

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ในปีนี้ บริษัทยังคงขยายการลงทุนในด้านการพัฒนาพื้นที่ขายทางด้านอุตสาหกรรมเพื่อรองรับการลงทุนใหม่ ๆ ในอนาคต รวมทั้งยังเน้นไปในการลงทุนในกิจการอันเกี่ยวกับสาธารณูปโภค เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นในอนาคตของผู้ประกอบการ

ทั้งนี้นอกจากการพัฒนาแปลงที่ดินขายแล้ว บริษัทยังได้มีการลงทุนในด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ อันได้แก่

โรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม โดยขยายการผลิตจาก 45,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน เป็น 75,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

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

โรงงานให้เช่า ที่โครงการนวนคร นครราชสีมา มีโครงการที่สร้างให้บริษัทต่าง ๆ มาเช่าตามวัตถุประสงค์ ตัวอย่างการลงทุนเหล่านี้ เพื่อเป็นการเสริมสร้างรายได้และความมั่นคง (เสถียรภาพ) ของรายได้ให้แก่บริษัทในอนาคต

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

สิ่งที่สำคัญที่สุดในขณะนี้คือ การเตรียมตัวในการรับความเปลี่ยนแปลงและผลกระทบต่าง ๆ อันจะเกิดจากการเปิดเขตการค้าเสรี ASEAN ที่จะเกิดขึ้นในปีถึง 2 ปีนี้ เพราะจะทำให้บทบาททางด้านอุตสาหกรรมในประเทศไทยเปลี่ยนแปลงไปโดยจะมีการย้ายฐานการผลิตในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับต้นทุนทางด้านแรงงานและศักยภาพในการผลิตและขนส่งของแต่ละประเทศมากขึ้น

ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพของไทยเราคงจะกลายเป็นประเทศที่เป็นลักษณะ Final Assembly มากขึ้น กล่าวคือการผลิตชิ้นส่วนต่าง ๆ อาจมาจากประเทศอื่นในภูมิภาคส่งมาประกอบที่ไทย และส่งออกจากเราเป็น Centralize Logistic รวมทั้งประเทศไทยน่าจะเน้นการผลิตในเทคโนโลยีระดับสูงมากขึ้น ดังนั้นบริษัทจะต้องเตรียมตัวให้พร้อมเพื่อรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

## ประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงพัฒนาที่สำคัญ

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งเริ่มธุรกิจ เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2514 โดยมีเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี เป็นแห่งแรก เพื่อดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมพร้อมระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่โครงการเริ่มต้นประมาณ 5,000 ไร่ และมีสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์และครอบครัวจากรัฐเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ต่อมาในปี 2534 บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้เข้ามาถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 53.35 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยซื้อหุ้นจากสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์ บริษัทพัฒนาการแห่งเครื่องจักรภาพ และบริษัท เอลเดอร์ ไฟแนนซ์ เอเชีย ลิมิเตด ทำให้กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในปี 2539 บริษัทฯ ได้จัดซื้อที่ดินบริเวณตอนเหนือของโครงการจำนวน 208 ไร่ เพื่อใช้เป็นสถานก่อสร้างบ่อน้ำบาดน้ำเสียแห่งใหม่ให้สามารถรองรับการบำบัดน้ำเสียภายในโครงการและพัฒนาเพื่อขาย ต่อมาในปี 2545 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเมื่อต้นปี 2546 ได้จัดซื้อที่ดินบริเวณทิศตะวันตกเฉียงเหนือของโครงการจำนวน 137 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นเขตปลอดอากร (Free-Zone – FZ) ต่อมาในปี 2547 บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนและจำหน่ายหุ้นให้แก่ประชาชนทั่วไปและนำบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ปี 2548 บริษัทฯ ได้ขยายการลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ เพื่อเป็นช่องทางในการสร้างรายได้แหล่งใหม่ โดยบริษัทฯ ได้จัดซื้อที่ดิน 1,903 ไร่ เพื่อลงทุนพัฒนาเป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ ที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา ภายใต้ชื่อ “เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)” ซึ่งภายในจังหวัดนครราชสีมา มีกลุ่มผู้ประกอบการ ตลอดจนนักลงทุนสนใจมาลงทุนมากที่สุดในภาคอีสาน การลงทุนส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมด้านอิเล็กทรอนิกส์ ชิ้นส่วนโลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่ง เนื่องจากมีปัจจัยในการดึงดูดการลงทุน ตลอดจนทำเลที่ตั้งมีศักยภาพของพื้นที่อยู่ศูนย์กลางของภาคอีสาน ทำให้ได้เปรียบในด้าน การขนส่งทางรถยนต์ ท่าอากาศยานและภาคอื่นๆ ทั้งยังสามารถเปิดช่องทางสู่ EASTERN SEA BOARD และประตูอินโดจีนในอนาคตจะสามารถเชื่อมต่อถึงท่าเรือคานังของประเทศเวียดนามได้ จึงทำให้เกิดการลงทุนจากต่างชาติอย่างต่อเนื่อง

## พัฒนาการที่สำคัญที่ผ่านมา

### 1. เรื่องการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ (NNCL-W1)

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

ปี 2548 เดือน มิถุนายน : บริษัทฯ ได้ลดราคาพาร์จาก 10 บาทต่อหุ้น เหลือ 1 บาทต่อหุ้น

### 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/หรือพนักงานของบริษัท (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

ครั้งที่ 1 วันที่ 31 มีนาคม 2554	จำนวนใช้สิทธิ	27,000 หน่วย
ครั้งที่ 2 วันที่ 30 มิถุนายน 2554	จำนวนใช้สิทธิ	10,000 หน่วย
ครั้งที่ 3 วันที่ 30 กันยายน 2554	จำนวนใช้สิทธิ	405,000 หน่วย
ครั้งที่ 4 วันที่ 30 ธันวาคม 2554	จำนวนใช้สิทธิ	0 หน่วย

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

ครั้งที่ 5 วันที่ 30 มีนาคม 2555	จำนวนใช้สิทธิ	0 หน่วย
ครั้งที่ 6 วันที่ 29 มิถุนายน 2555	จำนวนใช้สิทธิ	0 หน่วย
ครั้งที่ 7 วันที่ 28 กันยายน 2555	จำนวนใช้สิทธิ	100,000 หน่วย
ครั้งที่ 8 วันที่ 28 ธันวาคม 2555	จำนวนใช้สิทธิ	1,204,500 หน่วย

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

ครั้งที่ 9 วันที่ 29 มีนาคม 2556	จำนวนใช้สิทธิ	19,213,200 หน่วย
ครั้งที่ 10 วันที่ 28 มิถุนายน 2556	จำนวนใช้สิทธิ	690,000 หน่วย
ครั้งที่ 11 วันที่ 30 กันยายน 2556	จำนวนใช้สิทธิ	2,703,500 หน่วย
ครั้งที่ 12 วันที่ 27 ธันวาคม 2556	จำนวนใช้สิทธิ	460,800 หน่วย

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

### 3. บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด

ปี 2552 : บริษัทฯ ได้ร่วมพันธมิตรทางธุรกิจในการโครงการโรงไฟฟ้า ผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก กับ บริษัทผลิตไฟฟ้าราชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)

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

ปี 2554 : เดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้ลงนามปี 2553 : เดือนธันวาคม โครงการโรงไฟฟ้า ผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด (NNEG) ได้ผ่านการคัดเลือกจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (“ กฟผ ” ) จำนวน 1 โครงการ ขนาดกำลังการผลิตประมาณ 122 เมกะวัตต์ และมีกำลังผลิตไอน้ำ 15 ตันต่อชั่วโมง มีลูกค้าตามสัญญาถือการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยและลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรม 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

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม **โดยเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)** ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายบรรจุภัณฑ์ที่ผลิตจากปอและพลาสติก และปัจจุบันถือหุ้นอยู่ในบริษัทจำนวน 355,950,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.39 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแต่อย่างใด มีเพียงเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือสนับสนุนด้านการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยและ ผู้ประกอบการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท โดยมีรายละเอียดการดำเนินธุรกิจดังนี้

#### 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

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

ก่อตั้งในปี 2532 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการให้บริการคลังสินค้าให้แก่บริษัทต่างๆ ที่ตั้งในพื้นที่โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 1.71 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

**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

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้รวมของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2554 – 2556 สามารถแยกตามลักษณะการดำเนินงานได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	ปี 2556		ปี 2555		ปี 2554	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขายที่ดิน	289.73	21.09	566.90	49.32	497.55	51.75
- รายได้จากการขายที่ดินโครงการนวนครปทุมธานี	0	-	158.77	13.81	264.64	27.52
- รายได้จากการขายที่ดินเขตปลอดอากร	57.12	4.16	-	-	-	-
- รายได้จากการขายที่ดินเขตฟรีเมี่ยมโซน	144.96	10.55	180.94	15.74	98.96	10.29
- รายได้จากการขายที่ดินโครงการนวนคร (โคราช)	85.06	6.19	227.19	19.76	133.95	13.93
- รายได้จากการขายอาคารพักอาศัย	2.58	0.19				
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
<b>รายได้รวม</b>	<b>1373.99</b>	<b>100.00</b>	<b>156.45</b>	<b>100.00</b>	<b>961.45</b>	<b>100.00</b>

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

\* รายได้ค่าเช่า คือรายได้จากการให้เช่าที่ดินและสถานที่

\*\* รายได้อื่น = ดอกเบี้ยรับ รายได้รับเงินปันผลจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง รายการขายทุนจากการด้อยค่าฯ

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 บริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 เรื่องรายได้ ที่ผ่านมา บริษัทรับรู้รายได้จากการขายที่ดินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยวิธีอัตราส่วนค่าคงที่ถึงกำหนดชำระ ดังนั้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 บริษัทเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากการรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนค่าคงที่ถึงกำหนดชำระ เป็นวิธีรับรู้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา โดยปรับย้อนหลังในงบการเงิน 2553

รายได้จากการให้บริการ จะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการเสร็จสิ้นแล้วโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

อนึ่ง ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินไม่แน่นอน เนื่องจากถ้าในปีใดที่บริษัทสามารถขายที่ดินเป็นแปลงใหญ่หรือในปีที่มีการรับชำระเงินค่าที่ดินตามสัญญาการขายที่ดินจำนวนมากก็จะทำให้ปีนั้นมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเพิ่มสูงขึ้นกว่าปกติ นอกจากนี้ ในการตัดสินใจจัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงงานของนักลงทุนส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลานานเนื่องจากการลงทุนในแต่ละครั้งจะใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก บริษัทจึงไม่สามารถคาดการณ์หรือประมาณการรายได้จากการขายที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ และอาจเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ กล่าวคือ ถ้าในปีใดบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินสูงบริษัทก็จะมีการดำเนินงานเป็นจำนวนมาก แต่ในกรณีกลับกันถ้าปีใดบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินต่ำก็จะส่งผลให้บริษัทมีกำไรลดลงตามไปด้วย แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เร่งปรับปรุงทีมงานขายของบริษัทให้มีประสิทธิภาพในการทำตลาดมากยิ่งขึ้น รวมทั้งบริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายการตลาดจัดทำประมาณการรายได้และเป้าหมายในการขายที่ดินในแต่ละปี ซึ่งในกรณีที่ทำได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้บริษัทจะจ่ายคอมมิชชั่นในอัตราพิเศษเพื่อเป็นการจูงใจในการทำงานของฝ่ายขายให้มากขึ้น อีกทั้งในอนาคตบริษัทจะมีแหล่งรายได้ใหม่จากการขายที่ดินในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา) ซึ่งจากเหตุผลต่างๆ ดังกล่าวอาจจะช่วยลดความไม่แน่นอนของรายได้จากการขายที่ดินของบริษัทได้บางส่วน

## 2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### การพัฒนาที่ดินเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเพื่อขาย

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เริ่มดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เมื่อปี 2514 โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพัฒนาจัดสรรที่ดินในโครงการให้มีลักษณะเป็นเมืองบริวารของกรุงเทพฯ ให้เป็นส่วนตามผังเมืองที่ถูกต้อง เพื่อเป็นการรองรับตามนโยบายของทางราชการและเพื่อเป็นชุมชนที่สมบูรณ์แบบในตัวเองอย่างแท้จริง ทั้งนี้โครงการของบริษัทเป็นโครงการเอกชนที่ไม่ได้ร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) แต่ดำเนินงานตามหลักเกณฑ์ของกระทรวงอุตสาหกรรมและคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งได้มีการจัดสรรที่ดิน แบ่งตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินได้ดังนี้

- เขตอุตสาหกรรม หมายถึง พื้นที่สำหรับประกอบอุตสาหกรรมซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือกลุ่มอุตสาหกรรมเบา ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น กลุ่มอุตสาหกรรม อิเล็กทรอนิกส์ อะไหล่ยานยนต์ การผลิตอัญมณี เครื่องประดับหรือสิ่งประดิษฐ์ที่มีค่า ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่องและคลังสินค้า เป็นต้น
- เขตที่อยู่อาศัย หมายถึง พื้นที่สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น หอพัก แฟลต คอนโดมิเนียม และบ้านที่อยู่อาศัย เป็นต้น
- เขตพาณิชยกรรม หมายถึง พื้นที่สำหรับประกอบการพาณิชยกรรม หมายถึง พื้นที่สำหรับประกอบการพาณิชย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ ศูนย์การค้า โรงพยาบาล ธนาคาร ไปรษณีย์ และร้านค้าทั่วไป เพื่อรับรองและให้บริการแก่พนักงานที่ทำงานและผู้อยู่อาศัย ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม

เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว หมายถึง พื้นที่สำหรับสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไป ระบบโทรศัพท์ ถนน รางระบายน้ำฝน สถานีอนามัย สนามกีฬา สวนหย่อม ทะเลสาบ และสนามเด็กเล่น เป็นต้น

### เขตอุตสาหกรรมนวนครนวนคร (ปทุมธานี)

#### 1. เขตอุตสาหกรรมนวนครนวนคร (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) และสำนักงานคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการรับรองระบบงาน (NAC) ในปี 2545 ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเข้ามาลงทุนในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ให้กับนักลงทุนได้ อีกทางหนึ่งด้วย



### 1.1 การแบ่งเขตพื้นที่ในเขตอุตสาหกรรม นวนคร (ปทุมธานี)

#### 1) เขตอุตสาหกรรม

บริษัทฯ มีพื้นที่ที่เป็นอุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 4,148 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 60 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีโรงงานตั้งในพื้นที่กว่า 189 โรงงาน) และมีพื้นที่ขายคงเหลือทั้งส่วนอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมอีกประมาณ 297 ไร่

#### 2) เขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย

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

#### 3) เขตปลอดอากร

บริษัทฯ ได้จัดแบ่งมีพื้นที่ประมาณ 137 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่ทั้งหมดซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของโครงการ ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีตามกฎหมายทุกประการ ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวได้ขายหมดและปิดเฟสเรียบร้อยแล้ว

#### 4) เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว

เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวมีพื้นที่ประมาณ 2,279 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 35 ของพื้นที่ทั้งหมด

### สรุปสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

#### 1.2 สิทธิและประโยชน์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เขต 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 จะต้องนำเข้ามาภายใน วันที่ 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 กิจการพัฒนาพื้นที่  
สำหรับกิจการอุตสาหกรรม ตามมาตรการส่งเสริมการลงทุนเพื่อฟื้นฟูการลงทุนหลังจากวิกฤตอุทกภัย

**สรุปสาระสำคัญของสิทธิและประโยชน์ :**

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้ สิ้นสุด มิถุนายน 2564
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้ามาภายใน  
วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2559

**สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไข**

1. ต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าหุ้นแล้วไม่น้อยกว่า 1,508 ล้านบาท
2. ต้องมีผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน
3. ต้องดำเนินการตามสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับการส่งเสริม ในเรื่อง ขนาดของกิจการ จะต้องมี  
พื้นที่เขตอุตสาหกรรม 3,130 ไร่
4. ต้องได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือ ISO 14000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า  
ภายใน 2 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ
5. ต้องยื่นแบบขอใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล และรายงานผลการดำเนินงานที่ผ่าน  
การตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ให้สำนักงานเห็นชอบภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นรอบ  
ระยะเวลาบัญชี

**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 กิจการ  
สาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์

**สรุปสาระสำคัญของสิทธิและประโยชน์ :**

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

**สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไข**

1. ต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าหุ้นแล้วไม่น้อยกว่า 1,508 ล้านบาท
2. ต้องมีผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน
3. ต้องดำเนินการตามสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับการส่งเสริม ในเรื่อง การผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม มีกำลังการผลิตปีละประมาณ 16,425,000 ลูกบาศก์เมตร
4. ต้องได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า ภายใน 2 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ
5. ต้องยื่นแบบขอใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล และรายงานผลการดำเนินงานที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ให้สำนักงานเห็นชอบภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

**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 นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้ สิ้นสุด พฤษภาคม 2564
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้ามาภายในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2559

**สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไข**

ต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าหุ้นแล้วไม่น้อยกว่า 1,508 ล้านบาท

1. ต้องมีผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน
2. ต้องดำเนินการตามสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับการส่งเสริม ในเรื่อง การบริการบำบัดน้ำเสีย มีกำลังผลิตบริการบำบัดน้ำเสียปีละประมาณ 7,300,000 ลูกบาศก์เมตร

3. ต้องได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือ ISO 14000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า ภายใน 2 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ
4. ต้องยื่นแบบขอใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล และรายงานผลการดำเนินงานที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ให้สำนักงานเห็นชอบภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ให้คำปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมและการออกหนังสือยินยอมรับน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรม เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตประกอบกิจการ โรงงานอีกส่วนหนึ่งด้วย

### 1.3 เขตปลอดอากร (ปทุมธานี)

พื้นที่ในเขตโครงการปลอดอากร (ผู้ประกอบการในเขตปลอดอากรตามประกาศกรมศุลกากร)

1. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับของที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อนำเข้าในเขตปลอดอากรในกรณีดังต่อไปนี้

1.1 ของที่เป็นเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องใช้ รวมทั้งส่วนประกอบของดังกล่าวที่จำเป็นต้องใช้ในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ

1.2 ของที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรและนำไปในเขตปลอดอากร สำหรับใช้ในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ

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

## 2. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

### 2.1 ระบบถนนภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

ถนนภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร แบ่งได้ 11 ขนาดความกว้างของเขตทาง ตั้งแต่ 9.00 เมตร ถึง 32.00 เมตร โดยเชื่อมกับโครงข่ายและมีทางเข้า-ออก เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ติดถนนพหลโยธิน กม.ที่ 46 ถนนโดยทั่วไปมีทั้งผิวจราจรเป็นแอสฟัลท์ ดิคคอนกรีตและคอนกรีตเสริมเหล็ก ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการซ่อมแซมถนนภายในโครงการที่ชำรุดหลังจากเกิดเหตุอุทกภัยทำให้เกิดน้ำท่วมทั้งโครงการ โดยทำการซ่อมแซมถนนแบบปูยางแอสฟัลท์ฯ ทับผิวจราจรเดิม และแบบขุดแก้ Soft พร้อมเทคอนกรีต และปูยางแอสฟัลท์ฯ ตามรายการ คือ

1. งานซ่อมแซมถนนคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 15 สาย คือ ถนนนวนคร 1, 3, 5, 5/1, 5/3, 5/4, 5/6, 5/7, 7, 8, 9, 12, 16, 20 และ 24 (รวมพื้นที่ 25,961.50 ตร.ม.)
2. งานซ่อมแซมถนนแอสฟัลท์ติกคอนกรีต จำนวน 14 สาย คือ ถนน 4, 4/1, 5, 5/2, 8, 11, 13, 15, 16, 17 และ 19, 20, 22 และ 14 (รวมพื้นที่ 43,783 ตร.ม.) ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว

3. งานก่อสร้างลานจอดรถ เพื่อรองรับรถโดยสารและรถบรรทุกที่จะมารับส่งพนักงานและสินค้า จำนวน 3 ลาน โดยทำการบดอัดลูกรังและหินคลุก ตามลำดับ
  - ลานที่ 1 พื้นที่ 17,900 ตร.ม. (ลงลูกรัง+หินคลุก)
  - ลานที่ 2 พื้นที่ 27,000 ตร.ม. (ลงเฉพาะชั้นลูกรังหนา 0.15 ม.)
  - ลานที่ 3 พื้นที่ 10,340 ตร.ม. (ลงเฉพาะชั้นสูงหนา 0.15 ม.)
4. งานก่อสร้างสะพานข้ามคลอง เพื่อส่งเสริมการขายที่ดินให้แก่ โรงผลิตไฟฟ้า บริเวณโครงการพรีเมียมโซน เชื่อมทางเข้ากับแปลงขายโรงผลิตไฟฟ้า (การดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว)
5. งานก่อสร้างโครงการพรีเมียมโซนส่วนที่ 1 ได้ดำเนินการก่อสร้างตามบริเวณระบบสาธารณูปโภค เช่น งานประปา, ท่อน้ำเสีย, รวางระบายน้ำฝน, งานขยายเขตไฟฟ้า (ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว)
6. งานก่อสร้างสะพานต่างระดับ บริเวณถนนนวนคร 5 (ทางออก) เข้าสู่กรุงเทพฯ บริเวณ กม. ที่ 46.7 เพื่อแก้ไขปัญหาด้านการจราจรให้แก่ลูกค้าภายในโครงการฯ และผู้ใช้นถนนพหลโยธิน

## **2.2 ระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 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) โครงการก่อสร้างกำแพงป้องกันถาวรรอบโครงการ ความยาวประมาณ 20.6 กิโลเมตร ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 10 เดือน เริ่มกุมภาพันธ์ – พฤศจิกายน 2555 แต่ได้ขยายระยะเวลาก่อสร้างเพิ่มอีก 3 เดือน ธันวาคม – กุมภาพันธ์ 2556 เพราะมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของกำแพงใหม่ และขอใช้พื้นที่ของโรงงานบางส่วนในการก่อสร้างกำแพง ซึ่งดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว
- 3) โครงสร้างของกำแพงโดยทั่วไปเป็นแผ่น corrugated concrete sheet pile (CCSP) ขนาดความกว้าง 1.00 เมตร ยาว 6 เมตร ถึง 15.50 เมตร โดยทำการตอกใช้ระบบสันสะท้อนเพื่อป้องกันแผ่นแตกหักตลอดทั้งแนวรอบโครงการ และจะเว้นช่วงทางเข้า – ออก ไร่ประมาณ 11 จุด โดยมีอุปกรณ์เสริมทางเข้า – ออก เมื่อเหตุน้ำท่วม คือ ชุดอุปกรณ์แผ่น STOP LOG ป้องกันน้ำ ส่วนถนน นวนคร 5 (ทางเข้า – ออก) จะทำการยกระดับถนนให้สูงขึ้นเท่ากับระดับกำแพง CCSP รอบโครงการ เมื่อน้ำท่วมจะสามารถวิ่งออกได้ปกติ ส่วนด้านในโครงการติดกำแพงจะก่อสร้างคันดินพร้อมถนน สามารถวิ่งตรวจสอบความปลอดภัยได้รอบโครงการ (ผู้รับจ้าง : บริษัท อิตาเลียนไทยฯ , ผู้ควบคุมงานและบริษัทที่ปรึกษา : บริษัท ทีม คอนซัลติ้งฯ)

### 2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 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 บริษัทฯ ได้ทำการว่าจ้าง บริษัทผู้รับจ้าง (บ. ส.น.ภ. (ประเทศไทย) จำกัด) ดำเนินการฟื้นฟูระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง โดยมีบริษัทที่ปรึกษา (บ. ทีมคอนซัลติ้ง) เป็นผู้ควบคุมงาน โดยฟื้นฟู เฟสที่ 1 ในส่วนของระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนเดิม) แล้วเสร็จ และเปิดใช้งาน ตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม 2555 เฟสที่ 2 ในส่วนของระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนขยาย) แล้วเสร็จ และเปิดใช้งานได้ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2555 ทำให้ปัจจุบันมีประสิทธิภาพรองรับปริมาณน้ำเสียได้สูงสุดวันละ 46,000 ลูกบาศก์เมตร ในขณะที่ปัจจุบันมีปริมาณน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย วันละ 21,254 ลูกบาศก์เมตร หรือคิดเป็น 46.20 % ของขีดความสามารถของระบบบำบัดน้ำเสีย โดยผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย นวนคร ถือว่ามีประสิทธิภาพที่ดีมาโดยตลอด

คุณภาพน้ำทิ้งเฉลี่ยของระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เมื่อเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของกรมชลประทาน และกระทรวงอุตสาหกรรม

ค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง	ค่ามาตรฐาน กรม ชลประทาน	ค่ามาตรฐาน กระทรวง อุตสาหกรรม	2556	2555	2554
ความเป็นกรด-ด่าง (pH)	6.5 - 8.5	5.5 - 9.0	6.73	6.91	6.54
Biochemical Oxygen Demand (BOD) (มิลลิกรัม/ลิตร)	< 20	< 20	5	6	5
Chemical Oxygen Demand (COD) (มิลลิกรัม/ลิตร)	-	< 120	56	60	50
Suspended Solids (SS) (มิลลิกรัม/ลิตร)	< 30	< 50	13	15	12

ในขณะเดียวกันเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจและเป็นการประกันคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างบ่อพักน้ำทิ้ง (Polishing Pond) สำหรับเป็นบ่อรองรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของบริษัทฯ โดยบ่อพักน้ำทิ้งนี้จะมีลักษณะเป็นบ่อดินระดับความลึก 2.50 เมตร รองรับปริมาณน้ำทิ้ง 50,000 ลูกบาศก์เมตร เพื่อทำการปรับสภาพน้ำทิ้งขั้นสุดท้ายก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะภายนอกซึ่งการปรับสภาพน้ำทิ้งภายในบ่อพักน้ำทิ้งนี้จะอาศัยกระบวนการตามธรรมชาติ โดยการตกตะกอนที่ยังแขวนลอยในน้ำทิ้งโดยอาศัยกระบวนการตกตะกอนตามกายภาพ และยังเป็นการฆ่าเชื้อโรคบางชนิดด้วยรังสี UV ที่ต้องอาศัยแสงแดดเป็นตัวช่วยกำจัดซึ่งจะเป็นการประกันคุณภาพน้ำทิ้งขั้นสุดท้ายก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะภายนอกโครงการต่อไปโดยถือเป็นมาตรการหนึ่งในการใส่ใจคุณภาพสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการติดตั้งระบบตรวจสอบมลพิษระยะไกล (Online Monitoring Systems) เพื่อส่งสัญญาณคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดไปยังกรมโรงงานอุตสาหกรรมต่อเนื่องตลอด 24 ชม. ซึ่งเป็นข้อกำหนดของกรมโรงงานอุตสาหกรรมที่บริษัทต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยจะส่งสัญญาณทั้งค่า BOD, COD กระแสไฟฟ้าที่ใช้ในระบบบำบัด และ Flow rate เพื่อเป็นการติดตามตรวจสอบว่าระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนครมีการเปิดการทำงานตลอด 24 ชม. และคุณภาพน้ำผ่านการบำบัดอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งของโรงงานต่างๆ ภายในโครงการที่จะปล่อยลงสู่ท่อรวบรวมน้ำเสียไปยังโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร ให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ ในกรณีที่โรงงานมีคุณภาพน้ำเสียไม่อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งที่กำหนดไว้ โรงงานดังกล่าวจะต้องทำการบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นเพื่อลดความสกปรกให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด ก่อนระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร ทั้งนี้ หากโรงงานอุตสาหกรรมใดปล่อยน้ำเสียมีค่าใดค่าหนึ่งเกินกว่ามาตรฐานของบริษัทฯ บริษัทฯ จะเรียกเก็บเงินค่าบำบัดน้ำเสียเพิ่มขึ้นจากอัตราปกติ 2-6 เท่า ตามปริมาณความสกปรกของน้ำเสียที่โรงงานอุตสาหกรรมระบายออกมา

นอกเหนือจากการให้บริการบำบัดน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรมและชุมชนภายในเขตโครงการ บริษัทฯ ยังให้บริการในส่วนของการเก็บตัวอย่างและทดสอบคุณภาพน้ำเสียของโรงงานอุตสาหกรรมภายในโครงการโดยห้องปฏิบัติการเคมีวิเคราะห์ของบริษัทฯ รวมถึงการบริการให้คำปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมและการออกหนังสือยินยอมรับน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรม เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตตั้งโรงงานใหม่ ขออนุญาตขยายโรงงานหรือขอต่อใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานอีกส่วนหนึ่งด้วย

## 2.4 ระบบระบายน้ำเสียภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

ระบบระบายน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เป็นระบบท่อบีบ และแยกออกจากระบบระบายน้ำฝนที่เป็นระบบเปิด (U-drain) ขนาดเส้นท่อดำเนินน้ำเสีย จะมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ 150, 200, 250, 300, 400, 600, 800 และ 1,000 มิลลิเมตร โดยสามารถระบายน้ำเสียและรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการจากเขตอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และเขตพาณิชยกรรม เป็นต้น ระบบระบายน้ำเสียจะประกอบไปด้วย บ่อพักน้ำเสีย และสถานีสูบน้ำเสียย่อย ก่อสร้างตามแนวท่อระบายน้ำเสียที่มีอยู่รอบโครงการ จำนวน 51 สถานี ทำหน้าที่สูบน้ำเสียต่อไปยังโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร

อนึ่ง ระบบระบายน้ำภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี จะเป็นระบบระบายน้ำแบบท่อบีบ (separate System) คือ เป็นระบบระบายน้ำที่แยกระหว่างท่อระบายน้ำฝน (Storm Sewer) ซึ่งรับน้ำฝนเพียงอย่างเดียวแล้วระบายลงสู่คลองสาธารณะภายในเขตโครงการ ส่วนท่อระบายน้ำเสีย (Sanitary Sewer) จะทำหน้าที่ในการรองรับน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม ชุมชนและการพาณิชย์ เพื่อส่งไปทำการบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ดังนั้นจะเห็นได้ว่าน้ำฝนและน้ำเสียจะไม่มีปะปนกัน อย่างไรก็ตามน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของบริษัทจะระบายไปยังบ่อพักน้ำทิ้ง (Polishing Pond) เพื่อปรับสภาพน้ำทิ้งขั้นสุดท้ายก่อนทำการสูบน้ำทิ้งลงแหล่งน้ำสาธารณะภายนอกโครงการต่อไป ส่วนน้ำฝนที่ระบายลงสู่ระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการและไหลลงสู่คลองสาธารณะภายในโครงการโดยตรงจะทำการสูบน้ำออกนอกโครงการเฉพาะฤดูฝนเท่านั้นเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมภายในเขตโครงการ แต่เนื่องจากน้ำฝนที่ระบายลงสู่คลองสาธารณะภายในโครงการโดยตรงเมื่อไหลลงสู่คลองแล้วจะมีน้ำจากพื้นถนน และจากรางระบายน้ำฝนไหลลงคลองด้วย ทำให้น้ำคลองมีตะกอนและเศษหินดินทรายปะปนอยู่และเมื่อบริษัทสูบน้ำเพื่อระบายออกสู่ภายนอกโครงการการทำให้ตะกอนและเศษหินดินทรายปะปนไปด้วย ทำให้ค่า SS ในน้ำคลองสาธารณะที่สูบน้ำออกนอกโครงการอาจสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานของกรมชลประทานได้ในบางครั้งแต่อย่างไรก็ตามค่า SS ดังกล่าวจะไม่เกินค่ามาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรม ในขณะที่น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของบริษัท โดยปกติจะมีค่า SS จะอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรมและกรมชลประทานมาโดยตลอด

ในการนี้บริษัทและกรมชลประทาน ได้กำหนดแนวทางแก้ไขร่วมกัน โดยได้ดำเนินการก่อสร้างผนังปะทะน้ำและติดตั้งประตูระบายน้ำบริเวณที่จะปล่อยน้ำออกนอกโครงการเพื่อพักน้ำให้ตกตะกอนก่อนไหลลงสู่คลองชลประทานตามแบบที่กรมชลประทานกำหนด ซึ่งได้ดำเนินการแล้วเสร็จครบทั้ง 3 สถานี ได้แก่ สถานีสูบน้ำที่ 1, 2 และ 3 และบริษัทยังได้ขุดลอกคลองระบายน้ำภายในโครงการเพื่อพัฒนาคุณภาพน้ำให้ดีขึ้นอีกทางหนึ่ง ซึ่งจากผลคุณภาพน้ำทิ้งเฉลี่ยของปี 2556 พบว่าค่า SS อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานของกรมชลประทาน



## 2.5 ระบบป้องกันน้ำท่วมภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี มีระบบป้องกันน้ำท่วม ดังนี้

1) กำแพงป้องกันน้ำ : กำแพงป้องกันน้ำท่วมรอบโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ มีความยาว 20.6 กิโลเมตร โครงสร้างของกำแพงโดยทั่วไปเป็นแผ่น corrugated concrete sheet pile (CCSP) ขนาดความกว้าง 1.00 เมตร ยาว 6 เมตร ถึง 15.50 ม. โดยทำการตอกใช้ระบบ สันตะเทือนเพื่อป้องกันแผ่นแตกหัก ตลอดทั้งแนวรอบโครงการ และจะเว้นช่วงเข้า-ออก ไร่ ประมาณ 11 จุด โดยมีอุปกรณ์เสริมทางเข้า-ออก เมื่อเหตุน้ำท่วม คือ ชุดอุปกรณ์แผ่น STOP LOG ป้องกันน้ำ ส่วนถนน นวนคร 5 (ทางเข้า-ออก) จะทำการยกระดับถนนให้สูงขึ้นเท่ากับ ระดับกำแพง CCSP รอบโครงการ เมื่อน้ำท่วมจะสามารถวิ่งเข้าออกได้ปกติ ส่วนด้านใน โครงการติดกับกำแพงจะก่อสร้างคันดินพร้อมถนน สามารถวิ่งตรวจสอบความปลอดภัยได้รอบ โครงการ (ผู้รับจ้าง : บริษัท อิตาเลียนไทยฯ, ผู้ควบคุมงานและบริษัทที่ปรึกษา : บริษัท ทีม คอนซัลติ้งฯ)

2) คลองระบายน้ำฝน : ภายในโครงการนวนคร มีการขุดคลองเพื่อรองรับน้ำและกักเก็บน้ำมี ขนาดพื้นที่ประมาณ 300 ไร่ คิดเป็นความจุปริมาณน้ำได้ 1,200,000 ลูกบาศก์เมตร ในช่วง ฤดูฝนจะสามารถรองรับปริมาณน้ำฝนอย่างเพียงพอและระบายน้ำออกนอกโครงการ โดย สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมของโครงการ

3) สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วม : ประกอบด้วยสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมด้านทิศเหนือ 1 สถานี ติดตั้งเครื่องสูบน้ำขนาด 30 kw จำนวน 7 เครื่อง และสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมด้าน ทิศใต้ 2 สถานี ติดตั้งเครื่องสูบน้ำขนาด 30 kw จำนวนทั้งสิ้น 10 เครื่อง และสถานีสูบน้ำ ป้องกันน้ำท่วมของโครงการพรีเมียมโซนอีก 1 สถานี ติดตั้งเครื่องสูบน้ำขนาด 45 kw จำนวน 3 เครื่อง รวมมีเครื่องสูบน้ำทั้งหมด 20 เครื่อง มีความสามารถในการสูบน้ำทั้งหมด 542,400 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน เพียงพอที่จะระบายน้ำฝนออกนอกโครงการ

4) สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมชั่วคราว : นอกจากนี้ในช่วงฤดูฝนระหว่างเดือนมิถุนายนถึง เดือนพฤศจิกายนของทุกปี ได้จัดเตรียมเครื่องสูบน้ำสำรองติดตั้งให้สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำ ท่วมชั่วคราวด้านทิศตะวันตกของโครงการจำนวน 2 สถานีประกอบด้วย

1. ติดตั้งเครื่องสูบน้ำชนิด Submersible pump ขนาด 15 KW จำนวน 3 เครื่อง ประสิทธิภาพ เครื่องสูบน้ำ 480 ลบ.ม.ต่อ ชม. หรือ ประสิทธิภาพการสูบน้ำ 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 ไร่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี น้ำจากส่วนนี้เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่จำหน่ายให้กับเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเท่านั้น โดยนำน้ำจากแม่น้ำเจ้าพระยา ส่งผ่านท่อส่งน้ำดิบ HDPE ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 900 มิลลิเมตร เป็นระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร มายังโรงผลิตน้ำ ที่ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี เพื่อผ่านกระบวนการผลิตน้ำโดยผู้เชี่ยวชาญและมีประสิทธิภาพด้านระบบผลิตน้ำ ให้ได้น้ำที่สะอาดและมีคุณภาพตามมาตรฐาน มอก. ซึ่งโรงผลิตน้ำ มีการตรวจสอบคุณภาพของน้ำด้วยเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ทันสมัยในห้อง Lab ภายในโรงผลิตน้ำ เป็นประจำทุก 3 ชั่วโมง

### คุณภาพน้ำจากโรงผลิตน้ำ

ดัชนีคุณภาพน้ำ เดือน/ปี	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 ระบบน้ำประปาภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

น้ำประปา จากการประปาส่วนภูมิภาค บริษัท นวนครฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายกับการประปา เพื่อจำหน่ายน้ำประปาให้กับเขตที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานีโดยท่อส่งน้ำหลักจากการประปาฯ เข้ามาทางถนนนวนครสาย

1 และ 5 และบริษัท นวนครฯ ได้วางท่อต่อจากท่อของการประปาฯ เพื่อส่งน้ำไปยังเขตที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ต่อไป ระบบน้ำประปาที่ให้กับพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร บริษัทจัดหาจาก 2 แหล่ง

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

2) จัดซื้อน้ำประปาจากการประปาภูมิภาค โดยต่อท่อภายในโครงการเข้ากับท่อหลักของการประปาส่วนภูมิภาค

ในปี 2556 ที่ผ่านมาความต้องการในการใช้น้ำของลูกค้าเฉลี่ยอยู่ที่เดือนละ 1,185,449.33 ลบ.ม. หรือเฉลี่ยวันละ 39,514.98 ลบ.ม. ซึ่งคิดเป็น 52.68 % ของกำลังการผลิตน้ำโรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม มีความมั่นใจว่าโรงผลิตน้ำฯ ยังมีความสามารถรองรับการขยายตัวและการลงทุนของโรงงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้แน่นอน

#### โครงการลดน้ำสูญเสียเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)

เนื่องจากผลกระทบจากอุทกภัยในปลายปี 2554 ทำให้ระบบท่อจ่ายน้ำให้กับโรงงานต่างๆ ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) เกิดการชำรุดเสียหายมีการรั่วไหลของน้ำเป็นจำนวนมาก ซึ่งโรงผลิตน้ำฯ ได้สำรวจพบความเสียหายต่างๆ ดังนี้

1. ความเสียหายของระบบท่อส่งจ่ายภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)
2. ความเสียหายจากระบบมาตรวัดปริมาณน้ำเข้าแต่ละโรงงาน บ้านที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ต่างๆ

ความเสียหายดังกล่าวเป็นส่วนที่ทำให้มีปริมาณน้ำสูญเสียเป็นจำนวนมาก ดังนั้นโรงผลิตน้ำฯ ได้มีโครงการลดน้ำสูญเสีย โดยว่าจ้างบริษัท วอเตอร์คอนเซ็ปต์ จำกัด ตามสัญญาเลขที่ 19/2556 เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2557

บริษัท วอเตอร์คอนเซ็ปต์ จำกัด เป็นผู้ชำนาญการในเรื่องการดูแลลดน้ำสูญเสียและในปัจจุบันได้ดูแลให้การประปานครหลวง

สรุปผลการปฏิบัติงานตามโครงการลดน้ำสูญเสียดังต่อไปนี้

**งานสำรวจท่อประปา** คือการสำรวจระบบท่อประปาภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) เพื่อหาจุดรั่วต่างๆ โดยมีเครื่องมือในการสำรวจท่อรั่วดังนี้

ลำดับ	รายการ	ยี่ห้อ	รุ่น
1	Leak Noise Correlator	Primayer	Euraka 2
2	Ground Microphone	Primayer	Hykran
3	Acoustic Rod	Fuji	1.3 m.
4	Globe Geophone	Primayer	Euraka 2

ลำดับ	รายการ	ยี่ห้อ	รุ่น
5	ชุดตรวจหาคลอรีนอิสระ (ผง/เม็ด)	Hach Test Kit	CN-66
6	Electronic Listening Stick	Primayer	Hykran
7	Water Leak Detector	Primayer	Euraka 2
8	Valve Box Locator	C.Scope	-
9	เครื่องมือวัดคลอรีนแบบพกพา	Hach	-
10	เครื่องมือวัดความขุ่นในน้ำแบบพกพา	Hach	2100Q

**งานซ่อมท่อประปา** จากการสำรวจพบท่อรั่วและซ่อมแซมเรียบร้อยแล้ว จำนวน 781 จุด และมีการดำเนินการติดตั้งหีบประตุน้ำ พร้อมเทแทนปูน จำนวน 38 จุด

**งานมาตรน้ำ** คือ การตรวจพบการหมดสภาพใช้งานของมาตรน้ำและมาตรน้ำไม่หมุน โดยแบ่งเป็น 2 เขต

- เขตที่อยู่อาศัย ดำเนินการเปลี่ยนมาตรน้ำแล้ว จำนวน 936 ตัว
- เขตอุตสาหกรรม เปลี่ยนมาตรน้ำแล้ว จำนวน 12 ตัว

รวมถึงงานล้างมาตรน้ำ ดำเนินการถอดล้างมาตรน้ำแล้ว จำนวน 3,663 ตัว

โดยรวมการดำเนินงานลดน้ำสูญเสียสามารถลดจากเดิมก่อนเริ่มโครงการฯ มีน้ำสูญเสียอยู่ที่ 21.34 % ลดลงเหลือ 17.15 % แต่โครงการดังกล่าวยังต้องมีการดูแลต่อไปอีก 6 เดือนจนกว่าจะลดน้ำสูญเสียให้ได้ตามเป้าหมายคือ 15.34 % ( $21.34 - 6 = 15.34$  %) (เฉลี่ย ย้อนหลัง 6 เดือน)

### **โครงการปรับปรุงระบบท่อภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)**

จากโครงการลดน้ำสูญเสียที่ดำเนินการอยู่ในขณะนี้ และเพื่อให้ประสิทธิภาพในการแก้ไขปัญหาลดน้ำสูญเสียที่ถาวร ดังนั้นการปรับปรุงระบบท่อน้ำภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) จึงมีความจำเป็นต้องทำระบบ DMA (DISRICT METERING AREA DESIGN) เข้ามาใช้ภายในระบบท่อน้ำภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) ซึ่งระบบ DMA เป็นการแบ่งโซนกำหนดทางเข้าของน้ำ และมีมาตรน้ำวัดปริมาณการใช้น้ำในแต่ละโซน โดยมีประโยชน์ในการตรวจสอบการรั่วไหลของน้ำในแต่ละโซนได้และยังส่งผลให้สามารถกำหนดการจ่ายน้ำจากโรงผลิตน้ำในแต่ละวันไม่ให้เกินความต้องการการใช้น้ำจนเกิดปัญหาแรงดันภายในเส้นท่อน้ำมากเกินไป

### **2.8 ระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไปภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี**

เนื่องจากเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร มีบ้านพักอาศัย หอพัก ร้านค้า และโรงงาน จึงต้องการระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไปที่ดำเนินการตาม พรบ. โรงงาน พ.ศ. 2535 ฉบับที่ 2 ของกรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การ กำจัดสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช่แล้วที่ไม่เป็นของเสียอันตราย (Non – Hazardous Waste) ที่เกิดจากสำนักงาน บ้านพักอาศัย

และโรงอาหารภายในบริเวณโรงงาน ที่อยู่ภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร บริษัทได้มอบหมายให้ บริษัท เจ. รัฐกานต์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บและนำไปกำจัดตามขั้นตอนอย่างเป็นระบบต่อไป

#### ค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูล

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

### 2.9 ระบบไฟฟ้าภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

- 1) มีสถานีไฟฟ้าย่อย ของส่วนการไฟฟ้าภูมิภาค จำนวน 4 สถานี และสถานีย่อยของการไฟฟ้าผลิต 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 ระบบสื่อสารโทรคมนาคมภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

การให้บริการทางด้านการสื่อสารและโทรคมนาคมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เพื่อให้ลูกค้าและประชาชนทั่วไป ได้ใช้ระบบการสื่อสาร , อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง และโครงข่ายใยแก้วนำแสง ที่รองรับกับการบริการทุกประเภทของผู้ให้บริการ มีดังนี้

- 1) ระบบโทรศัพท์พื้นฐานให้บริการ โดย บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทู คอรัปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2) ระบบโทรศัพท์เคลื่อนที่ 2G และ 3G ให้บริการโดย บริษัท ทู คอรัปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) , บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) และบริษัท โทเทิล แอ็คเซ็ส คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)
- 3) ระบบโครงข่ายใยแก้วนำแสง (Fiber Optic Cable) ให้บริการ โดย บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) , บริษัท ยูไนเต็ด อินฟอร์เมชั่น โซลูชั่น จำกัด

4)ระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงชนิดเดินสายและไร้สายให้บริการโดย บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) , บริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน)

โดยผู้ให้บริการทุกรายมีการบริการที่มีคุณภาพ ดังนี้

1. รองรับการกำหนดคุณภาพบริการ (Quality of Service) ตามที่ลูกค้าต้องการได้
2. มีระบบเฝ้าระวัง (Monitoring System) แจ้งความผิดปกติในการใช้งานของลูกค้าเพื่อสามารถแก้ปัญหาได้รวดเร็ว
3. มีทีมงานเฉพาะ ในการวิเคราะห์และแก้ไขปัญหา ที่เกิดขึ้นในการใช้บริการของลูกค้า

#### **2.11 ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี**

ภายในโครงการมีระบบกล้องวงจรปิด CCTV ตามเส้นทางสายหลัก เพื่อควบคุมความปลอดภัยและบริษัทได้จ้างให้บริษัท นวนคร อินเทอร์เน็ตชั้นแนล การ์ด จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ซึ่งเป็นบริษัทให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัย ดูแลและจัดหายามรักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง ปัจจุบันมียามรักษาความปลอดภัยทำงานดูแลภายในโครงการทั้งสิ้นประมาณ 114 คน โดยบริษัทจะเป็นผู้ดูแลควบคุมและตรวจสอบมาตรฐานในการรักษาความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ

พร้อมติดตั้ง ระบบ CCTV Cleverse License Plate Recognition ภายในลานจอดรถรวมของโครงการ ทำให้สามารถจดจำป้ายทะเบียนรถที่เข้ามาใช้บริการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการตรวจสอบและรักษาความปลอดภัย

#### **2.12 ระบบท่อก๊าซภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี**

บริษัทได้ร่วมกับบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) (ปตท.) วางท่อก๊าซภายในเขตอุตสาหกรรมของโครงการเพื่อให้บริการก๊าซธรรมชาติแก่โรงงานอุตสาหกรรมที่สนใจ เนื่องจากก๊าซธรรมชาติถือเป็นพลังงานที่มีต้นทุนต่ำ สะอาด ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการวางท่อก๊าซจะช่วยลดภาระต้นทุนในการขนส่งให้แก่ลูกค้าได้มาก และมีความปลอดภัยสูง จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญของผู้ประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเพื่อสร้างจุดเด่นและดึงดูดความสนใจของลูกค้า ปัจจุบัน บริษัท ปตท. ได้เปิดให้บริการจ่ายก๊าซให้กับโรงงานที่ต้องการแล้ว โดยบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนตามปริมาณการใช้ก๊าซของลูกค้าภายในโครงการตามอัตราที่ตกลงกัน รวมถึงบริษัทยังได้รับค่าเช่าพื้นที่สำหรับระบบตรวจสอบและจ่ายก๊าซอีกด้วย

### **3. จุดเด่นของโครงการ นวนคร ปทุมธานี**

3.1 ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจพร้อมศูนย์กลางคมนาคมทั้งในและต่างประเทศ

- 1) ใกล้กรุงเทพฯ เพียง 46 กิโลเมตร

- 2) ใกล้เคียงท่าอากาศยานกรุงเทพฯ และสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 และ 60 กิโลเมตรตามลำดับ
  - 3) ใกล้เคียงเรือคลองเตยเพียง 60 กิโลเมตร
  - 4) ได้รับการยกเว้น ภาษีสรรพสามิต
  - 5) กำแพงกันน้ำถาวรรอบโครงการ
- 3.2 จุดเชื่อมต่อความเจริญของอุตสาหกรรมตอนบนทั้งภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
- 3.3 มีการขนส่งและการคมนาคมสะดวก
- 1) ถนนมาตรฐาน 10 เลน
  - 2) ใกล้สถานีรถไฟ
  - 3) ใกล้ถนนวงแหวนรอบนอก
  - 4) สะพานต่างระดับจากโครงการเข้าสู่กรุงเทพฯ

### การให้บริการระบบสาธารณูปโภค

บริษัทเป็นผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภคภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทมีรายได้จากการให้บริการในแต่ละปีเฉลี่ยร้อยละ 64 ของรายได้รวม ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มธุรกิจการให้บริการเป็น 4 ประเภท ดังนี้

#### 1. ค่าน้ำประปาและน้ำเพื่ออุตสาหกรรม

บริษัทให้บริการน้ำประปา ครอบคลุมพื้นที่ในเขตอุตสาหกรรม และเขตที่อยู่อาศัยในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร โดยบริษัทจะจัดเก็บค่าบริการน้ำประปา จากผู้ประกอบการกิจการในเขตอุตสาหกรรม ตามปริมาณการใช้น้ำในแต่ละเดือน โดยจะนำปริมาณการใช้น้ำคูณด้วยอัตราค่าน้ำประปาต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราคงที่ สำหรับการจัดเก็บค่าบริการน้ำประปาในเขตที่อยู่อาศัยจะจัดเก็บโดยนำปริมาณการใช้น้ำของแต่ละหลังในแต่ละเดือนคูณด้วยอัตราค่าน้ำประปาต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราก้าวหน้า กล่าวคือหากบ้านหลังใดใช้น้ำประปาปริมาณน้อยก็จะเสียค่าบริการน้ำประปาในอัตราต่อหน่วยต่ำ แต่หากหลังใดใช้น้ำประปาปริมาณมาก ก็จะเสียค่าบริการมากขึ้นเป็นลำดับ นอกจากนี้บริษัทยังเรียกเก็บค่ารักษามาตรวัดน้ำเป็นรายเดือนตามขนาดของมาตรวัดน้ำด้วย ทั้งนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการน้ำ คิดเป็นประมาณร้อยละ 64 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

#### 2. ค่าบำบัดน้ำเสีย

บริษัทจัดเก็บค่าบริการกำจัดน้ำเสียเฉพาะจากผู้ประกอบการ โรงงานในเขตอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการหอพัก พาณิชยกรรม และ ชุมชนที่พักอาศัย โดยกำหนดปริมาณน้ำเสีย เป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำประปาที่ผู้ประกอบการใช้น้ำในแต่ละเดือนคูณด้วยอัตราค่าบริการกำจัดน้ำเสียต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราที่คงที่ โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียประเภทผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมในอัตรา 8 – 45 บาท/ลบ.ม. (ขึ้นอยู่กับค่าความสกปรกของน้ำเสียโรงงาน) และเรียกเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียจากผู้ประกอบการหอพักในอัตรา 8บาท/ลบ.ม. โดยมีรายละเอียดอัตราค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

ประเภทผู้ประกอบการ	อัตราค่าบริการบำบัดน้ำเสีย (บาท/ลบ.ม.)
1. โรงงานอุตสาหกรรม	8 - 45 (ขึ้นอยู่กับค่าความสกปรกของน้ำเสีย)
2. ผู้ประกอบการหอพัก	6 / 8*
3. ผู้ประกอบการพาณิชยกรรม	8
4. ชุมชนบ้านพักอาศัย	3

หมายเหตุ : อาคารประเภทหอพักที่ขออนุญาตตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2553 เป็นต้นไป จะเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียในอัตรา 8 บาท/ลบ.ม.

อย่างไรก็ตามบริษัทได้กำหนดเกณฑ์มาตรฐานน้ำเสียที่ผู้ประกอบการ โรงงานอุตสาหกรรมสามารถปล่อยออกจากสถานประกอบการไว้โดยบริษัทจะตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย หากผู้ประกอบการรายใดปล่อยน้ำเสียออกมามีคุณภาพสูงเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทจะคิดค่าบริการกำจัดน้ำเสียเพิ่มเป็นประมาณ 2-6 เท่า ของอัตราค่าบริการกำจัดน้ำเสียปกติ (อัตรา 8 บาท/ลบ.ม.) ซึ่งเป็นอัตราคงที่เช่นกัน ในปี 2554 มีโรงงานที่ระบายน้ำเสียเกินเกณฑ์มาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้จำนวน 15 โรงงาน จากจำนวนโรงงานที่บริษัทเรียกเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียทั้งสิ้น 249 โรงงาน ซึ่งบริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายบำบัดน้ำเสียและสิ่งแวดล้อมของบริษัทเป็นผู้ตรวจสอบและติดตามการแก้ไข หากตรวจสอบพบครั้งแรกบริษัทจะส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งภายใน 15 วัน หลังจากนั้นบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบครั้งที่ 2 หากยังพบว่ายังคงเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้อยู่ บริษัทจะเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มตามเงื่อนไขหรืออาจจะแจ้งการให้บริการบำบัดน้ำเสีย ทั้งนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการกำจัดน้ำเสียคิดเป็นประมาณร้อยละ 18 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

### 3. ค่าบริการชุมชน

บริษัทจัดเก็บค่าบริการชุมชนทั้งในเขตอุตสาหกรรม และเขตที่อยู่อาศัย โดยเขตอุตสาหกรรมจะจัดเก็บค่าบริการตามปริมาณการใช้พื้นที่ คุณด้วยอัตราค่าบริการชุมชนรายเดือน ซึ่งเป็นอัตราคงที่ ส่วนในเขตที่อยู่อาศัย บริษัทจะจัดกลุ่มผู้อยู่อาศัย ออกเป็นกลุ่มๆ เช่น ศูนย์การค้า อาคารพาณิชย์ บ้าน แฟลต และหอพัก เป็นต้น โดยจะจัดเก็บค่าบริการชุมชนรายเดือนในอัตราที่กำหนดของแต่ละกลุ่ม เป็นอัตราคงที่เช่นกัน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดเก็บค่าบริการให้ติดตั้งอุปกรณ์สาธารณูปโภคต่างๆ ในพื้นที่โครงการด้วย เช่น ค่าบริการติดตั้งเสาสัญญาณโทรศัพท์มือถือ ตู้เอทีเอ็ม และโทรศัพท์สาธารณะ เป็นต้น

### 4. ค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูล

บริษัทจัดเก็บค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูล ในเขตอุตสาหกรรมโดยจัดเก็บตามปริมาณเก็บสิ่งปฏิกูล คุณด้วยอัตราค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูลต่อถัง (200 ลิตร) ซึ่งเป็นอัตราคงที่ ส่วนในเขตที่อยู่อาศัยนั้นปัจจุบันบริษัทเก็บค่าบริการหอพักในอัตราระ 100 บาท ต่อถัง 200 ลิตร



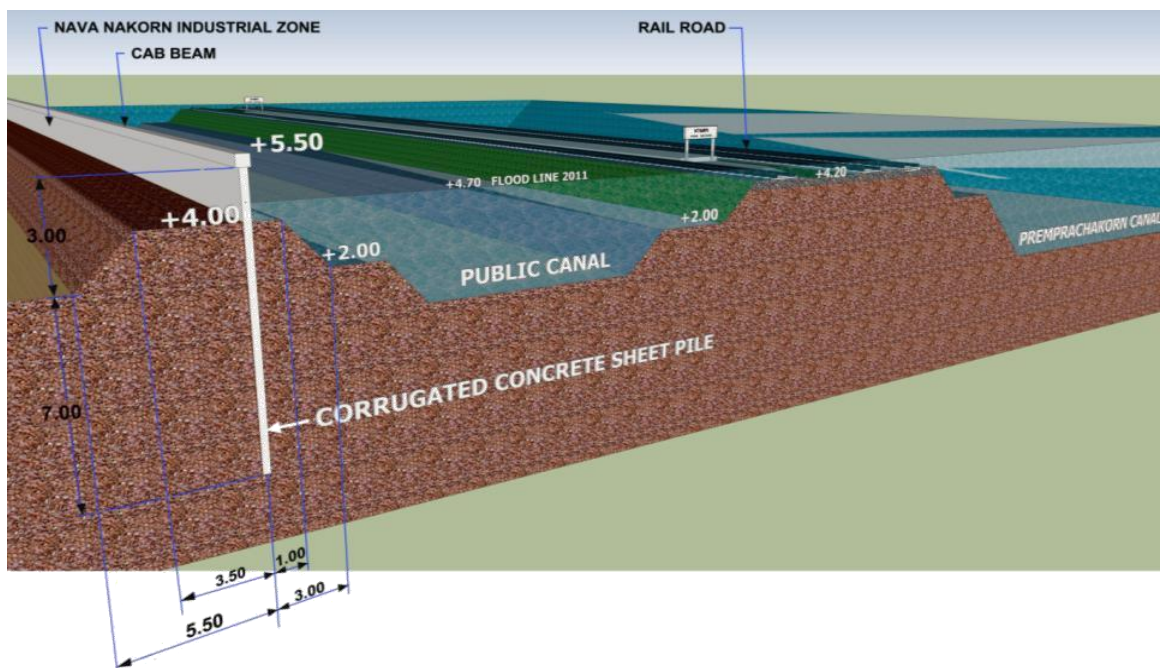
### กำแพงป้องกันน้ำเขตอุตสาหกรรมนวนคร

จากสถานการณ์มหาอุทกภัยปี 2554 นั้น เพื่อการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยแบบเต็มรูปแบบไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงคันดินและก่อสร้างกำแพงป้องกันน้ำถาวรในรูปแบบและเทคโนโลยีพิเศษจากประเทศญี่ปุ่น ปรับปรุงสถานีสูบน้ำและเครื่องสูบน้ำให้มีอัตรากำลังเพียงพอในการระบายน้ำตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยภาครัฐ

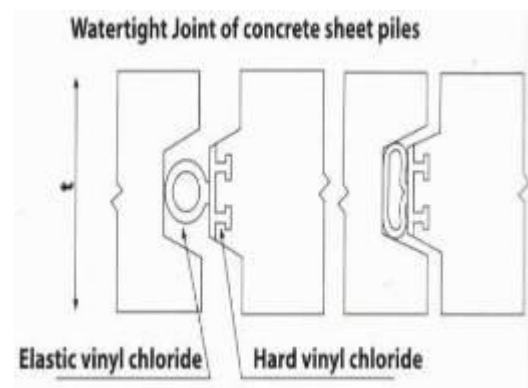
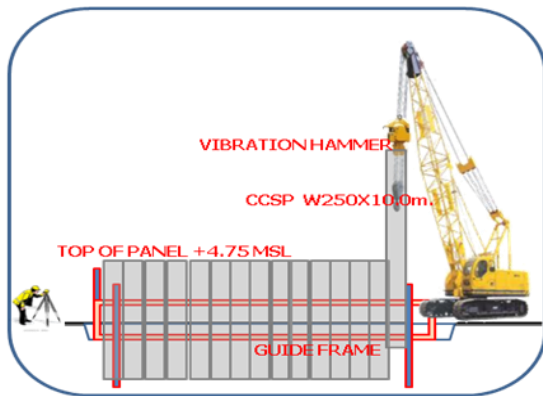
การออกแบบกำแพงป้องกันน้ำถาวร บริษัทฯได้ประเมินจากสภาวะจริง เพิ่มขีดความสามารถของระบบตามความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศ และยังเพิ่มค่าเพื่อกำหนดรูปแบบเพิ่มเติมเพื่อสร้างความมั่นใจแก่นักลงทุนสูงสุด

เงื่อนไขสำหรับการออกแบบกำแพงป้องกันน้ำถาวร

ระดับพื้นดินโครงการเฉลี่ย	+2.00 เมตร รทก.
ระดับความสูงขอกันดินเดิม	+4.00 เมตร รทก.
ระดับน้ำท่วมสูงสุดปี 2554	+4.70 เมตร รทก.
ผู้เชี่ยวชาญจาก JICA เสนอการออกแบบ ที่ระดับเพิ่ม 50 cm.จากระดับน้ำท่วม	+5.20 เมตร รทก.
นวนคร อนุมัติค่าระดับเพื่อการก่อสร้างกำแพง ป้องกันน้ำถาวร	+5.50 เมตร รทก.
รทก. หมายถึง ระดับน้ำทะเลปานกลาง	



โดยรูปแบบการก่อสร้าง บริษัทจะใช้แผ่น Corrugated Concrete Sheet Pile (CCSP) ความยาวกว่า 10 เมตร กดลงในดิน บนคันดินเดิมที่ได้รับการปรับปรุงแล้วด้วยเครื่องกดสั้น (Vibro Hammer) ลงลึก 9 เมตร เพื่อป้องกันน้ำซึมลอดใต้คันอันเป็นสาเหตุของการพังทลายของคันดินอีกด้วย 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 Urithane Silicone Sealant ปิดทับรอยต่อที่มียางชนิดพิเศษทั้งด้านนอกและด้านในกำแพงป้องกันน้ำตลอดความยาวของกำแพงทั้งหมด





บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างกำแพงป้องกันน้ำถาวรรอบทั้งโครงการ ระยะทาง 20.6 กิโลเมตร โดยจะเปิดเส้นทางการจราจรไว้แต่หากเกิดสภาวะน้ำท่วมขึ้น บริษัทจะดำเนินการปิดเส้นทางการเข้าออกเขตอุตสาหกรรมทั้งหมด โดยการใช้ระบบประตู STOP LOG ซึ่งเป็นนวัตกรรมจากต่างประเทศ คงเหลือเส้นทางเข้าออกหลักเพียงเส้นทางเดียว เพื่อป้องกันการชะงักตัวของระบบโลจิสติกส์ ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการยกระดับถนนให้สูงขึ้น ( RAMP ) โดยมีความสูงของพื้นผิวถนนที่ 5.50 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลางหรือเทียบเท่ากับกำแพงป้องกันน้ำถาวร



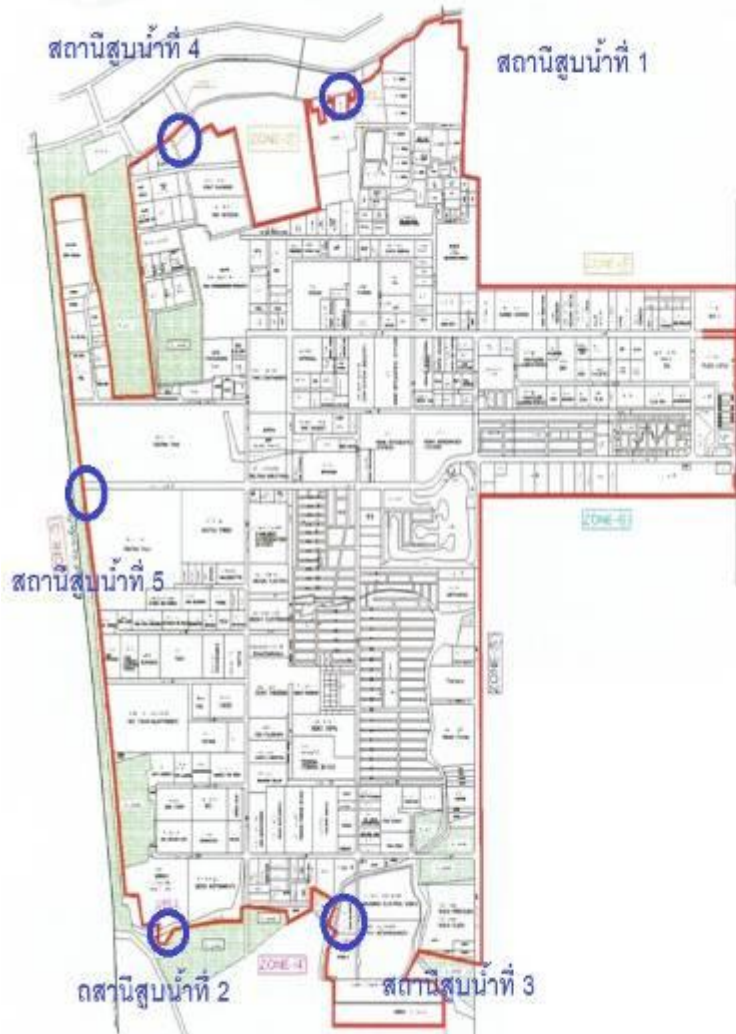


บริษัทฯ ได้ดำเนินการทดสอบประสิทธิภาพกำแพงป้องกันอุทกภัย โดยบริษัทฯ ได้รับเกียรติจาก นางสาว ชัยลักษณ์ ชินวัตร นายกรัฐมนตรี เป็นประธานในการทดสอบประสิทธิภาพดังกล่าวในวันที่ 10 สิงหาคม 2555 โดยบริษัทฯ ดำเนินการจัดเตรียมพื้นที่จำนวน 1 ไร่ บริเวณทิศเหนือของโครงการซึ่งเป็นบริเวณแรกที่จะได้รับผลกระทบ หากเกิดเหตุอุทกภัย และจะเป็นจุดที่ได้รับแรงดันจากน้ำภายนอกมากที่สุด โดยพื้นที่ทดสอบดังกล่าวจะถูกรองรับแรง น้ำโดยกำแพงป้องกันน้ำ 3 ด้าน และอีกด้านในการขังน้ำจะเป็นคันดินเสริมด้วยแผ่นเหล็ก บริษัทฯ ได้เติมน้ำในบ่อ ทดสอบ ด้วยความสูง 5.20 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลาง หรือสูงกว่าระดับน้ำท่วมสูงสุดในบริเวณเขต อุตสาหกรรมนวนคร ปี 2554 จำนวน 0.50 เมตร โดยระยะเวลาที่จะขังน้ำไว้ คือ 1 เดือน เพื่อทดสอบการซึมรอดผ่าน กำแพงและชั้นใต้ดิน และบริษัทฯ ได้จำลองเหตุการณ์การเกิดคลื่นกระแทกซึ่งสามารถเกิดได้จริงหากเกิดสภาวะ อุทกภัย โดยใช้เรือผลักดันน้ำจากกรมอุทกหารเรือ สร้างคลื่นจำลองในการสร้างแรงกระทบจำลอง ซึ่งผลการทดสอบ พบว่ามีประสิทธิภาพการป้องกันได้ดีเยี่ยม



ส่วนของระบบการระบายน้ำ บริษัทฯ ดำเนินการปรับปรุงสถานีสูบน้ำทั้งหมดให้มีอัตรากำลังในการระบาย น้ำให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ถูกกำหนดจากภาครัฐ ซึ่งจากการศึกษาปริมาณน้ำ บริษัทฯ ยังได้อนุมัติการก่อสร้างสถานี สูบน้ำเพิ่มเติมอีก 1 แห่งทางทิศตะวันตกของโครงการซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีระดับความสูงต่ำสุดของโครงการ เมื่อรวม ปริมาณสถานีสูบน้ำทั้งระบบบริษัทฯ จะมีสถานีสูบน้ำทั้งสิ้น 5 แห่ง อัตรากำลังการระบายน้ำทั้งสิ้น 1.32 ล้านลูกบาศก์ เมตรต่อวัน

ทั้งนี้บริษัทฯ ยังได้อนุมัติให้ดำเนินการขุดลอกคลองและบ่อหน่วงน้ำทั้งหมดในโครงการให้สามารถระบาย น้ำได้รวดเร็วและสามารถกักเก็บน้ำภายในเขตอุตสาหกรรมนวนครในปริมาณที่มากขึ้น



ภาพแสดงตำแหน่งสถานีสูบน้ำของเขตอุตสาหกรรมนวนคร

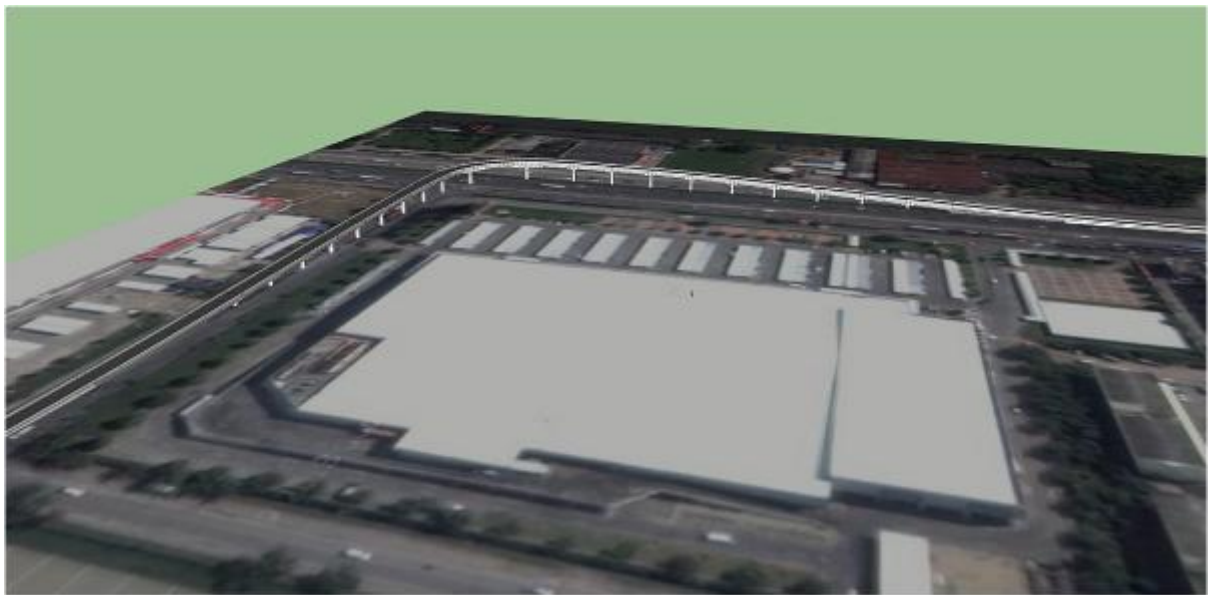
ตารางแสดงจำนวนเครื่องสูบน้ำและประสิทธิภาพการระบายน้ำ

สถานีสูบน้ำ	ก่อนปรับปรุง		หลังปรับปรุง	
	จำนวนเครื่องสูบน้ำ (เครื่อง)	ประสิทธิภาพการสูบน้ำระบายน้ำ ( $\text{m}^3 / \text{hr.}$ )	จำนวนเครื่องสูบน้ำ (เครื่อง)	ประสิทธิภาพการสูบน้ำระบายน้ำ ( $\text{m}^3 / \text{hr.}$ )
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
รวม	20	22,600 ( $542,400 \text{ m}^3/\text{day}$ )	22	55,000 ( $1,320,000 \text{ m}^3/\text{day}$ )

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

ความเป็นมาและความสำคัญของโครงการ

โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับที่ นวนคร กม.46+700.000 ทางหลวงหมายเลข 1 ตอน 27+710 – บางปะอิน เป็นโครงการฯ หนึ่งที่ช่วยแก้ปัญหการจราจรในทางหลวงหมายเลข 1 (พหลโยธิน) บริเวณทางเข้า-ออกนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งมีปริมาณรถเป็นจำนวนมาก เดิมรถที่ออกจากนิคมจะต้องเลี้ยวซ้าย ไปใช้สะพานลอยกลับรถ หน้าแขวงทางหลวงปทุมธานี เพื่อกลับรถเข้ากรุงเทพฯ ประกอบกับความกว้างของตัวสะพานรองรับปริมาณการจราจร ได้เพียง 1 ช่องทางจึงทำให้รถติดสะสมในชั่วโมงเร่งด่วน กรมทางหลวง และสำนักก่อสร้างสะพานจึงมอบให้ศูนย์สร้างและบูรณะสะพานที่ 3 และศูนย์สร้างทางกาญจนบุรี เข้าดำเนินการก่อสร้างในปีงบประมาณ 2556 - 2557



วัตถุประสงค์โครงการ

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



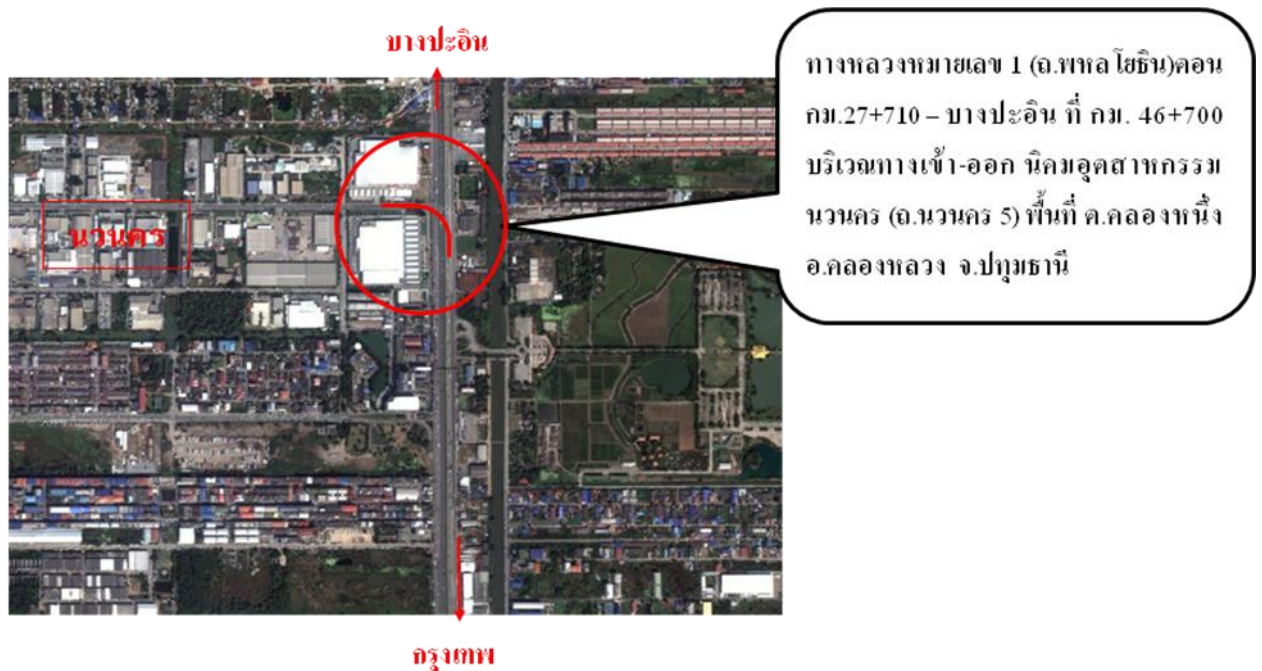
ด้านขาเข้า



ด้านขาออก

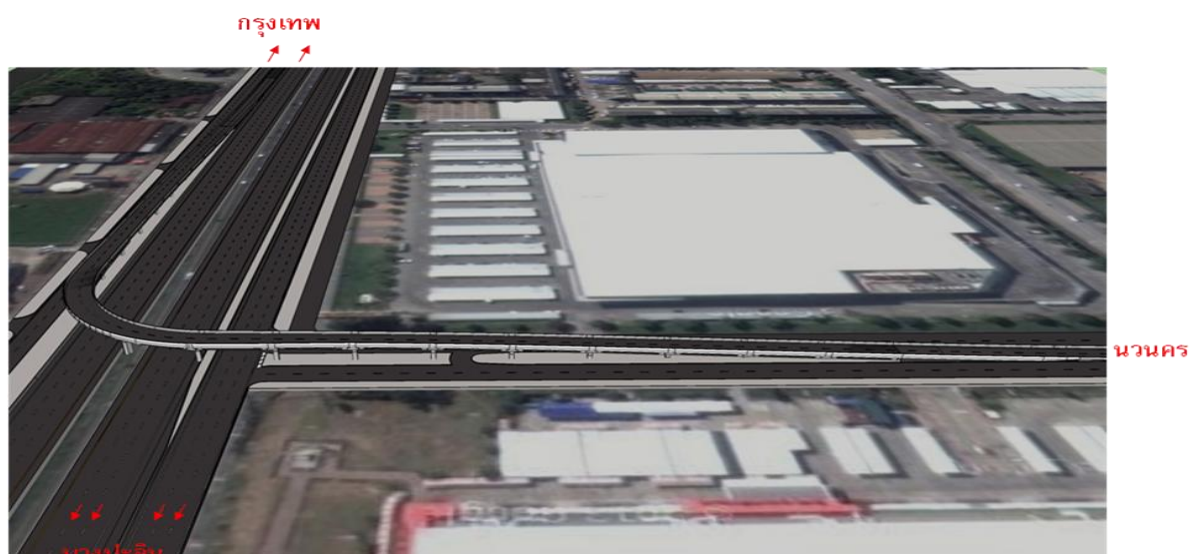


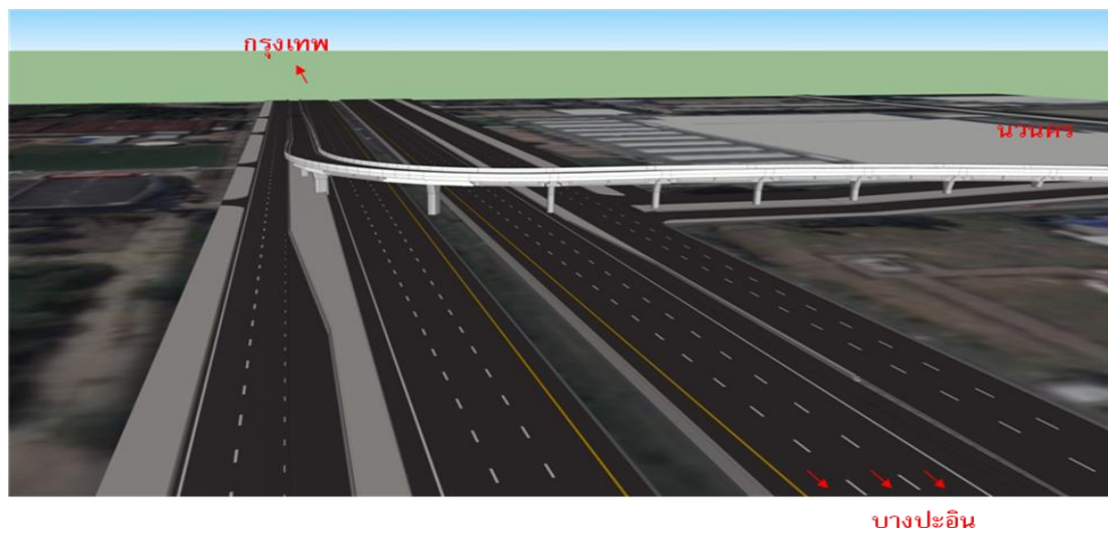
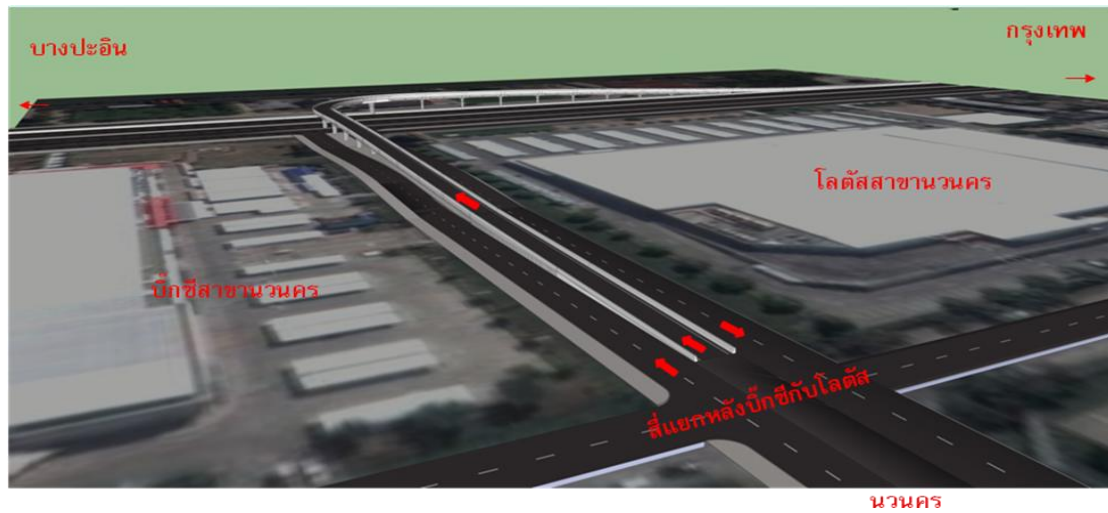
ที่ตั้งโครงการทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ที่ กม. 46+700 บริเวณทางเข้า-ออก นิคมอุตสาหกรรม นวนคร



#### ลักษณะโครงการ

- งานก่อสร้างแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้
  - งานก่อสร้างสะพานและโครงสร้างเชิงลาดคอสะพาน ดำเนินการก่อสร้างโดย ศูนย์สร้างและบูรณะสะพานที่ 3 ปทุมธานี สำนักก่อสร้างสะพาน กรมทางหลวง
  - งานก่อสร้างถนนทางขึ้น-ลงสะพาน และองค์ประกอบงานถนนต่างๆ ดำเนินการก่อสร้างโดย ศูนย์สร้างทางกาญจนบุรี สำนักงานบริหารงานศูนย์สร้างทาง กรมทางหลวง





### ลักษณะโครงการ

#### งานก่อสร้างสะพานประกอบด้วย

- งานก่อสร้างสะพานคอนกรีตอัดแรงแบบ I-girder ขนาดกว้าง 1 ช่องจราจร ทางรถกว้าง 5-6 ม. ขอบทางกว้าง 0.50 ม. ความยาวสะพานรวม 390.70 ม. ฐานรากเป็นเสาเข็มเจาะ ๘ 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
  - ไฟฟ้าแสงสว่างกิ่งคู่เสาสูง 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

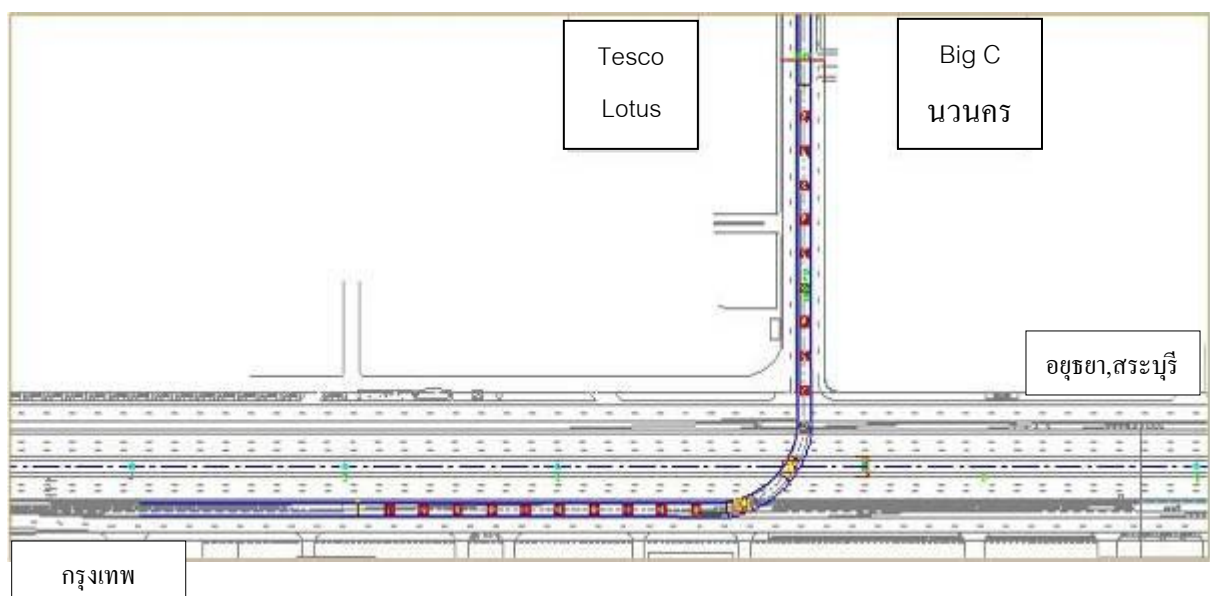
#### งบประมาณการก่อสร้าง

- งานก่อสร้างสะพาน 61.70 ล้านบาท
- งานก่อสร้างถนน 58.30 ล้านบาท

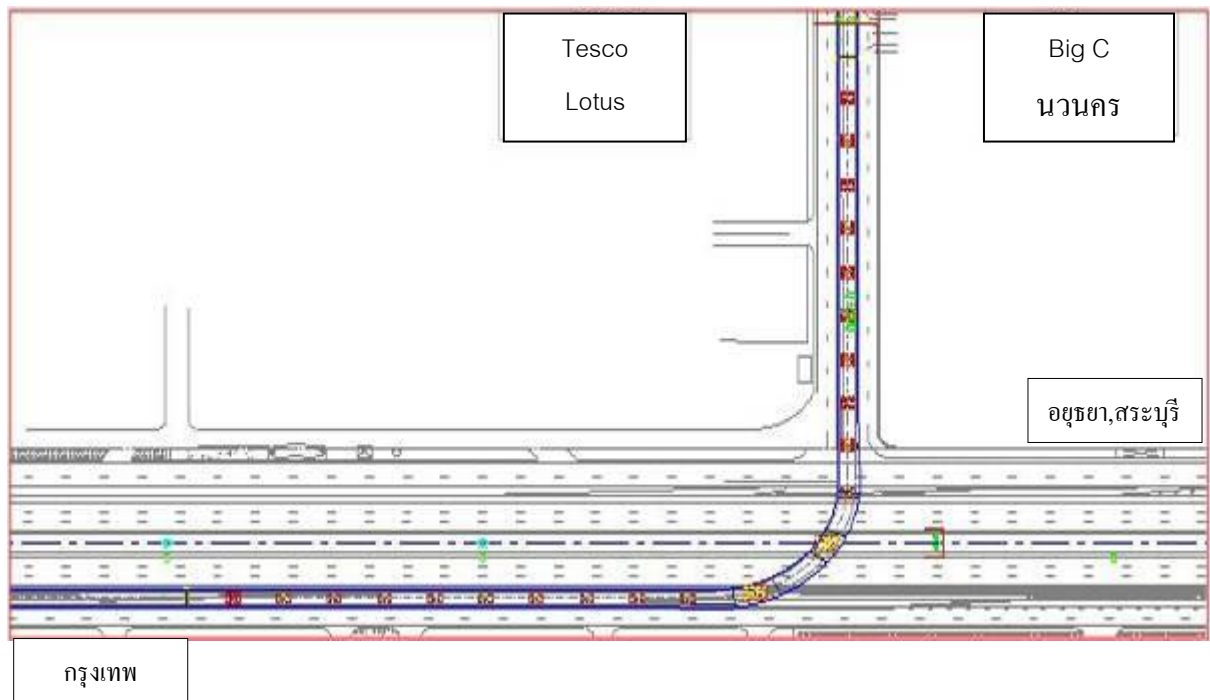
#### ผลงานก้าวหน้าของโครงการฯ

- ผลงานรวม 42.92 %

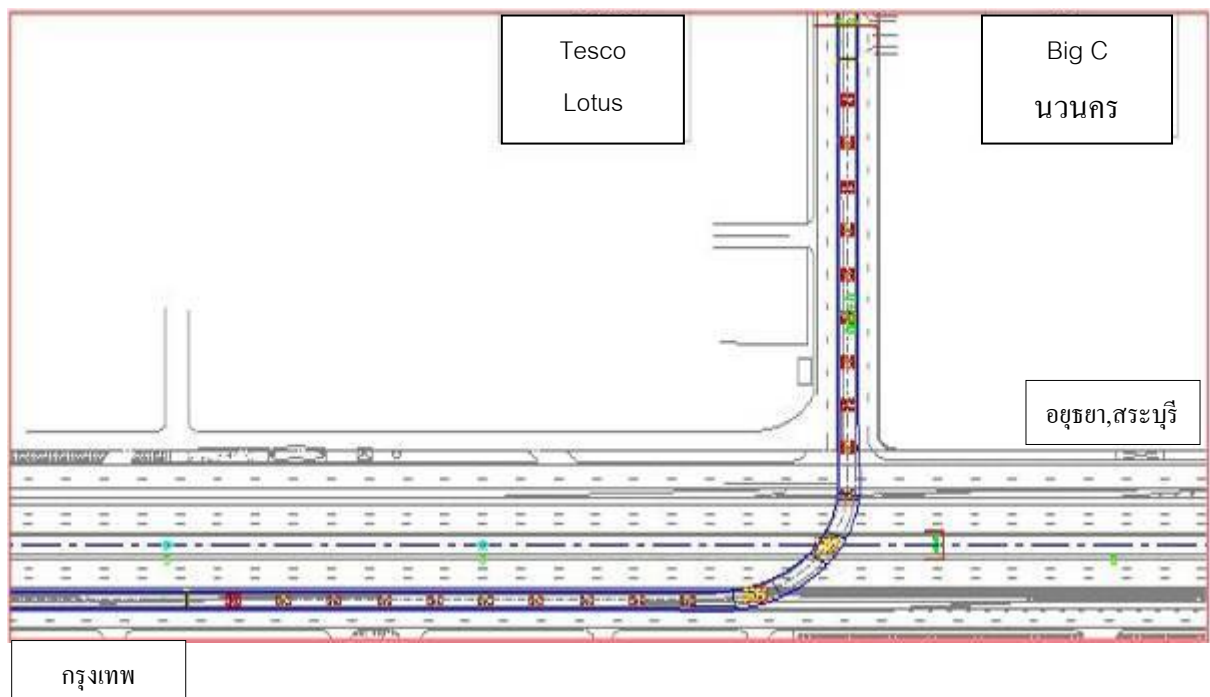
#### แปลนงานก่อสร้างสะพาน



## แปลนเสาเข็มเจาะ Ø 0.80 เมตร



## แปลนงานต่อม่อสะพาน



งานเสาเข็มเจาะขนาดØ0.80 เมตร บริเวณตอม่อคัตบัท P10 (ต้นสุดท้าย)







## งานจ้างมหาห่อและตอกเสาเข็ม Bearing Unit บริเวณคอสะพานทั้งสองฝั่ง





## เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

### 1. เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

ในปี 2545 บริษัทได้ขยายการลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ออกไปเพื่อเป็นช่องทางในการสร้างรายได้แหล่งใหม่ และเป็นการสร้างทางเลือกให้กับนักลงทุนที่ตัดสินใจมาตั้งโรงงานในเขตอุตสาหกรรมของบริษัทเพื่อจะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) โดยบริษัทได้จัดซื้อที่ดินเพื่อลงทุนพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมแห่งใหม่ที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา ภายใต้ชื่อโครงการ “เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)” ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ 3 ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุดจาก BOI นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการแข่งขันดี เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการขนส่งภาคอีสานโดยมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า โทรศัพท์ (เคเบิลใยแก้วนำแสง) ใกล้แหล่งแรงงาน และวัตถุดิบทางการเกษตร โดยมีพื้นที่โครงการเริ่มแรกทั้งสิ้นประมาณ 1,175 ไร่ ต่อมาในช่วงปี 2546 ถึง ปี 2548 บริษัทได้ซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นอีก 728 ไร่ ทำให้พื้นที่โครงการรวมประมาณ 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 ระบบสาธารณูปโภคเฟส 3 จะเป็นไปตามแผนพัฒนาของบริษัท เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นถึงแนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่เริ่มฟื้นตัวดีขึ้นและมีโอกาสที่จะขยายตัวได้อีกมากในอนาคต อันเนื่องมาจากเหตุการณ์น้ำท่วมในภาคกลางซึ่งเป็นที่ราบลุ่มจึงทำให้น้ำกลทงทุนยังให้ความสนใจทางภาคอีสานเป็นพิเศษเพราะสามารถตอบโจทก์ได้หลายเรื่องไม่ว่าจะเป็นปัญหาน้ำท่วมหรือปัญหาด้านแรงงานก็ตาม ประกอบกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมต้องใช้เวลาไม่ต่ำกว่า 1-2 ปี บริษัทจึงได้เร่งขยายการลงทุนทั้งภายในโครงการเดิมและโครงการใหม่เพื่อให้ทันกับความต้องการของตลาด

## หน้าโครงการ



## ถนนและระบบสาธารณูปโภคเฟส 1



ภาพรวมถนนด้านหน้าโครงการ



ถนน A1 เข้า



ถนน A1 ออก





## ถนนและระบบสาธารณูปโภคฯ 2



ถนน B1



ถนน B3



ถนน B3



ถนน C10



ถนน B3



ถนน C9

### ถนนและระบบสาธารณูปโภคฯ 3



### สามแยกถนน C13 ตัด ถนน C11



### ถนน C13



### ถนน C13

**1.2 สรุปสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร  
นครราชสีมา**

**บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 1905 (2) / 2548 เฟส 1**

วันที่อนุมัติ : 24 สิงหาคม 2548

วันที่บัตรส่งเสริม : 7 ตุลาคม 2548

ระยะเวลาของสิทธิ : สิงหาคม 2548 ถึง สิงหาคม 2556

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ เขตอุตสาหกรรม ประเภท 7.5 กิจการพัฒนาพื้นที่  
สำหรับกิจการอุตสาหกรรม โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์และปฏิบัติตามเงื่อนไข

**สรุปสาระสำคัญของสิทธิและประโยชน์ :**

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้ สิ้นสุด 23 สิงหาคม 2556
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้ามาภายใน  
วันที่ 7 เมษายน 2551

**สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไข**

1. ต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าหุ้นแล้วไม่น้อยกว่า 927 ล้านบาท
2. ต้องมีผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน
3. ต้องมีพื้นที่เขตอุตสาหกรรม 747 ไร่ มีที่ดินใช้เป็นเขตที่ตั้งโรงงานจะต้องมีบริเวณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60  
และไม่เกินร้อยละ 75 ของพื้นที่ทั้งหมด
4. ต้องได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า ภายใน 2 ปี นับ  
แต่วันที่เปิดดำเนินการ
5. ต้องรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามแบบที่สำนักงานกำหนด ทุกรอบปีภายใน 31  
กรกฎาคมของปีถัดไป

**บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 1740 (2) / 2555 เฟส 2**

วันที่อนุมัติ : 28 กุมภาพันธ์ 2555

วันที่บัตรส่งเสริม : 12 มิถุนายน 2555

ระยะเวลาของสิทธิ : กุมภาพันธ์ 2555 ถึง กุมภาพันธ์ 2563

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ เขตอุตสาหกรรม ประเภท 7.5 กิจการพัฒนาพื้นที่  
สำหรับกิจการอุตสาหกรรม โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์และปฏิบัติตามเงื่อนไข

**สรุปสาระสำคัญสิทธิและประโยชน์ :**

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้ จากการประกอบกิจการ สิ้นสุด 27 กุมภาพันธ์ 2563
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้าภายใน วันที่ 12 ธันวาคม 2557

**2. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ****2.1 ระบบถนนภายในโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม นวนคร นครราชสีมา**

ถนนสายหลักเชื่อมต่อกับทางคู่ขนานถนนมิตรภาพ กม.231 โดยถนนเขตประกอบการ อุตสาหกรรม นวนคร นครราชสีมา นั้นมีถนนสายหลัก 4 เลน เขตทาง 40เมตร และ 30เมตร

สายรอง 2 เลน เขตทาง 26 เมตร และ 30เมตร เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมไหล่ทางแอส ฟัลต์ติกคอนกรีตข้างละ 2 เมตร

**2.2 ระบบระบายน้ำฝนและเขื่อนดินป้องกันน้ำท่วมภายในโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม****นวนคร นครราชสีมา**

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมาจะก่อสร้างแนวเขื่อนดินโดยรอบพื้นที่ โครงการ เพื่อป้องกันน้ำฝนจากภายนอกอีกทั้งประกาศเขตที่ดินกับที่ดินข้างเคียงโดยภายใน โครงการจะจัดเตรียมระบบระบายน้ำ เช่น ท่อระบายน้ำและบ่อพักตามแนวถนนสายหลัก ตลอดจนรางระบายน้ำ คสล. เรียงขนานตามแนว 2 ฟังถนน เพื่อรวบรวมน้ำฝนเข้าสู่บ่อกักเก็บ น้ำฝน โดยจัดตั้งสถานีสูบน้ำฝนจำนวน 4 แห่งรอบ ๆ โครงการโดยจะดำเนินการสูบน้ำออก จากบ่อกักเก็บน้ำฝนโดยอัตโนมัติ เพื่อระบายน้ำฝนในช่วงฤดูออกสู่คลองสาธารณะ

**2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียกลางภายในโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา**

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้เตรียมท่อบรรวมน้ำเสียโดยใช้ท่อ HDPE (PN.4) ฟังดินลึกใต้ดินประมาณ 1.50-3.00 เมตร เรียงขนานตามแนวถนนทั้ง 2 ฟัง พร้อมจัดเตรียมบ่อบักน้ำเสียขนาด 1.60 x 1.60 ทุกๆ ระยะห่าง 40 เมตร/ 1 บ่อ เพื่อรวบรวม น้ำเสียจากโรงงานทั้งหมดเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลาง พบว่าไม่ผ่านเกณฑ์ควบคุม ทาง โรงงานจะต้องดำเนินการกักเก็บน้ำไว้จนกว่าจะตรวจสอบและแก้ไขจนแล้วเสร็จ

เนื่องจากน้ำเสียที่เกิดจากอุตสาหกรรมต่างๆ ภายในเขตประกอบการฯ จะมีลักษณะของน้ำเสีย ที่แตกต่างกันมาก ทางโครงการจึงกำหนดให้น้ำเสียที่โรงงานต่างๆ จะสามารถปล่อยระบาย เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลางจะต้องมีลักษณะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยจะแจ้งให้ ทราบตั้งแต่เริ่มเข้ามาตั้งโรงงาน ในกรณีที่น้ำเสียจากโรงงานนั้นๆ มีความเข้มข้นของสาร มากกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ทางโครงการกำหนดให้โรงงานนั้นๆ จะต้องทำการบำบัดเบื้องต้นให้

ได้ลักษณะตามเกณฑ์ที่กำหนดเสียก่อนที่จะระบาย ส่งไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียกลางอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม

#### 2.4 ระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรมภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร 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 ใส่งน้ำดิบมาตามแนวถนนสาธารณประโยชน์ระยะทาง 13.5 กม. ส่งน้ำดิบมายังอ่างเก็บน้ำดิบของโครงการ เพื่อใช้ในขบวนการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ระบบผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม จะมีกำลังการผลิตที่ 20,000 ลบ.เมตร/วัน เมื่อครบ 3 เฟส ปัจจุบันกำลังการผลิตอยู่ที่ 5,000 ลบ.เมตร/วัน ผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานการประปานครหลวงตามมาตรฐาน กปน.



#### 2.5 ระบบกำจัดขยะภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

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

## 2.6 ระบบไฟฟ้าภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนครนครราชสีมา ได้จัดตั้งสถานีไฟฟ้าย่อยขนาด 2 x50 MVA. ภายในโครงการ โดย กฟภ. และสามารถจำหน่ายไฟฟ้าได้ทั้ง 2 ระบบ คือ 22 kv. และ 115 kv. โดยปัจจุบันนี้ ปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดในโครงการประมาณ 10-11 เมกะวัตต์ ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้า

## 2.7 ระบบโทรศัพท์ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ระบบโทรศัพท์ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ให้บริการโดย 3BB และ TT&T โดยมีรูปแบบการให้บริการดังนี้

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

## 2.8 ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

มีบริการด้านการรักษาความปลอดภัย และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ดูแล ภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง มีการควบคุมดูแลและตรวจสอบมาตรฐานในการรักษาความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ จัดเตรียมระบบ CCTV วงจรปิด เก็บข้อมูลต่าง ๆ ตลอด 24 ชม. เพิ่มศักยภาพในด้านความปลอดภัย พร้อมจัดทำแผนฉุกเฉินเพื่อใช้ในการควบคุมกำกับดูแลโครงการอีกด้วย



ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมฯ ได้จัดเตรียมหัวดับเพลิงตามแนวถนนโดยรอบพื้นที่โครงการ โดยมีระยะห่างกันไม่เกิน 150 เมตร เพื่อควบคุมเพลิงตลอดจนบริการรถดับเพลิงของโครงการและรถตรวจการณ์เพื่อใช้ในการให้ตรวจการณ์ และเฝ้าระวังของโครงการ

### 3. จุดเด่นของโครงการ นวนคร นครราชสีมา

- 1) ได้รับสิทธิประโยชน์สูงสุดจาก BOI ZONE 3
- 2) ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจพร้อมศูนย์กลางคมนาคมทั้งในและต่างประเทศ
- 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

### รายละเอียดของโครงการและการชำระเงินของลูกค้า

#### 1. โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2556 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่)	พื้นที่ขายทั้งหมด (ไร่)	พื้นที่ขายคงเหลือ (ไร่)	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	มูลค่าขายของโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการขาย		จำนวนที่โอนแล้ว (ไร่)		ปีที่เริ่มขาย
								มูลค่าที่ขายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าขายของโครงการ	(ไร่)	(ล้านบาท)	
1.เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร อ.พหลโยธิน 46 อ.คลองหลวง จ. ปทุมธานี	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อมจากทั้งนักลงทุนภายในและต่างประเทศ	5,858	4,684	265	เจ้าของ	8,000.00	7,034.69	87.93	4,317	6,654.12	2515
2.เขตปลอดอากร อ.พหลโยธิน 46 อ.คลองหลวง จ. ปทุมธานี	เขตปลอดอากร	อุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก	137	92	-	เจ้าของ	359.37	359.37	100.00	92	359.37	2546

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่)	พื้นที่ขายทั้งหมด (ไร่)	พื้นที่ขายคงเหลือ (ไร่)	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน	มูลค่าขายของโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการขาย		จำนวนที่โอนแล้ว		ปีที่เริ่มขาย
								มูลค่าที่ขายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าขายของโครงการ	(ไร่)	(ล้านบาท)	
3.เขตอุตสาหกรรมผู้ประกอบธุรกิจขนาดย่อม อ.พหลโยธิน 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม	140	95	-	เจ้าของ	312.96	312.96	100.00	95	312.96	2547
4.เขตฟรี เมียมโซน อ.พหลโยธิน 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เขตฟรี เมียมโซน	อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม	349	279	143	เจ้าของ	1,300.00	620.84	47.76	136.82	620.84	2550
5.เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช) อ.มิตรภาพ กม. 230 อ. สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม	1,903	1,322	692	เจ้าของ	2,178.00	789.71	36.26	608	758.09	2549

หมายเหตุ : \* พื้นที่ขายคงเหลือ (ไม่รวมพื้นที่ขายที่ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้ออน) อาจมีการคลาดเคลื่อนตามสถานะไม่เกินร้อยละ 20 เนื่องจากอาจจะต้องมีการปรับพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่ขายหรือปรับพื้นที่ขายให้เป็นพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้นเพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า

## 2. รายละเอียดการชำระเงินของลูกค้าโครงการที่บริษัทยังโอนที่ดินไม่แล้วเสร็จ ณ 31 ธันวาคม 2556

ชื่อลูกค้า	มูลค่าที่ขายแล้ว (1) (ล้านบาท)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2) - (3)		คงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1)-(2)	
		(ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	(ล้านบาท)	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	(ล้านบาท)	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	(ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว
บริษัท ไฮเทค นิทซู (ประเทศไทย) จำกัด	13.61	10.21	75%	10.21	100%	-	-	3.40	25%
Chiyoda Integre (thailand) Co., Ltd	18.00	13.50	75%	13.50	100%	-	-	4.50	25%
บริษัท พีวีทีเอ็ม จำกัด	31.00	15.50	50%	15.50	100%	-	-	15.50	50%



### 3. รายละเอียดเงินค้ำชำระ ณ 31 ธันวาคม 2556

- ไม่มี -

## 2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### 1. กลยุทธ์ทางการตลาด

#### 1.1 การสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินค้า

เนื่องจากปัจจุบันมีการแข่งขันที่สูงขึ้น คู่แข่งขันย่อมคิดกลยุทธ์และวิธีการนำเสนอที่แตกต่าง ดังนั้น บริษัทต้องดำเนินการพัฒนาสินค้าให้ดีขึ้นเพื่อสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า ด้วยความจำกัดของพื้นที่ขายที่มีอยู่ บริษัทจึงดำเนินการด้วยกลยุทธ์การสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินค้าที่มีอยู่ ดังนี้

1) การกำหนดและจัดเตรียมพื้นที่ ในรูปแบบโครงการ Premium Zone ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่พร้อมต่อการก่อสร้างโรงงาน โดยมีการปรับถมดินให้เทียบเท่าระดับถนนเพื่อพร้อมสำหรับการดำเนินการของโรงงาน และช่วยลดต้นทุนการดำเนินงาน

2) การดำเนินการพัฒนาระบบป้องกันน้ำท่วมที่มีประสิทธิภาพสูง concrete sheet pile ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากนานาประเทศ อีกทั้งยังจะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่กลุ่มผู้ประกอบการเดิมที่ดำเนินกิจการภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร และเงื่อนไขการดำเนินการได้ผ่านเกณฑ์กำหนดมาตรฐานจากหน่วยงานภาครัฐอีกด้วย

3) การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคเดิมให้ดีและพร้อมรองรับการเติบโตของกลุ่มผู้ลงทุนที่ดำเนินกิจการภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาเพิ่มกำลังการสูบน้ำในกรณีที่มีน้ำในโครงการ และซ่อมแซมถนนรอบโครงการ การเพิ่มศักยภาพการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และการเพิ่มประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียจากอุตสาหกรรม

#### 1.2 การจัดทำราคาที่ดิน

เนื่องจากราคามีส่วนสำคัญต่อการตัดสินใจของลูกค้า ดังนั้น บริษัทฯจึงต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางด้านราคาเพื่อเป็นแรงจูงใจสำหรับลูกค้า โดยการกำหนดราคาที่ดินขึ้นอย่างชัดเจนโดยใช้ข้อมูลทางการตลาดร่วมกับข้อมูลทางบัญชีราคาคงกล่าวจะต้องมีความใกล้เคียงกับคู่แข่งเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ ซึ่งทางบริษัทฯได้จัดให้มีพื้นที่เขตพาณิชย์กรรม และพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมทั่วไปไว้รองรับกับความต้องการของลูกค้า เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันได้มากขึ้น

#### 1.3 การจัดสัมมนาย่อย หัวข้อต่าง ๆ

กลยุทธ์ต่าง ๆ ที่บริษัทฯได้กำหนดเพื่อวางแนวทางให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ แต่ละกลยุทธ์ย่อมมีความแตกต่างกัน และสามารถนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทำให้บริษัทฯได้กำหนดกลยุทธ์ในการจัดสัมมนาย่อย หัวข้อต่างๆ ขึ้นมา เพื่อรวบรวมกลุ่มนักลงทุนที่มีศักยภาพในการ

ขยายธุรกิจเข้ามาชมโครงการ และเปิดให้กลุ่มนักลงทุนที่มีปัญหาในด้านต่าง ๆ เช่น แรงงาน  
สิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ได้เข้าร่วมทราบข้อมูลและทางเลือกใหม่ของลูกค้า

- 1) กลยุทธ์ในการจัดสัมมนาดังกล่าว เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายของลูกค้า และสอบถามติดตาม  
เพื่อเป็นฐานข้อมูลให้แก่บริษัทฯ
- 2) การสรรหาบุคลากร นักพูดและนักวิชาการ ตลอดจนหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเข้า  
มาร่วมสัมมนาเพื่อสร้างแรงบันดาลใจให้กับลูกค้าชี้แจงในส่วนข้อดีและข้อเสียในการ  
ลงทุนและทางออกที่ดีที่สุด
- 3) จัดให้มีการ Present ในส่วนของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ผสมผสาน เพื่อให้  
ผู้เข้าร่วมรับฟังข้อมูลไปพิจารณาอีกครั้ง
- 4) จัดให้มีการเสวนาระหว่างผู้เข้าร่วมฟังสัมมนากับผู้ประกอบการภายในเขตอุตสาหกรรม  
นวนคร
- 5) จัดทำแบบสอบถาม ส่งความต้องการในการขยายกิจการ/ข้อมูลข่าวสารที่ต้องการจาก  
ผู้ขาย เพิ่มเติม

#### 1.4 การเชิญนักลงทุนที่มีศักยภาพจากต่างประเทศเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ

เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯเป็นไปตามเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ บริษัทฯจึงต้องมีกลยุทธ์  
แผนงานที่จะเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีศักยภาพสูงโดยการเชิญนักลงทุนที่มีศักยภาพจาก  
ต่างประเทศเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัทฯ

- 1) เพื่อให้เกิดแรงจูงใจในการขยายกิจการเข้ามาในประเทศไทย
- 2) เพื่อโฆษณาโครงการเขตอุตสาหกรรมนวนครให้เป็นที่รู้จักในกลุ่มของนักลงทุน เพื่อการ  
บอกต่อ ๆ กัน
- 3) เพื่อเป็นการนำสินค้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง

#### 2. การดำเนินงาน

- 1) ติดต่อกับบริษัทฯ หรือหน่วยงานต่างประเทศที่สามารถจะนำนักลงทุนที่มีศักยภาพ และ  
ต้องการลงทุนในต่างประเทศ เข้ามาชมโครงการเขตอุตสาหกรรมนวนคร
- 2) สร้างความประทับใจในการพบเจอกันและสามารถทำให้นักลงทุนจำได้และคิดถึงหากมีการ  
ขยายกิจการหรือลงทุน
- 3) สร้างระบบจัดเก็บข้อมูล ให้ทันสมัยอยู่เสมอ พร้อมติดตามความคืบหน้า
- 4) ศึกษาข้อมูลการจัดงานในที่ต่างๆ และการ Road show ของหน่วยงานราชการ BOI ที่เปิดให้  
เอกชนเข้าไปร่วมงาน
- 5) เตรียมความพร้อม อุปกรณ์ สื่อการขยายต่าง ๆ

#### 3. ลักษณะของลูกค้า

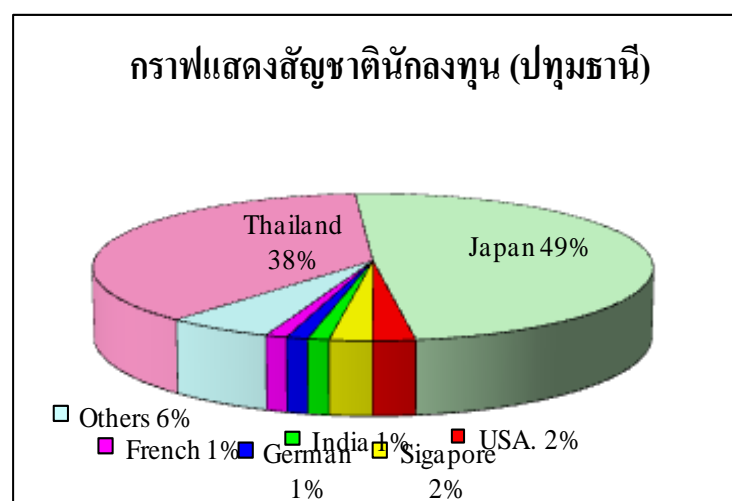
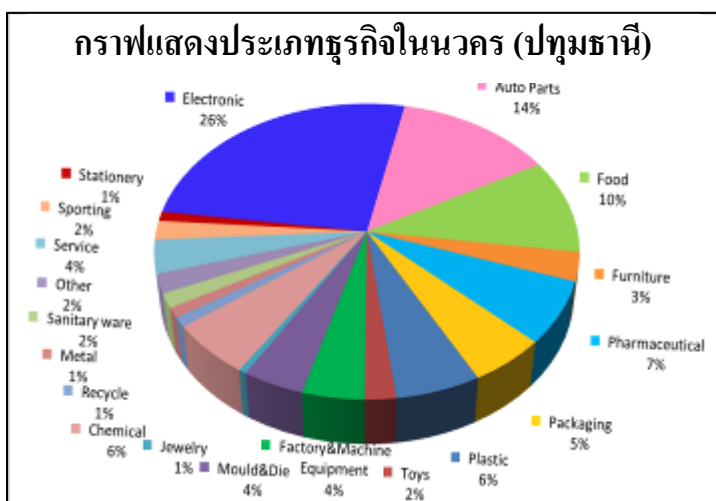
ลูกค้าส่วนใหญ่ในเขตอุตสาหกรรมของบริษัทฯเป็นนักลงทุนชาวต่างชาติโดยเฉพาะนักลงทุนจาก  
ญี่ปุ่นและนักลงทุนไทยบางส่วน โดยสัดส่วนนักลงทุนต่างชาติต่อนักลงทุนไทยอยู่ที่ประมาณ

60:40 ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อุตสาหกรรมพลาสติก และอุตสาหกรรมอาหาร เป็นต้น

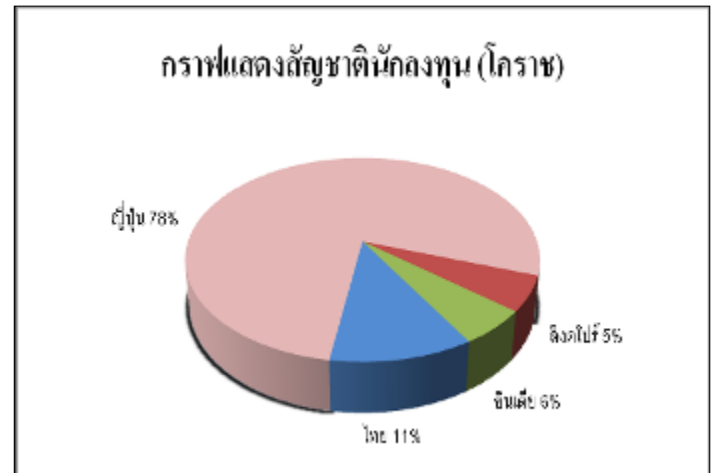
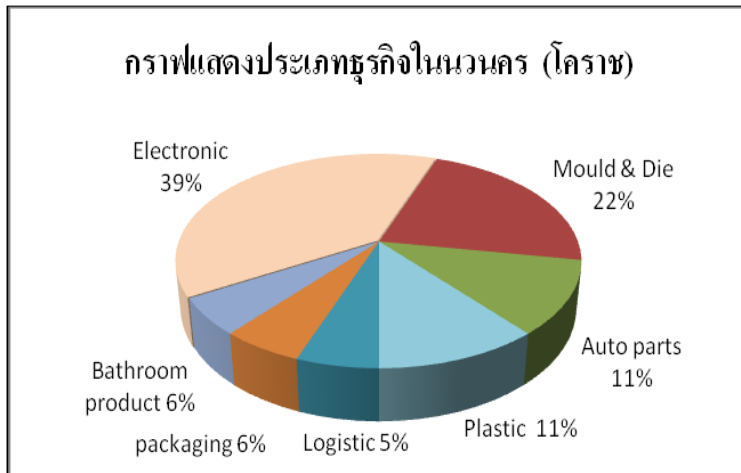
ลักษณะของลูกค้านำเข้าหมาย ได้แก่

- 1) อุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ประเภทที่ได้รับการส่งเสริมเป็นพิเศษโดยจะได้รับสิทธิประโยชน์เทียบเท่าโซน 3 เช่น อุตสาหกรรมอาหาร ฮาร์ดดิสก์ไดร์ ผลิตภัณฑ์การเกษตร วิจัยและพัฒนา เป็นต้น
- 2) ลูกค้าเดิมหรือบริษัทในเครือของลูกค้าเดิมที่ต้องการขยายการลงทุนเพิ่มขึ้น
- 3) อุตสาหกรรมที่ต่อเนื่องกับอุตสาหกรรมเดิมที่ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท
- 4) ลูกค้าที่ต้องการความสะดวกด้านสาธารณูปโภคที่พร้อมมูล มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกและอยู่ใกล้กรุงเทพมหานครมากที่สุด และแรงงานฝีมือที่สมบูรณ์
- 5) ธุรกิจก่อสร้างที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมต่าง ๆ เนื่องจากในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ไม่ใช่มีแต่เพียงเขตอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่ยังมีเขตที่พักอาศัยและเขตพาณิชยกรรมพร้อมกับแหล่งบริการชุมชนอย่างครบวงจร เช่น อาคารพาณิชย์ หอพัก โรงพยาบาล และ ธนาคาร เป็นต้น

กราฟแสดงประเภทธุรกิจและสัญชาตินักลงทุนในเขตอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)



## กราฟแสดงประเภทธุรกิจและลักษณะนักลงทุนในเขตอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช)



### 4. การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

#### 4.1 ช่องทางที่เป็นบุคคล /นิติบุคคล

- 1) การหาลูกค้าแบบ Direct to Customer การออก Direct to Mail ทางฝ่ายขายจะออกจดหมาย ทุก 4 เดือน ให้กับลูกค้าทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ โดยใช้ข้อมูลจากฐานของฝ่ายขาย และข้อมูลทางการตลาดที่ได้จำแนกตามประเภทและกลุ่มธุรกิจที่เป็นลูกค้าเป้าหมายในปี
- 2) การจัดทัวร์เขตอุตสาหกรรมทุกเดือน โดยผ่านการแนะนำจากที่ปรึกษาทางการตลาดและหน่วยงานราชการ สมาคมต่างๆ เช่น ได้หวัน จีน ญี่ปุ่น เป็นต้น
- 3) Trading Company เนื่องจากบริษัทประเภทนี้จะมีการทำงานร่วมกับบริษัทในเครือหลาย บริษัทและเป็นกลุ่มเป็นก้อน ซึ่งจะสามารถแนะนำลูกค้าในกลุ่มที่ต้องการขยายกิจการใหม่ โดยทางบริษัทฯ จะมีคู่มือทางการตลาดให้กับบริษัทดังกล่าว
- 4) Sale Agent ที่ทางบริษัทฯ จะพิจารณาแต่งตั้งบุคคล หรือบริษัทที่มีความสามารถในการทำการตลาดและหาลูกค้าให้กับ บริษัทนวนครฯ โดยจะมีเงินเดือนประจำในอัตราที่เหมาะสม เพื่อเป็นการจูงใจในงาน และค่าการตลาด เมื่อมีการปิดการขายลง แล้วแต่กรณีไป ทั้งนี้อำนาจในการตัดสินใจ จะขึ้นอยู่กับกรรมการผู้จัดการบริษัทฯและรองกรรมการจะเป็นผู้พิจารณา โดยจะแบ่งเป็นประเทศญี่ปุ่น และประเทศสิงคโปร์ เป็นต้น
- 5) Real Estate บริษัทข้ามชาติช่วยแนะนำลูกค้าให้และมีการปิดการขาย โดย บริษัท นวนครฯ จะมีการนำหน้าแล้วแต่กรณีไป ทั้งนี้อำนาจในการตัดสินใจขึ้นอยู่กับนโยบายของบริษัทฯ

#### 4.2 ช่องทางจากภาครัฐและองค์การภายในและต่างประเทศ

- 1) คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน BOI การติดต่อขอความร่วมมือจาก BOI ในการแนะนำลูกค้าให้บริษัทฯ ทางบริษัทจะมีการเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อเปิดโอกาสในการพบปะกับนักลงทุนใหม่
- 2) สถานทูตและหอการค้าประจำประเทศต่างๆซึ่งจะมีการแลกเปลี่ยนข่าวสารและเข้าร่วมกิจกรรมตลอดจนให้คำแนะนำต่อนักลงทุนเพื่ออำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิเช่น การจัดตั้งบริษัท การขออนุญาตต่าง ๆ

#### 4.3 ช่องทางผ่านพันธมิตรคู่ค้า

- 1) ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารสัจจะวิญญูน์ ขอความร่วมมือในการแนะนำลูกค้าให้กับบริษัทเข้าไปเสนอที่ดิน ในทางกลับกันบริษัทนวนครฯ ก็จะแนะนำลูกค้าให้กับทางธนาคารทางด้านสินเชื่อเช่นกัน
- 2) บริษัทรับเหมาก่อสร้างและบริษัทที่ปรึกษาต่าง ๆ จัดการเซ็นสัญญาข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่ายหากมีการแนะนำลูกค้าเข้ามาติดต่อตลอดจนสามารถปิดการขายได้ ทางบริษัทจะ มีการจ่ายค่าการตลาดให้เพื่อเป็นการตอบแทน
- 3) บริษัทกฎหมายและบัญชีจัดการเซ็นสัญญาข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่ายจะมีการแลกเปลี่ยนลูกค้าซึ่งกันและกัน

#### 4.4 ช่องทางการจัดทำสื่อโฆษณาต่าง ๆ และอุปกรณ์

- 1) การออก Booth ในงาน Event ต่าง ๆ เพื่อประชาสัมพันธ์โครงการและเข้าถึงลูกค้าที่มีความต้องการศึกษาหาพื้นที่เพื่อการลงทุน การดำเนินงาน Event ภายในประเทศ งาน Event และสัมมนาต่างประเทศ
- 2) สื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น หนังสือพิมพ์ต่าง ๆ , Directory Web Site / Web Link Magazine, สื่อ BOI รายเดือน, New Letter จากทาง นวนคร ถึงลูกค้าทุก 4 เดือน, Billboard บริเวณจังหวัดสระบุรีทางไปจังหวัดนครราชสีมา และบริเวณสนามบิน

## 5. การแข่งขันจากประเทศข้างเคียง

### 5.1 กลุ่มประเทศอาเซียน ( ASEAN ECONOMIC COMMUNITY : AEC )

คือการรวมตัวของชาติใน ASEAN 10 ประเทศ โดยมี ไทย, พม่า, ลาว, เวียดนาม, มาเลเซีย, สิงคโปร์, อินโดนีเซีย, ฟิลิปปินส์, กัมพูชา, บรูไน เพื่อที่จะให้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจร่วมกัน จะมีรูปแบบคล้ายๆ กลุ่ม Euro Zone นั้นเอง จะทำให้มีผลประโยชน์, อำนาจต่อรองต่างๆ กับคู่ค้าได้มากขึ้น และการนำเข้า ส่งออกของชาติในอาเซียนก็จะเสรี ยกเว้นสินค้าบางชนิดที่แต่ละประเทศอาจจะขอไว้ไม่ลดภาษีนำเข้า (เรียกว่าสินค้าอ่อนไหว)

อาเซียนนั้นมีประเทศที่มีภูมิศาสตร์แตกต่างกันอยู่ 2 แบบคือ อาเซียนภาคพื้นทวีป อาทิ ไทย พม่า ลาว เวียดนาม กัมพูชา มาเลเซีย และอาเซียนภาคพื้นทะเล อาทิ อินโดนีเซีย สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ สำหรับเสาหลักการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community หรือ AEC ) ภายในปี 2558 เพื่อให้อาเซียนมีการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน แรงงานฝีมือ อย่างเสรี การจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC เป็นการผนึกกำลังร่วมกันของภูมิภาค และเป็นรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจที่สำคัญ ซึ่ง AEC จะได้ประโยชน์จากขนาดของตลาดและฐานการผลิตร่วมกัน (Economy of Scale) เพราะอาเซียนถือเป็นหนึ่งในตลาดใหญ่ของโลก มีประชากรรวมทั้งสิ้นประมาณ 520 ล้านคน ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) รวมทั้ง 10 ประเทศ อยู่ที่ราว 700,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และยังถือเป็นการสร้างอำนาจต่อรองทางการค้าในเวทีการค้าโลกอีกด้วย นอกจากนี้ การจัดตั้ง AEC จะทำให้อาเซียนเป็นที่สนใจของประเทศต่างๆ ซึ่งต้องการเข้ามาร่วมมือทางการค้าและเศรษฐกิจมากยิ่งขึ้น โดยในขณะนี้อาเซียนกำลังดำเนินการสร้างพันธมิตรนอกภูมิภาค โดยขยายความร่วมมือทางเศรษฐกิจกับประเทศคู่เจรจาของอาเซียนหลายประเทศ ได้แก่ จีน อินเดีย ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ ซึ่งนับว่าเป็นการรวมกลุ่มเพื่อเพิ่มอำนาจต่อรองทางการค้าได้เป็นอย่างดี

แต่ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขความเสรีตามหลักของ AEC นั้น ก็นับว่าเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการแข่งขันกันเองภายในประเทศสมาชิกดึงดูดนักลงทุนเข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศตนเองเพื่อหวังในส่วนของรายได้ทั้งส่วนของภาครัฐและประชาชน ซึ่งการพัฒนาประเทศเพื่อรองรับการลงทุนที่จะเปิดเสรี แต่ละประเทศสมาชิกได้เพิ่มศักยภาพของตนเองในด้านต่างๆ อาทิ

อินโดนีเซีย ซึ่งเป็นประเทศที่นับว่าเป็นตลาดขนาดใหญ่ เนื่องจากจำนวนประชากรที่มีมากกว่า 248 ล้านคน แม้ประชากรที่มีฐานะดีจะมีไม่เกิน ร้อยละ 10 ของประเทศ แต่กลุ่มนี้มีกำลังซื้อที่สูงมากและนิยมสินค้าที่มีคุณภาพ และยังเป็นฐานแรงงานจำนวนมาก ค่าแรงต่ำ ซึ่งนับว่าเป็นทำเลในการดำเนินการอุตสาหกรรมได้ดีแห่งหนึ่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจุบันบริษัทผู้ผลิตรายใหญ่ๆ หลายเจ้า เริ่มย้ายฐานการผลิตไปยังอินโดนีเซียบ้างแล้ว แต่อินโดนีเซียมีอุปสรรคที่นักลงทุนยังใช้เป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจ คือ การเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ ว่าจะเป็นการเกิดแผ่นดินไหว อุทกภัย และ ภูเขาไฟ เป็นต้น

ฟิลิปปินส์ เป็นประเทศที่มีประชากรมีความรู้ความสามารถทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศจำนวนมาก ง่ายต่อการพัฒนาและส่งออกสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ มีความสามารถทางด้านภาษาอังกฤษ ทำให้สามารถส่งแรงงานไปทำงานต่างประเทศ นำรายได้เข้าประเทศปีละ กว่า 7,000

ด้านเหรียญสหรัฐฯ หากประเทศสามารถพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานได้ดีขึ้น โอกาสที่แรงงานที่มีความสามารถจะย้ายกลับไปภูมิลำเนาตนเอง และพัฒนาอุตสาหกรรมด้านอิเล็กทรอนิกส์ของประเทศเป็นฐานการผลิตหลักของภูมิภาคอาเซียนได้ แต่ทั้งนี้จากความผันผวนของกฎหมายแรงงานที่ทำให้สภาพแรงงานมีศักยภาพและมีบทบาทสูงมาก ผู้ประกอบการจึงเสี่ยงด้วยการจ้างงานต่ำกว่า 6 เดือน เพื่อหลีกเลี่ยงให้ไม่สามารถเข้าเป็นสมาชิกสหภาพได้ ทำให้คนงานไม่มีความชำนาญในการทำงาน

เวียดนาม ปัจจุบันเวียดนาม นับเป็นฐานการผลิตทางอุตสาหกรรมอีกแห่งของภูมิภาค จากอัตราการเข้าไปลงทุนของผู้ประกอบการต่างประเทศด้วยมีแรงงานวัยหนุ่มสาวหรือ ต่ำกว่า 30 ปี จำนวนมาก (ร้อยละ 60 ของประชากรทั้งหมด ) และยังมีค่าแรงต่ำ อีกทั้งเวียดนามยังนับเป็นเมืองท่าสำคัญในการขนส่งทางเรือ จึงเป็นจุดที่นักลงทุนไม่ว่าจาก จีน เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น ให้ความสนใจ เนื่องจากสามารถขนส่งสินค้าจากฐานการผลิตไปยังประเทศของตน สามารถลดระยะเวลาลง และค่าใช้จ่ายลดลงอีกด้วย แต่ทั้งนี้ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานทางอุตสาหกรรมของเวียดนามยังถือว่าไม่เพียงพอต่อการขยายตัวของอุตสาหกรรม

ลาว เป็นประเทศที่เพียบพร้อมด้วยทรัพยากรธรรมชาติ ด้านชีวภาพพลังงานไฟฟ้า มีแรงงานราคาถูก และลาวยังเริ่มมีการพัฒนาด้านการอุตสาหกรรมด้วยการตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ สะหวันเซโน เพื่อให้เป็นศูนย์กลางการค้า การลงทุน และการบริการแห่งหนึ่งในภูมิภาค โดยอาศัยจุดเด่นในด้านที่ตั้งของเขตเศรษฐกิจพิเศษสะหวัน-เซโน ซึ่งตั้งอยู่บนเส้นทางหมายเลข 9 อันเป็นส่วนหนึ่งของแนวระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก (East-West Economic Corridor- EWEC) ในการดึงดูด และส่งเสริมการลงทุน และสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อเอื้ออำนวยให้เขตเศรษฐกิจพิเศษสะหวัน-เซโน เป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่ทันสมัยของประเทศ ช่วยสร้างอาชีพและยกระดับความรู้ความสามารถด้านฝีมือแรงงานในอุตสาหกรรมของประเทศ แต่ลาวเองยังขาดเสถียรภาพในค่าเงิน และยังไม่มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานเท่าที่ควรจะเป็นเนื่องจากภูมิประเทศของลาวส่วนใหญ่เป็นเทือกเขาสูง ยังไม่สะดวกต่อการเดินทางและขนส่งสินค้า ขาดระบบฐานข้อมูลและระบบการจัดการที่ดี

## 5.2 ประเทศจีน : People's Republic of China

ประเทศจีนมีความเจริญก้าวหน้าทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว และเป็นพลังขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจ (economic powerhouse) ของภูมิภาคและของโลกด้วยอัตราเฉลี่ยของ GDP ร้อยละ 10 ต่อปี และการพัฒนาประเทศแบบก้าวกระโดดกำลังเป็นที่จับตามองของทุกฝ่ายว่าการเติบโตนี้จะมุ่งไปในทิศทางใด ปัจจุบันถนนทุกสายวิ่งสู่ประเทศจีนซึ่งมีขนาดเศรษฐกิจใหญ่เป็นอันดับ 3 ของโลก รองลงมาจาก สหรัฐฯ และญี่ปุ่น และมีเงินทุนสำรองที่มากที่สุดในโลกโดยความสำเร็จนี้นำมาซึ่งความหวังกังวลและโอกาส โดยเฉพาะด้านเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุน

สภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจของสาธารณรัฐประชาชนจีน มีผลให้ทำให้มีความต้องการแรงงานสูงมาก ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่า การผลิตที่จำเป็นต้องใช้แรงงานจำนวนมากที่เคยรุ่งเรืองในจีนตะวันออก จะต้องมีการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในจีนตอนในมากขึ้น ดังนั้น จึงมีบริษัท

๑. ขนาดใหญ่หลายแห่งเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิต สินค้าในเมืองคอนใน อย่างไรก็ตาม ในอนาคต การจ้างงานในสาธารณรัฐประชาชนจีนจะมีทิศทางดังนี้

1. ลูกจ้างมีการศึกษามากขึ้น ซึ่งมีผลต่อการทำงานที่จะให้ผลผลิตมากขึ้น
2. ลัทธิขงจื๊อแบบใหม่ให้ผลตอบแทนลูกจ้างมากขึ้น โดยให้นายจ้างเป็นผู้รับผิดชอบ จ่ายเงินค่าสวัสดิการต่างๆ ให้กับลูกจ้าง
3. นายจ้างต้องปรับปรุงสภาพแวดล้อมการทำงาน
4. นายจ้างอาจจะขยายอายุลูกจ้างที่สมัครงานสูงขึ้น
5. นายจ้างต้องพิจารณาให้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นนอกจากสวัสดิการที่มีตามกฎหมาย
6. ปัจจุบันนายจ้างไม่สามารถจ้างลูกจ้างตามอัตราค่าจ้างขั้นต่ำตามที่รัฐบาลกำหนดได้ นายจ้างจำเป็นต้องจ่ายค่าจ้างที่สูงมาก

แนวโน้มค่าจ้างแรงงานจะสูงขึ้น นายจ้างต้องแบกรับภาระต้นทุนวัตถุดิบและการแข่งค่าของเงิน หยวน ซึ่งจะทำให้สินค้าจีนไม่ใช่สินค้าราคาถูกอีกต่อไป ซึ่งก็จะเป็นสาเหตุในการย้ายฐานการผลิต ของผู้ประกอบการที่ลงทุนในประเทศจีนที่ต้องการลดต้นทุนการผลิต โดยเฉพาะต้นทุนค่าแรง ซึ่ง ปัจจุบันสูงขึ้นมากโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับคุณภาพฝีมือแรงงานที่เป็นอยู่

## 6. การแข่งขันภายในประเทศ

การแข่งขันภายในประเทศ บริษัทฯ มีความได้เปรียบต่อคู่แข่งอย่างเห็นได้ชัดเจนที่สุดคือ ท่าเลที่ตั้งของพื้นที่ ของทั้ง 2 เขตอุตสาหกรรม ได้แก่

- 1) เขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี
- 2) เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ที่ตั้งอยู่ใกล้กรุงเทพฯ มากที่สุด ส่งผลให้ผู้ประกอบการที่ต้องการมีฐานการผลิตอยู่ใกล้กับแหล่งธุรกิจหลักของประเทศซึ่งง่ายต่อการดำเนินธุรกิจ อีกทั้ง ยังมีแรงงานฝีมือ ที่มีประสิทธิภาพสูง และเนื่องจากมีท่าเลอยู่ใกล้กับสนามบิน ท่าเรือ จึง สามารถลดต้นทุนด้านการขนส่งสินค้าด้วย

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา นอกจากจะได้รับการส่งเสริมสูงสุด จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน แล้ว และเป็นทำเลยุทธศาสตร์ คือ เป็นจุดเชื่อมต่อ ระหว่างภาคกลางและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นประตูสู่อินโดจีน ยังเป็นพื้นที่ที่มีต้นทุน ที่ดินและการก่อสร้างที่ต่ำ ใกล้กับแหล่งของแรงงานฝีมืออีกด้วย



## 7. แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต

แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต อาจวิเคราะห์ได้หลายมุมมองและมองจากสภาพทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย ซึ่งมีอาจจะมองได้หลายประเด็นดังนี้

- 1) สภาพเศรษฐกิจและสภาวะการลงทุนของประเทศ บังคับความไม่แน่นอนทางการเมือง และทิศทางเศรษฐกิจไทยในอนาคต ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยว บรรยากาศการลงทุน ทำให้นักลงทุนต่างชาติ เบนเข็มการลงทุนไปยังประเทศคู่แข่ง ได้แก่ เวียดนาม อินเดีย อินโดนีเซีย และจีน
- 2) ระดับราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนการประกอบการของผู้ประกอบการ
- 3) ความไม่ชัดเจนและล่าช้าของรัฐบาลในเรื่องของแผนป้องกันน้ำท่วมทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- 4) พื้นฐานเศรษฐกิจไทยยังมีความแข็งแกร่งในหลายด้าน ทั้งภาคเกษตรและอาหารยังมีโอกาสสร้างมูลค่าเพิ่มและขยายการลงทุนได้อีก
- 5) ระดับค่าแรงมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อผู้ประกอบการเนื่องจากทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตามแรงงานในประเทศไทยต่างก็มีความรู้ความสามารถ รวมทั้งมีประสบการณ์ในการทำงานสูง

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอุตสาหกรรมในปี 2557 ไม่ว่าจะเป็นเรื่องทำเลที่ตั้ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ, สิทธิประโยชน์ทางภาษีและมาตรการสนับสนุนอื่น ๆ, ประสิทธิภาพการขนส่งและการกระจายสินค้า, ความพร้อมทางด้านแรงงาน การพัฒนาฝีมือแรงงาน ความเป็นมิตรของคนไทย และการสนับสนุนจากภาครัฐ ประเทศไทยมีศักยภาพสนับสนุนการลงทุน อีกทั้งชื่อเสียงของประเทศไทยที่มีมานานและเป็นที่ยอมรับทั่วไปของนักลงทุน ในขณะเดียวกันประเทศต่างๆประสบปัญหา เรื่องขาดแคลนแรงงาน แรงงานราคาสูง ภูมิประเทศถูกกระทบจากภัยธรรมชาติบ่อยครั้งเช่นกันจึงทำให้นักลงทุนส่วนใหญ่ยังคงให้ประเทศไทยเป็นประเทศน่าลงทุนต่อไป

### 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### 1. สรุปลูกค้าเซ็นสัญญาซื้อที่ดิน ปี 2556

โครงการเขตอุตสาหกรรมนวนคร(ปทุมธานี) รวมพื้นที่ขาย 11-1-43.7 ไร่ รวมเป็นเงิน 65,689,775 บาท

โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา) รวมพื้นที่ขาย 7-2-26 ไร่ รวมเป็นเงิน 11,884,900 บาท

รวมการขายที่ดินประจำปี 2556 รวมพื้นที่ขาย 19-3-69.7 ไร่ รวมเป็นเงิน 77,074,675 บาท

#### ปทุมธานี

ลำดับ	บริษัท	แปลง	จำนวน (ไร่)	ราคาขาย (บาท)	โฉนดเลขที่
1	บริษัท ประสงค์กิจ จำกัด	Premuim T6	3-0-6.3	17,189,775	10818
2	บริษัท เวอร์เท็กซ์ เทรดดิ้ง จำกัด	Premuim T9	3-0-18.3	17,500,000	26778
3	P.V.T. Manufacturing Co., Ltd.	C	5-3-40	31,000,000	158752
* ยอดรวมทั้งหมด			11-3-64.6	65,689,775	

#### โคราช

ลำดับ	บริษัท	แปลง	จำนวน (ไร่)	ราคาขาย (บาท)	โฉนดเลขที่
1	Kondo grinding machine co., Ltd.	19	7-2-28	11,884,900	36717
* ยอดรวมทั้งหมด			7-2-28	11,884,900	

## 2. สรุปพื้นที่เหลือขาย เขตอุตสาหกรรมนวนครประจำปี 2557

### 2.1 เขตอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)

แปลง	พท.ขายทั้งหมด/ไร่	พท.ขายไป/ไร่	พท.เหลือขาย/ไร่	สถานะ
Premium	208-3-35	87-1-99	121-1-36	กำลังพัฒนา
H	48-0-13	36-2-88	11-1-25	พร้อมขาย
องค์พระ	5-0-70	0	5-0-70	พร้อมขาย
U	17-2-17	0	17-2-17	พร้อมขาย
V	8-3-51	6-3-51	2-0-0	พร้อมขาย
รวมพื้นที่ทั้งหมด	157-1-48			

### 2.2 เขตพาณิชยกรรม (ปทุมธานี)

แปลง	พ.ทขายทั้งหมด/ไร่	พ.ทขายไป/ไร่	พ.ทเหลือขาย/ไร่	สถานะ
C	110-3-22	82-3-12	28-0-10.8	พร้อมขาย
B1	61-1-55	0	61-1-55	พร้อมขาย
B2	55-0-96	13-2-15	38-3-75	พร้อมขาย
รวมพื้นที่ขายทั้งหมด	128-1-40.8			

### 2.3 เขตอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช)

แปลง	พ.ทขายทั้งหมด/ไร่	พ.ทขายไป/ไร่	พ.ทเหลือขาย/ไร่	สถานะ
Phase 1	535-2-34	366-1-05	150-3-07	พัฒนาแล้ว
phase2	460-3-57	222-3-32	257-3-55	พัฒนาแล้ว
Phase 3	326-1-49	12-0-56	314-0-93	กำลังพัฒนา
รวมพื้นที่ขายทั้งหมด	1322-3-41.6	616-1-89	687-3-30.5	

## 2.4 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการในการลงทุน

### การพัฒนาโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้

บริษัทพัฒนาโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้ ให้เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกช่องทางธุรกิจ เพื่อมุ่งสร้างที่อยู่อาศัยพร้อมคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับกลุ่มลูกค้าที่อยู่ภายในและภายนอกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร 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 ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่พักอาศัยสูงบริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้ เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยหลังแรกที่มีคุณภาพและเป็นจุดเริ่มต้นของครอบครัวที่อบอุ่นให้กับกลุ่มเป้าหมายที่อยู่ในวัยเริ่มต้นของการดำเนินชีวิตครอบครัว

โครงการ “เดอะ นวไพรเวจี้” เป็นโครงการลงทุนพัฒนาที่ดินในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี เพื่อการพัฒนาชุมชนในรูปแบบศูนย์การค้าอันทันสมัย และอาคารพักอาศัยเพื่อเช่า และขาย เน้นการสร้างสังคม (Social Community) ให้มีทั้งที่พักอาศัย และศูนย์การค้าภายในพื้นที่เดียวกัน ตั้งอยู่บนถนนไทยธานี ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร อยู่ใจกลางแหล่งชุมชนที่มีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากที่สุด สำหรับการดำเนินงานในส่วน of อาคารพักอาศัย The Nava Privacy Condominium ขณะนี้โครงการได้ขอเลขที่บ้านอาคาร A-03 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยตั้งชื่อนิติบุคคลอาคารชุดว่า “โครงการ เดอะ นวไพรเวจี้ 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 โดยกลุ่มเป้าหมายของโครงการฯ จะเป็นพนักงานภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง

นอกจากนี้ “โครงการ เดอะ นวไพรเวจี้” ยังมอบความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัยของโครงการไว้เหนือกว่าคู่แข่ง ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สวนสาธารณะอันร่มรื่น พื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ และจักรยานยนต์ ที่กว้างขวางและปลอดภัย พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคตามมาตรฐานสากลอย่างครบครัน และระบบรักษาความปลอดภัยโดยเจ้าหน้าที่ ระบบลิฟต์สำหรับการเข้า-ออกอาคารพักอาศัย “เดอะ นวไพรเวจี้” ดำเนินการก่อสร้างตามมาตรฐาน และข้อบังคับทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (EIA) ที่กำหนดให้มีการเว้นระยะห่างตัวอาคาร มีถนนหลักในโครงการกว้าง 16 เมตร ถนนรอบอาคารกว้าง 12 เมตร มีระบบป้องกันอัคคีภัย ถังดับเพลิง และติดตั้งบันไดหนีไฟที่มั่นคงแข็งแรงในจุดที่ถูกต้องเหมาะสม ดังนั้นนอกเหนือจากความสะดวกสบายที่จะพบได้ใน “เดอะ นวไพรเวจี้” แล้วสมาชิกของโครงการจึงมั่นใจได้ ในความปลอดภัยของชีวิต และทรัพย์สิน ดัง CONCEPT ของโครงการคือ “ความเป็นส่วนตัวที่หาได้ใจกลาง นวนคร” (Be your privacy @ The Nava Privacy Condominium)



บริษัทฯ คาดหวังให้โซนพาณิชยกรรมซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า 1 อาคาร ที่พร้อมด้วยบริการในรูปแบบต่างๆ ศูนย์อาหาร ห้องประชุมและห้องสัมมนา และอาคารพาณิชยกรรม 2 อาคารที่จัดรูปแบบให้เป็นช้อปปิ้งมอลล์ ภายใต้ชื่อ ศูนย์การค้า “ไพลเวชี มอลล์” สามารถรองรับการบริการให้แก่ชุมชนและผู้พักอาศัยในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงอีกทั้งจะเป็นจุดดึงดูดให้เข้ามาพักอาศัยภายในโครงการฯ ที่พร้อมไปด้วยความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าและใช้บริการต่างๆ ที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน

#### ความคืบหน้าในการดำเนินงานโครงการ “เดอะ นวไพลเวชี”

- อาคารศูนย์การค้าพาณิชยกรรม 3 ชั้น 1 อาคาร

อาคารศูนย์การค้าพาณิชยกรรม 3 ชั้น (อาคาร A) บมจ.พีเออี (ประเทศไทย) ได้ดำเนินการติดตั้ง ระบบแอร์ทั้ง 3 ชั้นเสร็จเรียบร้อยแล้ว ลิฟท์ทั้ง 2 ตัวได้ดำเนินการซ่อมแซมปรับปรุงและติดตั้งระบบลิฟท์ ทั้ง 2 ตัว เสร็จเรียบร้อยแล้ว และอาคารพาณิชยกรรม (อาคาร B) ได้ดำเนินการติดตั้งตู้ ATM ของธนาคารกรุงเทพ

- อาคารจำหน่ายสินค้าชั้นเดียว 2 อาคาร

ศูนย์การค้า “ไพลเวชี มอลล์” ได้เปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการในไตรมาสที่ 4 ของ ปี 2555 ปัจจุบันอาคารพาณิชยกรรม อาคาร C ดำเนินการเปิดผนังขายร้านเพื่อให้ดูกว้างและสะดวกในการเลือกซื้อสินค้า และมีผู้เข้ามาจับจองให้บริการบ้างแล้วบางส่วน

- อาคารพักอาศัย 8 ชั้น 10 อาคาร
- อาคารพักอาศัย 8 ชั้นหลังที่ 1 อาคาร A-03 สรุปเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้าโดยรวมของอาคาร เท่ากับ 100 เปอร์เซ็นต์ และมีผู้เข้าพักอาศัยแล้วจำนวนหนึ่ง นอกจากนี้ยังได้ปรับปรุงถนนภายในโครงการ และปรับภูมิทัศน์ และสวนสาธารณะให้เป็นที่พักผ่อน ของผู้อาศัยภายในอีกด้วย



### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### 1.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

##### ก. เกี่ยวกับการจัดหาที่ดินในโครงการเดิมเพิ่มเติมมาพัฒนาเพื่อขาย

เป็นที่ทราบกันอยู่แล้วว่า บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โดยเริ่มจากพื้นที่ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยในปัจจุบันมีพื้นที่กว่า 6,500 ไร่ และโรงงานอีกกว่า 200 โรงงาน ซึ่งมีผู้อยู่อาศัยรวมทั้งคนงานเป็นจำนวนมากกว่า 200,000 คน ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่บริเวณใกล้เคียงนวนคร ได้มีความเจริญขึ้นอย่างมากและมีประชากรอาศัยอย่างหนาแน่นรวมทั้งความเจริญของตัวเมืองกรุงเทพมหานคร ที่ขยายออกมาถึงบริเวณนี้ ส่งผลกระทบให้มีความลำบากในการขยายพื้นที่อันเนื่องมาจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นและข้อจำกัดอื่น ๆ

ดังนั้น ในปัจจุบันบริษัทฯ จึงเริ่มวางแผนทางในการพัฒนาที่ดินที่เหลือซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในทำเลที่ดีติดถนนพหลโยธินเป็นการพัฒนาเชิงพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ซึ่งจะให้มูลค่าตอบแทนสูงกว่าการพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและความเจริญที่แผ่ขยายมารวมทั้งต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้น ส่วนที่ดินด้านในที่ยังเหลืออยู่ก็จะพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมเพิ่มเติม

ส่วนโครงการของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ที่นครราชสีมา นั้น ในปีที่ผ่านมาได้มีการขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีโรงงานใหม่เข้ามาลงทุนเป็นจำนวนมาก จึงทำให้เราเริ่มขยายเฟสที่ 3 ซึ่งมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 503-1-41.1 ไร่ เพื่อรองรับความต้องการของนักลงทุนใหม่ ๆ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เริ่มศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการใหม่ใน Location ที่เหมาะสม เพื่อขยายศักยภาพในการขายและเป็นทางเลือกใหม่ให้กับผู้ลงทุนในอนาคต

##### ข. ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากเหตุการณ์มหาอุทกภัย

จากเหตุการณ์มหาอุทกภัยซึ่งเกิดขึ้นเมื่อเดือนตุลาคม 2554 อันเป็นเหตุให้นวนคร รวมทั้งพื้นที่อื่น ๆ เช่น อยุธยา ปทุมธานี รวมทั้งกรุงเทพมหานคร และธนบุรี เกิดน้ำท่วมครั้งใหญ่นั้น บริษัทฯ ได้ลงทุนก่อสร้างกำแพงป้องกันน้ำถาวร ซึ่งเป็นกำแพงคอนกรีตสูง 5.5 เมตรเหนือระดับน้ำทะเล และลงไปได้ดินอีก 7-9 เมตร เพื่อเป็นการป้องกันและสร้างความมั่นใจให้กับผู้ประกอบการภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร ว่า แม้จะมีน้ำท่วมอีกเราก็จะมีความสามารถป้องกันได้อย่างแน่นอน อีกทั้งบริษัทฯ ยังได้ปรับปรุงระบบระบายน้ำภายใน ทั้งปีงบประมาณใหญ่ในการใช้เป็นพื้นที่รับน้ำและระบบคลองระบายน้ำภายใน รวมทั้งการสร้างและปรับปรุงสถานีสูบน้ำใหม่ทั้งหมด ทำให้มีศักยภาพในการสูบน้ำเพิ่มขึ้น

อีก 1 เท่าตัวจาก 600,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน เป็น 1,200,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งจะทำให้สามารถประกันความมั่นใจได้ว่า บริษัทฯ มีประสิทธิภาพอย่างสูงในการระบายน้ำออกจากพื้นที่

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง ได้มีการแก้ไขการจราจรบริเวณทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) หน้าเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับนวนคร เพื่อแก้ปัญหารถจราจรติดขัดในช่วงโมงเร่งด่วน ซึ่งเริ่มก่อสร้างเมษายน 2556 ถึง กันยายน 2557

## 1.2 ความเสี่ยงในด้านการเงิน

### ก. ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยหมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งมีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท บริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากอัตราที่ไม่คงที่ของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ผู้บริหารเชื่อว่า บริษัทมีความเสี่ยงต่ำที่เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมที่ได้รับมีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

### ข. ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อหมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้ทางการเงินและหนี้สินตามสัญญาให้กับบริษัทเมื่อถึงกำหนด ผู้บริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อที่เหมาะสม และมีการควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อที่อาจเกิดขึ้นโดยสม่ำเสมอ และในกรณีที่มิถูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ บริษัทจะมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

### ค. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทควบคุมความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอต่อการใช้ในการดำเนินงาน และเพียงพอต่อการลดผลกระทบของความผันผวนของกระแสเงินสด

### ง. ความเสี่ยงด้านต้นทุนการกู้ยืม

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

### 1.3 ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากวิกฤตการณ์การเมืองภายในประเทศ

ในปี 2556 ที่ผ่านมามีข่าวบรยากาศทางการเมืองครั้งปีแรกค่อนข้างสงบเรียบร้อย 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

#### 4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ลักษณะสำคัญของสินทรัพย์ถาวรหลักที่บริษัทใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ 31 ธันวาคม 2556

สินทรัพย์ถาวร	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	วงเงินกู้	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
<b>สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ</b>						
- ที่ดิน (โครงการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง ปทุมธานี	เจ้าของ	38-0-23	617.00	91.99	-
- ที่ดิน (สถานีสูบน้ำ)	ต.บึงขี้เหล็ก อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	8-3-23	-	2.30	-
- ที่ดิน (ระบบผลิตน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย)	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	79-3-98.4	-	33.36	-
- อาคารสำนักงาน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง ปทุมธานี	เจ้าของ	4-1-10.3	-	13.42	-
- อาคารสำนักงาน	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	3-3-01	-	32.79	-
- งานระบบ	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	3.53	-
- งานระบบ	ถ.มิตรภาพ (กม.231) จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	8.32	-
- เครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	25.95	-
- เครื่องจักร อุปกรณ์	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	3.77	-
- ระบบสาธารณูปโภคและงานระหว่างก่อสร้าง	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง ปทุมธานี	เจ้าของ	-	200.00	1,831.03	1,269.50
- ระบบสาธารณูปโภค	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	369.63	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
- ศูนย์การค้า	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง ปทุมธานี	เจ้าของ	8-0-58.8	-	195.44	243.86
- โครงการ เดอะ นวไพรเวจี้						
- ที่ดิน	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	17-2-19	-	16.24	26.32
- โรงงานให้เช่า	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ		14.35	48.92	
<b>สินทรัพย์เพื่อขาย</b>						
- ที่ดินพัฒนาแล้ว	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง ปทุมธานี	เจ้าของ	194-2-13.3	218.26	116.34	1,265.59
- ที่ดินระหว่างพัฒนา (โครงการ พรีเมียมโซน)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	154-2-43	56.00	515.07	586.07
- ที่ดินระหว่างพัฒนา	ถ.มิตรภาพ กม. 230 อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	727-0-60.2	589.63	762.04	936.40
- อาคารที่พักอาศัย (โครงการเดอะ นวไพรเวจี้)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	10-3-3.30	-	221.41	259.45
รวมทั้งสิ้น			1,247-2-53.3	1,695.24	4,291.55	4,587.19

หมายเหตุ : - ราคาประเมินโดย บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด เมื่อ พฤศจิกายน 2556 - ณ วันที่ประเมินราคาที่ดิน บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

1. เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2550 หม่อมหลวงโสมนินเกษม อุณจิตติกุล อดีตพนักงานของบริษัทฯ ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องบริษัทฯ เป็นจำเลยต่อศาลแรงงานกลาง เรียกร้องให้บริษัทฯ รับผิดชอบจ่ายเงินสินจ้าง แทนการบอกกล่าวล่วงหน้า จำนวน 90,081.20 บาท ค่าเสียหายจากการเลิกจ้างไม่เป็นธรรม จำนวน 3,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ ค่าชดเชยจำนวน 614,190 บาท ค่าจ้างสำหรับวันหยุดพักผ่อนประจำปี 24,567.60 บาท และค่าจ้างค้างจ่ายเป็นเงิน 36,851.40 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จากเงินต้นจำนวนดังกล่าว นับแต่วันเลิกจ้างจนกว่าจะชำระเสร็จ และเงินเพิ่มจากต้นเงินค่าจ้างค้างจ่าย ค่าทำงานในวันหยุด และค่าชดเชยตามฟ้อง ในอัตราร้อยละ 15 ทุก 7 วัน ของเงินต้นดังกล่าว นับแต่วันเลิกจ้างจนกว่าจะชำระเสร็จ ต่อมา หม่อมหลวงโสมนินเกษม อุณจิตติกุล ได้ถึงแก่กรรมโดยนางสาวจิตติวัน แก้วกิตติณรงค์ ในฐานะทายาท ได้ยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน การบอกกล่าวล่วงหน้า จำนวน 28,662.02 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินทั้งสองจำนวนนั้น แต่วันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลแรงงานกลาง และศาลแรงงานกลางได้ส่งสำนวนคดีไปศาลฎีกาพิจารณาพิพากษา ปัจจุบันคดียังคงอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

2. เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2553 บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้อง นายสมยศ เรืองบุรพ ที่ 1, บริษัท คัดแยกขยะเพื่อรีไซเคิล วงษ์พาณิชย์ จำกัด ที่ 2, บริษัท พีเอสบีอาร์ ทูลิ่งส์ จำกัด ที่ 3 เป็นจำเลยในคดีละเมิดเรียกค่าเสียหายต่อศาลชั้นอุทธรณ์ เป็นคดีหมายเลขคำที่ พ.177/2553 เนื่องจากเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2552 จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นลูกจ้างของจำเลยที่ 2 ได้ขับรถยนต์บรรทุกสิบล้อไปในทางการจ้างของจำเลยที่ 3 ด้วยความประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้เสาเครนเกี่ยวเข้ากับสายไฟฟ้าและดึงให้เสาไฟฟ้าในโครงการนิคมอุตสาหกรรมนวนครหักโค่นล้ม จำนวน 20 ต้น หม้อแปลงไฟฟ้าระเบิด ก่อให้เกิดเพลิงไหม้ภายในโครงการ จำนวน 20 กล้อง สายไฟเบอร์ออฟติก โคมไฟส่องสว่างบนเสาไฟฟ้าเสียหาย ให้จำเลยทั้งสามร่วมกัน หรือแทนกันชำระเงินจำนวน 3,074,870.64 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 2,877,071.94 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยทั้งสามจะร่วมกันหรือแทนกันชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าทนายความแทนโจทก์

ต่อมา เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2555 ศาลชั้นอุทธรณ์ได้พิพากษาให้ จำเลยที่ 1 ชำระเงินจำนวน 2,877,071.94 บาท พร้อมดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับแต่วันที่ 3 เมษายน 2552 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ดอกเบี้ยนับถึง วันฟ้องต้องไม่เกิน 197,398.70 บาท ตามที่โจทก์ขอ ให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ค่าทนายความ 10,000 บาท ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ให้เป็นพับ

บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้ จำเลยที่ 2 และ จำเลยที่ 3 ร่วมรับผิดชอบโจทก์เช่นเดียวกับจำเลยที่ 1 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ ซึ่ง จำเลยที่ 1 และ 2 ได้ยื่นฎีกา คำพิพากษาและคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2556 บริษัทฯ ได้ทำการแก้ฎีกาและคำร้องคัดค้านการขอทุเลาการบังคับคดีของจำเลย คดีอยู่ในระหว่างการยื้อทรัพย์

3. เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2553 บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้อง บริษัท ไทยเอ็มเอ็ม จำกัด หรือ บริษัท ไทยดีซีไอ จำกัด เป็นจำเลยฐานผิดสัญญา, เรียกค่าเสียหายต่อศาลแพ่ง เป็นคดีหมายเลขคำที่ 3213/2553 เนื่องจากจำเลยผิดสัญญาจ้าง



ออกแบบระบบสาธารณูปโภค โครงการพรีเมียมโซน และสัญญาจ้างวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเนื้อที่ประมาณ 350 ไร่ โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) ให้จ่ายชำระเงินจำนวน 310,649,601.63 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจ่ายจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จ่ายใช้ค่า ฤชาธรรมเนียมค่าทนายความ แทนโจทก์

ต่อมา เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2553 ศาลแพ่งได้พิพากษาให้จำเลย (บ.ไทยเอ็มเอ็มฯ) ชำระเงินจำนวน 339,000 บาท พร้อมดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จ่ายใช้ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าทนายความ 10,000 บาท ค่าขึ้นศาลให้ใช้แทนตามจำนวนทุนทรัพย์ที่โจทก์ขณะคดี

บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลแพ่ง และต่อมาเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2555 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้จ่ายชำระเงินจำนวน 5,032,530 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจ่ายจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ ซึ่งจำเลยได้ยื่นฎีกาและคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2556 บริษัทฯ ได้ทำการแก้ฎีกาและคำร้องคัดค้านการขอทุเลาการบังคับคดีของจำเลย คดีอยู่ระหว่างการติดตามทรัพย์

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไป

<b>ชื่อบริษัท</b>	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
<b>ชื่อย่อหลักทรัพย์</b>	NNCL
<b>เว็บไซต์</b>	<a href="http://www.navanakorn.co.th">www.navanakorn.co.th</a>
<b>เลขทะเบียนบริษัท</b>	0107545000322
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	2,247,083,295 บาท
<b>ทุนที่เรียกชำระแล้ว</b>	1,545,323,730 บาท (ณ. 31 ธันวาคม 2556)
<b>ลักษณะการประกอบธุรกิจ</b>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท เขต/สวนอุตสาหกรรม
<b>ที่ตั้งสำนักงานใหญ่</b>	999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
<b>โทรศัพท์</b>	0-2529-0031-5, 0-2529-0131-5
<b>โทรสาร</b>	0-2529-2176
<b>ที่ตั้งสำนักงานกรุงเทพ</b>	83 อาคารซีบีเอส ชั้น 4 ถนนอานวยสงคราม แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10300
<b>โทรศัพท์</b>	0-2667-4700
<b>โทรสาร</b>	0-2667-4701
<b>ที่ตั้งโครงการจังหวัดนครราชสีมา</b>	999/1 หมู่ 1 กิโลเมตรที่ 231 ถนนมิตรภาพ ต.นากลาง อ.สูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา 30380
<b>โทรศัพท์</b>	0-4400-0111-5 } 0-4429-1333
<b>โทรสาร</b>	0-4433-5478
<b>สำนักงานโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้</b>	999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
<b>โทรศัพท์</b>	0-2529-2203, 0-2529-2746, 0-2529-0600
<b>โทรสาร</b>	0-2529-1889
<b>E-Mail :</b>	<a href="mailto:thenavaprivacy@navanakorn.co.th">thenavaprivacy@navanakorn.co.th</a>
<b>บริษัทร่วม</b>	
<b>บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด</b>	
<b>ประเภทธุรกิจ</b>	โรงไฟฟ้าขนาดเล็ก
<b>ผู้ถือหุ้น</b>	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ถือ 29.99%
<b>ที่ตั้งสำนักงานใหญ่</b>	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	0-2654-5427

**ผู้สอบบัญชี**

ชื่อผู้สอบบัญชี	นางสาววรรณพร จงพิรเดชานันท์ 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