที่มีศักยภาพจะนำมาพัฒนาบริเวณรอบโครงการนั้นส่วนใหญ่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ดังนั้น เมื่อบริษัทประสงค์จะขยายธุรกิจจึงมีความจำเป็นที่จะต้องซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

อย่างไรก็ตามนโยบายในการจัดซื้อที่ดินนั้น บริษัทมิได้กำหนดไว้เป็นการถาวร ดังนั้นการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวจะต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัท ซึ่งจะกำหนดเป็นคราวๆ ไป อีกทั้งยังไม่มีนโยบายให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลใดๆ แต่อย่างใด นอกจากนี้ จะต้องมีการกำหนดราคาซื้อที่ดินที่ยุติธรรมและมีความสมเหตุสมผลและเกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท โดยมี

ผู้เชี่ยวชาญอิสระและกรรมการอิสระให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2547 เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2547 ได้มีมติให้บริษัทจ่ายค่านายหน้าหรือจ่ายค่าตอบแทนการเจรจาซื้อขายที่ดินแก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวไม่ว่าในกรณีใดๆ

ในอนาคตบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ไม่มีนโยบายเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดบริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมผลอย่างรอบคอบและเป็นไปในราคาและเงื่อนไขที่ยุติธรรมซึ่งจะไม่แตกต่างจากการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก โดยบริษัทมีขั้นตอนในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้ดูแลการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยเป็นผู้ดูแลและเสนอแนะแนวทางการปฏิบัติให้เป็นตามข้อบังคับ กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ ทราบทันทีที่อาจเกิดรายการ
2. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจะต้องผ่านกระบวนการเสนอขออนุมัติตามลำดับขั้นการบังคับบัญชา โดยต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามขั้นตอนของข้อกำหนดหรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และประกาศที่เกี่ยวข้อง
3. จัดให้มีผู้เชี่ยวชาญภายนอกให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลและราคาที่เหมาะสม (ในกรณีจำเป็น)

4. ผ่านกระบวนการพิจารณาของฝ่ายตรวจสอบภายในและคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกำหนดให้พิจารณาเกี่ยวกับ วิธีการดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนในการเสนอขออนุมัติ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งต้องเปิดเผยข้อมูล และให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการให้ถูกต้องและครบถ้วน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการของบริษัทพิจารณาต่อไป

5. ในขั้นตอนการพิจารณาการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของคณะกรรมการบริษัท กรรมการที่มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการเข้าทำรายการ จะไม่เข้าร่วมพิจารณาและ/หรือ อนุมัติการเข้าทำรายการด้วย

ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ และกรรมการบริษัทไม่มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. ดำเนินการตามขั้นตอนของกฎระเบียบที่บังคับใช้ก่อนเข้าทำรายการ
7. เลขานุการบริษัท มีหน้าที่ติดตามดูแลการเข้าทำรายการดังกล่าวให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติ
8. คณะกรรมการตรวจสอบ ดูแล และดำเนินการให้มีการสุ่มสอบทานการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันว่าเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติไว้ รวมทั้งต้องเปิดเผยผลการสุ่มสอบทานดังกล่าวไว้ในรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบด้วย

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

(Management Discussion and Analysis: MD&A)

ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร โดยมีรายได้หลักมาจาก 2 ส่วน คือ รายได้จากการขายที่ดิน และรายได้จากการให้บริการภายในโครงการของบริษัท ในปี 2556 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินประมาณร้อยละ 21.09 ของรายได้รวม และรายได้จากการให้บริการประมาณร้อยละ 33.66 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้จากการให้บริการเป็นรายได้ที่แน่นอน มั่นคงและเติบโตขึ้นมาโดยตลอดตามปริมาณพื้นที่ขายจำนวนผู้ประกอบการ ลูกจ้าง และผู้อยู่อาศัยในโครงการ บริษัทจึงมุ่งเน้นการสร้างรายได้จากธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้น โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา กล่าวคือ

จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ และมาตรการสนับสนุนการลงทุนของภาครัฐบาล เช่น การลดภาษีธุรกิจสงฆ์หามิทรัพย์และค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน และมาตรการสนับสนุนการลงทุนของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ เป็นแรงผลักดันให้เกิดการลงทุนและการบริโภคมากขึ้น และส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศเกิดความมั่นใจต่อภาวะเศรษฐกิจในประเทศและขยายการผลิตและการลงทุนเพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทได้ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารจัดการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจนได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน มอก./ISO 9001:2000 ในด้านการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจากคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการรับรองระบบงาน ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความน่าเชื่อถือในระบบการบริหารจัดการของบริษัทให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น ปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมา ส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างผลกำไรจากการดำเนินงานตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตลอดมา แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีความผันผวนในเรื่องรายได้จากการขายที่ดิน ซึ่งหากปีใดมียอดขายที่ดินจำนวนมากก็จะทำให้ปีนั้นบริษัทมีกำไรมาก เพื่อลดความผันผวนของ

รายได้จากการขายที่ดิน บริษัทจึงมีนโยบายที่จะขยายการลงทุนไปยังโครงการนครราชสีมาเพื่อเป็นช่องทางสร้างรายได้จากการขายที่ดินแห่งใหม่ อีกทั้งได้จัดหาพันธมิตรที่มีความชำนาญและเครือข่ายในระดับนานาชาติเข้ามาเป็นตัวแทนจำหน่ายให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในต่างประเทศ ซึ่งจากมาตรการดังกล่าวจะช่วยทำให้บริษัทสามารถรักษาระดับรายได้จากการขายที่ดินให้มีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้นในอนาคตสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทเป็นดังนี้

ในปี 2554 บริษัทมีรายได้รวม 961.45 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 จำนวน 108.30 หรือลดลงร้อยละ 10.12 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินลดลง 20.12 ล้านบาท และรายได้ค่าบริการลดลง 98.63 ล้านบาท เนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ในช่วงกลางเดือนตุลาคม ถึงกลางเดือนธันวาคม 2554 ทำให้โรงงานทั้งหมดในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมได้หยุดดำเนินการ และบริษัทได้หยุดให้บริการในช่วงเวลาดังกล่าว

ในปี 2555 บริษัทมีรายได้รวม 1,149.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 (ปรับปรุงใหม่) จำนวน 188.05 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.56 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินเพิ่มขึ้น 69.35 ล้านบาท รายได้ค่าบริการลดลง 24.02 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้บันทึกกำไรเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย 143.66 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากสินทรัพย์เสียหายจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เมื่อปี 2554

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้รวม 1,373.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 224.49 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.53 เนื่องจาก ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 363.43 ล้านบาท กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน 146.89 ล้านบาท รายได้เงินอุดหนุนรัฐบาลเพื่อก่อสร้างกำแพงกันน้ำถาวร 7.88 ล้านบาท เงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย 70.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากสินทรัพย์เสียหายจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เมื่อปี 2554 รายได้ค่าบริการเพิ่มขึ้น 57.32 ล้านบาท ส่วนรายได้จากการขายที่ดินลดลง 277.17 ล้านบาท

รายได้จากการขายและบริการ

บริษัทมีรายได้หลักจากโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร 2 ส่วน คือ รายได้จากการขายที่ดิน และรายได้ค่าบริการ และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 บริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 เรื่องรายได้ ที่ผ่านมา บริษัทรับรู้รายได้จากการขายที่ดิน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยวิธีอัตราส่วนค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ดังนั้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 บริษัทเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากการรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ เป็นวิธีรับรู้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา

ในปี 2554 มีรายได้จากการขายที่ดิน 497.55 ล้านบาท และในปี 2555 มีรายได้จากการขายที่ดิน 566.90 ล้านบาท ในปี 2556 มีรายได้จากการขายที่ดิน 289.73 ล้านบาท

ทั้งนี้ รายได้จากการขายที่ดินของบริษัทมีอัตราขายตัวที่ไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับว่าปีใดบริษัทสามารถขายที่ดินแปลงใหญ่ได้และมีการรับชำระเงินค่าที่ดินในระหว่างปีที่ขาย ก็จะทำให้ปีนั้นบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเพิ่มสูงขึ้น โดยมีรายละเอียดรายได้จากการขายที่ดินในช่วงปี 2554 – 2556 ดังนี้

รายได้จากการ ขายที่ดิน	2556		2555		2554	
	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)%	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)%	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)%
รวม	289.73	(48.89)	566.90	13.94	497.55	4.21
ลูกค้ารายใหญ่ ¹	209.43		307.71		361.95	

หมายเหตุ : ¹ ปี 2554 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ Nissin Foods (Thailand) Co.,Ltd. จำนวนเงิน 213.48 ล้านบาท บริษัท ชัม ไฮเทคส์ จำกัด จำนวนเงิน 79.46 ล้านบาท และบริษัท แคนนอน ไฮ-เทค (ประเทศไทย) จำกัด จำนวนเงิน 69.01 ล้านบาท
ปี 2555 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ Shinkawa Manufacturing Asia Co.,Ltd. จำนวนเงิน 126.77 ล้านบาท และบริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด จำนวนเงิน 180.94 ล้านบาท
ปี 2556 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท อูซ่า สยาม สติล อินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 110.27 ล้านบาท บริษัท ฮอนซอน (ประเทศไทย) จำกัด จำนวนเงิน 57.12 ล้านบาท และบริษัท สยามซานิทารีฟิตติงส์ จำกัด จำนวนเงิน 42.04 ล้านบาท

ส่วนรายได้ค่าบริการของบริษัททั้งหมดเป็นรายได้จากค่าบริการในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ได้แก่ ค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าบริการชุมชน และค่าเก็บสิ่งปฏิกูล เป็นต้น ซึ่งรายได้ค่าบริการส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 60 เป็นรายได้จากค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และอีกประมาณร้อยละ 19 เป็นรายได้บริการบำบัดน้ำเสีย โดยมีรายละเอียดรายได้ค่าบริการในช่วงปี 2554-2556 ดังนี้

	2556		2555		2554	
	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)% *	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)% *	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)% *
รายได้จากการบริการ	462.47	14.15	405.14	(5.60)	429.16	(18.69)

ปี 2556 รายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากในปี 2555 ลูกค้าส่วนใหญ่ซึ่งเป็นโรงงาน ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี ในช่วงกลางเดือนตุลาคม ถึงกลางเดือนธันวาคม 2554

รายได้ค่าเช่า

ในปี 2554 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า 17.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 1.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.40

ในปี 2555 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า 21.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 3.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.36

และในปี 2556 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า 16.96 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 4.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.30 เนื่องจากผู้เช่าได้ยกเลิกสัญญาเช่าและซื้อที่ดินนั้นกับบริษัทฯ

เงินสดเชยจากการประกันภัย

ในปี 2555 บริษัทบันทึกรับรู้เงินสดเชยจากการประกันภัย 143.66 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากสินทรัพย์เสียหายจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เมื่อปี 2554

และในปี 2556 บริษัทบันทึกรับรู้เงินสดเชยจากการประกันภัย 70.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากธุรกิจหยุดชะงักจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เมื่อปี 2554

กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน: ที่ดิน และกำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน

บริษัทมีสัญญาให้เช่าที่ดินแก่บริษัทฯ แห่งหนึ่ง โดยมีระยะเวลา 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดในปี 2580 ณ วันที่ทำสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัทได้รับค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนเงิน 186 ล้านบาท ภายใต้นี้ก็ขอลงในปี 2555 บริษัททั้งสองบริษัทได้ตกลงที่จะไม่คืนเงินค่าเช่าที่ได้รับมาล่วงหน้าดังกล่าวเมื่อมีการยกเลิกสัญญาเช่า ต่อมาในเดือนเมษายน 2556 ผู้เช่าได้ยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวและซื้อที่ดินนี้ ดังนั้นบริษัทบันทึกกำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจำนวน 146.89 ล้านบาท และมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน: ที่ดินจำนวน 363.43 ล้านบาท

รายได้อื่น

- สำหรับ ปี 2554 บริษัทมีรายได้อื่น 17.28 ล้านบาท ได้แก่ ดอกเบี้ยรับ ค่าธรรมเนียมจอดรถบัส และปรับปรุงการด้อยค่าของทรัพย์สิน เป็นต้น
- สำหรับ ปี 2555 บริษัทมีรายได้อื่น 11.10 ล้านบาท ได้แก่ ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าบริการร้านค้า และค่าธรรมเนียมจอดรถบัส เป็นต้น
- สำหรับ ปี 2556 บริษัทมีรายได้อื่น 24.53 ล้านบาท ได้แก่ ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าบริการร้านค้า และค่าธรรมเนียมจอดรถบัส เป็นต้น

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

- ต้นทุนขาย

บริษัทมีต้นทุนขายแยกตามแหล่งที่มาของรายได้หลักได้ 2 ส่วน คือ ต้นทุนขายที่ดิน และต้นทุนการให้บริการ โดยในระหว่างปี 2554 ถึง 2556 บริษัทมีอัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้รวมเท่ากับ ร้อยละ 57.71, 48.79 และ 41.52 ตามลำดับ เป็นผลจากในระยะเวลาดังกล่าวบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินที่มีส่วนต่างกำไร (Margin) ต่างกัน นอกจากนี้หากปีใดขายที่ดินได้น้อยกว่ารายได้จากค่าบริการก็จะทำให้นี้อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้รวมสูงขึ้น ในทางกลับกันหากขายที่ดินได้มากกว่าก็จะทำให้อัตราส่วนดังกล่าวต่ำ

สำหรับปี 2554 บริษัทมีต้นทุนรวม 554.88 ล้านบาท เป็นต้นทุนขายที่ดิน 187.73 ล้านบาท และต้นทุนการให้บริการ 367.15 ล้านบาท

สำหรับปี 2555 บริษัทมีต้นทุนรวม 560.83 ล้านบาท เป็นต้นทุนขายที่ดิน 274.43 ล้านบาท และต้นทุนการให้บริการ 286.40 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 บริษัทมีต้นทุนรวม 570.55 ล้านบาท เป็นต้นทุนขายที่ดิน 200.25 ล้านบาท และต้นทุนการให้บริการ 370.30 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2554 (ปรับปรุงใหม่) บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 491.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 206.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.41 เนื่องจากมีการประมาณความเสียหายและผลขาดทุนจากความเสียหาย จำนวน 185 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายเพื่อป้องกันและปฏิบัติการฟื้นฟูจากสถานการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ และการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ

สำหรับปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 330.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2554 จำนวน 160.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.70 เนื่องจากในปี 2554 มีการประมาณความเสียหายและผลขาดทุนจากความเสียหาย จำนวน 185 ล้านบาท และในปี 2555 มีค่าใช้จ่ายเพื่อปฏิบัติการฟื้นฟูจากสถานการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่

สำหรับปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 349.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 18.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.57 เนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินสนับสนุนโครงการก่อสร้างสะพานต่างระดับ 31.15 ล้านบาท

กำไร

- กำไรขั้นต้น

ในช่วง 2554-2556 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นรวมเฉลี่ยประมาณร้อยละ 37.69 ของยอดขาย แต่หากแยกอัตราส่วนของกำไรขั้นต้นตามแหล่งที่มาของรายได้บริษัท คือ รายได้จากการขายที่ดิน และรายได้จากการให้บริการและให้เช่า ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครจะมีอัตราส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 51.01 และ 24.28 ของยอดขายตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงในช่วงที่ผ่านมาดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละของยอดขาย

อัตรากำไรขั้นต้น	เฉลี่ย	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2554
- จากการขายที่ดิน	51.08	30.88	51.59	62.27
- จากการให้บริการและให้เช่า	24.28	22.79	29.30	17.79
รวม	37.69	25.82	43.52	41.23

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินมีสัดส่วนที่สูง แต่จะมีความผันผวนในแต่ละปี ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทบันทึกต้นทุนขายตามราคาที่ดินที่ซื้อ ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงมีต้นทุนไม่เท่ากัน ดังนั้นอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินที่เพิ่ม/ลดลงจะขึ้นอยู่กับต้นทุนที่ดินแปลงที่ขาย เช่น

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินส่วนใหญ่จากพื้นที่เขตชานนครราชสีมา คิดเป็นร้อยละ 29.36 และพื้นที่เขตพริเยียมโซนปทุมธานี คิดเป็นร้อยละ 50.03 ซึ่งมีต้นทุนขายที่สูงกว่าเขตชานนครราชสีมาเดิม ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินลดลงจากปีก่อน ในปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินส่วนใหญ่จากพื้นที่เขตชานนครราชสีมา คิดเป็นร้อยละ 40.08 และพื้นที่เขตพริเยียมโซนปทุมธานี คิดเป็นร้อยละ 31.92 ซึ่งมีต้นทุนขายที่สูงกว่าเขตชานนครราชสีมาเดิม ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินลดลงจากปีก่อน ในปี 2554 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินส่วนใหญ่จากพื้นที่ในเขตโครงการปทุมเดิมคิดเป็นร้อยละ 53.19 ของรายได้ขายที่ดินรวม ซึ่งมีต้นทุนขายที่ต่ำกว่าโครงการใหม่ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2553 จากร้อยละ 53.69 เป็นร้อยละ 62.27

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการ ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จากร้อยละ 17.79 เป็น ร้อยละ 29.30 และ ในปี 2554 ลดลงจากปี 2553 จากร้อยละ 38.24 เป็น 17.79 เนื่องจากสถานการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ในช่วงกลางเดือนตุลาคม ถึงกลางเดือนธันวาคม 2554 ทำให้บริษัทสูญเสียรายได้จากการให้บริการในช่วงเวลาดังกล่าว

- กำไรสุทธิ

ในปี 2554-2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ -136.50, 226.69 และ 305.87 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งปัจจัยที่ทำให้ธุรกิจของบริษัทสามารถสร้างกำไรได้อย่างสม่ำเสมอ เนื่องมาจากโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครได้จัดตั้งมากกว่า 30 ปี และที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่ได้มีการจัดซื้อมาตั้งแต่ช่วงแรกของการดำเนินงาน ทำให้บริษัทมีต้นทุนที่ดินต่ำ และในส่วนของรายได้จากการบริการ บริษัทจะกำหนดค่าบริการจากต้นทุนของค่าบริการบวกกำไรส่วนเพิ่มในอัตราที่บริษัทกำหนดไว้และจะปรับอัตราค่าบริการเมื่อต้นทุนเพิ่มขึ้นทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานมาโดยตลอด อีกทั้งเงินลงทุนที่นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนที่ได้มาจากกำไรจากการดำเนินงาน จึงทำให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินไม่มากนัก นอกจากนี้ บริษัทได้พยายามปรับปรุงโครงสร้างองค์กรและการบริหาร พัฒนาระบบการให้บริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพและเพิ่มความคล่องตัวในการให้บริการแก่ลูกค้าได้ทั่วถึงและดียิ่งขึ้น ซึ่งช่วยลดต้นทุนในการดำเนินงานและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทอีกทางหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในแต่ละปีจะผันผวนตามยอดขายที่ดินโครงการของบริษัทเป็นหลัก ดังนั้นหากปีใดบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินสูงก็จะทำให้นั้นมีกำไรสุทธิสูงขึ้นตามไปด้วย

- อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

ในปี 2554 -2556 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ -5.71, 9.21 และ 11.42 ตามลำดับ ในปี 2555 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากได้รับเงินชดเชยจากการประกันภัยสินทรัพย์เสียหายจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่เมื่อปี 2554 กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ว. ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,605.01 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 4,373.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 768.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.32

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 4,591.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 217.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.97 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบของสินทรัพย์ในรอบปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 ดังนี้

- สินทรัพย์หมุนเวียน

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน 1,977.33 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2553 จำนวน 122.92 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 5.85 โดยเป็นการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 68.11 ล้านบาท ลูกหนี้การค้า 39.98 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 32.74 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน 1,850.11 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2554 จำนวน 127.21 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.43 โดยเป็นการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 89.86 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 83.82 ล้านบาท แต่มีลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 31.75 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน 1,752.36 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2555 จำนวน 97.75 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 5.28 โดยเป็นการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 29.38 ล้านบาท ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 51.23 ล้านบาท และเงินชดเชยค่าประกันภัยค้ำประกัน 16.77 ล้านบาท

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในปี 2553 บริษัทลงทุนในบริษัท ผลิตภัณฑ์ไฟฟ้า นวนคร จำกัด จำนวนเงิน 1.20 ล้านบาท

ในปี 2554 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนบางส่วนจำนวน 0.60 ล้านบาท และลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผลิตภัณฑ์ไฟฟ้า นวนคร จำกัด จำนวน 24.00 ล้านบาท

ในปี 2555 ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผลิตภัณฑ์ไฟฟ้า นวนคร จำกัด จำนวน 48.00 ล้านบาท

และในปี 2556 ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผลิตภัณฑ์ไฟฟ้า นวนคร จำกัด จำนวน 48.00 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัท ผลิตภัณฑ์ไฟฟ้า นวนคร จำกัด เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 120.60 ล้านบาท

- เงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2556 คงเหลือ 4.27 ล้านบาท

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2554 เมื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 32.56 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นของที่ดินและโรงงานให้เช่าที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา แต่เนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าความเสียหาย จำนวน 7.00 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2555 เมื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 17.65 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นของโรงงานให้เช่าที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ณ 31 ธันวาคม 2556 เมื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเปลี่ยนแปลงลดลงจากปี 2555 จำนวน 9.90 ล้านบาท

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 1,293.92 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลงจากสิ้นปีก่อน จำนวน 100.92 ล้านบาท แต่เนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าความเสียหาย จำนวน 173.50 ล้านบาท และเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนก่อสร้างระบบผลิตน้ำส่วนขยาย

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 2,098.88 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน จำนวน 804.66 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนก่อสร้างระบบผลิตน้ำส่วนขยาย และการได้มาและฟื้นฟูสินทรัพย์ที่เสียหายอันเนื่องมาจากเหตุการณ์น้ำท่วมฯ

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 2,416.10 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน จำนวน 317.22 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนก่อสร้างระบบผลิตน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย และการได้มาและฟื้นฟูสินทรัพย์ที่เสียหายอันเนื่องมาจากเหตุการณ์น้ำท่วมฯ

คุณภาพของสินทรัพย์

- ลูกหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ 6.79 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2553 จำนวน 39.99 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ 38.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 จำนวน 31.75 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ 43.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 จำนวน 4.57 ล้านบาท

การตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญในปี 2554-2556 เป็นการตั้งสำรองหนี้ในส่วนของลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระเกิน 1 ปีทั้งจำนวน ลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระตั้งแต่ 1-12 เดือนบางส่วน โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญไว้ดังนี้ คือ ตั้งสำรอง 100% ในส่วนของลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 1 ปี ตั้งสำรอง 75% ในส่วนของลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระระหว่าง 6-12 เดือน ตั้งสำรอง 50% ในส่วนของลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระระหว่าง 3-6 เดือน และตั้งสำรอง 10% ในส่วนของลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระระหว่าง 1-3 เดือน

- เงินลงทุนระยะยาว

ณ 31 ธันวาคม 2554, 2555 และ 2556 บริษัทฯได้ตั้งสำรองการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท บางกอกคลับ จำกัด ไว้บางส่วนแล้วจำนวน 0.67 ล้านบาท (จากเงินลงทุน 1.00 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทเห็นว่าการตั้งสำรองดังกล่าวเพียงพอแล้วกับคุณภาพของเงินลงทุนที่บริษัทเข้าร่วมลงทุน ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้มีการตั้งสำรองการด้อยค่าของเงินลงทุนเพิ่มเติมอีก



- กีดัน อาคารและอุปกรณ์

ณ 31 ธันวาคม 2554, 2555 และ 2556 บริษัทไม่มีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์แต่อย่างใด เนื่องจากปัจจุบันไม่มีข้อบ่งชี้ที่มีนัยสำคัญใดๆ ว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทจะมีจำนวนต่ำกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหรือมูลค่ายุติธรรมแต่อย่างใด

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าความเสียหายอันเนื่องมาจากเหตุการณ์น้ำท่วม

ค. แหล่งที่มาของเงินทุก

บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่มาจากการดำเนินงาน รวบรวมเงินกู้ จากสถาบันการเงิน โดยมี

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.54 เท่า

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.70 เท่า

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.65 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,346.40 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,574.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 จำนวน 227.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.72 เป็นผลมาจาก ทุนที่ออกชำระแล้วเพิ่มขึ้น 13.44 ล้านบาท เงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญลดลง 12.14 ล้านบาท และกำไรสะสมระหว่างงวดเพิ่มขึ้น 226.69 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,781.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 จำนวน 207.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.04 เป็นผลมาจาก ทุนที่ออกชำระแล้วเพิ่มขึ้น 23.81 ล้านบาท เงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญลดลง 0.74 ล้านบาท และกำไรสะสมระหว่างงวดเพิ่มขึ้น 184.05 ล้านบาท



หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,258.61 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 เป็นจำนวนเงิน 25.91 ล้านบาท เนื่องจากเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารลดลง 19.13 ล้านบาท เงินกู้ระยะยาวลดลง 63.76 ล้านบาท ภาษีเงินได้ค้างจ่ายลดลง 21.30 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 72.02 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,799.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เป็นจำนวนเงิน 540.65 ล้านบาท เนื่องจากเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 423.50 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 136.65 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,809.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็นจำนวนเงิน 10.30 ล้านบาท เนื่องจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 182.84 ล้านบาท เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี 399.57 ล้านบาท ภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 64.59 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าลดลง 331.48 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าจากลูกค้าลดลง 148.79 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง 151.05 ล้านบาท

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ต้นทุนที่ดินโครงการใหม่ที่จะอาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

บริษัทก่อตั้งเมื่อปี 2514 เพื่อดำเนินธุรกิจเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โดยมีพื้นที่โครงการเริ่มต้นประมาณ 5,000 ไร่ และได้ทยอยจัดซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการเพิ่มขึ้น 1,135 ไร่ ในปี 2549 บริษัทซื้อที่ดินเพิ่ม 175 ไร่ รวมเป็นพื้นที่ 6,310 ไร่ ปัจจุบันมีพื้นที่คงเหลือขายประมาณ 746 ไร่ ซึ่งจากการที่บริษัททยอยซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาดังกล่าว ทำให้บริษัทมีต้นทุนที่ดินเพื่อขายแต่ละแห่งไม่เท่ากันโดยที่ดินที่ซื้อมาก่อน (โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเริ่มโครงการ) ส่วนใหญ่มักจะมีต้นทุนต่ำกว่าที่ดินที่ซื้อภายหลัง และเมื่อบริษัทขายที่ดินที่ซื้อมาก่อนก็จะได้รับกำไรสูงกว่าการขายที่ดินที่ซื้อภายหลัง ดังนั้น ในอนาคตเมื่อบริษัทขายที่ดินที่ซื้อมาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการหมดก็จะทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินลดลง อันเนื่องมาจากต้นทุนที่ซื้อใหม่สูงกว่าต้นทุนเดิมมาก นอกจากนี้ ในปี 2545 บริษัทได้ซื้อที่ดินที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา อีกจำนวน 1,175 ไร่ และในระหว่างปี 2546 ถึง ณ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทได้ซื้อเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 728 ไร่ รวมพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 1,903 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

โดยมีรายละเอียดประมาณการรายได้และต้นทุนขายที่ดิน ณ ปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	โครงการเดิม	โครงการใหม่			
		เขตปลอดอากร / อุตสาหกรรม ขนาดย่อม	เขตฟรีเมียนโซน	นครราชสีมา	รวม
พื้นที่ขายคงเหลือ (ไร่)	265	-	143	692	1,100
ราคาขายเฉลี่ยต่อไร่	4.75	-	4.75	1.80	2.89
รวมประมาณการมูลค่าขาย	1,259	-	679	1,246	3,184
ต้นทุนที่ดินปัจจุบัน					
- มูลค่า	114	-	528	741	1,383
- ร้อยละ	9.03	-	77.76	59.49	43.43

อนึ่ง ในการจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อขยายการลงทุนในแต่ละครั้ง บริษัทจะมีการศึกษาความเป็นได้ในการลงทุนก่อนจัดซื้อที่ดิน โดยปัจจัยหลักที่บริษัทใช้ในการพิจารณา คือ ราคาที่ดินที่จัดซื้อมาเป็นสำคัญโดยต้องมีราคาจำหน่ายที่สามารถแข่งขันได้ รวมทั้งผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทจึงเชื่อว่าถึงแม้ในอนาคตบริษัทอาจจะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินลดลง แต่คงจะลดลงอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้และเพียงพอที่จะสร้างผลกำไรและจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอต่อไป

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนอการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ/รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร/รวมทั้งการประเมินการนำเสนอการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยมิได้เป็นการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ซึ่งได้อธิบายถึงผลกระทบต่อกิจการจากการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ตัวเลขเปรียบเทียบที่นำมาแสดงนี้ นำมาจากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และหลังจากปรับปรุงรายการตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

(วรรณพร จงพิรเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

25 กุมภาพันธ์ 2557

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงิน			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย			ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน		
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม
สินทรัพย์	หมายเหตุ	2556	2555	2555	2556	2555	2555
			(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
(บาท)							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการ							
เทียบเท่าเงินสด	7	44,170,001	73,549,030	163,410,333	44,170,001	73,549,030	163,410,333
ลูกหนี้การค้า	6, 8	43,105,904	38,546,205	6,793,086	43,105,904	38,546,205	6,793,086
ค่าบริการที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ		13,329,156	10,312,258	10,691,546	13,329,156	10,312,258	10,691,546
โครงการอสังหาริมทรัพย์							
ระหว่างการพัฒนา	3, 9	1,614,851,523	1,666,085,985	1,749,901,750	1,614,851,523	1,666,085,985	1,749,901,750
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ							
ที่เกี่ยวข้องกัน	6	200,000	900,000	9,000,000	200,000	900,000	9,000,000
เงินชดเชยประกันภัยค้ำประกัน	3	-	16,772,400	-	-	16,772,400	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6, 10	36,698,827	43,947,412	37,530,939	36,698,827	43,947,412	37,530,939
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,752,355,411	1,850,113,290	1,977,327,654	1,752,355,411	1,850,113,290	1,977,327,654
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินฝากที่ติดค้ำประกัน	16	37,191,521	31,816,563	28,744,274	37,191,521	31,816,563	28,744,274
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11	105,254,596	65,267,836	23,557,573	120,575,190	72,585,060	24,600,000
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	12	4,274,947	4,274,947	4,274,947	4,274,947	4,274,947	4,274,947
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3, 13	260,595,770	270,500,420	252,851,449	260,595,770	270,500,420	252,851,449
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3, 14	2,416,104,178	2,098,883,001	1,293,920,980	2,416,104,178	2,098,883,001	1,293,920,980
เงินล่วงหน้ารับเหมาก่อสร้าง		-	21,936,277	-	-	21,936,277	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้							
รอการตัดบัญชี	4, 15	10,688,565	20,634,026	16,093,481	10,688,565	20,634,026	16,093,481
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		4,604,701	10,226,347	8,240,335	4,604,701	10,226,347	8,240,335
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,838,714,278	2,523,539,417	1,627,683,039	2,854,034,872	2,530,856,641	1,628,725,466
รวมสินทรัพย์		4,591,069,689	4,373,652,707	3,605,010,693	4,606,390,283	4,380,969,931	3,606,053,120

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงิน			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย			ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน		
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2556	2555	2555	2556	2555	2555
			(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
(บาท)							
หนี้สินหมุนเวียน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	16	10,501,331	7,604,728	2,197,800	10,501,331	7,604,728	2,197,800
เจ้าหนี้การค้า	6, 17	32,536,803	73,910,728	64,658,543	32,536,803	73,910,728	64,658,543
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง		133,394,419	423,500,528	-	133,394,419	423,500,528	-
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าจากลูกค้า	18	-	148,790,323	154,790,323	-	148,790,323	154,790,323
เงินอุดหนุนจากรัฐบาล							
รอดัดบัญชี	14	20,435,018	-	-	20,435,018	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก							
สถาบันการเงิน	16	-	126,706,396	-	-	126,706,396	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก							
สถาบันการเงินที่ถึงกำหนด							
ชำระภายในหนึ่งปี	16	152,360,000	147,960,000	267,476,451	152,360,000	147,960,000	267,476,451
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่							
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	7,438,338	7,098,482	8,601,289	7,438,338	7,098,482	8,601,289
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		65,262,882	667,989	-	65,262,882	667,989	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19	171,648,513	322,702,791	186,054,760	171,648,513	322,702,791	186,054,760
รวมหนี้สินหมุนเวียน		593,577,304	1,258,941,965	683,779,166	593,577,304	1,258,941,965	683,779,166
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
เงินประกันผลงาน		10,246,643	17,267,234	19,919,185	10,246,643	17,267,234	19,919,185
เงินอุดหนุนจากรัฐบาล							
รอดัดบัญชี	14	379,139,568	-	-	379,139,568	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก							
สถาบันการเงิน	16	804,614,006	499,462,879	536,642,127	804,614,006	499,462,879	536,642,127
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	16	8,865,069	11,711,320	7,448,157	8,865,069	11,711,320	7,448,157
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	20	13,120,398	11,880,070	10,824,623	13,120,398	11,880,070	10,824,623
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,215,985,684	540,321,503	574,834,092	1,215,985,684	540,321,503	574,834,092
รวมหนี้สิน		1,809,562,988	1,799,263,468	1,258,613,258	1,809,562,988	1,799,263,468	1,258,613,258

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงิน			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย			ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน		
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2556	2555	2555	2556	2555	2555
			(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
				(บาท)			
ส่วนของผู้ถือหุ้น							
ทุนเรือนหุ้น	21						
ทุนจดทะเบียน		2,247,083,295	2,247,083,295	2,247,083,295	2,247,083,295	2,247,083,295	2,247,083,295
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		1,545,323,730	1,521,512,530	1,508,072,530	1,545,323,730	1,521,512,530	1,508,072,530
เงินรับจากการใช้สิทธิ							
ซื้อหุ้นสามัญ	22, 41	460,800	1,204,500	13,340,000	460,800	1,204,500	13,340,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	23	283,563,867	283,563,867	283,563,867	283,563,867	283,563,867	283,563,867
กำไรสะสม							
จัดสรรแล้ว							
- สรรองตามกฎหมาย	23	113,540,939	98,247,577	86,826,499	113,540,939	98,247,577	86,826,499
ยังไม่ได้จัดสรร		838,617,365	669,860,765	454,594,539	853,937,959	677,177,989	455,636,966
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,781,506,701	2,574,389,239	2,346,397,435	2,796,827,295	2,581,706,463	2,347,439,862
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,591,069,689	4,373,652,707	3,605,010,693	4,606,390,283	4,380,969,931	3,606,053,120

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		หมายเหตุ	2556	2555	2556
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
		(บาท)			
รายได้	6				
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		289,725,325	566,897,740	289,725,325	566,897,740
รายได้จากการให้บริการ		462,457,032	405,136,403	462,457,032	405,136,403
รายได้ค่าเช่า	18	16,959,022	21,016,129	16,959,022	21,016,129
เงินปันผลรับ		975,726	469,395	975,726	469,395
ดอกเบี้ยรับ		764,809	1,222,340	764,809	1,222,340
เงินชดเชยจากการประกันภัย	3	70,000,000	143,657,043	70,000,000	143,657,043
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์					
เพื่อการลงทุน : ที่ดิน	13	363,429,425	-	363,429,425	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน	18	146,890,323	-	146,890,323	-
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	14	7,880,014	-	7,880,014	-
รายได้อื่น	25	14,909,606	11,097,961	14,909,606	11,097,961
รวมรายได้		1,373,991,282	1,149,497,011	1,373,991,282	1,149,497,011
ค่าใช้จ่าย	6				
ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		200,248,921	274,431,468	200,248,921	274,431,468
ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ	26	370,300,830	286,396,916	370,300,830	286,396,916
ค่าใช้จ่ายในการขาย	27	33,469,803	52,223,500	33,469,803	52,223,500
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3, 28	270,270,947	230,052,796	270,270,947	230,052,796
ต้นทุนทางการเงิน	31	45,572,640	48,616,895	45,572,640	48,616,895
รวมค่าใช้จ่าย		919,863,141	891,721,575	919,863,141	891,721,575
ส่วนแบ่งขาดทุนในตราสารทุน - การบัญชีด้านผู้ลงทุน					
บริษัทร่วม	11	8,003,370	6,274,797	-	-
รวม		8,003,370	6,274,797	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		446,124,771	251,500,639	454,128,141	257,775,436
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	32	140,257,527	24,813,335	140,257,527	24,813,335
กำไรสำหรับปี		305,867,244	226,687,304	313,870,614	232,962,101
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		305,867,244	226,687,304	313,870,614	232,962,101
กำไรต่อหุ้น (บาท)	34				
ขั้นพื้นฐาน		0.20	0.15	0.20	0.15
ปรับลด		0.15	0.12	0.16	0.13

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย						
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	เงินรับจากการ		กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
		ใช้สิทธิ	ส่วนเกิน	ทุน		
		มูลค่าหุ้น (บาท)	สำรองตามกฎหมาย ยังไม่จัดสรร			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ตามที่รายงานในปีก่อน	1,508,072,530	13,340,000	283,563,867	86,826,499	623,501,058	2,515,303,954
รายการปรับปรุงเพื่อรับรู้ขาดทุนจากหุ้นท่วม	3	-	-	-	-185,000,000	-185,000,000
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	4	-	-	-	16,093,481	16,093,481
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 หลังปรับปรุง และ 1 มกราคม 2555		1,508,072,530	13,340,000	283,563,867	454,594,539	2,346,397,435
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
22	เงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	(12,135,500)	-	-	-12,135,500
23	สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	11,421,078	(11,421,078)
21	หุ้นนอกให้ตามสิทธิ	13,440,000	-	-	-	13,440,000
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
		13,440,000	(12,135,500)	-	11,421,078	1,304,500
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
	กำไร - ปรับปรุงใหม่	-	-	-	226,687,304	226,687,304
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
		-	-	-	226,687,304	226,687,304
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		1,521,512,530	1,204,500	283,563,867	98,247,577	2,574,389,239

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บวนคร จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย						
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	เงินรับจากการ		กำไรสะสม		
		ใช้สิทธิ	ส่วนเกิน	ทุน	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร
(บาท)						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556						
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ตามที่รายงานในปีก่อน	1,521,512,530	1,204,500	283,563,867	98,247,577	649,226,739
	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	-	-	-	-	20,634,026
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 หลังปรับปรุง และ 1 มกราคม 2556	1,521,512,530	1,204,500	283,563,867	98,247,577	669,860,765
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
22	-	23,067,500	-	-	-	23,067,500
23	-	-	-	-	15,293,362	(15,293,362)
21	23,811,200	(23,811,200)	-	-	-	-
35	-	-	-	-	-	-121,817,282
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		23,811,200	-743,700	-	15,293,362	-137,110,644
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
กำไร		-	-	-	-	305,867,244
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	-	305,867,244
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556		1,545,323,730	460,800	283,563,867	113,540,939	838,617,365
						2,781,506,701

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท บวกร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน						
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	เงินรับจากการ		กำไรสะสม		
		ใช้สิทธิ ซื้อหุ้นสามัญ	ส่วนเกิน	ทุน		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
				มูลค่าหุ้น	สำรองตามกฎหมาย	
(บาท)						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ตามที่รายงานในปีก่อน	1,508,072,530	13,340,000	283,563,867	86,826,499	624,543,485	2,516,346,381
รายการปรับปรุงเพื่อรับรู้ขาดทุนจากหน้าท่วม	-	-	-	-	-185,000,000	-185,000,000
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	-	-	-	-	16,093,481	16,093,481
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 หลังปรับปรุง และ 1 มกราคม 2555	1,508,072,530	13,340,000	283,563,867	86,826,499	455,636,966	2,347,439,862
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
เงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	22	-	(12,135,500)	-	-	-12,135,500
สำรองตามกฎหมาย	23	-	-	-	11,421,078	-11,421,078
หุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ	21	13,440,000	-	-	-	13,440,000
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		13,440,000	(12,135,500)	-	11,421,078	(11,421,078)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
กำไร - ปรับปรุงใหม่		-	-	-	232,962,101	232,962,101
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	232,962,101	232,962,101
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	1,521,512,530	1,204,500	283,563,867	98,247,577	677,177,989	2,581,706,463

บริษัท บวกร จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน									
หมายเหตุ	เงินรับจากการ	ส่วนเกิน	กำไรสะสม			รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น			
			ใช้สิทธิ	ทุน	ยังไม่ได้จัดสรร				
							ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			
ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน			

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2556	2555	2556	2555
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	305,867,244	226,687,304	313,870,614	232,962,101
รายการปรับปรุง				
กลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-126,049	-5,884,092	-126,049	-5,884,092
ค่าเผื่อการด้อยค่า	63,545	4,217,231	63,545	4,217,231
สำรองค่าชดเชยตามกฎหมาย	69,650	69,840	69,650	69,840
ค่าเสื่อมราคา	161,558,785	85,571,798	161,558,785	85,571,798
รายได้ค่าเช่า	-1,900,000	-6,000,000	-1,900,000	-6,000,000
เงินปันผลรับ	-975,726	-469,395	-975,726	-469,395
ดอกเบี้ยรับ	-764,809	-1,222,340	-764,809	-1,222,340
ต้นทุนทางการเงิน	45,572,640	48,616,895	45,572,640	48,616,895
เงินชดเชยจากการประกันภัย	-70,000,000	-143,657,043	-70,000,000	-143,657,043
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,240,328	1,055,447	1,240,328	1,055,447
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-582,808	-504,466	-582,808	-504,466
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : ที่ดิน	-363,429,425	-	-363,429,425	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน	-146,890,323	-	-146,890,323	-
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	-7,880,014	-	-7,880,014	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุน				
- การบัญชีด้านผู้ลงทุน	8,003,370	6,274,797	-	-
ภาษีเงินได้	140,257,527	24,813,335	140,257,527	24,813,335
	70,083,935	239,569,311	70,083,935	239,569,311
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	-4,559,699	-31,753,119	-4,559,699	-31,753,119
ค่าบริการที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	-3,016,898	379,288	-3,016,898	379,288
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	51,234,462	85,315,765	51,234,462	85,315,765
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7,248,584	-13,481,373	7,248,584	-13,481,373
เงินล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	21,936,277	-21,936,278	21,936,277	-21,936,278
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5,621,647	-1,986,012	5,621,647	-1,986,012
เจ้าหนี้การค้า	-41,373,925	1,429,225	-41,373,925	1,429,225
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-88,664,726	132,197,483	-88,664,726	132,197,483
เงินประกันผลงาน	-7,020,591	-2,651,951	-7,020,591	-2,651,951
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	11,489,066	387,082,339	11,489,066	387,082,339
จ่ายภาษีเงินได้	-65,049,184	-28,685,891	-65,049,184	-28,685,891
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-53,560,118	358,396,448	-53,560,118	358,396,448

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2556	2555	2556	2555
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
		(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากที่ติดค้ำประกัน	-5,374,958	8,054,381	-5,374,958	8,054,381
รับดอกเบี้ย	777,323	1,250,268	777,323	1,250,268
รับเงินปันผล	975,726	469,395	975,726	469,395
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(900,000)	-	(900,000)
รับชำระเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	700,000	9,000,000	700,000	9,000,000
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-47,990,130	-47,985,060	-47,990,130	-47,985,060
ขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	582,805	3,318,507	582,805	3,318,507
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : ที่ดิน - สุทธิ	353,964,532	-	353,964,532	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-763,802,543	-434,071,886	-763,802,543	-434,071,886
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-35,390,765	-20,892,311	-35,390,765	-20,892,311
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	-495,558,010	-481,756,706	-495,558,010	-481,756,706
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	-53,064,476	-60,462,899	-53,064,476	-60,462,899
จ่ายเงินปันผล	(121,817,282)	-	(121,817,282)	-
เงินสดรับจากเงินชดเชยจากการประกันภัย	86,772,400	126,884,642	86,772,400	126,884,642
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น	2,896,603	5,406,928	2,896,603	5,406,928
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเข้าการเงิน	-8,414,976	-9,644,914	-8,414,976	-9,644,914
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงิน	870,564,629	220,791,136	870,564,629	220,791,136
ชำระคืนเงินกู้ยืม	-687,719,899	-250,780,438	-687,719,899	-250,780,438
เงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	23,067,500	1,204,500	23,067,500	1,204,500
เงินรับจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาล	407,454,600	-	407,454,600	-
เงินสดรับจากหุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ	-	100,000	-	100,000
เงินสดสุทธิได้มาจากการจัดหาเงิน	519,739,099	33,498,955	519,739,099	33,498,955
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	73,549,030	163,410,333	73,549,030	163,410,333
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7	44,170,001	44,170,001	73,549,030

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด

	งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	<u>2556</u>	<u>2555</u> (ปรับปรุงใหม่)	<u>2556</u>	<u>2555</u> (ปรับปรุงใหม่)
	(บาท)			
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้ออุปกรณ์ตามสัญญาเช่าการเงิน	5,908,581	12,405,270	5,908,581	12,405,270
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยยังมีได้ชำระเงิน	133,394,419	435,774,036	133,394,419	435,774,036

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศ และจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นจากงบการเงินภาษาไทยและได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557

1 ข้อมูลทั่วไปบริษัท

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยมีสำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขาที่จดทะเบียนดังนี้

สำนักงานใหญ่ : 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120 ประเทศไทย

สำนักงานสาขาแห่งแรก : 83 อาคาร ซี. บี. เอส์ ถนนอำนวยการ แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร 10300 ประเทศไทย

สำนักงานสาขาแห่งที่สอง : 999/1 ถนนมิตรภาพ (กม. 231) หมู่ 1 ตำบลนากลาง อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา 30380 ประเทศไทย

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2547

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในระหว่างปีได้แก่ นายทวีมิตร จุฬางกูร และบริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นของบริษัท/ณวันที่31/ธันวาคม/2556/ในอัตราร้อยละ/24.43/และ/23.03 ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2555: นายทวีมิตร จุฬางกูร และบริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นของบริษัทในอัตราร้อยละ 24.80 และ 23.39 ตามลำดับ) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายและให้เช่า และการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในนิคมอุตสาหกรรม

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับซึ่งเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8

เรื่อง

ภาษีเงินได้

การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูล

เกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

ส่วนงานดำเนินงาน

การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้นนั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของบริษัท ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น ณ วันที่ 31/ธันวาคม 2556 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับการเงินที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2557 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 42

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการที่สำคัญที่แสดงในงบแสดงฐานะทางการเงินดังต่อไปนี้

- มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้

(ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ง) การประมาณการและใช้วิจารณญาณ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้อง สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในงวดอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงิน และรวมอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุ 3 ผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ของไทย

หมายเหตุ 9 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

หมายเหตุ 13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หมายเหตุ 20 การวัดมูลค่าหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

3 ผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ของไทย

การดำเนินธุรกิจของบริษัทที่จังหวัดปทุมธานีได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ของประเทศไทยและต้องหยุดการบริการ ตั้งแต่กลางเดือนตุลาคม - กลางเดือนธันวาคม 2554 ขณะนั้นผู้บริหาร บริษัทประกัน และนักสำรวจภัย ยังอยู่ระหว่างการสำรวจความเสียหายและประเมินค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นของบริษัท ซึ่งผู้บริหารเชื่อว่าผลเสียหายที่เกิดจากน้ำท่วมจะได้รับชดเชยจากบริษัทประกันของบริษัท งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ไม่ได้รวมการประมาณการหนี้สินสำหรับผลขาดทุนจากเหตุการณ์ดังกล่าว ต่อมาผู้บริหารได้สรุปประมาณความเสียหาย และผลขาดทุนจากความเสียหายดังกล่าวควรบันทึกในงบการเงินสำหรับปี 2554 เป็นจำนวนเงิน 185 ล้านบาท งบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ที่แสดงเปรียบเทียบเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินดังกล่าวภายหลังการปรับปรุงผลขาดทุนจำนวน 185 ล้านบาท

เงินชดเชยจากบริษัทประกันจะรับรู้เมื่อมีความแน่นอนที่จะได้รับเงินชดเชย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้รับเงินชดเชยจากการประกันภัยแล้วจากการหยุดชะงักของธุรกิจจำนวน 70 ล้านบาท บริษัทได้บันทึกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

กำไรก่อนภาษีเงินได้รวมค่าใช้จ่ายซึ่งเกิดจากน้ำท่วมและเงินชดเชยจากการประกันภัยมีดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2556	2555
	(พันบาท)	
เงินชดเชยจากการประกันภัยจากสินทรัพย์เสียหาย		
ก่อนวันที่ 31 ธันวาคม	-	126,885
หลังวันที่ 31 ธันวาคม	-	16,772
	-	143,657
เงินชดเชยจากการประกันภัยจากธุรกิจหยุดชะงัก		
ก่อนวันที่ 31 ธันวาคม	70,000	-
	70,000	-
เงินชดเชยจากการประกันภัยที่ได้นับที่รับรู้	70,000	143,657
ค่าใช้จ่ายอื่นซึ่งเกิดจากน้ำท่วม	-	8,801
รวมค่าใช้จ่ายซึ่งเกิดจากน้ำท่วม	-	(8,801)
กำไรสุทธิจากน้ำท่วมที่รับรู้	70,000	134,856

4 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ก) ภาพรวม

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ผลจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ ดังที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 บริษัทได้เปลี่ยนนโยบายการบัญชีดังนี้

- การบัญชีภาษีเงินได้
- การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
- การนำเสนอข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

รายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีใหม่ที่บริษัทถือปฏิบัติได้รวมอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ข) ถึง 4 ง) ดังนี้ สำหรับมาตรฐานการรายงานทางการเงินอื่นที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้นไม่มีผลกระทบต่อนโยบายการบัญชี ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ข) การบัญชีภาษีเงินได้

การเปลี่ยนแปลงหลักการของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 ระบุให้กิจการต้องบันทึกสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบการเงิน สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคือ จำนวนภาษีเงินได้ที่กิจการได้รับคืนหรือต้องจ่ายในอนาคตตามลำดับ ซึ่งเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 5 (ณ)

บริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงจะปรับปรุงย้อนหลังในงบการเงิน ผลกระทบต่องบการเงินมีดังต่อไปนี้

	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555 (พันบาท)	1 มกราคม 2555
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	10,689	20,634	16,093
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น	10,689	20,634	16,093
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		2556 (พันบาท)	2555
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น (ลดลง)		9,945	(4,541)
กำไรสำหรับปีเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(9,945)	4,541
กำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
- กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)		(0.006)	0.003
- กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)		(0.005)	0.002

ค) การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 บริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 เรื่องการบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

บริษัทเริ่มได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลในปี 2556 ซึ่งเป็นเงินอุดหนุนโครงการระหว่างก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรม ดังนั้นจึงถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป บริษัทบันทึกเป็นรายได้รอตัดบัญชีเป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์โดยประมาณ 20 ปี โดยรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแสดงเป็นรายได้แยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ง) การนำเสนอข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 บริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน นโยบายการบัญชีใหม่เกี่ยวกับการแสดงข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานดำเนินงานและนโยบายการบัญชีเดิมนั้นอธิบายในย่อหน้าถัดไป ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวกระทบเพียงการเปิดเผยข้อมูลเท่านั้นและไม่มีผลกระทบต่อสินทรัพย์ หนี้สิน หรือกำไรต่อหุ้นของบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 นำเสนอมุมมองของผู้บริหารในการรายงานข้อมูลส่วนงาน จึงมีการเปลี่ยนแปลงการนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงาน ทั้งนี้ข้อมูลส่วนงานอ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รายงานต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและเพื่อจัดสรรทรัพยากรให้ส่วนงานดังกล่าวที่ผ่านมากลุ่มบริษัทนำเสนอข้อมูลส่วนงานตามส่วนงานธุรกิจและส่วนงานภูมิศาสตร์ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 14 เรื่อง การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เรื่อง การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

(ก) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง

(ข) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ค) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุน หรือ มูลค่าสุทธิที่ได้รับโดยประมาณ แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่ได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

(ง) เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในตราสารทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

(จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

5, 10, 30 และ 33 ปี

(ค) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่า ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากหากต่างกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นรายได้อื่นในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่หักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ก่อนช่วงเวลาที่บริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคามูลค่าที่ดินเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคาร	20 ปี
ศูนย์การค้า	5 และ 30 ปี
ระบบผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม	5, 10 และ 25 ปี
ระบบสาธารณูปโภคและระบบป้องกันอุทกภัย	5, 10, 20 และ 25 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	3 และ 5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

บริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ข) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ไม่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน จะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจะไม่มี การปรับปรุงกลับรายการ ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่นๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่า

จะถูกกลักรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายเหมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรมสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ซึ่งต่อมาหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้สินเริ่มแรกและยอดหนี้สินเมื่อถึงกำหนดชำระจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาการกู้ยืมโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ฅ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ญ) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนไปอีกกิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีการผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ทั้งนี้ได้สุทธิจากต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ อัตราคิดลดเป็นอัตรา ณ วันที่รายงานจากพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาของภาระผูกพันของบริษัท และมีสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่าย

การคำนวณนั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาถ่วงเฉลี่ยจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัทรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น

ภาระผูกพันสุทธิของบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานนอกเหนือจากโครงการบำนาญ เป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและงวดก่อน ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดเป็นอัตรา ณ วันที่รายงานจากพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาของภาระผูกพันของบริษัท โดยคำนวณตามวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยรับรู้นักไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อบริษัทแสดงเจตนาผูกพันอย่างชัดเจนเกี่ยวกับการเลิกจ้าง และไม่มีความเป็นไปได้ที่จะยกเลิก มีรายละเอียดอย่างเป็นทางการทั้งการเลิกจ้างก่อนวันเกษียณตามปกติ หรือการสนับสนุนการออกจากงานโดยสมัครใจ ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อบริษัทเสนอให้มีการออกจากงานโดยสมัครใจ และมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับการตอบรับข้อเสนอแนะ และสามารถประมาณจำนวนของการยอมรับข้อเสนอได้อย่างสมเหตุสมผล มีการคิดลดกระแสเงินสดหากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันที่รายงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้น หากบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมาณที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ก) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ต่อเมื่อบริษัทมีภาระหนี้สินตามกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรือที่ก่อตัวขึ้นอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(ข) รายได้รอตัดบัญชี

รายได้รอตัดบัญชีเป็นเงินอุดหนุนจากรัฐบาลในโครงการระหว่างก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรม บริษัทบันทึกเป็นรายได้รอตัดบัญชี เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 20 ปี โดยรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแสดงเป็นรายได้แยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(ง) รายได้

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แล้ว

รายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแล้ว

รายได้ค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำจากการให้เช่าสินทรัพย์นั้นๆ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(จ) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมและประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านมา และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือ การผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ฉ) สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่าเมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

(ณ) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือ รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่บริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัท เชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมาย ภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจจะทำให้บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ด) กำไรต่อหุ้น

บริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญที่ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่าย และผลกระทบของสิทธิซื้อหุ้น

(ด) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการ เช่น ทรัพย์สินองค์กร (ทรัพย์สินที่สำนักงานใหญ่) ค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่ และสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้

6 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับ

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หากบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงิน และการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่บริษัทมีควบคุมเดียวกันหรือการมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวเนื่องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 23.03 และมีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด	ไทย	เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 29.99 และมีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 15.08
บริษัท ชูมิโซ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 1.71
บริษัท นวนครการแพทย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท นวนครพลังงานและสิ่งแวดล้อม จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการ และควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับแต่ละรายการอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ราคาตลาดทั่วไป
รายได้จากการให้บริการ	ราคาตลาดทั่วไป
ดอกเบียร์และดอกเบียร์จ่าย	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2556	2555
	(พันบาท)	
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	849	206,761
รายได้จากการให้บริการ	3,952	3,382
ดอกเบียร์	6	396
เงินปันผลรับ	976	470
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	31,142	28,196
ดอกเบียร์จ่าย	892	-
ผู้บริหารสำคัญ		
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ		
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	33,096	28,961
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	606	506
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	33,702	29,467

ในเดือนพฤษภาคม 2556 บริษัทได้รับเงินปันผล สำหรับเงินลงทุนระยะยาวในบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (บริษัท ชูมิโซ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด) ในอัตราหุ้นละ 32 บาท จำนวน 30,780 หุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 1.0 ล้านบาท

ในเดือนพฤษภาคม 2555 บริษัทได้รับเงินปันผล สำหรับเงินลงทุนระยะยาวในบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (บริษัท ชูมิโซ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด) ในอัตราหุ้นละ 15 บาท จำนวน 30,780 หุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 0.5 ล้านบาท

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

	2556	2555
	(พันบาท)	
ลูกหนี้การค้าแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	54	56
บริษัท นวนครการแพทย์ จำกัด	466	191
บริษัท ชูมิโซ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	51	44
รวม	571	291

	<u>อัตราดอกเบี้ย</u>			
	<u>2556</u>	<u>2555</u>	<u>2556</u>	<u>2555</u>
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท นวนครอินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด	-	6.50	-	500
กรรมการ - บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนลการ์ด จำกัด	6.00	6.00	200	400
รวม			200	900

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2556	2555
	(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ณ วันที่ 1 มกราคม	900	9,000
เพิ่มขึ้น	-	900
ลดลง	(700)	(9,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	200	900

	2556	2555
	(พันบาท)	
ดอกเบี้ยค้างรับ (ซึ่งรวมอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด	-	18
กรรมการ - บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด	17	11
รวม	17	29

ลูกหนี้อื่น (ซึ่งรวมอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	-	298
เงินล่วงหน้า		
เงินล่วงหน้าผู้บริหาร	7,511	6,806

เจ้าหนี้การค้า		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด	2,487	2,842

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2556	2555
	(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
เพิ่มขึ้น	50,000	-
ลดลง	(50,000)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-

สัญญาที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีสัญญาว่าจ้างการรักษาความปลอดภัยหลายฉบับกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด) ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา บริษัทมีการผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการ การรักษาความปลอดภัยรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัทได้ค้ำประกันบริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด ต่อธนาคารแห่งหนึ่งโดยใช้บัญชีเงินฝากของบริษัทเป็นจำนวน 8.1 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันและได้ปิดบัญชีเงินฝากดังกล่าวในเดือนเมษายน 2555

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2556	2555
	(พันบาท)	
เงินสดในมือ	110	110
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	4,584	4,406
เงินฝากธนาคารเงินประเภทออมทรัพย์	39,476	69,033
รวม	44,170	73,549

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เป็นสกุลเงินบาท

8 ลูกหนี้การค้า

	หมายเหตุ	2556	2555
		(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	571	291
กิจการอื่น		47,708	43,554
รวม		48,279	43,845
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(5,173)	(5,299)
สุทธิ		43,106	38,546
กลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับปี		(126)	(5,884)

ลูกหนี้การค้าทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เป็นสกุลเงินบาท

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้าแสดงได้ดังนี้

	หมายเหตุ	2556	2555
		(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ		345	291
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้			
น้อยกว่า 3 เดือน		226	-
รวม		571	291
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ		(23)	-
สุทธิ		548	291
กิจการอื่น			
ยังไม่ครบกำหนดชำระ		39,852	35,344
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้			
น้อยกว่า 3 เดือน		2,938	3,117
3 - 6 เดือน		115	68
6 - 12 เดือน		16	288
มากกว่า 12 เดือน		4,787	4,737
รวม		47,708	43,554
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ		(5,150)	(5,299)
สุทธิ		42,558	38,255
รวมทั้งสิ้น		43,106	38,546

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของบริษัทมีระยะเวลาเท่ากับ 30 วัน

9 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

	2556	2555
	(พันบาท)	
ที่ดินที่พัฒนาเสร็จแล้วพร้อมขาย		
โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (จังหวัดปทุมธานี)		
ต้นทุนที่ดิน	65,321	65,321
ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	35,512	35,512
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	15,861	15,861
รวม	116,694	116,694
หัก ค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่า	(359)	(359)
สุทธิ	116,335	116,335

	2556	2555
	(พันบาท)	
โครงการเขตปลอดอากร (จังหวัดปทุมธานี)		
ต้นทุนที่ดิน	-	15,690
ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	-	20,004
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	-	2,918
รวม	-	38,612
ที่ดินที่พัฒนาเสร็จแล้วพร้อมขาย - สุทธิ	116,335	154,947
ที่ดินระหว่างการพัฒนา		
โครงการพรีเมียม (จังหวัดปทุมธานี)		
ต้นทุนที่ดิน	374,983	448,157
ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	86,379	101,804
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	66,636	79,303
รวม	527,998	629,264
หัก ค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่า	(12,933)	(12,869)
สุทธิ	515,065	616,395
	2556	2555
	(พันบาท)	
โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (จังหวัดนครราชสีมา)		
ต้นทุนที่ดิน	321,301	345,434
ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	410,957	282,242
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	29,779	26,792
รวม	762,037	654,468
ที่ดินระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	1,277,102	1,270,863
อาคารที่พักอาศัยและศูนย์การค้าระหว่างการพัฒนา		
โครงการเดอะ นวไพลเวชี (จังหวัดปทุมธานี)		
ต้นทุนที่ดิน	3,060	3,064
ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	212,434	235,763
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	5,920	5,973
รวม	221,414	244,800
หัก ตัดจำหน่าย	-	(4,524)
สุทธิ	221,414	240,276
รวมอาคารที่พักอาศัยและศูนย์การค้าระหว่างการพัฒนา	221,414	240,276
รวมทั้งสิ้น	1,614,851	1,666,086

	ที่ดินระหว่างการพัฒนา	
	2556	2555
ต้นทุนการกู้ยืมที่รับรู้เป็น		
ส่วนหนึ่งของสินทรัพย์		(พันบาท)
รับรู้ในปี	7,524	5,490
อัตราดอกเบี้ยที่รับรู้ในปี (ร้อยละต่อปี)	6.375 — 7.00	6.50 — 7.25

บริษัทได้จดจำนองที่ดินที่พัฒนาเสร็จแล้วพร้อมขาย ที่ดินระหว่างการพัฒนาและอาคารที่พักอาศัยและศูนย์การค้าระหว่างการพัฒนา รวมทั้งที่ดินส่วนกลางเพื่อการสาธารณูปโภคบางแปลง เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศบางแห่ง

10 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	2556	2555
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,369	3,879
เงินจ่ายล่วงหน้า	16,396	7,603
ภาษีซื้อรอใบกำกับ	4,842	5,933
อื่นๆ	12,092	26,532
รวม	36,699	43,947

11 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

	งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม	65,268	23,558	72,585	24,600
ซื้อเงินลงทุน	47,990	47,985	47,990	47,985
ส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน				
ตามวิธีส่วนได้เสียในบริษัทร่วม	(8,003)	(6,275)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	105,255	65,268	120,575	72,585

ปี 2556

ในวันที่ 29 มีนาคม 2556 บริษัทชำระเงินเพิ่มเติมจำนวนเงิน 18 ล้านบาท เพื่อลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผลัดไฟฟ้า นวนคร จำกัด
 ในวันที่ 2 ธันวาคม 2556 บริษัทชำระเงินเพิ่มเติมจำนวนเงิน 30 ล้านบาท เพื่อลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผลัดไฟฟ้า นวนคร จำกัด

ปี 2555

ในวันที่ 27/เมษายน/2555/บริษัทชำระเงินเพิ่มเติมจำนวนเงิน/24/ล้านบาท/เพื่อลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผลัดไฟฟ้า นวนคร จำกัด
 ในวันที่ 31/ตุลาคม/2555/บริษัทชำระเงินเพิ่มเติมจำนวนเงิน/24/ล้านบาท/เพื่อลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผลัดไฟฟ้า นวนคร จำกัด

ผู้ตัดสิน

	ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาหุ้น	มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย (พันบาท)	เงินปันผลรับ
บริษัท ผลิตภัณฑ์ไฟฟ้า					
จำนวนหุ้น จำกัด	29.99	402,000	242,000	105,255	-
รวม	29.99	2556	2556	2556	2556

บริษัทไม่จึงลงทุนในตราสารทุนที่ปกติตามวิธีส่วนได้เสียซึ่งจัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่ราคาที่เป็นประโยชน์

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทร่วม
ซึ่งบริษัทบันทึกเงินลงทุนบริษัทดังกล่าวตามวิธี^{๑๕} โดยแสดงเป็นยอดรวม^{๑๖}ปรับปรุงตามส่วนได้เสีย

สัดส่วนความ เป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	สินทรัพย์ หมุนเวียน	สินทรัพย์ไม่ หมุนเวียน	หนี้สิน หมุนเวียน	หนี้สินไม่ หมุนเวียน (พันบาท)	หนี้สินรวม	รายได้	ค่าใช้จ่าย	ขาดทุน สุทธิ
						รวม	รวม	
29.99	143,856	209,825	2,811	-	2,811	364	27,047	(26,683)
	143,856	209,825	2,811	-	2,811	364	27,047	(26,683)

[illegible]

12 เงินลงทุนระยะยาวอื่น

	2556	2555
	(พันบาท)	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม: ราคาทุน	4,949	4,949
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(674)	(674)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>4,275</u>	<u>4,275</u>

เงินลงทุนระยะยาวอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ราคาทุน	ประเทศที่ กิจการจัดตั้ง	ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	จำนวนเงินลงทุน (พันบาท)	เงินปันผลรับ
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท ซูมิโฮ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ให้บริการขนส่ง	ผู้ถือหุ้น	1.71	180,000	3,078	976
บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด	ไทย	บริการรักษา ความปลอดภัย	ผู้ถือหุ้น	15.08	6,300	871	-
รวม						<u>3,949</u>	<u>976</u>
						<u>3,949</u>	<u>470</u>
บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท บางกอกคลับ จำกัด	ไทย	ขายอาหาร และเครื่องดื่ม	ผู้ถือหุ้น	0.11	450,000	1,000	-
หัก ค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่า						(674)	-
สุทธิ						<u>326</u>	<u>-</u>
รวม						<u>4,275</u>	<u>976</u>
						<u>4,275</u>	<u>470</u>

13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	2556	2555
	(พันบาท)	
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม	279,232	266,511
เพิ่มขึ้น	35,400	20,892
จำหน่าย : ที่ดิน / ตัดจำหน่าย	(32,535)	(8,171)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>282,097</u>	<u>279,232</u>
ค่าเสื่อมราคา		
ณ วันที่ 1 มกราคม	8,732	6,660
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	12,769	3,339
ตัดจำหน่าย	-	(1,267)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>21,501</u>	<u>8,732</u>
ขาดทุนจากการด้อยค่า		
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	7,000
กลับรายการเนื่องจากตัดจำหน่าย	-	(7,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>-</u>	<u>-</u>
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555		<u>252,851</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		<u>270,500</u>
ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	<u>270,500</u>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	<u>260,596</u>	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		
	2556	2555
	(พันบาท)	
ต้นทุนการกู้ยืมที่รับรู้เป็น		
ส่วนหนึ่งของสินทรัพย์		
รับรู้ในปี	9	-
อัตราดอกเบี้ยที่รับรู้ในปี (ร้อยละต่อปี)	6.375	-

บริษัทได้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาประเมินเป็นจำนวน 270 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2555: 346 ล้านบาท) โดยพิจารณาตลาด

ในเดือนเมษายน 2556 บริษัททำสัญญาจะซื้อขายกับบริษัทแห่งหนึ่ง ("ผู้ซื้อ") และโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้กับ ผู้ซื้อสรุปได้ดังนี้

	31 ธันวาคม
	2556
	(พันบาท)
ราคาขาย	420,000
หัก มูลค่าตามบัญชี	(32,535)
หัก ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ภาษี และอื่นๆ	(24,035)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : ที่ดิน	<u>363,430</u>

14 กัตินอาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน	อาคาร	ศูนย์การค้า		ระบบ ผลิตน้ำเพื่อการ อุตสาหกรรม	ระบบ		เครื่องจักร และ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	สินทรัพย์		
		โครงการ เดอะ นิวไพรเวจี้	โครงการ และระบบ ป้องกันอุทกภัย (พันบาท)		สาธารณูปโภค และระบบ	เครื่องจักร และ อุปกรณ์			ระหว่าง ก่อสร้าง และติดตั้ง	รวม	
ราคาทุน											
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	127,651	72,878	165	908,893	713,335	34,590	72,863	107,658	202,219	2,240,252	
เพิ่มขึ้น	-	-	-	371	7,313	1,414	5,647	11,979	862,365	889,089	
โอน	-	-	-	-	(315)	-	358	-	(43)	-	
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(17)	(1,397)	(5,698)	-	(7,112)	
ตัดจำหน่าย	-	(14)	(160)	(209,017)	(159,180)	(649)	(2,692)	-	-	(371,712)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555											
และ 1 มกราคม 2556	127,651	72,864	5	700,247	561,153	35,338	74,779	113,939	1,064,541	2,750,517	
เพิ่มขึ้น	-	-	262	-	1,561	1,195	1,087	5,909	469,591	479,605	
โอน	-	-	-	296,063	996,783	-	29	-	(1,292,875)	-	
จำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	(1,676)	-	(1,676)	
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	(55)	-	(13,581)	(13,636)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	127,651	72,864	267	996,310	1,559,497	36,533	75,840	118,172	227,676	3,214,810	
ค่าเสื่อมราคา											
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	(20,897)	(50)	(216,766)	(358,792)	(30,287)	(67,599)	(78,440)	-	(772,831)	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(2,887)	-	(29,500)	(31,382)	(1,876)	(2,989)	(13,601)	-	(82,235)	
จำหน่าย	-	-	-	-	-	5	1,387	3,895	-	5,287	
ตัดจำหน่าย	-	14	48	95,862	99,242	584	2,395	-	-	198,145	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555											
และ 1 มกราคม 2556	-	(23,770)	(2)	(150,404)	(290,932)	(31,574)	(66,806)	(88,146)	-	(651,634)	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(2,884)	(12)	(54,381)	(75,499)	(1,237)	(3,184)	(11,593)	-	(148,790)	
จำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	1,676	-	1,676	
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	42	-	-	42	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	(26,654)	(14)	(204,785)	(366,431)	(32,811)	(69,948)	(98,063)	-	(798,706)	

ที่ดิน	อาคาร	ศูนย์การค้า		ระบบ ผลิตน้ำเพื่อการ อุตสาหกรรม	ระบบ สาธารณูปโภค และระบบ ป้องกันอุทกภัย (พันบาท)	เครื่องจักร และ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์							
		โครงการ เดอ นาโพธิ์	(112)						ระบบ ผลิตน้ำเพื่อการ อุตสาหกรรม	(113,155)	(59,938)	(65)	(230)	-	-	ระหว่าง ก่อสร้าง และติดตั้ง
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(173,500)						
-	-	112	113,155	59,938	65	230	-	-	-	173,500						
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
มูลค่าสุทธิทางบัญชี																
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555																
127,651	51,981	3	578,972	294,605	4,238	5,034	2,463	202,219	1,267,166							
-	-	-	-	-	-	-	26,755	-	26,755							
127,651	51,981	3	578,972	294,605	4,238	5,034	29,218	202,219	1,293,921							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555																
และ 1 มกราคม 2556																
127,651	49,094	3	549,843	270,221	3,764	5,884	5,692	1,064,541	2,076,693							
-	-	-	-	-	-	2,089	20,101	-	22,190							
127,651	49,094	3	549,843	270,221	3,764	7,973	25,793	1,064,541	2,098,883							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556																
127,651	46,210	253	791,525	1,193,066	3,722	4,431	397	227,676	2,394,931							
-	-	-	-	-	-	1,461	19,712	-	21,173							
127,651	46,210	253	791,525	1,193,066	3,722	5,892	20,109	227,676	2,416,104							

ที่ดิน	อาคาร	ศูนย์การค้า		ระบบ ผลิตน้ำเพื่อการ อุตสาหกรรม	ระบบ สาธารณูปโภค และระบบ ป้องกันอุทกภัย		เครื่องจักร และ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	สินทรัพย์	
		โครงการ เดอะ นาโพธิ์	โครงการ นาโพธิ์		ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม				
ต้นทุนการกู้ยืมที่รับรู้เป็น ส่วนหนึ่งของสินทรัพย์										
รับรู้ในปี 2555	-	-	-	-	-	-	-	-	6,837	6,837
อัตราดอกเบี้ยที่รับรู้ในปี 2555 (ร้อยละต่อปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	6.38 - 6.75	6.38 - 6.75
รับรู้ในปี 2556	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อัตราดอกเบี้ยที่รับรู้ในปี 2556 (ร้อยละต่อปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้จัดจำนองที่ดิน รวมทั้งโครงการระบบผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย เครื่องจักรและอุปกรณ์ และศูนย์การค้าระหว่างก่อสร้าง ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 920 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2555: 713 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศไทย

มูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่บริษัทยังสามารถใช้ประโยชน์เป็นสินทรัพย์เหล่านี้ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวนเงินรวม 388.3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2555: 336.2 ล้านบาท)

ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้รับเงินอุดหนุนโครงการระหว่างก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรมเป็นจำนวนเงิน 301.98 ล้านบาท

ในเดือนตุลาคม 2556 บริษัทได้รับเงินอุดหนุนโครงการระหว่างก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรมเพิ่มเติมเป็นจำนวน 42.68 ล้านบาท

ในเดือนพฤศจิกายน 2556 บริษัทได้รับเงินอุดหนุนโครงการระหว่างก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรมเพิ่มเติมเป็นจำนวน 48.34 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทได้รับเงินอุดหนุนโครงการระหว่างก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรมเพิ่มเติมเป็นจำนวน 14.46 ล้านบาท

บริษัทบันทึกค่าเสื่อมราคาและรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอดัตตบัญญัติเกี่ยวกับระบบกำแพงป้องกันอุทกภัยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์โดยประมาณ 20 ปี โดยบริษัทพิจารณาจากการประมาณอายุการใช้งานสินทรัพย์ดังกล่าวของวิศวกรโครงการ

เงินอุดหนุนจากรัฐบาลสรุปดังนี้

	31 ธันวาคม
	2556
	(พันบาท)
รายได้รอดัตตบัญญัติ : เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	407,455
หัก รับรู้รายได้ในระหว่างปี	(7,880)
รายได้รอดัตตบัญชียังคงเหลือ	399,575
- ส่วนที่หมุนเวียน	20,435
- ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	379,140

15 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2556	2555	2556	2555
		(พันบาท)		
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	10,689	20,634	-	-

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	บันทึกเป็นรายได้ (รายการ) ใน กำไรหรือขาดทุน (พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,060	(25)	1,035
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	16,940	(10,182)	6,758
สำรองค่าชดเชยตามกฎหมาย	258	14	272
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	2,376	248	2,624
รวม	20,634	(9,945)	10,689
สุทธิ	20,634	(9,945)	10,689
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	บันทึกเป็นรายได้ (รายการ) ใน กำไรหรือขาดทุน (พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	2,572	(1,512)	1,060
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	10,750	6,190	16,940
สำรองค่าชดเชยตามกฎหมาย	281	(23)	258
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	2,490	(114)	2,376
รวม	16,093	4,541	20,634
สุทธิ	16,093	4,541	20,634

16 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	หมายเหตุ	2556	2555
		(พันบาท)	
ส่วนที่หมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชี			
(อัตราดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี ขั้นต่ำ (MOR) หักร้อยละ 0.5 และร้อยละ 1.25 ต่อปี) - มีหลักประกัน	9, 13, 14	10,501	7,605
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - มีหลักประกัน	9, 13, 14	-	126,706
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - มีหลักประกัน	9, 13, 14	152,360	147,960
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		7,438	7,098
รวมส่วนที่หมุนเวียน		170,299	289,369
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - มีหลักประกัน	9, 13, 14	804,614	499,463
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		8,865	11,711
รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน		813,479	511,174
รวม		983,778	800,543

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินแยกแสดงตามระยะเวลาถึงกำหนดการจ่ายชำระ/ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ได้ดังนี้

	2556	2555
	(พันบาท)	
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	162,861	282,271
ถึงกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปี แต่ไม่เกินห้าปี	804,614	499,463
รวม	967,475	781,734

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศบางแห่ง มีดังนี้

สัญญาเงินกู้ยืม	วงเงินสินเชื่อ ที่ได้รับอนุมัติ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
ฉบับที่ 1 (เพื่อจ่ายค่าที่ดินและค่าพัฒนาโครงการ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (จังหวัดนครราชสีมา))	450	เงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ภายในวันที่ 13 เมษายน 2558
ฉบับที่ 2 (เพื่อจ่ายค่าก่อสร้างโครงการผลิตน้ำ เพื่อการอุตสาหกรรม (จังหวัดปทุมธานี))	450	เงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หักร้อยละ 1.25	ภายในวันที่ 8 กันยายน 2559

สัญญาเงินกู้ยืม	วงเงินสินเชื่อ ที่ได้รับอนุมัติ	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	(ล้านบาท)	(ร้อยละต่อปี)	
ฉบับที่ 3 (เพื่อจ่ายค่าก่อสร้างโครงการขยาย การผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม (จังหวัดปทุมธานี))	150	เงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หักร้อยละ 1.25	7 ปีนับจากวันเบิกถอนเงินกู้ งวดแรก
ฉบับที่ 4 (เพื่อจ่ายค่าที่ดินและค่าพัฒนาโครงการ พรีเมียม (จังหวัดปทุมธานี))	349	เงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หักร้อยละ 0.5	ภายในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558
ฉบับที่ 5 (เพื่อจ่ายค่าก่อสร้างโครงการระบบ บำบัดน้ำเสีย (จังหวัดปทุมธานี))	200	เงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หักร้อยละ 1.25	ภายในวันที่ 8 ตุลาคม 2559
ฉบับที่ 6 (เพื่อจ่ายค่าก่อสร้างอาคารโรงงาน ให้เช่า (จังหวัดนครราชสีมา))	14	เงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หักร้อยละ 0.5	42 เดือนนับจากวันลงนาม ในสัญญา
ฉบับที่ 7 (เพื่อจ่ายค่าพัฒนาโครงการ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (จังหวัดนครราชสีมา) เฟส 3)	247	เงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หักร้อยละ 0.5	42 เดือนนับจากวันลงนาม ในสัญญา
ฉบับที่ 8 (เพื่อจ่ายค่าก่อสร้างระบบป้องกัน อุทกภัย (จังหวัดปทุมธานี))	350	ร้อยละ 0.01	15 ปี นับจากวันลงนามในสัญญา
ฉบับที่ 9 (เพื่อจ่ายค่าก่อสร้างสถานีสูบน้ำ และระบบระบายน้ำ (จังหวัดปทุมธานี))	150	เงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	24 เดือนนับจากวันลงนาม ในสัญญา

ยอดคงเหลือของสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีรายละเอียดดังนี้

	2556	2555
	(ล้านบาท)	
สัญญาเงินกู้ยืมฉบับที่ 1	86,842	-
สัญญาเงินกู้ยืมฉบับที่ 2	252,018	337,218
สัญญาเงินกู้ยืมฉบับที่ 3	84,729	109,929
สัญญาเงินกู้ยืมฉบับที่ 4	-	50,706
สัญญาเงินกู้ยืมฉบับที่ 5	112,010	149,570
สัญญาเงินกู้ยืมฉบับที่ 6	7,175	-
สัญญาเงินกู้ยืมฉบับที่ 7	131,376	-
สัญญาเงินกู้ยืมฉบับที่ 8	282,824	-
รวม	956,974	647,423

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่มีหลักประกันคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีสินทรัพย์เป็นหลักประกันดังนี้

	หมายเหตุ	2556	2555
		(พันบาท)	
ที่ดินที่พัฒนาเสร็จแล้วพร้อมขายบางแปลง		91,938	130,909
ที่ดินระหว่างการพัฒนา และอาคารที่พักอาศัยและ ศูนย์การค้าระหว่างการพัฒนา รวมทั้งที่ดิน ส่วนกลางเพื่อการสาธารณูปโภคบางแปลง		1,239,883	1,208,107
รวม	9	1,331,821	1,339,016
ที่ดินบางแปลง รวมทั้งอาคารโรงงานให้เช่า	13	260,596	56,297
ที่ดินบางแปลง รวมทั้งโครงการระบบผลิตน้ำเพื่อ การอุตสาหกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย เครื่องจักร และอุปกรณ์	14	920,005	712,762
รวมทั้งสิ้น		2,512,422	2,108,075

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ เป็นจำนวนเงินรวม 420.4 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2555: 373.6 ล้านบาท)

หนี้สินตามสัญญาเข้าการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเข้าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีรายละเอียดดังนี้

	2556			2555		
	เงินต้น	ดอกเบี้ย	ยอดจ่ายชำระ	เงินต้น	ดอกเบี้ย	ยอดจ่ายชำระ
	(พันบาท)					
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,438	815	8,253	7,098	772	7,870
ถึงกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปี แต่ไม่เกินห้าปี	8,865	986	9,851	11,711	1,314	13,025
รวม	16,303	1,801	18,104	18,809	2,086	20,895

บริษัทได้ทำสัญญาเข้าการเงินกับสถาบันการเงินในประเทศบางแห่งเพื่อซื้อยานพาหนะ โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 1.9 ถึงร้อยละ 5.0 ต่อปี ในปี 2556 (2555: ระหว่างร้อยละ 1.9 ถึงร้อยละ 5.0 ต่อปี) และมีกำหนดการจ่ายชำระคืนเป็นรายเดือน ซึ่งจะสิ้นสุดในเวลาแตกต่างกัน (งวดสุดท้ายสิ้นสุดในเดือนมกราคม 2561)

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เป็นสกุลเงินบาท

17 เจ้าหนี้การค้า

	หมายเหตุ	2556	2555
		(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	2,487	2,842
กิจการอื่น		30,050	71,069
รวม		32,537	73,911

เจ้าหนี้การค้าทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เป็นสกุลเงินบาท

18 เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าจากลูกค้า

บริษัทมีสัญญาให้เช่าที่ดินแก่บริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง โดยมีระยะเวลา 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดในปี 2580 ณ วันที่ทำสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัทได้รับค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนเงิน 186 ล้านบาท ภายใต้นิติกรรมข้อตกลงในปี 2555 บริษัททั้งสองบริษัทได้ตกลงที่จะไม่คืนเงินค่าเช่าที่ได้รับมาล่วงหน้าดังกล่าวเมื่อมีการยกเลิกสัญญาเช่า ต่อมาในเดือนเมษายน 2556 ผู้เช่าได้ยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวและซื้อที่ดินนี้ (ดูหมายเหตุ 13) ดังนั้นบริษัทบันทึกกำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจำนวน 146.89 ล้านบาท

19 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	2556	2555
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานค้างจ่าย	13,747	15,338
โบนัสค้างจ่าย	6,675	5,895
เงินประกันผลงานค้างจ่ายผู้รับเหมา	54,893	17,125
เงินประกันค่าสาธารณูปโภคค้างจ่ายคืนลูกค้า	27,476	24,931
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	58,538	245,031
อื่นๆ	10,320	14,383
รวม	171,649	322,703

20 หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

	2556	2555
	(พันบาท)	
หนี้สินผลประโยชน์พนักงานในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับ		
ผลประโยชน์พนักงานระยะยาว	13,120	11,880
	13,120	11,880

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2556	2555
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับ		
ผลประโยชน์พนักงานระยะยาว	1,240	1,055
	1,240	1,055

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

	2556	2555
	(พันบาท)	
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	11,880	10,825
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	1,240	1,055
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	13,120	11,880

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

	2556	2555
	(พันบาท)	
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	852	708
ดอกเบี้ย	388	347
รวม	<u>1,240</u>	<u>1,055</u>

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	2556	2555
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,240	1,055
รวม	<u>1,240</u>	<u>1,055</u>

ข้อสมมุติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก)

	2556	2555
	(ร้อยละต่อปี)	
อัตราคิดลด	4.17	4.17
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	7.50	7.50

ข้อสมมุติเกี่ยวกับอัตราฆรรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางฆรรณะ

21 กุณเรือนหุ้น

	มูลค่าหุ้นต่อ	2556		2555	
	หุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(บาท)	(พันหุ้น / พันบาท)			
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	1	<u>2,247,083</u>	<u>2,247,083</u>	<u>2,247,083</u>	<u>2,247,083</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หุ้นสามัญ	1	<u>2,247,083</u>	<u>2,247,083</u>	<u>2,247,083</u>	<u>2,247,083</u>
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	1	<u>1,521,513</u>	<u>1,521,513</u>	<u>1,508,073</u>	<u>1,508,073</u>
ออกหุ้นใหม่	1	<u>23,811</u>	<u>23,811</u>	<u>13,440</u>	<u>13,440</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หุ้นสามัญ	1	<u>1,545,324</u>	<u>1,545,324</u>	<u>1,521,513</u>	<u>1,521,513</u>

ปี 2556

บริษัทได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 1.2 ล้านหุ้น/รวมจำนวนเงิน 1.2 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 10 มกราคม 2556

บริษัทได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 19.21/ล้านหุ้น/รวมจำนวนเงิน 19.21/ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 4 เมษายน 2556

บริษัทได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 0.69/ล้านหุ้น/รวมจำนวนเงิน 0.69/ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 8 กรกฎาคม 2556

บริษัทได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 2.7/ล้านหุ้น/รวมจำนวนเงิน 2.7/ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 9 ตุลาคม 2556

ปี 2555

บริษัทได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 13.34 ล้านหุ้น รวมจำนวนเงิน 13.34 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 10 มกราคม 2555

บริษัทได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น รวมจำนวนเงิน 0.1 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2555

22 ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทมีเงื่อนไขการใช้สิทธิดังนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	: NNCL-W2
อัตราการใช้สิทธิ	: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น
ราคาการใช้สิทธิ	: 1 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	: 5 ปีนับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งออกวันที่ 30 ธันวาคม 2553

ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้ ESOP ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นใหม่บริษัท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ESOP — W1	
วันที่เริ่มซื้อขาย	: 19 ม.ค. 2555
จำนวนหุ้นเพิ่มทุน	
- หุ้นสามัญ (หุ้น)	: 13,340,000
ทุนใหม่ (บาท)	: 1,521,412,530.00
- หุ้นสามัญ (หุ้น)	: 1,521,412,530
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	: 1.00
จัดสรรเพื่อ	: ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่เป็นกรรมการและพนักงาน (ESOP-W1) จำนวน 13,340,000 หน่วย แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้ 13,340,000 หุ้น
อัตรา (ใบสำคัญแสดงสิทธิ: หุ้น)	: 1 : 1
ราคาใช้สิทธิ (บาท/หุ้น)	: 1.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (NNCL-W2) ของบริษัทที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิมีจำนวน 700,188,751 หน่วย (31 ธันวาคม 2555: 723,256,251 หน่วย) กำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายในวันที่ 29 ธันวาคม 2558

23 ส่วนเกินทุนและสำรอง

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำเงินค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง ("ส่วนเกินมูลค่าหุ้น") ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรสำรอง ("สำรองตามกฎหมาย") อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

24 ส่วนงานดำเนินงาน

บริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงานดังรายละเอียดข้างล่าง/ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของบริษัท/หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญนี้ขายสินค้าและให้บริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

- ส่วนงานภูมิศาสตร์ (จังหวัดปทุมธานีและจังหวัดนครราชสีมา)
- ส่วนงานทางธุรกิจ (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค)

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานได้รวมอยู่ดังข้างล่างนี้ ผลการดำเนินงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ส่วนงานภูมิศาสตร์

ในการนำเสนอข้อมูลจำแนกตามส่วนงานภูมิศาสตร์ รายได้ของแต่ละส่วนงานแบ่งตามลักษณะทางภูมิศาสตร์ของลูกค้า

บริษัทเสนอส่วนงานทางภูมิศาสตร์ที่สำคัญ ดังนี้

- ส่วนงานที่ 1 จังหวัดปทุมธานี
- ส่วนงานที่ 2 จังหวัดนครราชสีมา

รายได้และผลการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานภูมิศาสตร์ในการเงินของบริษัทสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	จังหวัดปทุมธานี		จังหวัดนครราชสีมา		รวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)					
รายได้จากการขายโครงการพัฒนา						
อสังหาริมทรัพย์	204,664	339,707	85,061	227,191	289,725	566,898
รายได้จากการให้บริการ	436,653	388,204	25,804	16,933	462,457	405,137
รายได้ค่าเช่า	10,589	15,075	6,370	5,941	16,959	21,016
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์						
เพื่อการลงทุน: ที่ดิน	363,430	-	-	-	363,430	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน	146,890	-	-	-	146,890	-
เงินชดเชยจากการประกันภัย	70,000	143,657	-	-	70,000	143,657
รายได้อื่น	21,868	11,888	2,662	901	24,530	12,789
รวมรายได้	1,254,094	898,531	119,897	250,966	1,373,991	1,149,497
ต้นทุนขายโครงการพัฒนา						
อสังหาริมทรัพย์	(142,807)	(110,144)	(57,442)	(164,288)	(200,249)	(274,432)
ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ	(332,611)	(259,360)	(37,690)	(27,037)	(370,301)	(286,397)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(24,558)	(30,592)	(8,912)	(21,631)	(33,470)	(52,223)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(237,683)	(146,020)	(32,588)	(84,033)	(270,271)	(230,053)
ต้นทุนทางการเงิน	(44,482)	(45,632)	(1,090)	(2,985)	(45,572)	(48,617)
รวมค่าใช้จ่ายจำแนกตามส่วนงาน	(782,141)	(591,748)	(137,722)	(299,974)	(919,863)	(891,722)
ส่วนแบ่งขาดทุนในตราสารทุน						
- การบัญชีด้านผู้ลงทุน	-	-	-	-	(8,003)	(6,275)
รวมค่าใช้จ่าย	(782,141)	(591,748)	(137,722)	(299,974)	(927,866)	(897,997)
กำไร (ขาดทุน) ก่อน						
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	471,953	306,783	(17,825)	(49,008)	446,125	251,500
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-	-	(140,258)	(24,813)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	471,953	306,783	(17,825)	(49,008)	305,867	226,687
รายจ่ายฝ่ายทุน	364,832	886,527	114,773	2,562	479,605	889,089
ค่าเสื่อมราคา	133,179	59,968	28,380	25,606	161,559	85,574

	งบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน					
	จังหวัดปทุมธานี		จังหวัดนครราชสีมา		รวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
				(พันบาท)		
รายได้จากการขายโครงการพัฒนา						
อสังหาริมทรัพย์	204,664	339,707	85,061	227,191	289,725	566,898
รายได้จากการให้บริการ	436,653	388,204	25,804	16,933	462,457	405,137
รายได้ค่าเช่า	10,589	15,075	6,370	5,941	16,959	21,016
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์						
เพื่อการลงทุน: ที่ดิน	363,430	-	-	-	363,430	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน	146,890	-	-	-	146,890	-
เงินชดเชยจากการประกันภัย	70,000	143,657	-	-	70,000	143,657
รายได้อื่น	21,868	11,888	2,662	901	24,530	12,789
รวมรายได้	1,254,094	898,531	119,897	250,966	1,373,991	1,149,497
ต้นทุนขายโครงการพัฒนา						
อสังหาริมทรัพย์	(142,807)	(110,144)	(57,442)	(164,288)	(200,249)	(274,432)
ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ	(332,611)	(259,360)	(37,690)	(27,037)	(370,301)	(286,397)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(24,558)	(30,592)	(8,912)	(21,631)	(33,470)	(52,223)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(237,683)	(146,020)	(32,588)	(84,033)	(270,271)	(230,053)
ต้นทุนทางการเงิน	(44,482)	(45,632)	(1,090)	(2,985)	(45,572)	(48,617)
รวมค่าใช้จ่าย	(782,141)	(591,748)	(137,722)	(299,974)	(919,863)	(891,722)
กำไร (ขาดทุน) ก่อน						
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	471,953	306,783	(17,825)	(49,008)	454,128	257,775
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-	-	(140,258)	(24,813)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	471,953	306,783	(17,825)	(49,008)	313,870	232,962
รายจ่ายฝ่ายทุน	364,832	886,527	114,773	2,562	479,605	889,089
ค่าเสื่อมราคา	133,179	59,968	28,380	25,606	161,559	85,574

ส่วนงานทางธุรกิจ

ในการนำเสนอข้อมูลจำแนกตามส่วนงานทางธุรกิจ รายได้ของแต่ละส่วนงานแบ่งตามลักษณะทางธุรกิจ

บริษัทเสนอส่วนงานทางธุรกิจที่สำคัญ ดังนี้

- ส่วนงานที่ 1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ส่วนงานที่ 2 ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค

รายได้และผลการดำเนินงานส่วนงานทางธุรกิจในการเงินของบริษัทฯ ในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย				
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสาธารณสุขโรค (พันบาท)		รวม
	2556	2555	2556	2555	2555
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	289,725	566,898	-	-	289,725
รายได้จากการให้บริการ	-	-	462,457	405,136	462,457
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์					
เพื่อการลงทุน: ที่ดิน	363,430	-	-	-	363,430
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน	146,890	-	-	-	146,890
รวมรายได้จากลูกค้าภายนอก	800,045	566,898	462,457	405,136	1,262,502
รายได้อื่น	-	-	-	-	111,489
รวมรายได้	800,045	566,898	462,457	405,136	1,373,991
ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(200,249)	(274,432)	-	-	(200,249)
ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ	-	-	(370,301)	-	(370,301)
ต้นทุนทางการเงิน	(107)	(2,481)	(33,667)	(11,798)	(45,572)
รวมค่าใช้จ่ายจําแนกตามส่วนงาน	(200,356)	(276,913)	(403,968)	(11,798)	(616,122)
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-	(311,744)
รวมค่าใช้จ่าย	(200,356)	(276,913)	(403,968)	(11,798)	(897,997)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	599,689	289,985	58,489	(11,798)	446,125
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-	-	(140,258)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	599,689	289,985	58,489	(11,798)	305,867

งบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสาธารณสุขโรค		อื่นๆ		รวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	289,725	566,898	-	-	-	-	289,725	566,898
รายได้จากการให้บริการ	-	-	462,457	405,136	-	-	462,457	405,136
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน: ที่ดิน	363,430	-	-	-	-	-	363,430	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน	146,890	-	-	-	-	-	146,890	-
รวมรายได้จากลูกค้าภายนอก	800,045	566,898	462,457	405,136	-	-	1,262,502	972,034
รายได้อื่น	-	-	-	-	-	-	111,489	177,463
รวมรายได้	800,045	566,898	462,457	405,136	-	-	1,373,991	1,149,497
ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(200,249)	(274,432)	-	-	-	-	(200,249)	(274,432)
ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ	-	-	(370,301)	(286,397)	-	-	(370,301)	(286,397)
ต้นทุนทางการเงิน	(107)	(2,481)	(33,667)	(35,524)	(11,798)	(10,612)	(45,572)	(48,617)
รวมค่าใช้จ่ายจำแนกตามส่วนงาน	(200,356)	(276,913)	(403,968)	(321,921)	(11,798)	(10,612)	(616,122)	(609,446)
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-	-	-	(303,741)	(282,276)
รวมค่าใช้จ่าย	(200,356)	(276,913)	(403,968)	(321,921)	(11,798)	(10,612)	(919,863)	(891,722)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	599,689	289,985	58,489	83,215	(11,798)	(10,612)	454,128	257,775
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-	(140,258)	(24,813)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	599,689	289,985	58,489	83,215	(11,798)	(10,612)	313,870	232,962

(พันบาท)

ฐานะการเงินจำแนกตามส่วนงานทางธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค		อื่นๆ	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้การค้า	-	-	43,106	38,546	-	43,106
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,614,851	1,666,086	-	-	-	1,614,851
สินทรัพย์ที่ไม่สามารถจำแนกตามส่วนงาน	-	-	-	-	-	2,933,113
รวมสินทรัพย์	1,614,851	1,666,086	43,106	38,546	-	4,591,070
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	58,537	246,207	27,476	15,699	85,636	171,649
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	225,394	50,706	448,756	596,716	282,824	956,974
หนี้สินที่ไม่สามารถจำแนกตามส่วนงาน	-	-	-	-	-	680,940
รวมหนี้สิน	283,931	296,913	476,232	612,415	368,460	1,809,563
						1,799,264

	งบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน					
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค		อื่นๆ	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้การค้า	-	-	43,106	38,546	-	43,106
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,614,851	1,666,086	-	-	-	1,614,851
สินทรัพย์ที่ไม่สามารถจำแนกตามส่วนงาน	-	-	-	-	-	2,948,433
รวมสินทรัพย์	1,614,851	1,666,086	43,106	38,546	-	4,606,390
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	58,537	246,207	27,476	15,699	85,636	171,649
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	225,394	50,706	448,756	596,716	282,824	956,974
หนี้สินที่ไม่สามารถจำแนกตามส่วนงาน	-	-	-	-	-	680,940
รวมหนี้สิน	283,931	296,913	476,232	612,415	368,460	1,809,563
						1,799,264

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2556 ลูกค้าสองรายของบริษัทจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 473 ล้านบาท มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมของบริษัท

ในปี 2555 ลูกค้าสองรายของบริษัทจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 308 ล้านบาท มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมของบริษัท

25 รายได้อื่น

	2556	2555
	(พันบาท)	
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	584	505
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน	4,449	1,002
รายได้อื่น	9,877	9,591
รวม	<u>14,910</u>	<u>11,098</u>

26 ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ

	2556	2555
	(พันบาท)	
ค่าเสื่อมราคา	119,531	59,285
ค่าบริหารและค่าดูแลระบบผลิตน้ำ	71,670	62,349
ค่าบริการการรักษาความปลอดภัย	32,298	28,381
ค่าไฟฟ้า	29,866	23,408
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน	29,134	23,668
อื่นๆ	87,802	89,306
รวม	<u>370,301</u>	<u>286,397</u>

27 ค่าใช้จ่ายในการขาย

	2556	2555
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายในการขายที่ดินโครงการ	17,152	32,485
อื่นๆ	16,318	19,738
รวม	<u>33,470</u>	<u>52,223</u>

28 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	2556	2555
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน	71,658	60,155
ค่าเสื่อมราคา	41,203	25,399
ค่าที่ปรึกษา	26,405	40,073
ค่าเดินทาง	3,571	4,129
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับน้ำท่วม	-	8,801
อื่นๆ	127,434	91,496
รวม	270,271	230,053

29 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน

	2556	2555
	(พันบาท)	
ผู้บริหาร		
เงินเดือน	31,487	27,394
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1,469	1,383
อื่นๆ	746	690
	33,702	29,467
พนักงานอื่น		
เงินเดือน ค่าแรง	65,111	51,823
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	2,871	2,414
อื่นๆ	5,884	6,150
	73,866	60,387
รวม	107,568	89,854

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพประเภทจ่ายสมทบสำหรับพนักงานของบริษัท การเข้าเป็นสมาชิกกองทุนฯ เป็นไปตามความสมัครใจของพนักงาน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนฯ เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 และบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนฯ เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 6 ของเงินเดือนพนักงาน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนกับกระทรวงการคลังเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานที่จดทะเบียนและบริหารกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนรับอนุญาตแห่งหนึ่ง

30 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	2556	2555
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน	107,568	89,854
ค่าเสื่อมราคา	161,559	85,571
ค่ารักษาความปลอดภัย	32,298	28,381
ค่าใช้จ่ายในการขายที่ดิน	17,152	32,485

31 ดัชนีทุนทางการเงิน

	หมายเหตุ	2556	2555
		(พันบาท)	
ดอกเบี้ยจ่าย - สถาบันการเงิน		47,026	53,731
ต้นทุนทางการเงินอื่น		6,079	7,213
รวม		53,105	60,944
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข			
ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนา			
โครงการอสังหาริมทรัพย์	9	(7,524)	(5,490)
ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	(9)	-
ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	-	(6,837)
สุทธิ		45,572	48,617

32 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

	หมายเหตุ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตาม วิธีส่วนได้เสีย / งบการเงินซึ่งแสดง เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
		2556	2555
		(พันบาท)	
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	5		
สำหรับงวดปัจจุบัน		120,073	29,354
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกต่ำไป		10,240	-
		130,313	29,354
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15		
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว		9,945	(4,541)
		9,945	(4,541)
รวมภาษีเงินได้		140,258	24,813
จัดสรรไปยัง			
ภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง			
รวมภาษีเงินได้		140,258	24,813

การกระทบบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย			
	2556		2555	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		446,125		251,500
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	89,225	23	57,845
การลดภาษีเงินได้ — ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน		-		3,376
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(13)		(41,617)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		40,863		5,268
ค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่ม		(57)		(59)
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกต่ำไป		10,240		-
รวม	31	140,258	9	24,813

การกระทบบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน			
	2556		2555	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		454,128		257,775
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	90,826	23	59,288
การลดภาษีเงินได้ — ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน		-		3,376
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(13)		(41,617)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		39,262		3,825
ค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่ม		(57)		(59)
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกต่ำไป		10,240		-
รวม	31	140,258	8	24,813

การลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

พระราชกฤษฎีกาตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ 530 พ.ศ. 2554 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2554 ให้ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิเป็นระยะเวลาสามรอบระยะเวลาบัญชีได้แก่ปี 2555 2556 และ 2557 จากอัตราร้อยละ 30 เหลืออัตราร้อยละ 23 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 2555 ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2555 และร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิสำหรับสองรอบระยะเวลาบัญชีถัดมา (2556 และ 2557) ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 และ 2557 ตามลำดับ

ทั้งนี้เป็นที่เชื่อได้ว่ารัฐบาลจะดำเนินการแก้ไขกฎหมายเพื่อให้อัตราภาษีไม่สูงไปกว่าร้อยละ 20 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2554 ในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ

33 สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 บริษัทได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สำหรับกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรม (จังหวัดนครราชสีมา) การผลิตน้ำเพื่อใช้ในนิคมอุตสาหกรรม (จังหวัดปทุมธานี) และกิจการบริการบำบัดน้ำเสีย (ปทุมธานี) ซึ่งสิทธิประโยชน์ที่ได้รับโดยสังเขปมีดังนี้

- (ก) ได้รับยกเว้นการเสียภาษีอากรขาเข้าที่ต้องจ่ายชำระสำหรับเครื่องจักรที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
- (ข) ได้รับยกเว้นการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในแต่ละบัตรส่งเสริมการลงทุน
- (ค) ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปาเป็น 2 เท่า ของค่าใช้จ่ายดังกล่าว เป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
- (ง) ได้รับอนุญาตให้หักต้นทุนในการติดตั้ง หรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่จำเป็นในการผลิตในอัตราร้อยละ 25 ของต้นทุนดังกล่าว นอกเหนือจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ และ
- (จ) ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเป็นรายได้เพื่อการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตลอดระยะเวลาที่บริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ในฐานะที่เป็นบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในแต่ละบัตรส่งเสริมการลงทุน

รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการให้บริการของบริษัทจำแนกตามกิจกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและกิจการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	2556	2555
	(พันบาท)	
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
- กิจกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	85,061	227,191
- กิจกรรมที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	204,664	339,707
รวม	289,725	566,898
รายได้จากการให้บริการ		
- กิจกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	290,284	241,872
- กิจกรรมที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	172,173	163,264
รวม	462,457	405,136
รวมทั้งสิ้น	752,182	972,034

34 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

	งบการเงินซึ่งแสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2556	2555
	(พันบาท / พันหุ้น)	
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	305,867	226,687
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 มกราคม	1,521,513	1,508,073
ผลกระทบจากหุ้นที่แปลงสิทธิ (10 มกราคม 2555)	-	13,012
ผลกระทบจากหุ้นที่แปลงสิทธิ (16 ตุลาคม 2555)	-	21
ผลกระทบจากหุ้นที่แปลงสิทธิ (10 มกราคม 2556)	1,175	-
ผลกระทบจากหุ้นที่แปลงสิทธิ (4 เมษายน 2556)	14,318	-
ผลกระทบจากหุ้นที่แปลงสิทธิ (8 กรกฎาคม 2556)	334	-
ผลกระทบจากหุ้นที่แปลงสิทธิ (9 ตุลาคม 2556)	622	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,537,962	1,521,106
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)	0.20	0.15

	งบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	2556	2555
	(พันบาท / พันหุ้น)	
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	313,870	232,962
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 มกราคม	1,521,513	1,508,073
ผลกระทบจากหุ้นที่แปลงสิทธิ (10 มกราคม 2555)	-	13,012
ผลกระทบจากหุ้นที่แปลงสิทธิ (16 ตุลาคม 2555)	-	21
ผลกระทบจากหุ้นที่แปลงสิทธิ (10 มกราคม 2556)	1,175	-
ผลกระทบจากหุ้นที่แปลงสิทธิ (4 เมษายน 2556)	14,318	-
ผลกระทบจากหุ้นที่แปลงสิทธิ (8 กรกฎาคม 2556)	334	-
ผลกระทบจากหุ้นที่แปลงสิทธิ (9 ตุลาคม 2556)	622	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,537,962	1,521,106
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)	0.20	0.15

กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปีโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักหลังจากที่ได้ปรับปรุงผลกระทบของหุ้นปรับลด โดยแสดงการคำนวณดังนี้

กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ปรับลด)
 จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)
 ผลกระทบจากการออกสิทธิที่จะเลือกซื้อหุ้น
 จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)
 กำไรต่อหุ้น (ปรับลด) (บาท)

งบการเงินซึ่งแสดง	
เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
2556	2555
(พันบาท / พันหุ้น)	
305,867	226,687
1,537,962	1,521,106
444,645	340,581
1,982,607	1,861,687
0.15	0.12

กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ปรับลด)
 จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)
 ผลกระทบจากการออกสิทธิที่จะเลือกซื้อหุ้น
 จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)
 กำไรต่อหุ้น (ปรับลด) (บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
2556	2555
(พันบาท / พันหุ้น)	
313,870	232,962
1,537,962	1,521,106
444,645	340,581
1,982,607	1,861,687
0.16	0.13

35 เงินปันผล

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2556 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 121.8 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2556

36 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงด้านการเงิน

บริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของลูกค้า บริษัทไม่มีการถือ หรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า และธุรกรรมหลักทั้งหมดอยู่ในประเทศไทย

การบริหารจัดการส่วนทุน

นโยบายของคณะกรรมการ คือ การดำรงฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน เจ้าหนี้ และตลาด และเพื่อการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต/คณะกรรมการเฝ้าติดตามผลตอบแทนจากเงินลงทุน/ซึ่งบริษัทกำหนดว่าเป็นผลของกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด และระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยหมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท บริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากอัตราที่ไม่คงที่ของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ผู้บริหารเชื่อว่า บริษัทมีความเสี่ยงต่ำที่เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมที่ได้รับมีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อหมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ลูกค้า/หรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้ทางการเงินและหนี้สินตามสัญญาให้กับบริษัทเมื่อถึงกำหนด

ผู้บริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อที่เหมาะสม และมีการควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อที่อาจเกิดขึ้นโดยสม่ำเสมอ และในกรณีที่มีลูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ บริษัทจะมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทควบคุมความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด/ซึ่งผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอต่อการใช้ในการดำเนินงาน และเพียงพอต่อการลดผลกระทบของความผันผวนของกระแสเงินสด

การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยของบริษัท กำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกัน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมถูกกำหนดโดยวิธีต่อไปนี้ ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสมมติฐานในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมถูกเปิดเผยในหมายเหตุที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมระยะสั้นมีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะถึงกำหนดในระยะเวลาสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวมีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเงินกู้ยืมนี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมที่ประมาณจากอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันในตลาดสำหรับสัญญาเช่าการเงินซึ่งมีเงื่อนไขและวันครบกำหนดที่คล้ายคลึงกัน

37 คติพ้องร้อง

เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2550 อธิบดีพนักงานของบริษัท (โจทก์) ได้ยื่นฟ้องบริษัทเป็นจำเลยในคดีแรงงาน สำหรับการเรียกร้องค่าเสียหายเนื่องจากการเลิกจ้างงานที่ไม่ยุติธรรม เป็นจำนวนเงิน 3.8 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับจากวันบอกเลิกจ้างงานจนกว่าจะจ่ายชำระและรวมเงินเพิ่ม ต่อมาเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2551 ศาลแรงงานกลางได้มีคำพิพากษาให้บริษัทชำระค่าเสียหายเนื่องจากการเลิกจ้างงานที่ไม่ยุติธรรมนี้ เป็นจำนวนเงิน 0.9 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันฟ้องจนกว่าจะจ่ายชำระแก่โจทก์ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาภายหลังเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2551 และศาลฎีกานัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 17 มีนาคม 2557 และผลที่สุดของคดีดังกล่าวยังไม่สามารถสรุปได้ใน

ขณะนี้ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้ตั้งสำรองค่าความเสียหายนี้แล้วเป็นจำนวนเงิน/1.36 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2555: 1.29 ล้านบาท)

38 การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(ก) การผูกพันสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุน

	2556	2555
	(พันบาท)	
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ (ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สัญญาค่าก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียและระบบผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม)	465,821	480,889
รายการที่ได้รับการอนุมัติแต่ยังไม่ได้ทำสัญญา (ค่าก่อสร้างโครงการผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม)	109,879	145,556
รวม	575,700	626,445

(ข) การผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้

	2556	2555
	(พันบาท)	
ภายในระยะเวลาหนึ่งปี	3,699	2,739
ภายหลังจากหนึ่งปี แต่ไม่เกินห้าปี	7,660	1,031
ภายหลังจากห้าปี	4,953	5,218
รวม	16,312	8,988

บริษัทมีสัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงานและพื้นที่สำนักงานหลายฉบับ โดยมีระยะเวลา 3 ปี และสัญญาเช่าที่ดินแปลงหนึ่ง โดยมีระยะเวลา 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดในระหว่างปี 2559 และ 2579 ตามลำดับ

- (ค) ณ วันที่ 31/ธันวาคม 2556 บริษัทมีสัญญาจ้างบริหารจัดการเดินระบบและบำรุงรักษาระบบผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมฉบับหนึ่งกับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา บริษัทในประเทศดังกล่าวตกลงที่จะบริหารจัดการเดินระบบและบำรุงรักษาระบบผลิตน้ำให้แก่บริษัท ในการนี้ บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริหารและค่าบริการให้กับบริษัทในประเทศดังกล่าวตามอัตราที่ตกลงกัน โดยคำนวณจากปริมาณน้ำที่ผลิตได้ สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลา 5 ปี และสามารถต่ออายุได้อีกคราวละ 5 ปี ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

- (ง) ณ วันที่ 31/ธันวาคม 2556 บริษัทมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการหลายฉบับกับบริษัทในประเทศบางแห่งเป็นจำนวนเงินรวม 95.95 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2555: 43.41 ล้านบาท)

- (จ) ณ วันที่ 31/ธันวาคม 2556 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งออกเพื่อค้ำประกันบริษัทต่อหน่วยงานราชการสำหรับการจัดสรรที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค และทำสัญญาเช่าที่ดินเป็นจำนวนเงินรวม 172.2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2555: 190.8 ล้านบาท)

39 สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

บริษัทมีสัญญาให้เช่าที่ดินฉบับหนึ่งแก่บริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง โดยมีระยะเวลา 30 ปี ซึ่งสิ้นสุดในปี 2580 ค่าเช่าขั้นต่ำภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

	2556	2555
	(พันบาท)	
ภายในระยะเวลาหนึ่งปี	-	5,274
ภายหลังจากหนึ่งปี แต่ไม่เกินห้าปี	-	23,431
ภายหลังจากห้าปี	-	170,530
รวม	-	199,235

40 อื่นๆ

มูลค่าที่ได้มีการทำสัญญาขายแล้วและมูลค่ารวมของโครงการอาคารชุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

	2556	2555
	(ล้านบาท)	
มูลค่าที่ได้มีการทำสัญญาขายแล้ว	25	25
มูลค่าขายรวมของโครงการ	74	74
อัตราส่วนของมูลค่าที่ได้มีการทำสัญญาขายแล้วต่อมูลค่าขายรวมของโครงการ (ร้อยละ)	34	34

41 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

- (ก) บริษัทได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 0.46/ล้านหุ้น/รวมจำนวนเงิน 0.46/ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 8 มกราคม 2557
- (ข) ในเดือนมกราคม 2557 บริษัทได้รับเงินอุดหนุนโครงการระหว่างก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรมเพิ่มเติมเป็นจำนวน 23.74 ล้านบาท

42 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

บริษัทยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้ เนื่องจากยังไม่มีงบบังคับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ และกำหนดให้ถือปฏิบัติตามกฎระเบียบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคมในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน เงินตราต่างประเทศ	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงาน ที่ยกเลิก	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การ บูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	2557

ผู้บริหารคาดว่าจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชีมาใช้และถือปฏิบัติ โดยผู้บริหารอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวต่อการเงินของบริษัท

43 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงิน 2555 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินปี 2556 การจัดประเภทรายการเหล่านี้เป็นไปตามการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ซึ่งเป็นผลจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติ ดังที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 นอกจากนี้ไม่มีการจัดประเภทรายการอื่นใดที่มีสาระสำคัญแล้ว



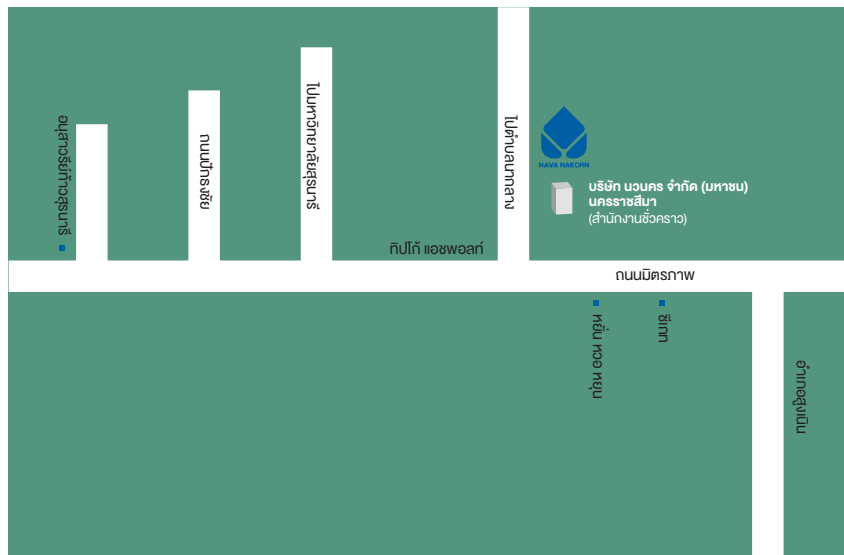
สำนักงานใหญ่

ที่อยู่ : 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน, ตำบลคลองหนึ่ง, อำเภอคลองหลวง, จังหวัดปทุมธานี 12120

โทร : 66-(0)2529-0031-5

แฟกซ์ : 66-(0)2529-2176

อีเมลล์ : sales@navanakorn.co.th



สำนักงานจังหวัดนครราชสีมา

ที่อยู่ : 999 ถนนมิตรภาพ (กม 231) ตำบลนากลาง อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา 30170

โทร : 66-(0)4400-0111-5

แฟกซ์ : 66-(0)4429-1723

อีเมลล์ : sales@navanakorn.co.th

Generating Higher Value at Navanakorn



First



Best



Perfect



Incentive

BOI Criteria



บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

ที่อยู่ : 999 หมู่ 13 ถ.พหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง
อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120

โทร : 66-(0) 2529-0031-5

แฟกซ์ : 66-(0) 2529-2176

อีเมลล์ : sales@navanakorn.co.th

สำนักงานกรุงเทพฯ

ที่อยู่ : 83 อาคาร C.B. House ถ.อำนวยการ
แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300

โทร : 66-(0) 2667-4700

แฟกซ์ : 66-(0) 2667-4701

สำนักงานนครราชสีมา

ที่อยู่ : 999/1 ถ.มิตรภาพ (กม. 231) ต.นากลาง
อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา 30380

โทร : 66-(0) 4400-0111-5

แฟกซ์ : 66-(0) 4429-1723

www.navanakorn.com