

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13.1 งบการเงิน

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววรรณพร จงพิรเดชนนท์ แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย 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
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาวบุญศรี โชติไพบุลย์พันธุ์ แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาวบุญศรี โชติไพบุลย์พันธุ์ แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2558 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด นางสาวบุญศรี โชติไพบุลย์พันธุ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3756 หรือ นายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4068 หรือนางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4795 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และกำหนดค่าสอบบัญชีเป็นเงินทั้งสิ้น 2,050,000 บาท

ข) ตารางสรุปงบการเงิน

รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	446.83	10.37	55.08	1.21	44.17	0.96
ลูกหนี้การค้า	41.48	0.96	42.55	0.93	43.11	0.94
ค่าบริการที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	14.31	0.33	14.10	0.31	13.33	0.29
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,151.76	26.72	1,461.93	32.06	1,614.85	35.17
เงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	10.00	0.22	0.20	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	21.04	0.49	20.65	0.45	36.70	0.80
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,675.42	38.87	1,604.31	35.18	1,752.36	38.17
เงินฝากที่ติดค้างประกัน	136.31	3.16	73.53	1.61	37.19	0.81
เงินลงทุนในการร่วมค้า	275.77	6.40	276.36	6.06	105.25	2.29
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	3.40	0.08	3.40	0.07	4.27	0.09
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	194.63	4.52	208.40	4.57	260.60	5.68
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,005.22	46.52	2,370.95	51.99	2,416.10	52.63
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับการดัดบัญชี	6.26	0.15	18.47	0.40	10.69	0.23
ภาษีเงินได้ค้างรับ	8.85	0.21	0.00	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.44	0.09	4.59	0.10	4.60	0.10
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,634.88	61.13	2,955.70	64.82	2,838.71	61.83
รวมสินทรัพย์	4,310.30	100.00	4,560.01	100.00	4,591.07	100.00



รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	0.85	0.02	3.46	0.08	10.50	0.23
เจ้าหนี้การค้า	23.42	0.54	40.01	0.88	32.54	0.71
เจ้าหนี้ค่าอาคาร และอุปกรณ์	0.05	0.00	66.24	1.45	133.39	2.91
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอดัตตบัญญัติที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	39.97	0.93	39.97	0.88	20.44	0.45
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	569.36	13.21	268.22	5.88	0.00	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	181.38	4.21	274.88	6.03	152.36	3.32
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.69	0.11	5.38	0.12	7.44	0.16
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.00	0.00	3.41	0.07	65.26	1.42
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	105.78	2.45	354.08	7.76	144.17	3.14
รวมหนี้สินหมุนเวียน	925.50	21.47	1,055.65	23.15	566.10	12.33
เงินประกันผลงาน	6.87	0.16	5.09	0.11	10.25	0.22
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอดัตตบัญญัติ	417.40	9.68	457.22	10.03	379.14	8.26
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	363.73	8.44	799.96	17.54	804.61	17.53
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	5.39	0.13	3.48	0.08	8.87	0.19
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	14.40	0.33	17.25	0.38	13.12	0.29
เงินประกันสาธาณูปโภครับจากลูกค้า	33.18	0.77	28.10	0.62	27.48	0.60
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	840.97	19.51	1,311.09	28.75	1,243.46	27.08
รวมหนี้สิน	1,766.47	40.98	2,366.74	51.90	1,809.56	39.41
ทุนจดทะเบียน	2,246.00	52.11	2,247.08	49.28	2,247.08	48.94
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ	1,591.59	36.93	1,559.35	34.20	1,545.32	33.66
รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,591.59	36.93	1,559.35	34.20	1,545.32	33.66
เงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	456.66	10.59	0.02	0.00	0.46	0.01
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	283.56	6.58	283.56	6.22	283.56	6.18
กำไรสะสม	212.02	4.92	350.34	7.68	952.16	20.74
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,543.83	59.02	2,193.27	48.10	2,781.51	60.59



รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	554.19	49.35	134.61	20.39	289.73	21.09
รายได้จากการให้บริการ	454.46	40.47	466.34	70.64	462.46	33.66
รายได้ค่าเช่า	16.09	1.43	13.94	2.11	16.96	1.23
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	39.82	3.55	28.45	4.31	7.88	0.57
เงินชดเชยจากการประกันภัย	0.00	0.00	0.00	0.00	70.00	5.09
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	0.00	0.00	0.00	363.43	26.45
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00	146.89	10.69
รายได้อื่น	58.34	5.20	16.83	2.55	16.65	1.21
รวมรายได้	1,122.90	100.00	660.17	100.00	1,373.99	100.00
ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	373.63	33.27	71.97	10.90	200.25	14.57
ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ	364.14	32.43	372.38	56.41	370.30	26.95
ค่าใช้จ่ายในการขาย	44.50	3.96	24.38	3.69	33.47	2.44
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	220.66	19.65	282.41	42.78	270.27	19.67
ขาดทุนจากการด้อยค่า	203.10	18.09	294.07	44.54	0	0
ต้นทุนทางการเงิน	51.35	4.57	58.62	8.88	45.57	3.32
รวมค่าใช้จ่าย	1,257.38	111.98	1,103.83	167.21	919.86	66.95
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.59	0.05	8.86	1.34	8.00	0.58
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-135.07	-12.03	-452.52	-68.55	446.13	32.47
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	8.80	0.78	-7.78	-1.18	140.26	10.21
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-143.87	-12.81	-444.74	-67.37	305.87	22.26
กำไร(ขาดทุน) จากการประมาณตามหลัก						
คณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	5.54	0.49	-1.92	-0.29	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	-138.33	-12.32	-446.66	-67.66	305.87	22.26
งบกระแสเงินสด						
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	337.76		160.43		-53.56	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-153.38		-433.50		-495.56	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	207.36		283.98		519.74	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	391.74		10.91		-29.38	



ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท

รายการ		งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
		2558	2557	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.81	1.52	3.10
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.53	0.09	0.15
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.34	0.20	-0.06
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	9.96	10.00	10.41
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	36	36	35
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.24	0.04	0.12
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,500	9,000	3,000
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	11.48	10.27	6.96
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	31	35	52
Cash Cycle	(วัน)	1,505	9,001	2,983
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	28	27.74	25.82
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	-2.88	-31.69	-19.6
อัตรากำไรอื่น	%	8.74	6.86	44.02
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	-1143.39	-82.32	35.54
อัตรากำไรสุทธิ	%	-12.81	-67.37	22.26
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	-6.07	-17.88	11.42
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	-3.24	-9.72	6.82
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	2.86	-9.32	18.53
อัตราหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.25	0.14	0.31
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.69	1.08	0.65
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	(เท่า)	8.3	3.53	1.24
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	(เท่า)	0.20	0.14	-0.03
อัตราการจัดเงินปันผล	%		0%	51%
เปรียบเทียบข้อมูลต่อหุ้น				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อหุ้น	(บาท)	-0.09	-0.29	0.20
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	1.60	1.41	1.80

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 2558 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินประมาณร้อยละ 49 ของรายได้รวม และรายได้จากการให้บริการประมาณร้อยละ 40 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้จากการให้บริการเป็นรายได้ที่แน่นอน มั่นคงและเติบโตขึ้นมาโดยตลอดตามปริมาณพื้นที่ขาย จำนวนผู้ประกอบการ ลูกจ้าง และผู้อยู่อาศัยในโครงการ บริษัทจึงมุ่งเน้นการสร้างรายได้จากธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้น โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา กล่าวคือ

จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ และมาตรการสนับสนุนการลงทุนของภาครัฐบาล เช่น การลดภาษีธุรกิจสงฆ์หรือทรัพย์สินและค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน และมาตรการสนับสนุนการลงทุนของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ เป็นแรงผลักดันให้เกิดการลงทุนและการบริโภคมากขึ้น และส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศเกิดความมั่นใจต่อภาวะเศรษฐกิจในประเทศและขยายการผลิตและการลงทุนเพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทได้ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารจัดการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจนได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน มอก./ISO 9001:2000 ในด้านการพัฒนาที่ดิน และการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจากคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการรับรองระบบงาน ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความน่าเชื่อถือในระบบการบริหารจัดการของบริษัทให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น ปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมา ส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างผลกำไรจากการดำเนินงานตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตลอดมา

แต่อย่างไรก็ตาม ในปีนี้บริษัทยังคงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมปัญหาทางการเมือง บรรยากาศการลงทุนที่ซบเซา ประกอบกับบริษัทยังคงมีความผันผวนในเรื่องรายได้จากการขายที่ดิน ซึ่งหากปีใดบริษัทขายที่ดินได้เป็นจำนวนมากก็จะทำให้นั้นบริษัทมีกำไรมาก และโครงการนครราชสีมาจะเป็นช่องทางสร้างรายได้จากการขายที่ดินแห่งใหม่ ซึ่งคาดว่าจะช่วยให้บริษัทสามารถรักษาระดับรายได้จากการขายที่ดินให้มีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้นในอนาคต

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวมเป็นดังนี้

บริษัทมีผลการดำเนินงานสำหรับปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นผลขาดทุนสุทธิจำนวน (143.9) ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน (444.7) ล้านบาทผลการดำเนินงานขาดทุนลดลงจำนวน 300.8 ล้านบาทหรือขาดทุนลดลงร้อยละ 68 เนื่องจากเหตุผลหลักที่สำคัญดังนี้

1. รายได้จากการขายและบริการ

บริษัทมีรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่าสำหรับปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวนเงิน 1,024.7 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งบริษัทมีรายได้ดังกล่าวรวม 614.9 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 409.8 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนขายที่ดินที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและบรรยากาศการลงทุนที่มีแนวโน้มดีขึ้น

1.1 รายได้จากการขายที่ดิน

โดยมีรายละเอียดรายได้จากการขายที่ดินในช่วงปี 2556 – 2558 ดังนี้

รายได้จากการขายที่ดิน	2556		2557		2558	
	ล้านบาท	%เพิ่ม (ลด)	ล้านบาท	%เพิ่ม (ลด)	ล้านบาท	%เพิ่ม (ลด)
รวม	289.73	(48.89)	134.61	(53.54)	554.18	311.71
ลูกค้ารายใหญ่ ¹	209.43		103.00		508.3	

หมายเหตุ : ¹ ปี 2556 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท อุษา สยาม สติลอินดัสตริส จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 110.27 ล้านบาท บริษัท สอนชวน (ประเทศไทย) จำกัด จำนวนเงิน 57.12 ล้านบาท และบริษัท สยามธานีทรีฟิวดิงส์ จำกัดจำนวนเงิน 42.04 ล้านบาท

ปี 2557 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท ซีพีแรม จำกัด จำนวนเงิน 72.0 ล้านบาท และบริษัท พีวีทีเอ็ม จำกัดจำนวนเงิน 31.00 ล้านบาท

ปี 2558 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท อาหารเบทเทอร์ จำกัด จำนวนเงิน 274.7 ล้านบาท บริษัท สยามคูโบต้าคอร์ปอเรชั่น จำกัดจำนวนเงิน 80.6 ล้านบาท บริษัท แอครเทค อาคามีส์ (ประเทศไทย) จำกัด จำนวนเงิน 62.2 ล้านบาท สำนักงานประกันสังคม จำนวนเงิน 49.5 ล้านบาท และ บริษัท จี.บี. แพ็คเกอร์ จำกัด จำนวนเงิน 41.3 ล้านบาท

1.2 รายได้ค่าบริการ

ส่วนรายได้ค่าบริการของบริษัท เป็นรายได้จากค่าบริการในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และนครราชสีมา ได้แก่ ค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าบริการชุมชน และค่าเก็บสิ่งปฏิกูล เป็นต้น ซึ่งรายได้ค่าบริการส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 59 เป็นรายได้จากค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และอีกประมาณร้อยละ 19 เป็นรายได้ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย โดยมีรายละเอียดรายได้ค่าบริการในช่วงปี 2556-2558 ดังนี้

	2556		2557		2558	
	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด)% *	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด)% *	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด)%
รายได้จากการบริการ	462.47	14.15	466.34	0.84	454.46	(2.55)

1.3 รายได้ค่าเช่า

สำหรับรายได้ค่าเช่าในปี 2558 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า 16.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 2.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.46 เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติมในระหว่างปี

2. รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

ในปี 2558 บริษัทบันทึกได้รับรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลจำนวน 39.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 11.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.97 ซึ่งเป็นเงินอุดหนุนโครงการระหว่างก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรม โดยบริษัทบันทึกเป็นเงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอดัตถบัญญัติ และตัดบัญชีเพื่อรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ในปีนี้เป็นระยะเวลาเต็มปี

3. รายได้อื่น

ในปี 2558 บริษัทมีรายได้อื่น 58.34 ล้านบาท ได้แก่ รายการปกติ เช่น ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าบริการร้านค้า และค่าธรรมเนียมจอดรถบัส ส่วนรายการที่เกิดขึ้นครั้งเดียวในปีนี้เป็นรายการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า - โครงการก่อสร้างหิรัญพัทธ์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 27.19 ล้านบาท เนื่องจากไม่พบข้อบ่งชี้เกี่ยวกับการด้อยค่าดังกล่าวแล้ว และหนี้สูญได้รับคืน จำนวน 8.16 ล้านบาทเป็นต้น

4. ต้นทุนขายและบริการ

สำหรับปี 2558 บริษัทมีต้นทุนรวม 737.77 ล้านบาท เป็นต้นทุนขายที่ดิน 373.63 ล้านบาท และต้นทุนการให้บริการ 364.14 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 293.42 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.03 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายและบริการ

5. กำไรขั้นต้น

ในปี 2558 บริษัท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 286.9 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งมีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนทางตรงในการให้บริการจำนวน 444.4 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้นจำนวน 170.5 ล้านบาทกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 116.4 ล้านบาทซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายและบริการ

ในช่วง 2556-2558 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นรวมเฉลี่ยประมาณร้อยละ 27.24 ของยอดขายและบริการและให้เช่า แต่หากพิจารณาอัตราส่วนของกำไรขั้นต้นตามแหล่งที่มาของรายได้บริษัท คือ รายได้จาก การขายที่ดิน และรายได้จากการให้บริการและให้เช่าแล้ว จะมีอัตราส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 34.00 และ 22.61 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงในช่วงที่ผ่านมาดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละของยอดขายและบริการ

อัตรากำไรขั้นต้น	เฉลี่ย	2556	2557	2558
- จากการขายที่ดิน	34.00	30.88	46.53	32.58
- จากการให้บริการและให้เช่า	22.61	22.76	22.47	22.61
รวม	27.24	25.82	27.74	28.00

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินมีสัดส่วนที่สูง แต่จะมีความผันผวนในแต่ละปี ทั้งนี้เนื่องจาก บริษัทบันทึกต้นทุนขายตามราคาที่ดินที่ซื้อเข้ามา ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงมีต้นทุนไม่เท่ากัน ดังนั้นอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินที่เพิ่ม/ลดลงจะขึ้นอยู่กับต้นทุนที่ดินแปลงที่ขาย สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการจะมีสัดส่วนใกล้เคียงกันในแต่ละปี

6. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558จำนวน44.5ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2557ซึ่งบริษัทมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม24.4 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 20.1 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 82 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวข้างต้น

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558จำนวน220.7ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2557ซึ่งบริษัทมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม282.4 ล้านบาทลดลง 61.7 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ22โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ฝ่ายจัดการ ได้บริหารจัดการปรับลดค่าใช้จ่ายในภาพรวมทั้งหมด

7. ค่าเสื่อมราคา

สำหรับปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558บริษัทมีค่าเสื่อมราคากลุ่มอาคารและอุปกรณ์รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนรวม215.9ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน197.4ล้านบาทค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น 18.5 ล้านบาทการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากการรับรู้ค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากระบบป้องกันน้ำท่วมภายใน โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครปทุมธานีซึ่งประกอบด้วยกำแพงป้องกันน้ำท่วมคลองระบายน้ำฝนสถานีและเครื่องสูบน้ำ

8. การตั้งค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์

ในระหว่าง ไตรมาส 4 ปี 2558 บริษัทฯได้มีการทบทวนการตั้งค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2558) เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยมีผลขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 203.1 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยโครงการระบบผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และโครงการระบบบำบัดน้ำเสียเพื่ออุตสาหกรรม ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร จ.นครราชสีมา ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 จำนวนรวม 294.1 ล้านบาท แล้ว มียอดลดลง จำนวน 91.0 ล้านบาท

9. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 51.3 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทั้งจำนวน เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 จำนวน 70.0 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 58.6 ล้านบาท และบันทึกเป็นต้นทุนโครงการและต้นทุนของสินทรัพย์ จำนวน 11.4 ล้านบาท รวมต้นทุนทางการเงินลดลง 18.6 ล้านบาท

สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ เริ่มมีเงินกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2/2557 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเงินลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด (เงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน) และการลงทุนอื่นๆ

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการปรับโครงสร้างทางการเงินจากเงินกู้ยืมธนาคารที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง เป็นการออกตั๋วแลกเงินที่มีต้นทุนทางการเงินถูกกว่า การเจรจาปรับลด อัตราดอกเบี้ยค่าธรรมเนียม รวมทั้งจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557 จนถึงเดือนธันวาคม 2558

10. กำไรสุทธิ

ในปี 2556-2558 บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิเท่ากับ 305.87 , (444.74) และ (143.9) ล้านบาทตามลำดับ โดยปี 2558 บริษัทมีผลประกอบการขาดทุน เนื่องจากในปีนี้มีบริษัทมีการตั้งค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2558) เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยมีผลขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 203.1 ล้านบาทดังกล่าวข้างต้น

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พยายามปรับปรุงโครงสร้างองค์กรและการบริหาร พัฒนาระบบการให้บริการสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพและเพิ่มความคล่องตัวในการให้บริการแก่ลูกค้าได้ทั่วถึงและดียิ่งขึ้น ซึ่งช่วยลดต้นทุนในการดำเนินงานและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทอีกทางหนึ่ง

11. อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

ในปี 2556 -2558 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 11.42 , (17.88) และ (6.07) ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากจากผลประกอบการขาดทุนลดลงตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ข) สภาพคล่อง

1. กระแสเงินสด

บริษัทมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดในระหว่างปี 2556-2558ที่สำคัญ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2556	2557	2558
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	305.87	(444.74)	(143.87)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(53.56)	160.43	337.76
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(495.56)	(433.50)	(153.38)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	519.74	283.98	207.36
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(29.38)	10.91	391.75

ด้านกระแสเงินสด บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 446.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 391.7 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2557และเมื่อรวมกับเงินสดต้นงวดจำนวน 55.08ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือปลายงวด 446.83ล้านบาท

โดยในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน จำนวน 337.8 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเทียบกับปี 2557 ที่จำนวน 160.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 177.4 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับกระแสเงินสดที่ได้มาจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 จำนวน 7.0 ล้านบาทด้วยแล้ว จะเห็นว่ากระแสเงินสดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายรับสุทธิจากการขายที่ดินและรายได้จากการให้บริการ หักด้วยการจ่ายชำระหนี้สินจากการดำเนินงาน และได้นำกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานดังกล่าวไปใช้ในกิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ ใช้กระแสเงินสดไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน (153.4) ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายสะสมเงินลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน-บริษัท ผลิตภัณฑ์ไฟฟ้านคร จำกัด ผ่านบัญชีเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน 62.8 ล้านบาท และจ่ายซื้อทรัพย์สินและอุปกรณ์ 105.7 ล้านบาท

ส่วนกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงิน 207.4 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและต้นทุนทางการเงินสุทธิ (280.1) ล้านบาท และรับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ 488.9 ล้านบาท

กล่าวโดยสรุปจะเห็นได้ว่าเป็นการนำกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานดังกล่าวข้างต้น และเงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ มาจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย, หนี้สินจากการดำเนินงาน การปรับโครงสร้างทางการเงิน โดยการออกตั๋ว BE ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดยมีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมทั้งการสะสมเงินลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกันข้างต้น

2. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.52 ในปี 2557 เป็น 1.81 เท่าในปีนี้และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 0.09 ในปี 2557 เป็น 0.53 เท่าในปีนี้

3. รายจ่ายลงทุน

ปัจจุบันบริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป็นหลัก รายจ่ายลงทุนในช่วงที่ผ่านมาใช้ไปในการพัฒนาโครงการระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการปทุมธานี และนครราชสีมา

ในปี 2558 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี มีรายจ่ายลงทุนโครงการวางท่อประปาไปยังโรงไฟฟ้า จำนวน 23 ล้านบาท โครงการปรับปรุงบ่อเติมอากาศ จำนวน 3 ล้านบาท และระบบการเติมอากาศในบ่อเติมอากาศเพื่ออนุรักษ์พลังงาน จำนวน 2 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายลงทุนในแต่ละโครงการว่าก่อนการตัดสินใจลงทุนไม่ว่าในโครงการใหม่ๆ บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการว่ามีผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ ทั้งทางด้านการเงิน การตลาด สังคม และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ประกอบการตัดสินใจได้อย่างถูกต้องและแม่นยำมากยิ่งขึ้น โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับสูงสุดเป็นที่ตั้ง

ก) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 4,310.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 249.7 ล้านบาท จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 4,560.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจาก

- (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น 391.7 ล้านบาท รายการหลักเป็นผลมาจากการที่ บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ (warrant) ในเดือนธันวาคม 2558 จำนวน 456.7 ล้านบาท
 - (2) สินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ประกอบด้วยข้อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ลดลงจำนวน 310.2 ล้านบาท โอนออกไปเนื่องจากมีการขายที่ดินข้างคัน
 - (3) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร อุปกรณ์-สุทธิ รวมทั้งข้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงจำนวน 379.5 ล้านบาท เนื่องจากค่าเสื่อมราคาประจำงวด 215.9 ล้านบาท ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 203.1 ล้านบาทตามที่กล่าวข้างต้น
- และรายการเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน โดย ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัท ผลิตภัณฑ์ นวนคร จำกัด เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 275.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 0.59 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายการส่วนแบ่งขาดทุนสำหรับปีด้วย

คุณภาพของสินทรัพย์

- ลูกหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ 41.48 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2557 จำนวน 1.06 ล้านบาท และในส่วนของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเท่ากับปีก่อนที่ 36 วัน แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีการติดตามการชำระหนี้ของลูกหนี้อย่างใกล้ชิด

โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคต

- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 1,151.76 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขายสุทธิ 934.78 ล้านบาท ที่ดินระหว่างการพัฒนาสุทธิ 213.91 ล้านบาท และอาคารพักอาศัยและศูนย์การค้าระหว่างการพัฒนาสุทธิ 3.06 ล้านบาท และในปีนี้มีบริษัทฯ มีรายการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า - โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 27.19 ล้านบาท เนื่องจากไม่พบข้อบ่งชี้เกี่ยวกับการด้อยค่าดังกล่าวแล้ว และในส่วนของอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จาก 0.04 เท่า เป็น 0.24 เท่า เนื่องจากในปีนี้มีรายได้จากการขายที่ดินสูงกว่าปีก่อน

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 194.63 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 13.77 ล้านบาท เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคาประจำปี

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 2,005.22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 365.73 ล้านบาท เนื่องจากค่าเสื่อมราคาประจำปี 202.13 ล้านบาท และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 203.1 ล้านบาทตามที่กล่าวข้างต้น

ข) แหล่งเงินทุน

บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่มาจากดำเนินงาน รวมทั้งเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยสรุปดังนี้

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวม ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 0.7 เท่า ลดลงจากปีก่อน ที่ 1.1 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2,543.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 350.5 ล้านบาท จากส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 2,193.3 ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักดังนี้ ขาดทุนสุทธิประจำปี (143.9) ล้านบาท และเงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ (warrant) เพิ่มขึ้น จำนวน 456.7 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 1,766.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 600.3 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 2,366.7 ล้านบาท รายการหลักเป็นผลมาจากการจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และจ่ายชำระหนี้สินจากการดำเนินงานด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ (warrant) ดังกล่าวข้างต้น

ง) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ต้นทุนที่ดินโครงการใหม่ที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

บริษัทก่อตั้งเมื่อปี 2514 เพื่อดำเนินธุรกิจเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมโดยมีพื้นที่โครงการเริ่มต้นประมาณ 5,000 ไร่ และได้ทยอยจัดซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการเพิ่มขึ้น ปัจจุบันมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 6,485 ไร่ และมีพื้นที่คงเหลือขายประมาณ 168 ไร่ ซึ่งจากการที่บริษัททยอยซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาดังกล่าว ทำให้บริษัทมีต้นทุนที่ดินเพื่อขายแต่ละแห่งไม่เท่ากัน โดยที่ดินที่ซื้อมาก่อน (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)

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 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 1 - 3 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งมีสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายโดยรวมของบริษัท บริษัทจึงเชื่อว่าปัจจุบันดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

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 ในขณะเดียวกันบริษัทจะพยายามขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้สนใจเพื่อลดข้อจำกัดในการพัฒนาที่ดิน