

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13.1 งบการเงิน

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววรรณพร จงพิรเดชานันท์ แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี 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 ต่อมาภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีต้องงบการเงินปี 2554 ผู้บริหารได้สรุปประมาณความเสียหายและผลขาดทุนจากความเสียหายดังกล่าวควรบันทึกในงบการเงินสำหรับปี 2554 เป็นจำนวนเงิน 185 ล้านบาท งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ที่แสดงข้อมูลเปรียบเทียบเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินดังกล่าวหลังปรับปรุงประมาณการผลขาดทุนจำนวน 185 ล้านบาท
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววรรณพร จงพิรเดชานันท์ 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 ตัวเลขเปรียบเทียบที่นำมาแสดงนี้ นำมาจากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และหลังจากปรับปรุงรายการตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาวบุญศรี โชติไพญ์พันธ์ แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดประชุมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2557 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด แต่งตั้งนายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4068 หรือนางสาววรรณพร จงพิระเดชาพันธ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4098 หรือนางสาวบุญศรี โชติไพญ์พันธ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3756 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และกำหนดค่าตอบแทนเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 2,050,000 บาท

ข) ตารางสรุปงบการเงิน

รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2557		2556		2555	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	55.08	1.21	44.17	0.96	73.55	1.68
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	42.55	0.93	43.11	0.94	38.55	0.88
ค่าบริการที่ยังไม่เรียกเก็บ	14.10	0.31	13.33	0.29	10.31	0.24
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,461.93	32.06	1,614.85	35.17	1,666.09	38.09
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10.00	0.22	0.20	0.00	0.90	0.02
เงินสดเชยประกันภัยค้ำรับ	0.00	0.00	0.00	0.00	16.77	0.38
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	20.65	0.45	36.70	0.80	43.95	1.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,604.31	35.18	1,752.36	38.17	1,850.11	42.30
เงินฝากที่ติดค้างประกัน	73.53	1.61	37.19	0.81	31.82	0.73
เงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	276.36	6.06	105.25	2.29	65.27	1.49
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	3.40	0.07	4.27	0.09	4.27	0.10
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	208.40	4.57	260.60	5.68	270.50	6.18
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,370.95	51.99	2,416.10	52.63	2,098.88	47.99
เงินล่วงหน้ารับเหมาก่อสร้าง	0.00	0.00	0.00	0.00	21.94	0.50
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับดอกเบี้ย	18.47	0.40	10.69	0.23	20.63	0.47
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.59	0.10	4.60	0.10	10.23	0.23
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,955.70	64.82	2,838.71	61.83	2,523.54	57.70
รวมสินทรัพย์	4,560.01	100.00	4,591.07	100.00	4,373.65	100.00

รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2557		2556		2555	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	3.46	0.08	10.50	0.23	7.60	0.17
เจ้าหนี้การค้า	40.01	0.88	32.54	0.71	73.91	1.69
เจ้าหนี้ค่าอาคาร และอุปกรณ์	66.24	1.45	133.39	2.91	423.50	9.68
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าลูกค้า	0.00	0.00	0.00	0.00	148.79	3.40
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลระดับบัญชี	39.97	0.88	20.44	0.45	0.00	0.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	268.22	5.88	0.00	0.00	126.71	2.90
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	274.88	6.03	152.36	3.32	147.96	3.38
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.38	0.12	7.44	0.16	7.10	0.16
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3.41	0.07	65.26	1.42	0.67	0.02
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	354.08	7.76	144.17	3.14	297.77	6.81
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,055.65	23.15	566.10	12.33	1,234.01	28.21
เงินประกันผลงาน	5.09	0.11	10.25	0.22	17.27	0.39
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลระดับบัญชี	457.22	10.03	379.14	8.26	0.00	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	799.96	17.54	804.61	17.53	499.46	11.42
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3.48	0.08	8.87	0.19	11.71	0.27
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	17.25	0.38	13.12	0.29	11.88	0.27
เงินประกันสาธารณูปโภครับจากลูกค้า	28.10	0.62	27.48	0.60	24.93	0.57
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,311.09	28.75	1,243.46	27.08	565.25	12.92
รวมหนี้สิน	2,366.74	51.90	1,809.56	39.41	1,799.26	41.14
ทุนจดทะเบียน	2,247.08	49.28	2,247.08	48.94	2,247.08	51.38
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ	1,559.35	34.20	1,545.32	33.66	1,521.51	34.79
รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,559.35	34.20	1,545.32	33.66	1,521.51	34.79
เงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	0.02	0.00	0.46	0.01	1.20	0.03
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	283.56	6.22	283.56	6.18	283.56	6.48
กำไรสะสม	352.25	7.72	952.16	20.74	768.11	17.56
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	-1.91	-0.04	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,193.27	48.10	2,781.51	60.59	2,574.39	58.86

รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2557		2556		2555	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	134.61	20.39	289.73	21.09	566.90	49.32
รายได้จากการให้บริการ	466.34	70.64	462.46	33.66	405.14	35.24
รายได้ค่าเช่า	13.94	2.11	16.96	1.23	21.02	1.83
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	28.45	4.31	7.88	0.57	0.00	0.00
เงินชดเชยจากการประกันภัย	0.00	0.00	70.00	5.09	143.66	12.50
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	0.00	363.43	26.45	0.00	0.00
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน	0.00	0.00	146.89	10.69	0.00	0.00
รายได้อื่น	16.83	2.55	16.65	1.21	12.79	1.11
รวมรายได้	660.17	100.00	1,373.99	100.00	1,149.50	100.00
ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	71.97	10.90	200.25	14.57	274.43	23.87
ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ	372.38	56.41	370.30	26.95	286.40	24.91
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	600.86	91.02	303.74	22.11	282.28	24.56
ต้นทุนทางการเงิน	58.62	8.88	45.57	3.32	48.62	4.23
รวมค่าใช้จ่าย	1,103.83	167.21	919.86	66.95	891.72	77.57
ส่วนแบ่งขาดทุนในตราสารทุน-การบัญชีด้านผู้ลงทุน	8.86	1.34	8.00	0.58	6.27	0.55
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-452.52	-68.55	446.13	32.47	251.50	21.88
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	-7.78	-1.18	140.26	10.21	24.81	2.16
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-444.74	-67.37	305.87	22.26	226.69	19.72
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก						
คณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	1.92	0.29	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	-446.66	-67.66	0.00	0.00	0.00	0.00
งบกระแสเงินสด						
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ใน กิจกรมดำเนินงาน	160.43		-53.56		358.40	
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ใน กิจกรมลงทุน	-433.50		-495.56		-481.76	
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ใน กิจกรมจัดหาเงิน	283.98		519.74		33.50	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	10.91		-29.38		-89.86	

ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท

รายการ		งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
		2557	2556	2555
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.52	3.10	1.50
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.09	0.15	0.09
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.20	-0.06	0.38
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	12.80	16.70	32.13
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	28	22	11
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.29	0.35	0.33
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1241	1029	1091
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	12.25	10.72	8.09
ระยะเวลารับชำระหนี้	(วัน)	29	34	44
Cash Cycle	(วัน)	1,240	1,017	1,058
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	27.74	25.82	43.52
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	-79.52	-19.6	10.2
อัตรากำไรอื่น	%	6.86	44.02	13.61
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	-32.81	35.54	353.7
อัตรากำไรสุทธิ	%	-67.37	22.26	19.72
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	-17.88	11.42	9.21
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	-9.72	6.82	5.68
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	-9.41	18.53	15.95
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.14	0.31	0.29
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.08	0.65	0.70
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	(เท่า)	3.53	1.24	10.08
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	(เท่า)	0.15	-0.03	0.47
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	0%	51%	54%
เปรียบเทียบข้อมูลต่อหุ้น				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อหุ้น	(บาท)	-0.29	0.20	0.15
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	1.41	1.80	1.69

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

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา โดยมีรายได้หลักมาจาก 2 ส่วน คือ รายได้จากการขายที่ดิน และรายได้จากการให้บริการภายในโครงการของบริษัท ในปี 2557 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินประมาณร้อยละ 20.39 ของรายได้รวม และรายได้จากการให้บริการประมาณร้อยละ 70.64 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 ในปีนี้บริษัทได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ปัญหาทางการเมือง บรรยากาศการลงทุนที่ซบเซา ประกอบกับบริษัทยังคงมีความผันผวนในเรื่องรายได้จากการขายที่ดิน ซึ่งหากปีใดบริษัทขายที่ดินได้เป็นจำนวนมากก็จะทำให้ปีนั้นบริษัทมีกำไรมาก และได้ขยายการลงทุนไปยังโครงการนครราชสีมาเพื่อเป็นช่องทางสร้างรายได้จากการขายที่ดินแห่งใหม่ ซึ่งคาดว่าจะช่วยให้บริษัทสามารถรักษาระดับรายได้จากการขายที่ดินให้มีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้นในอนาคต

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวมเป็นดังนี้

บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นผลขาดทุนสุทธิจำนวน (444.74) ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2556 ซึ่งมีผลกำไรสุทธิจำนวน 305.87 ล้านบาท ผลการดำเนินงานลดลงจำนวน 750.61 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 245.40 เนื่องจากเหตุผลหลักที่สำคัญ ดังนี้

1. รายได้จากการขายและบริการ

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวนเงิน 614.89 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2556 ซึ่งบริษัทมีรายได้ดังกล่าวรวม 769.14 ล้านบาท ลดลง 154.25 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.05 เมื่อเปรียบเทียบกับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ที่ปรับตัวลดลงจากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ปัญหาทางการเมือง บรรยากาศการลงทุนที่ซบเซา และความล่าช้า ในการอนุมัติโครงการสนับสนุนการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI)

1.1 รายได้จากการขายที่ดิน

โดยมีรายละเอียดรายได้จากการขายที่ดินในช่วงปี 2555 – 2557 ดังนี้

รายได้จากการ ขายที่ดิน	2557		2556		2555	
	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)%	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)%	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)%
รวม	134.61	(53.54)	289.73	(48.89)	566.90	13.94
ลูกค้ารายใหญ่ ¹	103.00		209.43		307.71	

หมายเหตุ : ¹ 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 อินดัสตริส จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 110.27 ล้านบาท บริษัท สอนชวน (ประเทศไทย) จำกัด จำนวนเงิน 57.12 ล้านบาท และบริษัท สยามซานิทารีเฟดดิ้งส์ จำกัด จำนวนเงิน 42.04 ล้านบาท
ปี 2557 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท ซีพีแรม จำกัด จำนวนเงิน 72.0 ล้านบาท และบริษัท พีวีทีเอ็ม จำกัด จำนวนเงิน 31.00 ล้านบาท

1.2 รายได้ค่าบริการ

ส่วนรายได้ค่าบริการของบริษัทเป็นรายได้จากค่าบริการในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และนครราชสีมา ได้แก่ ค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าบริการชุมชน และค่าเก็บสิ่งปฏิกูล เป็นต้น ซึ่งรายได้ค่าบริการส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 59 เป็นรายได้จากค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และอีกประมาณร้อยละ 19 เป็นรายได้ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย โดยมีรายละเอียดรายได้ค่าบริการในช่วงปี 2555-2557 ดังนี้

	2557		2556		2555	
	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)% *	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)% *	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)% *
รายได้จากการบริการ	466.34	0.84	462.47	14.15	405.14	(5.60)

1.3 รายได้ค่าเช่า

สำหรับรายได้ค่าเช่า ในปี 2557 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า 13.94 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 3.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.81 เนื่องจากผู้เช่าได้ยกเลิกสัญญาเช่าและซื้อที่ดินนั้นกับบริษัทฯ

2. รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

ในปี 2557 บริษัทบันทึกรับรู้รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล จำนวน 28.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 20.57 ล้านบาท หรือร้อยละ 261 ซึ่งเป็นเงินอุดหนุนโครงการระหว่างก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรม โดยบริษัทบันทึกเป็นเงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี และตัดบัญชีเพื่อรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์

3. เงินชดเชยจากการประกันภัย (รายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นจากการดำเนินงานปกติ)

ในปีนี้ บริษัทไม่มีรายการเงินชดเชยจากการประกันภัย ในขณะที่ปี 2556 บริษัทบันทึกรับรู้เงินชดเชยจากการประกันภัยจำนวน 70.00 ล้านบาท และปี 2555 รับรู้เงินชดเชยดังกล่าว จำนวน 143.66 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากธุรกิจหุ้ดชะงักจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เมื่อปี 2554

4. กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และกำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน (รายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นจากการดำเนินงานปกติ)

ในปีนี้ บริษัทไม่มีรายการกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และกำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน แต่ในปี 2556 บริษัทมีรายการกำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจำนวน 146.89 ล้านบาท และมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดิน จำนวน 363.43 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีสัญญาให้เช่าที่ดินแก่บริษัทฯ แห่งหนึ่ง โดยมีระยะเวลา 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดในปี 2580 ณ วันที่ทำสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัทได้รับค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนเงิน 186 ล้านบาท ภายใต้นี้ก็ขอดกลง ในปี 2555 บริษัททั้งสองบริษัทได้ตกลงที่จะไม่คืนเงินค่าเช่าที่ได้รับมาล่วงหน้าดังกล่าวเมื่อมีการยกเลิกสัญญาเช่า และต่อมาในเดือนเมษายน 2556 ผู้เช่าได้ยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวและซื้อที่ดินนี้

5. รายได้อื่น

ในปี 2557 บริษัทมีรายได้อื่น 16.83 ล้านบาท ได้แก่ ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าบริการร้านค้า และค่าธรรมเนียมจอดรถบัส เป็นต้น

6. ต้นทุนขายและบริการ

สำหรับปี 2557 บริษัทมีต้นทุนรวม 444.35 ล้านบาท เป็นต้นทุนขายที่ดิน 71.97 ล้านบาท และต้นทุนการให้บริการ 372.38 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 126.20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.12

บริษัทมีต้นทุนขายและบริการแยกตามแหล่งที่มาของรายได้หลักได้ 2 ส่วนคือ ต้นทุนขายที่ดิน และต้นทุนการให้บริการ โดยในระหว่างปี 2555 ถึง 2557 บริษัทมีอัตราส่วนต้นทุนขายรวมต่อรายได้รวม

เท่ากับร้อยละ 48.79 ,41.52 และ 67.31 ตามลำดับ ขึ้นอยู่กับรายได้ และต้นทุนของที่ดิน ที่ขายในแต่ละปีที่มีความแตกต่างกัน หากปีใดมีรายได้จากการขายที่ดินได้น้อยกว่ารายได้จากค่าบริการก็จะทำให้ปีนั้นอัตราส่วนต้นทุนขายและบริการต่อรายได้รวมสูงขึ้น ในทางกลับกันหากขายที่ดินได้มากกว่าก็จะทำให้อัตราส่วนดังกล่าวลดลง

7. กำไรขั้นต้น

ในช่วง 2555-2557 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นรวมเฉลี่ยประมาณร้อยละ 32.36 ของยอดขายและบริการ แต่หากพิจารณาอัตราส่วนของกำไรขั้นต้นตามแหล่งที่มาของรายได้บริษัท คือ รายได้จากการขายที่ดิน และรายได้จากการให้บริการและให้เช่าแล้ว จะมีอัตราส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 43.00 และ 24.85 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงในช่วงที่ผ่านมาดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละของยอดขายและบริการ

อัตรากำไรขั้นต้น	เฉลี่ย	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
- จากการขายที่ดิน	44.85	46.53	30.88	51.59
- จากการให้บริการและให้เช่า	25.74	22.47	22.79	29.30
รวม	33.71	27.74	25.82	43.52

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินมีสัดส่วนที่สูง แต่จะมีความผันผวนในแต่ละปี ทั้งนี้เนื่องจาก บริษัทบันทึกต้นทุนขายตามราคาที่ดินที่ซื้อเข้ามา ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงมีต้นทุนไม่เท่ากัน ดังนั้นอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินที่เพิ่ม/ลดลงจะขึ้นอยู่กับต้นทุนที่ดินแปลงที่ขาย สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการ จะมีสัดส่วนใกล้เคียงกันในแต่ละปี

8. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 600.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 297.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.82 เนื่องจากรายการหลักดังนี้

- การบันทึกค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 300.11 ล้านบาท ในระหว่าง ไตรมาส 4 ปี 2557 บริษัทฯได้มีการทบทวนการตั้งค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อย ค่าของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555) เรื่องการด้อย ค่าของสินทรัพย์ โดยผลขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว ได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2557 จำนวนรวม 300.11 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

	ล้านบาท
- อาคารที่พักอาศัยระหว่างการพัฒนา	220.46
โครงการ เดอะ นวไพรเวซี	
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-ศูนย์การค้า	49.71
โครงการ เดอะ นวไพรเวซี	
- โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร	29.94
จำนวนรวม	300.11

■ ค่าเสื่อมราคา เพิ่มขึ้นจำนวน 35.88 ล้านบาท

สำหรับปี 2557 บริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคากลุ่มอาคารและอุปกรณ์ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนรวม 197.44 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 จำนวน 161.56 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น 35.88 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการรับรู้ค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากระบบป้องกันน้ำท่วมภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ซึ่งประกอบด้วย กำแพงป้องกันน้ำท่วม คลองระบายน้ำฝน สถานีและเครื่องสูบน้ำ

9. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในปี 2557 จำนวน 58.62 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2556 จำนวน 45.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.05 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ มีเงินกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่เพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเงินลงทุนในหุ้น เพิ่มทุนของบริษัทผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด(เงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน) และการลงทุนอื่นๆ

10. กำไรสุทธิ

ในปี 2555-2557 บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิเท่ากับ 226.69 ,305.87 และ -444.74 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2557 บริษัทมีผลประกอบการขาดทุน เนื่องจากรายได้ที่ปรับตัวลดลงจากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ปัญหาทางการเมือง บรรยากาศการลงทุนที่ซบเซา และความล่าช้า ในการอนุมัติโครงการสนับสนุนการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) ประกอบมีการบันทึกค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีเพิ่มขึ้นด้วย นอกจากนี้ บริษัทได้พยายามปรับปรุงโครงสร้างองค์กรและการบริหาร พัฒนาระบบการให้บริการสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพและเพิ่มความคล่องตัวในการให้บริการแก่ลูกค้าได้ทั่วถึงและดียิ่งขึ้น ซึ่งช่วยลดต้นทุนในการดำเนินงานและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทอีกทางหนึ่ง

11. อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

ในปี 2555 -2557 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 9.21 ,11.42 และ -17.88 ตามลำดับ ในปี 2557 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องมาจากผลประกอบการขาดทุนตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ข) สภาพคล่อง

1. กระแสเงินสด

บริษัทมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดในระหว่างปี 2555-2557 ที่สำคัญ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2557	2556	2555
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(444.74)	305.87	226.69
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน กิจกรรมดำเนินงาน	160.43	(53.56)	358.40
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน กิจกรรมลงทุน	(433.50)	(495.56)	(481.76)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน กิจกรรมจัดหาเงิน	283.98	519.74	33.50
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	10.91	(29.38)	(89.86)

ภาพรวมของกระแสเงินสดในปี 2557 บริษัทมีเงินสดที่ได้มาจากการดำเนินงานจากธุรกิจหลัก การกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมทั้งเงินอุดหนุนจากรัฐบาล โดยส่วนใหญ่ใช้ไปเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในด้านการใช้ไปในกิจกรรมลงทุน โดยการสร้างระบบป้องกันน้ำท่วมและจ่ายเงินเพิ่มทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ประกอบด้วยการใช้ไปในเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน 36.34 ล้านบาท การซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รวม 201.40 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 10.55 ล้านบาท จ่ายเงินเพิ่มทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกันจำนวนเงิน 179.96 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนเงิน 10.00 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนสุทธิ 433.50 ล้านบาท

และในด้านการจัดการจัดหาเงิน บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น รวมทั้งได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลด้วย ซึ่งประกอบด้วยรายการเงินอุดหนุนจากรัฐบาล 126.07 ล้านบาท เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 904.46 ล้านบาท แต่มีการชำระคืนเงินกู้ยืม 520.21 ล้านบาท และเงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ 13.59 ล้านบาท จ่ายต้นทุนทางการเงิน 70.28 ล้านบาท จ่ายเงินปันผล 155.17 ล้านบาท และจ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชีลดลง 7.04 ล้านบาท

ส่งผลให้ ณ วันสิ้นงวดบริษัทมีกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 10.91 ล้านบาท แต่เมื่อรวมกับเงินสดต้นงวดจำนวน 44.17 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือปลายงวด 55.08 ล้านบาท

2. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปรับตัวลดลงเป็น 1.52 และ 0.09 เท่าตามลำดับ

3. รายจ่ายลงทุน

ปัจจุบันบริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป็นหลัก รายจ่ายลงทุนในช่วงที่ผ่านมาใช้ไปในการพัฒนาโครงการระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการปทุมธานี และนครราชสีมา

ในปี 2557 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ได้ลงทุนก่อสร้างสถานีสูบน้ำและระบบระบายน้ำ 106.82 ล้านบาท ก่อสร้างสาธารณูปโภค โครงการ เดอะ นวไพรเวซ์ 2.11 ล้านบาท และก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการพรีเมียมโฮม 6.23 ล้านบาท สำหรับเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนครนครราชสีมา ได้ลงทุนก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค เฟส 3 154.80 ล้านบาท ก่อสร้างโรงงานให้เช่า 10.25 ล้านบาท และขยายกำลังการบำบัดน้ำเสีย 25.94 ล้านบาท

นอกจากนี้บริษัทได้ลงทุนเพิ่มทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน จำนวน 179.96 ล้านบาทด้วย

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายลงทุนในแต่ละโครงการว่าก่อนการตัดสินใจลงทุนไม่ว่าในโครงการใหม่ใดๆ บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการว่ามีผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ ทั้งทางด้านการเงิน การตลาด สังคม และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจได้อย่างถูกต้องและแม่นยำมากยิ่งขึ้น โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับสูงสุดเป็นที่ตั้ง

ค) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,560.01 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 31.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.68 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของส่วนประกอบของสินทรัพย์ในรอบปี 2557 ดังนี้

- สินทรัพย์หมุนเวียน

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 1,604.31 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2556 จำนวน 148.04 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 8.45 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา 152.91 ล้านบาท เนื่องจากการขายที่ดินออกไปในปี

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

- เงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัท ผลิตภัณฑ์ นวนคร จำกัด เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 276.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 171.11 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปี และรับรู้รายการส่วนแบ่งขาดทุนสำหรับปีด้วย

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2557 มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 208.39 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลงจากปี 2556 จำนวน 52.20 ล้านบาท เนื่องจากในปีบริษัท ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อจากการด้อยค่าเพิ่มขึ้นในปี

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 2,370.95 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลงจากสิ้นปีก่อน จำนวน 45.15 ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักคือการตัดค่าเสื่อมราคาประจำปี

- สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีจำนวน 18.47 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน จำนวน 7.78 ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักในส่วนของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 7.59 ล้านบาท

คุณภาพของสินทรัพย์

- ลูกหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ 42.55 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2556 จำนวน 0.56 ล้านบาท และในส่วนของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จาก 22 วัน เป็น 28 วัน แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีการติดตามการชำระหนี้ของลูกหนี้อย่างใกล้ชิด

โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ดังนี้ คือ ตั้งสำรอง 100% ในส่วนของลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 1 ปี ตั้งสำรอง 75% ในส่วนของลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระระหว่าง 6-12 เดือน ตั้งสำรอง 50% ในส่วนของลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระระหว่าง 3-6 เดือน และตั้งสำรอง 10% ในส่วนของลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระระหว่าง 1-3 เดือน

- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 1,461.93 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขายสุทธิ 445.00 ล้านบาท ที่ดินระหว่างพัฒนาสุทธิ 1,013.88 ล้านบาท และอาคารพักอาศัยและศูนย์การค้าระหว่างพัฒนาสุทธิ 3.06 ล้านบาท และในปีนี้นับบริษัทได้ตั้งสำรองค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าเพิ่มขึ้น 244.36 ล้านบาท และในส่วนของอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ลดลงจากปีก่อน จาก 0.35 เท่า เป็น 0.29 เท่า เนื่องจากในปีนี้นับบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินต่ำกว่าปีก่อน

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2557 มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 208.39 ล้านบาท ในปีนี้นับบริษัทได้ตั้งสำรองค่าเผื่อจากการด้อยค่าเพิ่มขึ้นในปี จำนวน 49.71 ล้านบาท

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทไม่มีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์แต่อย่างใด เนื่องจากปัจจุบันไม่มีข้อบ่งชี้ที่มีนัยสำคัญใดๆ ว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทจะมีจำนวนต่ำกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหรือมูลค่ายุติธรรมแต่อย่างใด

ค) แหล่งที่มาของเงินทุน

บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่มาจากการดำเนินงาน รวมทั้งเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยสรุปดังนี้

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.08 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ 0.65 เท่า เนื่องจากในปีนี้มีมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,193.27 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2556 จำนวน 588.24 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.15 เป็นผลมาจาก ทุนที่ออกชำระแล้วเพิ่มขึ้น 14.03 ล้านบาท เงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญลดลง 0.44 ล้านบาท ผลขาดทุนประจำปี จำนวน 444.74 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล จำนวน 155.17 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 2,366.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นจำนวนเงิน 557.18 ล้านบาท เนื่องจากมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 386.07 ล้านบาท เงินอุดหนุนจากรัฐบาลลดบัญชีเพิ่มขึ้นจำนวน 97.62 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เพิ่มขึ้นจำนวน 168.77 ล้านบาท

ง) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต**ต้นทุนที่ดินโครงการใหม่ที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต**

บริษัทก่อตั้งเมื่อปี 2514 เพื่อดำเนินธุรกิจเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมโดยมีพื้นที่โครงการเริ่มต้นประมาณ 5,000 ไร่ และได้ทยอยจัดซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการเพิ่มขึ้น 1,135 ไร่ ในปี 2549 บริษัทซื้อที่ดินเพิ่ม 175 ไร่ รวมเป็นพื้นที่ 6,310 ไร่ ปัจจุบันมีพื้นที่คงเหลือขายประมาณ 982 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	เขตพรีเอ็มโวน	นครราชสีมา	
พื้นที่ขายคงเหลือ (ไร่)	260	-	76	646	982
ราคาขายเฉลี่ยต่อไร่	4.75	-	4.75	1.80	2.81
รวมประมาณการมูลค่าขาย	1,235	-	361	1,163	2,759

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 รวมถึงในกรณีที่บริษัทมีการจัดซื้อที่ดินแห่งใหม่เพื่อนำมาพัฒนาก็ต้องมีการสร้างแนวเขื่อนใหม่และวางระบบระบายน้ำเพิ่มเติม ซึ่งทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำของโครงการสูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งที่มีที่ตั้งโครงการอยู่ในที่สูงหรือที่ดอนซึ่งไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายดังกล่าว ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำภายในเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงมีเพียงค่าใช้จ่ายในส่วนของการบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายเฉพาะส่วนที่ต้องสร้างเพิ่มเติมตามบริเวณพื้นที่ดินที่ซื้อเพิ่มขึ้นเท่านั้น โดยในช่วงที่ผ่านมา ในแต่ละปีบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำประมาณ 1 -2 ล้านบาท

บาทคิดเป็นประมาณร้อยละ 1 - 3 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งมีสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายโดยรวมของบริษัท บริษัทจึงเชื่อว่าปัจจัยดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

ที่ดินเพื่อขายไม่คิดที่ดินของโครงการ

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