

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13.1 งบการเงิน

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์ แห่ง บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างมีเงื่อนไข และเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบของรายการปรับปรุงต้องบการเงินปี 2554 ซึ่งอาจจำเป็น หากสามารถตรวจสอบให้เป็นที่พอใจในเรื่องการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่จังหวัดปทุมธานีที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ของประเทศไทยและต้องหยุดบริการตั้งแต่กลางเดือนตุลาคม – กลางเดือนธันวาคม 2554 ผู้บริหาร บริษัท ประกัน และนักสำรวจ ยังอยู่ระหว่างการสำรวจความเสียหายและประเมินค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นของบริษัท ซึ่งผู้บริหารเชื่อว่าผลเสียหายที่เกิดขึ้นจากน้ำท่วมจะได้รับชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยของบริษัท งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ไม่ได้รวมรายการปรับปรุงที่อาจเกิดขึ้นในงบแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด หากการประเมินผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับบริษัทแล้วเสร็จ งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์ แห่ง บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกต เกี่ยวกับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ของไทยในระหว่างปี 2554 ผู้สอบบัญชีได้เคยตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ตามมาตรฐานการสอบบัญชีและเสนอรายงานไว้อย่างมีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555 เรื่องปรับปรุงการประเมินค่าความเสียหายจากน้ำท่วม ซึ่งอาจจำเป็นหากผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบให้เป็นที่พอใจในเรื่องดังกล่าว ต่อมาภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีต้องบการเงินปี 2554 ผู้บริหารได้สรุปประมาณความเสียหายและผลขาดทุนจากความเสียหายดังกล่าวควรบันทึกในงบการเงินสำหรับปี 2554 เป็นจำนวนเงิน 185 ล้านบาท งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31

ธันวาคม 2554 ที่แสดงข้อมูลเปรียบเทียบเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินดังกล่าวหลังปรับปรุง
ประมาณการผลขาดทุนจำนวน 185 ล้านบาท

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววรรณพร จงพิรเดชานท์ แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกต หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ซึ่งได้อธิบายถึงผลกระทบต่อกิจการจากการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ตัวเลขเปรียบเทียบที่นำมาแสดงนี้มาจากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และหลังจากปรับปรุงรายการตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2556 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยนายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4068 หรือนายวิเชียร ธรรมตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3183 หรือนางสาววรรณพร จงพิรเดชานท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4098 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับปี 2556 และกำหนดค่าตอบแทนเป็นเงินรวม 2,150,000 บาท

ข) ตารางสรุปงบการเงิน

รายการ	งบการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)					
	2556		2555 (ปรับปรุงใหม่)		2554	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบแสดงฐานะการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	44.17	0.96	73.55	1.68	163.41	4.53
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	43.11	0.94	38.55	0.88	6.79	0.19
ค่าบริการที่ยังไม่เรียกเก็บ	13.33	0.29	10.31	0.24	10.69	0.30
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,614.85	35.17	1,666.09	38.09	1,749.90	48.54
เงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.20	0.00	0.90	0.02	9.00	0.25
เงินสดเชยประกันค้ำประกัน	0.00	0.00	16.77	0.38		
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36.70	0.80	43.95	1.00	37.53	1.04
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	1,752.36	38.17	1,850.11	42.30	1,977.33	54.85
เงินฝากที่ติดค้างประกัน	37.19	0.81	31.82	0.73	28.74	0.80
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	105.25	2.29	65.27	1.49	23.56	0.65
เงินลงทุนระยะยาว - ราคากู้ - สุทธิ	4.27	0.09	4.27	0.10	4.27	0.12
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	260.60	5.68	270.50	6.18	252.85	7.01
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	2,416.10	52.63	2,098.88	47.99	1,293.92	35.89
เงินล่วงหน้ารับเหมาก่อสร้าง			21.94	0.50		
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับการตัดบัญชี	10.69	0.23	20.63	0.47	16.09	0.45



สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.60	0.10	10.23	0.23	8.24	0.23
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	2,838.71	61.83	2,523.54	57.70	1,627.68	45.15
สินทรัพย์รวม	4,591.07	100.00	4,373.65	100.00	3,605.01	100.00
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	10.50	0.23	7.60	0.17	2.20	0.06
เจ้าหนี้การค้า	32.54	0.71	73.91	1.69	64.66	1.79
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	133.39	2.91	423.50	9.68		
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าลูกค้า			148.79	3.40	154.79	4.29
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี	20.44	0.45				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			126.71	2.90		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	152.36	3.32	147.96	3.38	267.48	7.42
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.44	0.16	7.10	0.16	8.60	0.24
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	65.26	1.42	0.67	0.02	0.00	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	171.65	3.74	322.70	7.38	186.05	5.16
หนี้สินหมุนเวียนรวม	593.58	12.93	1,258.94	28.78	683.78	18.97
เงินประกันผลงาน	10.25	0.22	17.27	0.39	19.92	0.55
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี	379.14	8.26				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	804.61	17.53	499.46	11.42	536.64	14.89
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	8.87	0.19	11.71	0.27	7.45	0.21
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	13.12	0.29	11.88	0.27	10.82	0.30
หนี้สินรวม	1,809.56	39.41	1,799.26	41.14	1,258.61	34.91
ทุนจดทะเบียน	2,247.08	48.94	2,247.08	51.38	2,247.08	62.33
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ	1,545.32	33.66	1,521.51	34.79	1,508.07	41.83
รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,545.32	33.66	1,521.51	34.79	1,508.07	41.83
เงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	0.46	0.01	1.20	0.03	13.34	0.37
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	283.56	6.18	283.56	6.48	283.56	7.87
กำไรสะสม	952.16	20.74	768.11	17.56	541.42	15.02
รวมส่วนของถือหุ้น	2,781.51	60.59	2,574.39	58.86	2,346.40	65.09
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	289.73	21.09	566.90	49.32	497.55	51.75
รายได้จากการให้บริการ	462.46	33.66	405.14	35.24	429.16	44.64
รายได้ค่าเช่า	16.96	1.23	21.02	1.83	17.46	1.82
เงินปันผลรับ	0.98	0.07	0.47	0.04	0.40	0.04
ดอกเบี้ยรับ	0.76	0.06	1.22	0.11	2.59	0.27
เงินชดเชยจากการประกันภัย	70.00	5.09	143.66	12.50	0.00	0.00
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดิน	363.43	26.45				
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน	146.89	10.69				
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	7.88	0.57				
รายได้อื่น	14.91	1.09	11.10	0.97	14.29	1.49
รวมรายได้	1,373.99	100.00	1,149.50	100.00	961.45	100.00
ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	200.25	14.57	274.43	23.87	187.73	19.53
ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ	370.30	26.95	286.40	24.91	367.15	38.19
กำไรขั้นต้น	198.59	14.45	432.22	37.60	389.29	40.49
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	303.74	22.11	282.28	24.56	446.95	46.49
ต้นทุนทางการเงิน	45.57	3.32	48.62	4.23	44.74	4.65
รวมค่าใช้จ่าย	919.86	66.95	891.72	77.57	1,046.58	108.85
ส่วนแบ่งขาดทุนในตราสารทุน-การบัญชีด้านผู้ลงทุน	8.00	0.58	6.27	0.55	1.04	0.11
	446.12	32.47	251.50	21.88	-86.17	-8.96



กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	140.26	10.21	24.81	2.16	50.34	5.24
กำไรสุทธิ	305.87	22.26	226.69	19.72	-136.50	-14.20
งบกระแสเงินสด						
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-53.56		358.40		284.18	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-495.56		-481.76		-229.78	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	519.74		33.50		-122.51	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	-29.38		-89.86		-68.11	

ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท

รายการ		งบการเงินรวมของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)		
		2556	2555(ปรับปรุงใหม่)	2554
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.95	1.47	2.89
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.15	0.09	0.25
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	-0.06	0.37	0.46
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	16.70	32.13	27.13
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	22	11	13
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.35	0.33	0.31
ระยะเวลายาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1029	1091	1161
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	10.72	8.09	8.6
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	34	44	42
Cash Cycle	(วัน)	1,017	1,058	1,132
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	25.82	43.52	41.23
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	-19.6	10.2	-10.85
อัตรากำไรอื่น	%	44.02	13.61	1.8
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	35.54	353.7	-277.5
อัตรากำไรสุทธิ	%	22.26	19.72	-14.2
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	11.42	9.21	-5.71
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	6.82	5.68	-3.73
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	18.53	15.95	-1.05
อัตราการใช้ทุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.31	0.29	0.26
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.65	0.70	0.54
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	(เท่า)	1.24	10.08	8.99
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	(เท่า)	-0.03	0.47	0.65
อัตราการใช้เงินปันผล	%			0
เปรียบเทียบข้อมูลต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.20	0.15	-0.09
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	1.80	1.69	1.55

13.2 สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

บริษัทมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดในระหว่างปี 2554-2556 ที่สำคัญ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2556	2555	2554
กำไรสุทธิ	305.87	226.69	(136.50)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(53.56)	358.40	284.18
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(495.56)	(481.76)	(229.78)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	519.74	33.50	(122.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(29.38)	(89.86)	(68.11)

ภาพรวมของกระแสเงินสดในปี 2556 บริษัทมีเงินสดที่ได้มาจากการดำเนินงาน โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในการจ่ายภาษีเงินได้และหนี้สินหมุนเวียน ในด้านการใช้ไปในการลงทุนปี 2556 จากการสร้างระบบป้องกันน้ำท่วมและการฟื้นฟูสินทรัพย์เสียหายอันเกิดจากเหตุการณ์น้ำท่วมฯ และในด้านกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทฯ ได้รับเงินกู้ยืมจากสถาบันเพิ่มขึ้น

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดในระหว่างปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 ดังนี้

สำหรับปี 2554 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 284.18 ล้านบาทมาจากการขายสินทรัพย์ 136.50 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคา 119.85 ล้านบาท ขาดทุนจากน้ำท่วม 185 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าลดลง 39.98 ล้านบาท ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจำนวน 28.24 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 72.02 ล้านบาท ในส่วนของกิจกรรมลงทุนบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รวม 155.44 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 41.95 ล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวนเงิน 24.00 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในการลงทุน 229.78 ล้านบาท และบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในการจัดหาเงินจำนวน 122.51 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 118.59 ล้านบาท แต่มีการชำระคืนเงินกู้ยืม 182.36 ล้านบาท จ่ายต้นทุนทางการเงิน 53.91 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 44.93 ล้านบาท ทำให้ ณ วันสิ้นงวดบริษัทมีกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิลดลงจำนวน 68.11 ล้านบาท แต่เมื่อรวมกับเงินสดต้นงวดจำนวน 231.52 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือปลายงวด 163.41 ล้านบาท

สำหรับปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 358.40 ล้านบาทมาจากการกำไรสุทธิ 226.69 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคา 85.57 ล้านบาท ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจำนวน 85.32 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 132.20 ล้านบาท ในส่วนของกิจกรรมลงทุนบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รวม 434.07 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 20.89 ล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวนเงิน 47.99 ล้านบาท

ทำให้บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 481.76 ล้านบาท และบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 33.50 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเงินชดเชยจากการประกันภัย 126.88 ล้านบาท เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 220.79 ล้านบาท แต่มีการชำระคืนเงินกู้ยืม 250.78 ล้านบาท และจ่ายต้นทุนทางการเงิน 60.46 ล้านบาท ทำให้ ณ วันสิ้นงวดบริษัทมีกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิลดลงจำนวน 89.86 ล้านบาท แต่เมื่อรวมกับเงินสดต้นงวดจำนวน 163.41 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือปลายงวด 73.55 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 53.56 ล้านบาทมาจากกำไรสุทธิหลังปรับปรุงรายการ 70.08 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 88.66 ล้านบาท จ่ายภาษีเงินได้ 65.05 ล้านบาท ในส่วนของกิจกรรมลงทุนบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รวม 763.80 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 35.39 ล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวนเงิน 47.99 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 495.56 ล้านบาท และบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 519.74 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาล 407.45 ล้านบาท เงินชดเชยจากการประกันภัย 86.77 ล้านบาท เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 870.56 ล้านบาท แต่มีการชำระคืนเงินกู้ยืม 687.72 ล้านบาท จ่ายต้นทุนทางการเงิน 53.06 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 121.82 ล้านบาท ทำให้ ณ วันสิ้นงวดบริษัทมีกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิลดลงจำนวน 29.38 ล้านบาท แต่เมื่อรวมกับเงินสดต้นงวดจำนวน 73.55 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือปลายงวด 44.17 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปรับตัวลดลงเป็น 2.89 และ 0.25 เท่าตามลำดับ

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปรับตัวลดลงเป็น 1.47 และ 0.09 เท่าตามลำดับ

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปรับตัวลดลงเป็น 2.95 และ 0.15 เท่าตามลำดับ

รายจ่ายลงทุน

ปัจจุบันบริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป็นหลัก รายจ่ายลงทุนในช่วงที่ผ่านมาใช้ไปในการพัฒนาโครงการระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ และการลงทุนในโครงการเดอะ นวโพรวัง ซึ่งเป็นการสร้างศูนย์การค้าและอาคารพักอาศัยภายในโครงการ

ในปี 2554 บริษัทฯ ได้ลงทุนในโครงการระบบผลิตน้ำส่วนขยาย 104.40 ล้านบาท การก่อสร้างโรงงานให้เข้าในโครงการนครราชสีมา เป็นจำนวนเงิน 32.96 ล้านบาท และพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในโครงการนครราชสีมา เป็นจำนวนเงิน 68.89 ล้านบาท

ในปี 2555 บริษัทฯ ได้ลงทุนก่อสร้างกำแพงกั้นน้ำถาวร 597.65 ล้านบาท (ซึ่งได้บันทึกบัญชีไว้ ส่วนสัญญาก่อสร้างมูลค่า 790 ล้านบาท) ปรับปรุงถนนภายในโครงการ 80.18 ล้านบาท พื้นปูซ่อมแซม

ระบบผลิตน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย 97.12 ล้านบาท และการก่อสร้างระบบผลิตน้ำส่วนขยาย 78.630 ล้านบาท

ในปี 2556 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี ได้ลงทุนก่อสร้างสถานีสูบน้ำและระบบระบายน้ำ 127.08 ล้านบาท ก่อสร้างกำแพงกันน้ำถาวร 162.94 ล้านบาท และปรับปรุงถนนภายในโครงการ 9.26 ล้านบาท สำหรับเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร นครราชสีมา ได้ลงทุนก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค เฟส 3 262.69 ล้านบาท และก่อสร้างโรงงานให้เช่า 10.25 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายลงทุนในแต่ละโครงการว่าก่อนการตัดสินใจลงทุนไม่ว่าในโครงการใหม่ใดๆ บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการว่ามีผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ ทั้งทางด้านการเงิน การตลาด สังคม และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อประกอบการตัดสินใจได้อย่างถูกต้องและแม่นยำมากยิ่งขึ้น โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับสูงสุดเป็นที่ตั้ง

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

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

จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ และมาตรการสนับสนุนการลงทุนของภาครัฐบาล เช่น การลดภาษีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน และมาตรการสนับสนุนการลงทุนของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ เป็นแรงผลักดันให้เกิดการลงทุนและการบริโภคมากขึ้น และส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศเกิดความมั่นใจต่อภาวะเศรษฐกิจในประเทศและขยายการผลิตและการลงทุนเพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทได้ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารจัดการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจนได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน มอก./ISO 9001:2000 ในด้านการพัฒนาที่ดิน และการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจากคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการรับรองระบบงาน ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความน่าเชื่อถือในระบบการบริหารจัดการของบริษัทให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น ปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมา ส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างผลกำไรจากการดำเนินงานตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตลอดมา แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีความผันผวนในเรื่องรายได้จากการขายที่ดิน ซึ่งหากปีใดมียอดขายที่ดินจำนวนมากก็จะทำให้นั้นบริษัทมีกำไรมาก เพื่อลดความผันผวนของรายได้รับจากการขายที่ดิน บริษัทจึงมีนโยบายที่จะขยายการลงทุนไปยังโครงการนครราชสีมาเพื่อเป็นช่องทางสร้างรายได้จากการขายที่ดินแห่งใหม่ อีกทั้งได้จัดหาพันธมิตรที่มีความชำนาญและเครือข่ายในระดับนานาชาติเข้ามาเป็นตัวแทนจำหน่ายให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในต่างประเทศ ซึ่งจากมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้อบริษัทสามารถรักษาระดับรายได้จากการขายที่ดินให้มีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้นในอนาคต สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทเป็นดังนี้

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

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

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

รายได้จากการขายและบริการ

บริษัทมีรายได้หลักจากโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร 2 ส่วนคือ รายได้จากการขายที่ดินและรายได้ค่าบริการ และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 บริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 เรื่องรายได้ ที่ผ่านมา บริษัทรับรู้รายได้จากการขายที่ดินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยวิธีอัตราส่วนค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ดังนั้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 บริษัทเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากการรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ เป็นวิธีรับรู้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา ในปี 2554 มีรายได้จากการขายที่ดิน 497.55 ล้านบาท และในปี 2555 มีรายได้จากการขายที่ดิน 566.90 ล้านบาท

ในปี 2556 มีรายได้จากการขายที่ดิน 289.73 ล้านบาท

ทั้งนี้ รายได้จากการขายที่ดินของบริษัทมีอัตราขายตัวที่ไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับว่าปีใดบริษัทสามารถขายที่ดินแปลงใหญ่ได้และมีการรับชำระเงินค่าที่ดินในระหว่างปีที่ขาย ก็จะทำให้ปีนั้นบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเพิ่มสูงขึ้น โดยมีรายละเอียดรายได้จากการขายที่ดินในช่วงปี 2554 – 2556 ดังนี้

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

หมายเหตุ : ¹ ปี 2554 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ Nissin Foods (Thailand) Co.,Ltd. จำนวนเงิน 213.48 ล้านบาท บริษัท ชัม ไสเทคส์ จำกัด จำนวนเงิน 79.46 ล้านบาท และบริษัท แคนนอน ไฮ-เทค (ประเทศไทย) จำกัด จำนวนเงิน 69.01 ล้านบาท

ปี 2555 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ Shinkawa Manufacturing Asia Co.,Ltd. จำนวนเงิน 126.77 ล้านบาท และบริษัท ผลิตภัณฑ์ไฟฟ้า นวนคร จำกัด จำนวนเงิน 180.94 ล้านบาท

ปี 2556 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท อุษา สยาม สติล อินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 110.27 ล้านบาท บริษัท สอนชวน (ประเทศไทย) จำกัด จำนวนเงิน 57.12 ล้านบาท และบริษัท สยามซานิทารีเฟคัลลิสส์ จำกัด จำนวนเงิน 42.04 ล้านบาท

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

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

ปี 2556 รายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากในปี 2555 ลูกค้าส่วนใหญ่ซึ่งเป็นโรงงาน ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี ในช่วงกลางเดือน ตุลาคม ถึงกลางเดือนธันวาคม 2554

รายได้ค่าเช่า

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

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

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

เงินชดเชยจากการประกันภัย

ในปี 2555 บริษัทบันทึกได้รับรู้เงินชดเชยจากการประกันภัย 143.66 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากสินทรัพย์เสียหายจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เมื่อปี 2554

และในปี 2556 บริษัทบันทึกได้รับรู้เงินชดเชยจากการประกันภัย 70.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากธุรกิจหยุดชะงักจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เมื่อปี 2554

กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน:ที่ดิน และกำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน

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

รายได้อื่น

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

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

- ต้นทุนขาย

บริษัทมีต้นทุนขายแยกตามแหล่งที่มาของรายได้หลักได้ 2 ส่วนคือ ต้นทุนขายที่ดิน และต้นทุนการให้บริการ โดยในระหว่างปี 2554 ถึง 2556 บริษัทมีอัตราส่วนต้นทุนขายรวมต่อรายได้รวมเท่ากับ ร้อยละ 57.71, 48.79 และ 41.52 ตามลำดับ เป็นผลจากในระยะเวลาดังกล่าวบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินที่มีส่วนต่างกำไร (Margin) ต่างกัน นอกจากนี้หากปีใดขายที่ดินได้น้อยกว่ารายได้จากค่าบริการก็จะทำให้อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้รวมสูงขึ้น ในทางกลับกันหากขายที่ดินได้มากกว่าก็จะทำให้อัตราส่วนดังกล่าวต่ำ

สำหรับปี 2554 บริษัทมีต้นทุนรวม 554.88 ล้านบาท เป็นต้นทุนขายที่ดิน 187.73 ล้านบาท และต้นทุนการให้บริการ 367.15 ล้านบาท

สำหรับปี 2555 บริษัทมีต้นทุนรวม 560.83 ล้านบาท เป็นต้นทุนขายที่ดิน 274.43 ล้านบาท และต้นทุนการให้บริการ 286.40 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 บริษัทมีต้นทุนรวม 570.55 ล้านบาท เป็นต้นทุนขายที่ดิน 200.25 ล้านบาท และต้นทุนการให้บริการ 370.30 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

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

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

กำไร

- กำไรขั้นต้น

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

หน่วย : ร้อยละของยอดขาย

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

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินมีสัดส่วนที่สูง แต่จะมีความผันผวนในแต่ละปี ทั้งนี้เนื่องจาก บริษัทบันทึกต้นทุนขายตามราคาที่ดินที่ซื้อมา ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงมีต้นทุนไม่เท่ากัน ดังนั้นอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินที่เพิ่ม/ลดลงจะขึ้นอยู่กับต้นทุนที่ดินแปลงที่ขาย เช่น

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินส่วนใหญ่จากพื้นที่เขตฯ นครราชสีมา คิดเป็นร้อยละ 29.36 และพื้นที่เขตพริ้มเมี่ยมโซน ปทุมธานี คิดเป็นร้อยละ 50.03 ซึ่งมีต้นทุนขายที่สูงกว่าเขตฯ ปทุมธานีเดิม ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินลดลงจากปีก่อน

ในปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินส่วนใหญ่จากพื้นที่เขตฯ นครราชสีมา คิดเป็นร้อยละ 40.08 และพื้นที่เขตพริ้มเมี่ยมโซน ปทุมธานี คิดเป็นร้อยละ 31.92 ซึ่งมีต้นทุนขายที่สูงกว่าเขตฯ ปทุมธานีเดิม ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินลดลงจากปีก่อน

ในปี 2554 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินส่วนใหญ่จากพื้นที่ในเขตโครงการปทุมเดิมคิดเป็นร้อยละ 53.19 ของรายได้ขายที่ดินรวม ซึ่งมีต้นทุนขายที่ต่ำกว่าโครงการ ใหม่ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2553 จากร้อยละ 53.69 เป็นร้อยละ 62.27

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการ ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จากร้อยละ 17.79 เป็นร้อยละ 29.30 และ ในปี 2554 ลดลงจากปี 2553 จากร้อยละ 38.24 เป็น 17.79 เนื่องจากสถานการณ์

น้ำท่วมใหญ่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ในช่วงกลางเดือนตุลาคม ถึงกลางเดือน ธันวาคม 2554 ทำให้บริษัทสูญเสียรายได้จากการให้บริการในช่วงเวลาดังกล่าว

- **กำไรสุทธิ**

ในปี 2554-2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ -136.50, 226.69 และ 305.87 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งปัจจัยที่ทำให้ธุรกิจของบริษัทสามารถสร้างกำไรได้อย่างสม่ำเสมอ เนื่องมาจากโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครได้จัดตั้งมากกว่า 30 ปี และที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่ได้มีการจัดซื้อมาตั้งแต่ช่วงแรกของการดำเนินงานทำให้บริษัทมีต้นทุนที่ดินต่ำ และในส่วนของรายได้จากการบริการ บริษัทจะกำหนดค่าบริการจากต้นทุนของค่าบริการบวกกำไรส่วนเพิ่มในอัตราที่บริษัทกำหนดไว้และจะปรับอัตราค่าบริการเมื่อต้นทุนเพิ่มขึ้นทำให้บริษัทมีกำไรขึ้นจากการดำเนินงานมาโดยตลอด อีกทั้งเงินลงทุนที่นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนที่ได้มาจากกำไรจากการดำเนินงาน จึงทำให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินไม่มากนัก นอกจากนี้ บริษัทได้พยายามปรับปรุงโครงสร้างองค์กรและการบริหาร พัฒนาระบบการให้บริการ สาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพและเพิ่มความคล่องตัวในการให้บริการแก่ลูกค้าได้ทั่วถึงและดียิ่งขึ้น ซึ่งช่วยลดต้นทุนในการดำเนินงานและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทอีกทางหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม กำไรสุทธิที่เกิดในแต่ละปีจะผันผวนตามยอดขายที่ดินโครงการของบริษัทเป็นหลัก ดังนั้นหากปีใดบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินสูงก็จะทำให้ปีนั้นมีกำไรสุทธิสูงขึ้นตามไปด้วย

- **อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น**

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

ข) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,605.01 ล้านบาท

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

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

- สินทรัพย์หมุนเวียน

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

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

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

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในปี 2553 บริษัทลงทุนในบริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด จำนวนเงิน 1.20 ล้านบาท

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

ในปี 2555 ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด จำนวน 48.00 ล้านบาท

และในปี 2556 ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด จำนวน 48.00 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 120.60 ล้านบาท

- เงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2556 คงเหลือ 4.27 ล้านบาท

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2554 มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 32.56 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นของที่ดินและโรงงานให้เช่าที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา แต่เนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ฯ บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าความเสียหาย จำนวน 7.00 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2555 มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 17.65 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นของโรงงานให้เช่าที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ณ 31 ธันวาคม 2556 มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเปลี่ยนแปลงลดลงจากปี 2555 จำนวน 9.90 ล้านบาท

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 1,293.92 ล้านบาท เปลี่ยนแปลง ลดลงจากสิ้นปีก่อน จำนวน 100.92 ล้านบาท เนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ฯ บริษัทฯได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าความเสียหาย จำนวน 173.50 ล้านบาท และเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนก่อสร้างระบบผลิตน้ำส่วนขยาย

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

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

คุณภาพของสินทรัพย์

- ลูกหนี้การค้า

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

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

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

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

- เงินลงทุนระยะยาว

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

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ 31 ธันวาคม 2554, 2555 และ 2556 บริษัทไม่มีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์แต่อย่างใด เนื่องจากปัจจุบันไม่มีข้อบ่งชี้ที่มีนัยสำคัญใดๆ ว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทจะมีจำนวนต่ำกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหรือมูลค่ายุติธรรมแต่อย่างใด

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าความเสียหายอันเนื่องมาจากเหตุการณ์น้ำท่วม

ค) แหล่งที่มาของเงินทุน

บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่มาจากผลการดำเนินงาน รวบรวมทั้งเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยมี

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.54 เท่า

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.70 เท่า

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.65 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,346.40 ล้านบาท

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

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

หนี้สิน

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

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

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,809.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็นจำนวนเงิน 10.30 ล้านบาท เนื่องจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 182.84 ล้านบาท เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัด

บัญชี 399.57 ล้านบาท ภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 64.59 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าลดลง 331.48 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าจากลูกค้าลดลง 148.79 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง 151.05 ล้านบาท

ง) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ต้นทุนที่ดิน โครงการใหม่ที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

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

หน่วย : ล้านบาท

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

อนึ่ง ในการจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อขยายการลงทุนในแต่ละครั้ง บริษัทจะมีการศึกษาความเป็นได้ในการลงทุนก่อนจัดซื้อที่ดิน โดยปัจจัยหลักที่บริษัทใช้ในการพิจารณา คือ ราคาที่ดินที่จัดซื้อมาเป็นสำคัญโดยต้องมีราคาจำหน่ายที่สามารถแข่งขันได้ รวมทั้งผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทจึงเชื่อว่าถึงแม้ในอนาคตบริษัทอาจจะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินลดลง แต่คงจะลดลงอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้และเพียงพอที่จะสร้างผลกำไรและจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอต่อไป

แผนผังที่ดินของโครงการ

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) เป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทย ซึ่งได้ก่อตั้งมาเป็นระยะเวลานาน ประกอบกับการขยายตัวของโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งในอดีตบริษัทได้ขายที่ดินในเขตอุตสาหกรรมบางส่วนให้แก่นักลงทุนทั่วไปที่ได้นำที่ดินไปพัฒนาเป็นเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ส่งผลต่อการจัดวางผังเมืองของโครงการในปัจจุบันที่ไม่มีระเบียบมากนัก และอาจส่งผลให้เกิดข้อจำกัดในการขายที่ดินในโครงการบางแปลงให้แก่นักลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้มีการจัดวางแผนผังแม่บทของโครงการที่ชัดเจน และในการขายที่ดินให้กับนักลงทุนบริษัทจะพิจารณาถึงการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ให้ตรงกับเขตที่ตั้งที่ได้กำหนดไว้ในแผนผังแม่บทของบริษัท

พื้นที่โครงการอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าพื้นที่ข้างเคียง

สถานที่ตั้งของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครเดิมเป็นที่ลุ่มและมีพื้นที่อยู่ในระดับที่ต่ำ บริษัทจึงต้องก่อสร้างแนวเขื่อนบริเวณรอบโครงการและระบบระบายน้ำภายในโครงการเพื่อรองรับและป้องกันการเกิดน้ำท่วม รวมถึงในกรณีที่บริษัทมีการจัดซื้อที่ดินแห่งใหม่เพื่อนำมาพัฒนา ก็ต้องมีการสร้างแนวเขื่อนใหม่และวางระบบระบายน้ำเพิ่มเติม ซึ่งทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำของโครงการสูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งที่มีที่ตั้งโครงการอยู่ในที่สูงหรือที่ดอนซึ่งไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายดังกล่าว ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำภายในเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงมีเพียงค่าใช้จ่ายในส่วนของการบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายเฉพาะส่วนที่ต้องสร้างเพิ่มเติมตามบริเวณพื้นที่ดินที่ซื้อเพิ่มขึ้นเท่านั้น โดยในช่วงที่ผ่านมา ในแต่ละปีบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำประมาณ 1 - 2 ล้านบาทคิดเป็นประมาณร้อยละ 1 - 3 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งมีสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายโดยรวมของบริษัท บริษัทจึงเชื่อว่าปัจจัยดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

ที่ดินเพื่อขายไม่ติดที่ดินของโครงการ

การจัดซื้อรวบรวมที่ดินของบริษัทในอดีตใช้วิธีให้บุคคลทั่วไปเป็นผู้รวบรวมที่ดินแล้วขายต่อให้บริษัท เพื่อป้องกันการซื้อที่ดินราคาสูงเนื่องจาก หากผู้ขายทราบว่าผู้ซื้อเป็นบริษัทก็มักจะขึ้นราคา เพราะเข้าใจว่ามีกำลังซื้อมากกว่าบุคคลธรรมดา นอกจากนี้ที่ผ่านมาบริษัทจัดซื้อที่ดินโดยทยอยรวบรวมเก็บที่ดินมิได้ซื้อเป็นแปลงใหญ่ๆ ซึ่งในการรวบรวมที่ดินเมื่อปี 2530 บริษัทได้ซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง ขนาด 22-2-16 ไร่ มูลค่าประมาณ 4.20 ล้านบาท ที่มีสภาพติดคลองไม่มีถนนให้รถเข้าออกและห่างจากโครงการของบริษัทประมาณ 390 เมตร โดยในขณะนั้นบริษัทคาดว่าจะสามารถรวบรวมที่ดินบริเวณดังกล่าวให้เป็นผืนเดียวกันและติดโครงการของบริษัทได้ แต่ต่อมาบริษัทไม่สามารถรวบรวมที่ดินให้เป็นผืนเดียวกันได้จึงทำให้ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่ติดโครงการเดิม ซึ่งในระยะต่อไปบริษัทจะพิจารณาซื้อที่ดินต่อจากโครงการเดิมเพื่อเชื่อมกับที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาขายต่อไป ในขณะที่เดียวกันบริษัทจะพยายามขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้สนใจเพื่อลดข้อจำกัดในการพัฒนาที่ดิน