

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ประกอบไปด้วย 3 ธุรกิจหลัก อันได้แก่

1. การพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
2. การลงทุนทางด้านสาธารณูปโภค และ
3. การลงทุนทางการบริการ

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ด้านที่ดิน ที่ดินที่พัฒนาเพื่อการอุตสาหกรรมโดยส่วนใหญ่พัฒนาครบถ้วนในการขายแล้ว 100% ในส่วนที่ดินที่เปิดใหม่ ได้มีลูกค้าเข้ามาติดต่อซื้อเพื่อทำโรงงานเรื่อย ๆ แต่ในปีที่ผ่านมาจะเป็นสัดส่วนของลูกค้าเดิมที่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อขยายโรงงานเป็นสัดส่วนมากกว่าลูกค้าใหม่ที่ไม่เคยอยู่มาก่อน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าธุรกิจหลายด้านมีการเจริญเติบโตที่ดี แต่อาจจะด้วยเหตุผลทางการเมืองหรือเศรษฐกิจก็ตาม ทำให้ลูกค้าใหม่ส่วนใหญ่ยังมีการชะลอตัวในการตัดสินใจที่จะมาลงทุน ในช่วงเวลาที่ผ่านมา บริษัทได้ทำการซื้อที่ดินเพิ่มเติมอีกหลายแปลงที่พร้อมจะพัฒนาเพื่อขายให้กับลูกค้าได้ในเวลาอันรวดเร็ว ในส่วนของพื้นที่ด้านหน้าติดถนนพหลโยธินที่มีจำนวนกว่า 90 ไร่ นั้น บริษัทก็ยังคงมีนโยบายที่จะพัฒนาในลักษณะเชิงพาณิชย์และที่อยู่อาศัยตามที่ได้เคยกล่าวกับท่านผู้ถือหุ้นแล้ว แต่เหตุที่ยังชะลออยู่มาจากเหตุผลสำคัญ 2 ประการคือ

1. การเจรจาในส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าสายสีแดงที่จะมาถึงสถานีนวนคร
2. ในเรื่องของภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบัน

ซึ่งหากเรื่องทั้ง 2 ประการนี้มีแนวโน้มที่ดีขึ้น จึงจะเป็นเวลาที่เหมาะสมที่บริษัทจะเริ่มทำการพัฒนา

ด้านสาธารณูปโภค บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร (NNEG) ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่าง บมจ.นวนคร บมจ.ราชบุรีโฮลดิ้ง และ GPSC (ในเครือของ ปตท) ผลิตไฟฟ้าขนาด 125 เมกกะวัตต์ บัดนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จสิ้นสมบูรณ์ และได้เริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าให้กับทาง กฟผ และลูกค้าโรงงานภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เป็นที่เรียบร้อยแล้วตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2559 โดยมีผลประกอบการเป็นที่น่าพอใจและสามารถทำกำไรได้ตั้งแต่นั้นมาที่เปิดดำเนินการ แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีลูกค้าโรงงานต่าง ๆ ที่ให้ความสนใจมากขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งในการรับกระแสไฟฟ้าและไอน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ซึ่งทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนจะเต็มกำลังการผลิต ดังนั้นทาง NNEG จึงมีนโยบายและเริ่มดำเนินการในการขออนุญาตสร้างโรงไฟฟ้าโรงที่ 2 เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับความต้องการทั้งทางด้านกระแสไฟฟ้าและไอน้ำจากลูกค้าภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี นอกจากนั้น ทางด้านสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น โรงผลิตน้ำและโรงบำบัดน้ำเสีย ก็มีรายได้เพิ่มขึ้นตามความต้องการในการใช้ของลูกค้า ในปี 2560 นี้ บริษัทมีการปรับปรุงในด้านเทคนิคและต้นทุนการผลิต ซึ่งคาดว่าจะทำให้ธุรกิจในส่วนนี้สามารถทำกำไรได้เพิ่มขึ้นมากพอสมควรทีเดียว นอกจากนี้บริษัทกำลังดำเนินการศึกษาการลงทุนสาธารณูปโภคทางด้านสื่อสารโทรคมนาคม ซึ่งถ้าทุกอย่างเป็นไปตามแผนที่วางไว้ ก็น่าจะเห็นโครงการนี้เริ่มดำเนินการได้ภายในปลายปี 2560 นี้ และจะทำให้เป็นแหล่งที่จะสร้างรายได้ประจำที่สำคัญให้แก่บริษัทอีกทางหนึ่ง

ด้านบริการ ด้านการบริการชุมชนไม่ว่าจะเป็นการทำความสะอาด การเก็บขยะ บริษัทได้มีการปรับปรุงโครงสร้าง การให้บริการ จนทำให้ปัจจุบันสามารถแก้ไขปัญหาขยะตกค้างได้ดีขึ้นอย่างมาก รวมทั้งทำให้มีรายได้ในส่วนนี้เพิ่มขึ้น ตามจำนวนขยะที่เก็บได้มากขึ้น และทำให้ทัศนียภาพและสุขอนามัยชุมชนของผู้ที่อยู่ในพื้นที่นวนครดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด บริษัทยังมุ่งพัฒนาในด้านบริการอื่น ๆ ให้แก่ชุมชนและสาธารณะ เพื่อให้มาตรฐานชุมชนและสาธารณะภายใน นวนครดีขึ้นเรื่อย ๆ

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ด้านที่ดิน ตามที่ได้เคยรายงานว่า ส่วนของที่ดินในเฟส 3 ขนาด 600 กว่าไร่ ได้พัฒนาเสร็จสมบูรณ์และเริ่มการขาย ไปแล้วนั้น บัดนี้ได้มีลูกค้าที่ซื้อที่ดินไว้แล้วเข้ามาเริ่มก่อสร้างโรงงานเพิ่มขึ้น รวมทั้งลูกค้าเดิมก็มีการขยายการผลิตและ ก่อสร้างโรงงานใหม่เช่นเดียวกับเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ส่วนลูกค้าใหม่ก็ได้มีการเข้ามาติดต่อ เยี่ยมชมมากมายแต่ยังไม่ตัดสินใจ ซึ่งก็คงเป็นเพราะเหตุผลเดียวกันกับที่ได้กล่าวไว้แล้วในตอนต้น แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทก็ยังคงหาแนวทางอื่นในการพัฒนาที่ดิน ยกตัวอย่างเช่น ที่ดินด้านหน้าที่ติดถนนมิตรภาพ ขณะนี้อยู่ระหว่างการสำรวจและเจรจาศึกษาความเป็นไปได้ที่จะสร้างเป็นจุดพักรถ โดยอาจประกอบไปด้วยสถานีบริการน้ำมัน ที่พัก ร้านอาหาร และร้านจำหน่ายสินค้าของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น

ด้านสาธารณูปโภค ปัญหาที่สำคัญที่สุดของพื้นที่บริเวณจังหวัดนครราชสีมาก็คือแหล่งน้ำ เขตอุตสาหกรรม นวนคร นครราชสีมา เราได้จัดเตรียมบ่อเก็บน้ำขนาดใหญ่ไว้ถึง 4 แห่ง ซึ่งน่าจะมีความจุรวมมากกว่า 1,700,000 ลบ.ม. ซึ่งปกติก็จะเกินกว่าความต้องการใช้ในการผลิตในระหว่างรอบปี แต่จากเหตุภัยแล้งที่เกิดขึ้นในปี 2559 นั้น ทำให้ บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต บริษัทจึงมีแผนที่จะขยายและก่อสร้างแหล่งเก็บน้ำเพิ่มขึ้น รวมทั้งการณรงค์ให้โรงงานต่าง ๆ มีนโยบายในการใช้น้ำอย่างประหยัด รวมถึงการใช้น้ำหมุนเวียน (Recycle) ซึ่ง จะช่วยลดความเสี่ยงในการขาดน้ำได้มากขึ้น และบริษัทได้มีแผนที่จะจัดการด้านความสะดวกของรถรับส่งภายในเขต อุตสาหกรรม เพื่อรองรับจำนวนของพนักงานที่กำลังเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

ในด้านท่อแก๊สขนาดใหญ่ของ ปตท. ที่มายังจังหวัดนครราชสีมา นั้น โครงการได้ถูกลงไปมากพอสมควร แล้ว บริษัทจึงได้มีโครงการที่วางแผนจะดำเนินการก่อสร้างโรงไฟฟ้าภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ใน อนาคตต่อไป

บริษัทเชื่อมั่นว่า ด้วยโครงการใหม่ ๆ ที่บริษัทกำลังดำเนินการ รวมทั้งการพัฒนาปรับปรุงแผนงานต่าง ๆ ที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต จะทำให้ บมจ.นวนคร จะมีความก้าวหน้าและมีผลกำไรที่ดีขึ้นเรื่อย ๆ ในอนาคต ซึ่ง ทั้งหมดนี้ก็คงมาจากความตั้งใจและความร่วมมือของทั้งฝ่ายบริหารจัดการ คณะกรรมการ และท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ สำคัญเป็นอย่างยิ่ง

ประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงพัฒนาที่สำคัญ

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

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

พัฒนาการที่สำคัญที่ผ่านมา

บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด

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

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

ปี 2553 : เดือนธันวาคมโครงการโรงไฟฟ้า ผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด (NNEG) ได้ผ่านการคัดเลือกจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (“กฟผ.”) จำนวน 1 โครงการ ขนาดกำลังการผลิตประมาณ 125 เมกะวัตต์ และมีกำลังผลิตไอน้ำ 30 ตันต่อชั่วโมง มีลูกค้าตามสัญญาคือ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยและลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรม ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี

ปี 2554 : เดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้ลงนามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholder Agreement) เพื่อเข้าร่วมลงทุนใน บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด (NNEG) กับ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ผลิตไฟฟ้าราชบุรี โฮลดิ้ง

จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 30.30 และ 40 ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด มีทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 2,000,000.-บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ได้ชำระหุ้นเป็นจำนวนเงิน 300,538,000 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,002,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 100,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้ชำระหุ้นเป็นจำนวนเงิน 300,538,000 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,002,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 100,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ได้ชำระหุ้นเป็นจำนวนเงิน 457,438,000 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,525,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 152,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

ทั้งนี้ บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด ได้เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์อย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม *โดยเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)* ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายบรรจุภัณฑ์ที่ผลิตจากปอและพลาสติก และปัจจุบันถือหุ้นอยู่ในบริษัทจำนวน 220,950,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.78 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแต่อย่างใด มีเพียงเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือสนับสนุนด้านการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยและ ผู้ประกอบการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท โดยมีรายละเอียดการดำเนินธุรกิจดังนี้

บริษัท รักษาความปลอดภัย นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ดคิง จำกัด (เดิม บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด)

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

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

ก่อตั้งในปี 2532 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการให้บริการคลังสินค้าให้แก่บริษัทต่างๆ ที่ตั้งในพื้นที่โครงการเขตส่งเสริม

อุตสาหกรรมนวนคร ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 1.71 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด (NNEG) เป็นโรงไฟฟ้ารายเล็ก (Small Power Producer : SPP) ที่ใช้กระบวนการผลิตไฟฟ้าและไอน้ำ โดยใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง มีกำลังการผลิตไฟฟ้าสุทธิประมาณ 125 เมกะวัตต์ และมีกำลังการผลิตไอน้ำ 30 ตันต่อชั่วโมง มีลูกค้าตามสัญญาคือการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยและลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี โดยเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 1,525,000,000 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 29.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 457 ล้านบาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้รวมของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2557 – 2559 สามารถแยกตามลักษณะการดำเนินงานได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขายที่ดิน	155.11	20.62	554.19	50.58	134.61	20.39
- รายได้จากการขายที่ดินโครงการนวนครปทุมธานี	140.11	18.63	49.50	4.52	31.00	4.70
- รายได้จากการขายที่ดินเขตปลอดอากร	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากการขายที่ดินเขตฟรีเมียมโซน	15.00	1.99	477.67	43.59	-	-
- รายได้จากการขายที่ดินโครงการนวนคร (โคราช)	-	-	27.02	2.47	103.61	15.69
- รายได้จากการขายอาคารพักอาศัย	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการให้บริการ	493.32	65.59	454.46	41.48	466.34	70.64
รายได้จากค่าเช่า*	17.64	2.35	16.09	1.47	13.94	2.11
รายได้อื่น **	86.11	11.44	70.97	6.47	45.28	6.86
รายได้รวม	752.18	100.00	1,095.71	100.00	660.17	100.00

หมายเหตุ : รายได้หลักของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 33.65 ของรายได้รวม รายได้จากการให้บริการเฉลี่ยประมาณร้อยละ 56.38 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.90 ของรายได้รวม และรายได้อื่นเฉลี่ยอยู่ประมาณร้อยละ 8.07 ของรายได้รวม

* รายได้ค่าเช่า คือรายได้จากการให้เช่าที่ดินและสถานที่

** รายได้อื่น = ดอกเบี้ยรับ รายได้รับเงินปันผลจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง ฯ

ปี 2557 รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 28.45 ล้านบาท

ปี 2558 รายได้อื่น ประกอบด้วย รายการหลัก คือรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 39.82 ล้านบาท
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า –โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 27.19 ล้านบาทและหนี้สูญ
ได้รับคืน 8.2 ล้านบาท

ปี 2559 รายได้อื่น ประกอบด้วยรายการหลัก คือรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 40.01 ล้านบาท
รายได้ค่าตอบแทนการจดทะเบียนภาระจำยอม 10.5 ล้านบาท และรายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน
14.95 ล้านบาท

ข้อมูลเพิ่มเติม

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

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การพัฒนาที่ดินเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเพื่อขาย

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

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

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

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)

1. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)

ปัจจุบัน โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร(ปทุมธานี) มีพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 6,485 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 4,148 ไร่ และยังคงมีพื้นที่ขายคงเหลือทั้งสิ้นประมาณ 168 ไร่ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้พัฒนาพื้นที่ขายอย่างต่อเนื่องอีกทั้งยังได้พัฒนาระบบบริหารจัดการของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ให้มีประสิทธิภาพจนเป็นที่ยอมรับแก่นักลงทุน และได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน สรอ./ISO 9001:2008 ในด้านการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม จากสถาบันรับรองมาตรฐาน ไอเอสโอ (MASCI) และสำนักงานคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการรับรองระบบงาน (NAC) ในปี 2545 ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเข้ามาลงทุนในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ให้กับนักลงทุนได้อีกทางหนึ่งด้วย

1.1 การแบ่งเขตพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร (ปทุมธานี)

1) เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ มีพื้นที่ที่เป็นอุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 4,148 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 60 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีโรงงานตั้งในพื้นที่กว่า 196 โรงงาน) และมีพื้นที่ขายคงเหลือทั้งส่วนอุตสาหกรรมและอีกประมาณ 133 ไร่

2) เขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ ได้มีการจัดแบ่งพื้นที่เพื่อพัฒนาเป็นเขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย บนพื้นที่ประมาณ 641 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ประมาณ 5,000 ครัวเรือน) และมีพื้นที่ขายคงเหลือประมาณ 92 ไร่

3) เขตปลอดอากร

บริษัทฯ ได้จัดแบ่งมีพื้นที่ประมาณ 137 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่ทั้งหมดซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของโครงการ ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีตามกฎหมายทุกประการ ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวได้ขายหมดและเปิดเฟสเรียบร้อยแล้ว

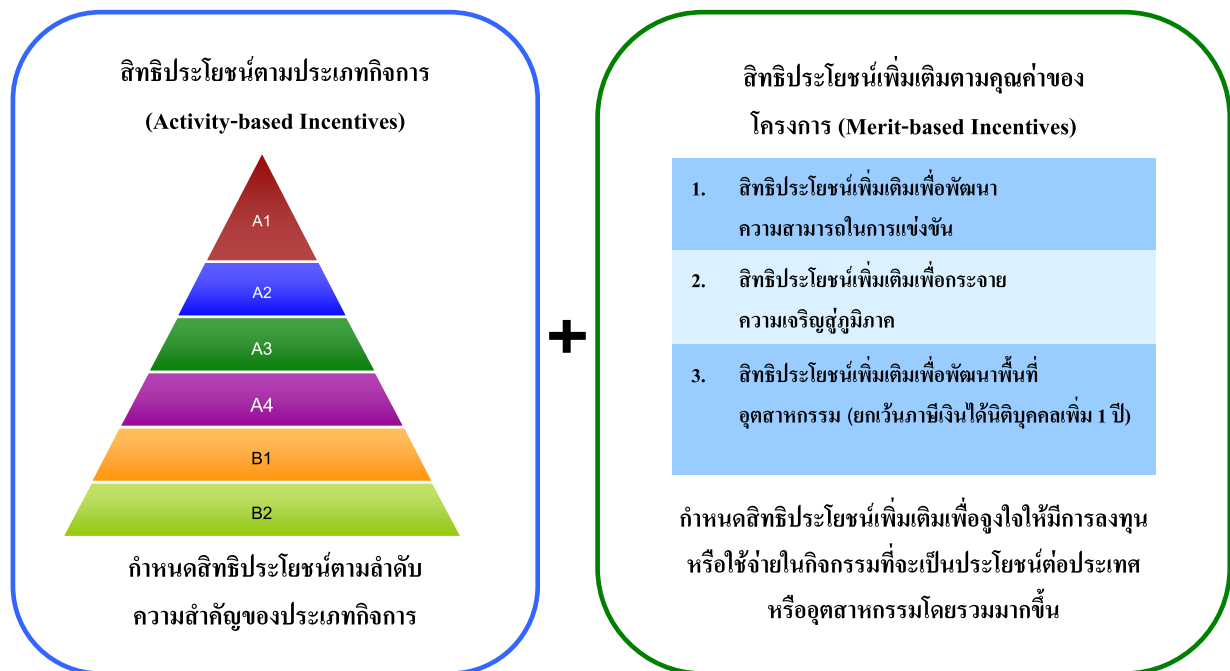
4) เขตระบบสาธารณสุขปภคและพื้นที่สีเขียว

เขตระบบสาธารณสุขปภคและพื้นที่สีเขียวมีพื้นที่ประมาณ 2,279 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 35 ของพื้นที่ทั้งหมด

สรุปสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

1.2 สิทธิและประโยชน์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เขต 1

การให้สิทธิประโยชน์ตามยุทธศาสตร์ใหม่ (BOI)



กลุ่ม	ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	อากรเครื่องจักร	อากรวัตถุดิบเพื่อส่งออก	Non-tax
A1	8 ปี (ไม่ cap วงเงิน)	✓	✓	✓
A2	8 ปี	✓	✓	✓
A3	5 ปี + Merit	✓	✓	✓
A4	3 ปี + Merit	✓	✓	✓
B1	-	✓	✓	✓
B2	-	-	✓	✓

กลุ่ม	ประเภทกิจการ
A1	<ul style="list-style-type: none"> ● กิจการผลิตพลังงานไฟฟ้า หรือ พลังงานไฟฟ้าและไอน้ำจากขยะ หรือเชื้อเพลิงจากขยะ (Refuse Derived Fuel) ● กิจการบริการออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์เชิงสร้างสรรค์ ● กิจการออกแบบทางอิเล็กทรอนิกส์ ● กิจการวิจัยและพัฒนา
A2	<ul style="list-style-type: none"> ● กิจการผลิตสารออกฤทธิ์ (Active Ingredient) จากวัตถุดิบทางธรรมชาติ ● กิจการผลิตเส้นใยที่มีคุณสมบัติพิเศษ ● กิจการผลิตชิ้นส่วนยานพาหนะที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง ● กิจการผลิตชิ้นส่วนในกลุ่ม Organics and Printed Electronics (OPE) ● กิจการผลิตสารออกฤทธิ์สำคัญในยา (Active Pharmaceutical Ingredients) ● กิจการขนส่งสินค้าทางราง
A3	<ul style="list-style-type: none"> ● กิจการผลิตปุ๋ยชีวภาพ ปุ๋ยอินทรีย์ ปุ๋ยอินทรีย์เคมีนาโน และสารป้องกันกำจัดศัตรูพืชชีวภัณฑ์ ● กิจการผลิตหรือถนอมอาหาร เครื่องดื่ม วัตถุเจือปนอาหาร(Food Additive) หรือ สิ่งปรุงแต่งอาหาร (Food Ingredient) โดยใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย ● กิจการผลิตเครื่องยนต์สำหรับยานพาหนะ ● กิจการนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อม
A4	<ul style="list-style-type: none"> ● กิจการผลิตผลิตภัณฑ์จากผลพลอยได้หรือเศษวัสดุทางการเกษตร ● กิจการผลิตเส้นใยรีไซเคิล (Recycled Fiber) ● กิจการอบ-ชุบโลหะ (Heat Treatment) ● กิจการประกอบเครื่องจักร และ/หรือ อุปกรณ์เครื่องจักร ● กิจการผลิตผลิตภัณฑ์จากกระดาษปลอดเชื้อ
B1	<ul style="list-style-type: none"> ● กิจการอบฟืนและไซโล ● กิจการห้องเย็นและขนส่งห้องเย็น ● กิจการสำรวจแร่ ทำเหมืองและ/หรือแต่งแร่ไปเตา ● กิจการผลิตแก้ว เซรามิกซ์ ● กิจการผลิตเหล็กทรงยาว และเหล็กทรงแบนสำหรับงานก่อสร้าง ● กิจการผลิตชิ้นส่วนยานพาหนะอื่น ๆ ● กิจการผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าอื่น ๆ และชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้าอื่น ๆ ● กิจการผลิต Wire Harness

<p>กลุ่ม</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กิจกรรมผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ และผลิตชิ้นส่วนผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ● กิจกรรมโรงกลั่นน้ำมัน ● กิจกรรมผลิตพลาสติกสำหรับอุตสาหกรรม ● กิจกรรมผลิตยา ● กิจกรรมผลิตสิ่งพิมพ์ทั่วไป ● กิจกรรมสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ● กิจกรรมขนส่งท่อ (ยกเว้นการขนส่งน้ำทางท่อ) ● กิจกรรมศูนย์บริการโลจิสติกส์ (DC) <p>ประเภทกิจการ</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● กิจกรรมบริษัทการค้าระหว่างประเทศ (International Trading Centers: ITC) ● กิจกรรมสำนักงานใหญ่ข้ามประเทศ(International Headquarters: IHQ) ● กิจกรรมบริษัทการค้าระหว่างประเทศ (International Trading Centers: ITC)
<p>B2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กิจกรรมผลิตวัสดุทนไฟหรือฉนวนกันความร้อน(ยกเว้นอิฐมวลเบา อิฐมวลเบา และอิฐน้ำหนักรเบา) ● กิจกรรมผลิตยิปซัมหรือผลิตภัณฑ์จากยิปซัม ● กิจกรรมติดยโลหะ ● กิจกรรมพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ● กิจกรรมสนับสนุนการค้าและการลงทุน(Trade and Investment Support Office: TISO)

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5097 (2) / 2555

วันที่อนุมัติ : 14 ตุลาคม 2555

วันที่บัตรส่งเสริม : 14 ธันวาคม 2555

ระยะเวลาของสิทธิ : ตุลาคม 2555 ถึง ตุลาคม 2562

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ กิจกรรมผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม (ส่วนขยาย) ประเภท 7.1 กิจกรรมสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน

สรุปสาระสำคัญสิทธิและประโยชน์ :

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

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5170 (2) / 2556

วันที่อนุมัติ : 17 มิถุนายน 2556

วันที่บัตรส่งเสริม : 21 สิงหาคม 2556

ระยะเวลาของสิทธิ : มิถุนายน 2556 ถึง มิถุนายน 2564

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ เขตอุตสาหกรรมประเภท 7.8 กิจการพัฒนาพื้นที่
สำหรับกิจการอุตสาหกรรม ตามมาตรการส่งเสริมการลงทุนเพื่อฟื้นฟูการลงทุนหลังจากวิกฤตอุทกภัย

สรุปสาระสำคัญสิทธิและประโยชน์ :

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

สรุปสาระสำคัญเงื่อนไข

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

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5171 (2) / 2556

วันที่อนุมัติ : 17 มิถุนายน 2556

วันที่บัตรส่งเสริม : 21 สิงหาคม 2556

ระยะเวลาของสิทธิ : มิถุนายน 2556 ถึง มิถุนายน 2564

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ ผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ประเภท 7.1 กิจการ
สาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์

สรุปสาระสำคัญสิทธิและประโยชน์ :

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้ สิ้นสุด มิถุนายน 2564

2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้ามาภายในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2559

สรุปสาระสำคัญเงื่อนไข

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

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5172 (2) / 2556

วันที่อนุมัติ : 27 พฤษภาคม 2556

วันที่บัตรส่งเสริม : 21 สิงหาคม 2556

ระยะเวลาของสิทธิ : พฤษภาคม 2556 ถึง พฤษภาคม 2564

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ บริการบำบัดน้ำเสีย ประเภท 7.26 กิจการบริการบำบัดน้ำเสีย กำจัดหรือขนถ่ายขยะจากอุตสาหกรรม หรือสารเคมีที่เป็นพิษ โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์

สรุปสาระสำคัญสิทธิและประโยชน์ :

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

สรุปสาระสำคัญเงื่อนไข

ต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าหุ้นแล้วไม่น้อยกว่า 1,508 ล้านบาท

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

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

ให้คำปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมและการออกหนังสือยินยอมรับน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรม เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตประกอบกิจการ โรงงานอีกส่วนหนึ่งด้วย

1.3 เขตปลอดอากร (ปทุมธานี)

พื้นที่ในเขตโครงการปลอดอากร (ผู้ประกอบการในเขตปลอดอากรตามประกาศกรมศุลกากร)

1. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับของที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อนำเข้าในเขตปลอดอากรในกรณีดังต่อไปนี้
 - 1.1 ของที่เป็นเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องใช้ รวมทั้งส่วนประกอบของดังกล่าวที่จำเป็นต้องใช้ในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ
 - 1.2 ของที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรและนำเข้าไปในเขตปลอดอากร สำหรับใช้ในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ
2. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ ที่นำเข้ามาผลิตเพื่อการส่งออก
3. ได้รับยกเว้นอากรขาออก สำหรับของที่ปลอดไปจากเขตปลอดอากร เพื่อการส่งออก
4. ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม
5. ได้รับยกเว้นภาษีสรรพสามิต
6. ไม่กำหนดอัตราส่วนหรือปริมาณและระยะเวลาในการส่งออก

2. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2.1 ระบบถนนภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

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

1. งานซ่อมแซมถนนคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 15 สาย คือ ถนนนวนคร 1, 3, 5, 5/1, 5/3, 5/4, 5/6, 5/7, 7, 8, 9, 12, 16, 20 และ 24 (รวมพื้นที่ 25,961.50 ตร.ม.)

2. งานซ่อมแซมถนนแอสฟัลต์ติกคอนกรีต จำนวน 14 สาย คือ ถนน 4, 4/1, 5, 5/2, 8, 11, 13, 15, 16, 17 และ 19, 20, 22 และ 14 (รวมพื้นที่ 43,783 ตร.ม.) ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว
3. งานก่อสร้างลานจอดรถ เพื่อรองรับรถบัสและรถบรรทุกที่จะมารับส่งพนักงานและสินค้า จำนวน 3 ลาน โดยทำการบดอัดลูกรังและหินคลุก ตามลำดับ
 - ลานที่ 1 พื้นที่ 17,900 ตร.ม. (ลงลูกรัง+หินคลุก)
 - ลานที่ 2 พื้นที่ 27,000 ตร.ม. (ลงเฉพาะชั้นลูกรังหนา 0.15 ม.)
 - ลานที่ 3 พื้นที่ 10,340 ตร.ม. (ลงเฉพาะชั้นลูกรังหนา 0.15 ม.)ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้ง 3 ลาน
4. งานก่อสร้างสะพานข้ามคลอง เพื่อส่งเสริมการขายที่ดินให้แก่ โรงผลิตไฟฟ้า บริเวณโครงการพรีเมียมโซน เชื่อมทางเข้ากับแปลงขายโรงผลิตไฟฟ้า (การดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว)
5. งานก่อสร้างโครงการพรีเมียมโซนส่วนที่ 1 ได้ดำเนินการก่อสร้างตามบริเวณระบบสาธารณูปโภค เช่น งานประปา, ท่อน้ำเสีย, รวางระบายน้ำฝน, งานขยายเขตไฟฟ้า (ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว)
6. งานก่อสร้างสะพานต่างระดับ บริเวณถนนนวนคร 5 (ทางออก) เข้าสู่กรุงเทพฯ บริเวณ กม.ที่ 46.7 เพื่อแก้ไขปัญหาด้านการจราจรให้แก่ลูกค้าภายในโครงการฯ และผู้ใช้ถนนพหลโยธิน (ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว)
7. งานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการพรีเมียมโซน ส่วนต่อขยาย ความยาว 611 เมตร รองรับลูกค้าบริษัท คูโบต้า คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ บริษัท เบทาโกร จำกัด (ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว)
8. งานก่อสร้างลูกระนาดชะลอความเร็วพร้อมทาสี เพื่อลดอุบัติเหตุ ของถนน นวนคร 1 จำนวน 6 จุด, ถนน นวนคร 5 จำนวน 4 จุด, ถนน นวนคร 10 จำนวน 1 จุด (ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว)
9. งานติดตั้งเสาและแผงกั้นรถ (การ์ดเรล) พร้อมทาสีกันเลื่อน เพื่อป้องกันอุบัติเหตุ บริเวณทางโค้งก่อนขึ้นสะพาน ความยาว 60 เมตร (หน้าสำนักงานใหญ่ บมจ.นวนคร) (ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว)
10. งานตีเส้นแบ่งช่องจราจร ถนนภายในโครงการทั้งหมดเพื่อป้องกันอุบัติเหตุและการแก้ไขปัญหาด้านการจราจร (อยู่ระหว่างดำเนินการ)

2.2 ระบบระบายน้ำฝนภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

- 1) ระบบระบายน้ำฝนโดยทั่วไปเป็นรางระบายน้ำคอนกรีต แบบ V-DRAIN และ U-DRAIN ตลอดสองข้างถนน ทำหน้าที่รองรับน้ำฝนเพื่อระบายน้ำลงสู่คลองภายในโครงการ ซึ่งมีความ

ยาวโดยรวมประมาณ 45 กม. มีปริมาณความจุประมาณ 400,000 ลูกบาศก์เมตร เชื่อมกันเป็นโครงข่ายทั่วทั้งเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ซึ่งในปี 2559 ได้ทำการลอกทำความสะอาดตลอดทั้งปี เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายน้ำและรองรับน้ำฝนได้มากขึ้น

2) โครงการก่อสร้างกำแพงป้องกันถาวรรอบโครงการ ความยาวประมาณ 20.6 กิโลเมตร ซึ่งดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว

3) โครงสร้างของกำแพงโดยทั่วไปเป็นแผ่น corrugated concrete sheet pile (CCSP) ขนาดความกว้าง 1.00 เมตร ยาว 6 เมตร ถึง 15.50 เมตร โดยทำการตอกใช้ระบบสั่นสะเทือนเพื่อป้องกันแผ่นแตกหัก ตลอดทั้งแนวรอบโครงการ และจะเว้นช่วงทางเข้า – ออก ไว้ประมาณ 11 จุด โดยมีอุปกรณ์เสริมทางเข้า – ออก เมื่อเหตุน้ำท่วม คือ ชุดอุปกรณ์แผ่น STOP LOG ป้องกันน้ำ ส่วนถนน นวนคร 5 (ทางเข้า – ออก) จะทำการยกระดับถนนให้สูงขึ้นเท่ากับระดับกำแพง CCSP รอบโครงการ เมื่อน้ำท่วมจะสามารถวิ่งออกได้ปกติ ส่วนด้านในโครงการติดกำแพงจะก่อสร้างคันดินพร้อมถนน สามารถวิ่งตรวจสอบความปลอดภัยได้รอบโครงการ (ผู้รับจ้าง : บริษัท อิตาเลียนไทยฯ , ผู้ควบคุมงานและบริษัทที่ปรึกษา : บริษัท ทีม คอนซัลติ้งฯ)

2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ได้ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียโดยการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนขยาย) แล้วเสร็จพร้อมเปิดใช้งานได้ตั้งแต่เดือน เมษายน 2552 เป็นต้นมา และได้ดำเนินการขออนุญาตขยายโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ต่อกรมโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขอประกอบกิจการเรียบร้อยแล้ว โดยจัดอยู่ในประเภทโรงงานลำดับที่ 101 เพื่อรองรับการบำบัดน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมเขตชุมชนและการพาณิชย์ มาทำการบำบัดน้ำเสียให้ได้คุณภาพน้ำที่ดีและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามมาตรฐานน้ำทิ้งของประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางปัจจุบันมี 4 หน่วยบำบัด ประกอบด้วย ระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนเดิม) จำนวน 2 หน่วยบำบัด เป็นระบบ Activated Sludge แบบ Conventional Aeration ส่วนระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนขยาย) จำนวน 2 หน่วยบำบัด เป็นระบบ Activated Sludge แบบ Oxidation Ditch ซึ่งเป็นระบบบำบัดที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ โดยระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนครจะทำงานตลอด 24 ชั่วโมง มีประสิทธิภาพรองรับปริมาณน้ำเสียได้สูงสุดวันละ 46,000 ลูกบาศก์เมตร ในขณะที่ปัจจุบันมีปริมาณน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย วันละ 25,423 ลูกบาศก์เมตร หรือคิดเป็น 55.27 % ของขีดความสามารถของระบบบำบัดน้ำเสีย โดยผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย นวนคร ถือว่ามีประสิทธิภาพที่ดีมาโดยตลอด

คุณภาพน้ำทิ้งเฉลี่ยของระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี
เมื่อเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของกรมชลประทาน และกระทรวงอุตสาหกรรม

ค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง	ค่ามาตรฐานกรม ชลประทาน	ค่ามาตรฐานกระทรวง อุตสาหกรรม	2559	2558	2557
ความเป็นกรด-ด่าง (pH)	6.5 - 8.5	5.5 - 9.0	7.15	6.84	6.95
Biochemical Oxygen Demand (BOD) (มิลลิกรัม/ลิตร)	< 20	< 20	13	8	6
Chemical Oxygen Demand (COD) (มิลลิกรัม/ลิตร)	-	< 120	74	54	59
Suspended Solids (SS) (มิลลิกรัม/ลิตร)	< 30	< 50	23	18	22

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

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

นอกจากนี้ บริษัทฯยังควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งของโรงงานต่างๆ ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมที่จะปล่อยลงสู่ท่อรวบรวมน้ำเสียไปยังโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร ให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ ในกรณีที่โรงงานมีคุณภาพน้ำเสียไม่อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งที่กำหนดไว้ โรงงานดังกล่าวจะต้องทำการบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นเพื่อลดความสกปรกให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดก่อนระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร ทั้งนี้ หากโรงงานอุตสาหกรรมใดปล่อยน้ำเสียมีค่าใดค่าหนึ่งเกินกว่า

มาตรฐานของบริษัทฯ บริษัทฯ จะเรียกเก็บเงินค่าบำบัดน้ำเสียเพิ่มขึ้นจากอัตราปกติ 2-6 เท่า ตามปริมาณความสกปรกของน้ำเสียที่โรงงานอุตสาหกรรมระบายออกมา

นอกเหนือจากการให้บริการบำบัดน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรมและชุมชนภายในเขตโครงการ บริษัทฯ ยังให้บริการในส่วนของการเก็บตัวอย่างและทดสอบคุณภาพน้ำเสียของโรงงานอุตสาหกรรมภายในโครงการโดยห้องปฏิบัติการเคมีวิเคราะห์ของบริษัทฯ รวมถึงการบริการให้คำปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมและการออกหนังสือยินยอมรับน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรม เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตตั้งโรงงานใหม่ ขออนุญาตขยายโรงงานหรือขอตีเอนุญาตประกอบกิจการโรงงานอีกส่วนหนึ่งด้วย

2.4 ระบบระบายน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

ระบบระบายน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เป็นระบบท่อบีบ และแยกออกจากระบบระบายน้ำฝนที่เป็นระบบเปิด (U-drain) ขนาดเส้นท่อบีบระบายน้ำเสีย จะมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ 150, 200, 250, 300, 400, 600, 800 และ 1,000 มิลลิเมตร โดยสามารถระบายน้ำเสียและรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการจากเขตอุตสาหกรรม ท่ออยู่อาศัย และเขตพาณิชย์กรรม เป็นต้น ระบบระบายน้ำเสียจะประกอบไปด้วย บ่อพักน้ำเสีย และสถานีสูบน้ำเสียย่อย ก่อสร้างตามแนวท่อบีบระบายน้ำเสียที่มีอยู่รอบโครงการ จำนวน 51 สถานี ทำหน้าที่สูบน้ำเสียต่อไปยังโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร

อนึ่ง ระบบระบายน้ำภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี จะเป็นระบบระบายน้ำแบบท่อบีบแยก (separate System) คือ เป็นระบบระบายน้ำที่แยกระหว่างท่อบีบระบายน้ำฝน (Storm Sewer) ซึ่งรับน้ำฝนเพียงอย่างเดียวแล้วระบายลงสู่คลองสาธารณะภายในเขตโครงการ ส่วนท่อบีบระบายน้ำเสีย (Sanitary Sewer) จะทำหน้าที่ในการรองรับน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม ชุมชนและการพาณิชย์ เพื่อส่งไปทำการบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ดังนั้นจะเห็นได้ว่าน้ำฝนและน้ำเสียจะไม่มีการไหลปะปนกัน อย่างไรก็ตามน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของบริษัทจะระบายไปยังบ่อพักน้ำทิ้ง (Polishing Pond) เพื่อปรับสภาพน้ำทิ้งขั้นสุดท้ายก่อนทำการสูบน้ำทิ้งลงแหล่งน้ำสาธารณะภายนอกโครงการต่อไป ส่วนน้ำฝนที่ระบายลงสู่ระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการและไหลลงสู่คลองสาธารณะภายในโครงการโดยตรงจะทำการสูบน้ำออกนอกโครงการเฉพาะฤดูฝนเท่านั้นเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมภายในเขตโครงการ แต่เนื่องจากน้ำฝนที่ระบายลงสู่คลองสาธารณะภายในโครงการโดยตรงเมื่อไหลลงสู่คลองแล้วจะมีน้ำจากพื้นถนน และจากรางระบายน้ำฝนไหลลงคลองด้วย ทำให้น้ำคลองมีตะกอนและเศษหินดินทรายปะปนอยู่และเมื่อบริษัทสูบน้ำเพื่อระบายออกสู่ภายนอกโครงการการทำให้ตะกอนและเศษหินดินทรายปะปนไปด้วย ทำให้ค่า SS ในน้ำคลองสาธารณะที่สูบน้ำออกนอกโครงการอาจสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานของกรมชลประทานได้ในบางครั้งแต่อย่างไรก็ตามค่า SS ดังกล่าวจะไม่เกินค่ามาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรม

ในขณะที่น้ำที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของบริษัท โดยปกติจะมีค่า SS จะอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรมและกรมชลประทานมาโดยตลอด

ในการนี้บริษัทและกรมชลประทาน ได้กำหนดแนวทางแก้ไขร่วมกัน โดยได้ดำเนินการก่อสร้างผนังปะทะน้ำและติดตั้งประตูระบายน้ำบริเวณที่จะปล่อยน้ำออกนอกโครงการเพื่อพักน้ำให้ตกตะกอนก่อนไหลลงสู่คลองชลประทานตามแบบที่กรมชลประทานกำหนด ซึ่งได้ดำเนินการแล้วเสร็จครบทั้ง 3 สถานี ได้แก่ สถานีสูบน้ำที่ 1, 2 และ 3 และบริษัทยังได้ขุดลอกคลองระบายน้ำภายในโครงการเพื่อพัฒนาคุณภาพน้ำให้ดีขึ้นอีกทางหนึ่ง ซึ่งจากผลคุณภาพน้ำที่เฉลี่ยของปี 2559 พบว่าค่า SS อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานของกรมชลประทาน

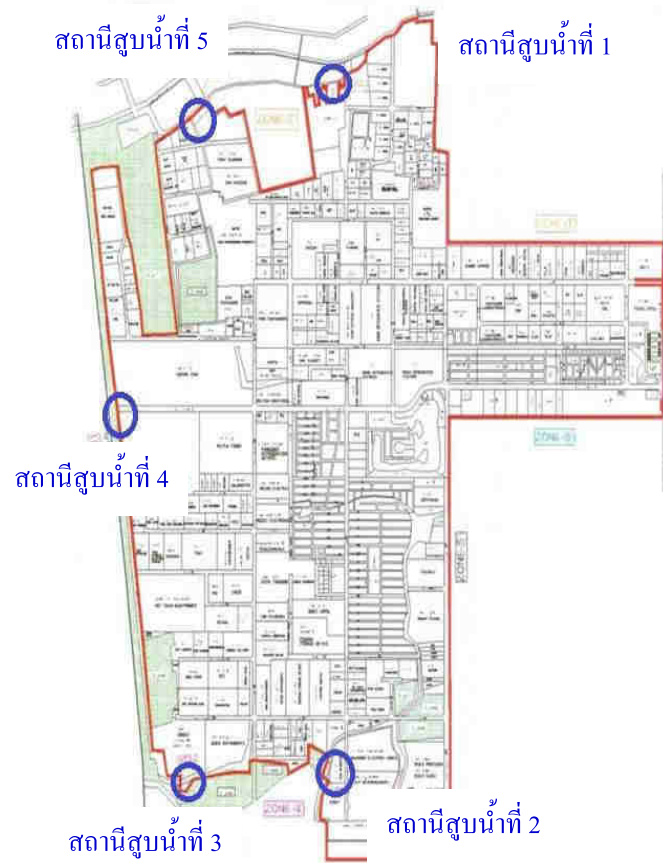
2.5 ระบบป้องกันน้ำท่วมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี มีระบบป้องกันน้ำท่วม ดังนี้

1) กำแพงป้องกันน้ำ : กำแพงป้องกันน้ำท่วมรอบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ มีความยาว 20.6 กิโลเมตร โครงสร้างของกำแพงโดยทั่วไปเป็นแผ่น corrugated concrete sheet pile (CCSP) ขนาดความกว้าง 1.00 เมตร ยาว 6 เมตร ถึง 15.50 ม. โดยทำการตอกใช้ระบบสั่นสะเทือนเพื่อป้องกันแผ่นแตกหัก ตลอดทั้งแนวรอบโครงการ และจะเว้นช่วงเข้า-ออก ไร่ประมาณ 11 ไร่ โดยมีอุปกรณ์เสริมทางเข้า-ออก เมื่อเหตุน้ำท่วม คือ ชุดอุปกรณ์แผ่น STOP LOG ป้องกันน้ำส่วนถนน นวนคร 5 (ทางเข้า-ออก) จะทำการยกระดับถนนให้สูงขึ้นเท่ากับระดับกำแพง CCSP รอบโครงการ เมื่อน้ำท่วมจะสามารถวิ่งเข้าออกได้ปกติ ส่วนด้านในโครงการติดกับกำแพงจะก่อสร้างคันดินพร้อมถนน สามารถวิ่งตรวจสอบความปลอดภัยได้รอบโครงการ (ผู้รับจ้าง : บริษัท อิตาเลียนไทยฯ, ผู้ควบคุมงานและบริษัทที่ปรึกษา : บริษัท ทีม คอนซัลติ้งฯ)

2) คลองระบายน้ำฝน : ภายในโครงการนวนคร มีการขุดคลองเพื่อรองรับน้ำและกักเก็บน้ำมีขนาดพื้นที่ประมาณ 300 ไร่ คิดเป็นความจุปริมาณน้ำได้ 1,200,000 ลูกบาศก์เมตร ในช่วงฤดูฝนจะสามารถรองรับปริมาณน้ำฝนอย่างเพียงพอและสูบน้ำออกนอกโครงการ โดยสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมของโครงการ

3) สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วม : การสูบน้ำออกนอกโครงการ บริษัทฯ มีสถานีสูบน้ำ 5 สถานี ประกอบด้วย สถานีสูบน้ำที่ 1 และ 5 ด้านทิศเหนือของโครงการ และสถานีสูบน้ำที่ 2 และ 3 ด้านทิศใต้ของโครงการ และสถานีสูบน้ำที่ 4 ทิศตะวันตกของโครงการ นอกจากนี้ยังมีเครื่องสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมชั่วคราว ประสิทธิภาพเครื่องสูบน้ำรวม 1,497,120 ลบ.ม./วัน โดยมีรายละเอียดดังนี้



ภาพแสดงตำแหน่งสถานีสูบน้ำของเขตอุตสาหกรรมนวนคร

ตารางแสดงจำนวนเครื่องสูบน้ำและประสิทธิภาพการระบายน้ำ

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

สถานีสูบน้ำที่ 1 สูบระบายน้ำจากคลอง 6 ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำขนาด 75 KW จำนวน 7 เครื่อง ประสิทธิภาพเครื่องสูบน้ำ 2,500 ลบ.ม. ต่อ ชั่วโมง/เครื่อง



สถานีสูบน้ำที่ 2 สูบระบายน้ำจากลำรางวังตะพุด ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ขนาด 75 KW จำนวน 5 เครื่อง ประสิทธิภาพเครื่องสูบน้ำ 2,500 ลบ.ม. ต่อ ชั่วโมง/เครื่อง หรือมีประสิทธิภาพการสูบน้ำรวมได้วันละ 300,000 ลบ.ม.



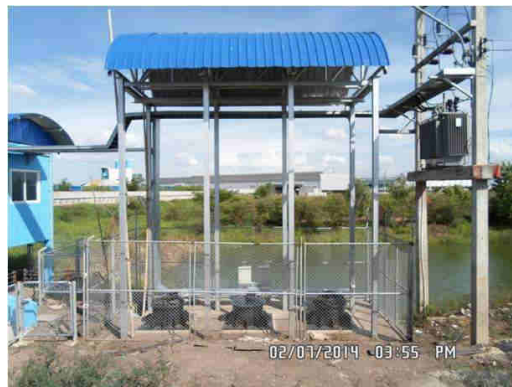
สถานีสูบน้ำที่ 3 สูบระบายน้ำจากลำรางแม่ลาด ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ขนาด 75 KW จำนวน 5 เครื่อง ประสิทธิภาพเครื่องสูบน้ำ 2,500 ลบ.ม. ต่อ ชั่วโมง/เครื่อง หรือมีประสิทธิภาพการสูบน้ำรวมได้วันละ 300,000 ลบ.ม.



สถานีสูบน้ำที่ 4 สูบระบายน้ำจากคลอง 10 (ด้านหลัง บริษัท ทอสมไทย จำกัด) ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำขนาด 75 KW จำนวน 2 เครื่อง ประสิทธิภาพเครื่องสูบน้ำ 2,500 ลบ.ม. ต่อ ชั่วโมง/เครื่อง หรือมีประสิทธิภาพการสูบน้ำได้วันละ 120,000 ลบ.ม.



สถานีสูบน้ำที่ 5 สูบระบายน้ำจากบ่อพักน้ำในพื้นที่ ปริเมี่ยมโซน ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ขนาด 75 KW จำนวน 3 เครื่อง ประสิทธิภาพเครื่องสูบน้ำ 2,500 ลบ.ม. ต่อ ชั่วโมง/เครื่อง หรือมีประสิทธิภาพการสูบน้ำได้ วันละ 180,000 ลบ.ม.



4) แผนการป้องกันน้ำท่วมจากกรณีฝนตกในพื้นที่ : แผนการลดระดับน้ำในคูคลองและบ่อ
หนองน้ำในพื้นที่เพื่อรองรับปริมาณน้ำฝน บริษัทฯ ได้วางแผนลดระดับน้ำเป็นช่วง ดังนี้

- ฤดูแล้ง ช่วงเดือนธันวาคม ถึง มิถุนายน จะรักษาระดับน้ำในคลองให้อยู่ระดับ
ความลึก 1.2 เมตร

- ฤดูฝน ช่วงเดือนกรกฎาคม ถึง พฤศจิกายน จะรักษาระดับน้ำในคลองให้อยู่ระดับ
ความลึก 0.7 – 1.0 เมตร

* กรณีได้รับแจ้งหรือมีความเสี่ยงจากพายุฝนและอุทกภัย บริษัทฯ จะรักษาระดับน้ำใน
คลองให้เหมาะสมเพื่อรองรับเหตุการณ์ดังกล่าว

บริษัทฯ จัดให้มีเจ้าหน้าที่ควบคุมและเฝ้าระวังดูแลการระบายน้ำตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อ
ป้องกันน้ำท่วมจากกรณีฝนตกหนักในพื้นที่ของโครงการ แผนสำรองไฟฟ้า ระบบสูบน้ำ
น้ำ บริษัทฯ จัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) และระบบเชื่อมต่อไฟฟ้าแบบ
สลับสาย (Sub-Switching)

2.6 ระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

โรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม เปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2550 บนเนื้อที่ประมาณ 39 ไร่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี น้ำจากส่วนนี้เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่จำหน่ายให้ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครเท่านั้น โดยนำน้ำจากแม่น้ำเจ้าพระยา ส่งผ่านท่อส่งน้ำดิบ HDPE ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 900 มิลลิเมตร เป็นระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตรมายังโรงผลิตน้ำที่ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี เพื่อผ่านกระบวนการผลิตน้ำโดยผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ด้านระบบผลิตน้ำ ให้ได้น้ำที่สะอาดและมีคุณภาพตามมาตรฐาน มอก. ซึ่งโรงผลิตน้ำ มีการตรวจสอบคุณภาพของน้ำด้วยเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ทันสมัยในห้อง Lab ภายในโรงผลิตน้ำเป็นประจำทุก 3 ชั่วโมง

คุณภาพน้ำจากโรงผลิตน้ำ

ดัชนีคุณภาพน้ำ เดือน/ปี	pH (มาตรฐาน 6.5-8.5)	Corlor (มาตรฐาน < 5) Plt-Cblt	Taste	Odor	Turbidity (มาตรฐาน < 5) NTU
ม.ค.-59	7.97	2.35	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	1.10
ก.พ.-59	7.93	3.85	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.50
มี.ค.-59	8.01	0.31	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.32
เม.ย.-59	8.08	1.72	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.41
พ.ค.-59	7.92	2.33	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.34
มิ.ย.-59	8.14	2.86	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.30
ก.ค.-59	7.91	4.37	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.24
ส.ค.-59	7.59	4.83	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.40
ก.ย.-59	7.68	3.06	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.46
ต.ค.-59	7.82	4.04	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.27
พ.ย.-59	7.72	4.56	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.28
ธ.ค.-59	7.46	4.29	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.55

2.7 ระบบน้ำประปาภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

น้ำประปา จากการประปาส่วนภูมิภาค บริษัท นวนคร ฯ ได้ลงนามแบบคำร้องขอใช้ราคาค่า น้ำประปาแบบขายส่ง (Bulk Sale) กับการประปาฯ เพื่อจำหน่ายน้ำประปาให้กับเขตที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี โดยท่อส่งน้ำหลักจากการ ประปาฯ เข้ามาทางถนนนวนครสาย 1

และสาย 5 และบริษัท นวนครฯ ได้วางท่อต่อจากท่อการประปาฯ เพื่อส่งน้ำไปยังเขตที่อยู่อาศัย และพาณิชย์ กรรม ต่อไป ระบบน้ำประปาที่ให้กับพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร บริษัท จัดหาจาก 2 แหล่ง

1. ใช้น้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้จัดสร้างโรงผลิตน้ำเพื่อ อุตสาหกรรมให้กับลูกค้า โดยจะมีมาตรฐาน/คุณภาพน้ำที่สูง และมีปริมาณการผลิตน้ำที่เพียงพอ ต่อความต้องการของผู้ลงทุน ในปัจจุบันสามารถผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมได้วันละ 75,000 ลบ.ม.

2. จัดซื้อน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค โดยต่อท่อภายในโครงการเข้ากับท่อหลักของ การประปาส่วนภูมิภาค

ตั้งแต่เดือนมกราคม-ธันวาคม 2559 ที่ผ่านมามีความต้องการในการใช้น้ำของลูกค้าเฉลี่ยอยู่ที่ เดือนละ 1,183,182.42 ลบ.ม. หรือเฉลี่ยวันละ 39,439.41 ลบ.ม. ซึ่งคิดเป็น 52.58 % ของกำลัง การผลิตน้ำโรงผลิตน้ำฯ มีความมั่นใจว่าโรงผลิตน้ำฯ ยังมีความสามารถรองรับการขยายตัวและ การลงทุนของโรงงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้แน่นอน

จากโครงการลดน้ำสูญเสียที่ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วนั้น ผลการดำเนินงานเป็นไปตาม เป้าหมายที่กำหนดไว้ คือ ปริมาณน้ำสูญเสียน้อยกว่า 15.34 %

โครงการพัฒนา

1. เนื่องจากการดำเนินงานของโรงผลิตน้ำฯ ตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2550 จนถึงปัจจุบัน เป็นเวลา 8 ปีกว่าอายุการใช้งานของอุปกรณ์ต่างๆหรือระบบท่อส่งน้ำดิบที่ถือว่ามีความสำคัญเป็นอย่างมากนั้น มีความเสี่ยงต่อการเกิดปัญหาในอนาคต ซึ่งเดิมในส่วนบ่อน้ำดิบสามารถรองรับความเสี่ยงในการ เกิดปัญหาที่ระบบส่งน้ำดิบได้เพียง 2 วันและจะต้องเร่งดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จใน ระยะเวลาอันสั้น ดังนั้นเพื่อสร้างความเชื่อมั่นในระบบส่งน้ำดิบที่ส่งเข้ามายังระบบผลิตเมื่อเกิด ปัญหา จึงได้ดำเนินการสำรวจและศึกษาข้อมูลที่จะดำเนินการสร้างระบบน้ำดิบสำรองในกรณีหาก เกิดปัญหาที่ระบบหลักในการส่งน้ำดิบ หากเกิดปัญหาที่ระบบน้ำดิบหลักก็สามารถใช้น้ำดิบจาก ระบบสำรองจ่ายเข้ากระบวนการผลิตได้ตลอดระยะเวลาที่เกิดปัญหา

2. จากโครงการลดน้ำสูญเสียที่ดำเนินการแล้วเสร็จและสามารถลดน้ำสูญเสียได้ตามเป้าหมาย ในอนาคตได้วางแผนต่อเนื่องเพื่อให้ประสิทธิภาพในการแก้ไขปัญหาลดน้ำสูญเสียเป็นไปอย่างมี ประสิทธิภาพมากขึ้น ดังนั้นการปรับปรุงระบบท่อน้ำภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) จึงมีความจำเป็นต้องทำระบบ DMA (DISDRICT METERING AREA DESIGN) เข้า มาใช้ภายในระบบท่อน้ำภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) ซึ่งระบบ DMA เป็น การแบ่งโซนกำหนดทางเข้าของน้ำและมีมาตรน้ำวัดปริมาณการใช้น้ำในแต่ละโซน โดยมี ประโยชน์ในการตรวจสอบการรั่วไหลของน้ำในแต่ละโซนได้และยังส่งผลให้สามารถกำหนดการ จ่ายน้ำจากโรงผลิตน้ำฯ ในแต่ละวันไม่ให้เกินความต้องการการใช้น้ำจนเกิดปัญหาแรงดันภายใน เส้นท่อน้ำมากเกินไป

2.8 ระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไปภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

เนื่องจากเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร มีบ้านพักอาศัย หอพัก ร้านค้า และโรงงาน จึงต้องการระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไปที่ดำเนินการตาม พรบ. โรงงาน พ.ศ. 2535 ฉบับที่ 2 ของกรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การ กำจัดสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วที่ไม่เป็นของเสียอันตราย (Non – Hazardous Waste) ที่เกิดจากสำนักงาน บ้านพักอาศัย และ โรงอาหารภายในบริเวณโรงงาน ที่อยู่ในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร และเพื่อให้งานบริการจัดเก็บขยะมูลฝอยภายในโครงการฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐานตาม ISO 9000 บริษัทได้ว่าจ้าง ห้างหุ้นส่วนจำกัด เจ พี เอ็น รีไซเคิล เข้าร่วมดำเนินการจัดเก็บขยะมูลฝอยร่วมกับ บริษัท เจ. รัฐกานต์ จำกัด โดยจะดำเนินการจัดเก็บและนำไปกำจัด ตามขั้นตอนอย่างเป็นระบบต่อไป

ค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูล

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

2.9 ระบบไฟฟ้าภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

- 1) มีสถานีไฟฟ้าย่อย ของส่วนการไฟฟ้าภูมิภาค จำนวน 4 สถานี และสถานีย่อยของการไฟฟ้าฝ่ายผลิต จำนวน 1 สถานี โดยที่มีระบบจำหน่ายสายป้อนไฟฟ้าแรงสูง ได้จัดแบ่งจ่ายโหลดได้อย่างสมบูรณ์และยังสามารถเชื่อม ต่อระบบเข้ากับสถานีไฟฟ้าย่อยบางประอินในกรณีที่ความไม่เสถียรของแรงดัน
- 2) ระบบไฟฟ้าภายในบริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงและแก้ไขวงจรไฟฟ้า (GROUP CIRCUIT) ให้เหมาะกับการใช้งานเฉพาะพร้อมมีแบบ (PLAN) ที่ระบุตำแหน่ง, ข้อมูลด้านเทคนิค ที่ชัดเจนตรงกับหน้างานปัจจุบัน สามารถกำหนดตำแหน่งในการแก้ไขได้รวดเร็วยิ่งขึ้นโดยไม่กระทบกับงานส่วนอื่นของผู้ประกอบการภายใน โครงการส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร
- 3) บริษัทฯ ได้ขึ้นทะเบียนแหล่งจ่ายไฟฟ้าต่างๆ ภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เช่น ผู้ใช้ไฟฟ้ารายใหญ่ และผู้ใช้ไฟฟ้ารายย่อย เพื่อให้เป็นไปตามกรมอนุรักษ์พลังงาน เรื่องการอนุรักษ์พลังงานในสถานประกอบการส่งผลให้มีการจัดการควบคุมระบบไฟฟ้าที่ถูกต้องชัดเจน
- 4) บริษัทฯ จะทำการปรับปรุงระบบไฟฟ้าแสงสว่างของถนน โดยทำการเปลี่ยนโคมไฟและหลอดไฟฟ้า จากของเดิมที่ใช้ปัจจุบันเป็นหลอดฟลูออเรสเซนต์ เปลี่ยนเป็นโคมไฟ LED เพื่อลดการใช้พลังงานและประหยัดค่าไฟฟ้า
(ข้อมูลจากที่ได้ทำการทดสอบใช้โคมไฟฟ้าจะลดลงประมาณ 61.11% ของค่าไฟฟ้าไฟฟ้าแสงสว่างของถนนเดิม 1 จุด/ 1 มิเตอร์ ทดสอบจำนวน 25 โคม)

5) งานติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) จำนวน 5 เครื่อง ตามสถานีสูบน้ำออกนอกโครงการจำนวน 5 สถานี เพื่อใช้สำรองไฟฟ้าในกรณีไฟฟ้าดับฉุกเฉิน และเป็นการป้องกันน้ำท่วมพื้นที่ในโครงการ (ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว)

2.10 ระบบสื่อสารโทรคมนาคมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

การให้บริการทางด้านการสื่อสารและโทรคมนาคมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เพื่อให้ลูกค้าและประชาชนทั่วไป ได้ใช้ระบบการสื่อสาร , อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง และโครงข่ายใยแก้วนำแสง ที่รองรับกับการบริการทุกประเภทของผู้ให้บริการ มีดังนี้

- 1) ระบบโทรศัพท์พื้นฐานให้บริการโดย บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2) ระบบโทรศัพท์เคลื่อนที่ 3G และ 4G ให้บริการโดย บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) , บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) และบริษัท โทเทิล แอ็คเซ็ส คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)
- 3) ระบบโครงข่ายใยแก้วนำแสง (Fiber Optic Cable) ให้บริการโดย บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) , บริษัท ยูไนटेด อินฟอร์เมชั่น โซลูชั่น จำกัด
- 4) ระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงชนิดเคเบิลและไร้สายให้บริการโดย บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) , บริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน)

โดยผู้ให้บริการทุกรายมีการบริการที่มีคุณภาพ ดังนี้

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

2.11 ระบบรักษาความปลอดภัยภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร มีระบบกล้องวงจรปิด CCTV ติดตั้งโดยรอบโครงการจำนวน 64 จุด และมีการติดตั้งสัญญาณไฟจราจรเพิ่ม 2 จุด คือ บริเวณสี่แยกโรงงานทอ絲เทียม และบริเวณทางขึ้นสะพานกลับรถต่างระดับ ทั้งนี้เพื่อควบคุมความปลอดภัยบริษัทได้จ้างให้บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ซึ่งเป็นบริษัทให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัย ดูแลและจัดหาเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง ปัจจุบันมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกภายในโครงการทั้งสิ้นประมาณ 148 คน โดยบริษัทจะเป็นผู้ดูแลควบคุมและตรวจสอบมาตรฐานในการรักษาความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ

2.12 ระบบท่อก๊าซภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

บริษัทฯ ได้ร่วมกับบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) (ปตท.) วางท่อก๊าซภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เพื่อให้บริการก๊าซธรรมชาติแก่โรงงานอุตสาหกรรมที่สนใจ เนื่องจากก๊าซธรรมชาติถือเป็นพลังงานที่มีต้นทุนต่ำ สะอาด ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการวางท่อก๊าซจะช่วยลดภาระต้นทุนในการขนส่งให้แก่ลูกค้าได้มาก และมีความปลอดภัยสูง จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญของผู้ประกอบธุรกิจในพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเพื่อสร้าง จุดเด่น และดึงดูดความสนใจของลูกค้า ปัจจุบัน บริษัท ปตท. ได้เปิดให้บริการจ่ายก๊าซให้กับโรงงานที่ต้องการแล้วโดยบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนตามปริมาณการใช้ก๊าซของลูกค้าภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ ตามอัตราที่ตกลงกัน รวมถึงบริษัทยังได้รับค่าเช่าพื้นที่สำหรับระบบตรวจสอบและจ่ายก๊าซอีกด้วย

3. จุดเด่นของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

3.1 ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของประเทศ

- 1) ใกล้กรุงเทพฯ เพียง 46 กิโลเมตร
- 2) ใกล้ท่าอากาศยานกรุงเทพฯ เพียง 20 กิโลเมตร
- 3) ใกล้ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเพียง 60 กิโลเมตร
- 4) ใกล้ท่าเรือคลองเตยเพียง 60 กิโลเมตร
- 5) ใกล้ท่าเรือแหลมฉบังเพียง 160 กิโลเมตร

3.2 จุดเชื่อมต่อความเจริญของอุตสาหกรรมตอนบนทั้งภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

- 1) ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1)
- 2) ถนนมิตรภาพ (ทางหลวงหมายเลข 2)

3.3 มีการขนส่งและการคมนาคมสะดวก

- 1) ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน 1 (มาตรฐาน 10 เลน)
- 2) ใกล้ท่าอากาศยานกรุงเทพฯ (ถนนพหลโยธิน 10 เลน) และ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ถนนวงแหวนรอบนอก 8 เลน)
- 3) ใกล้ถนนวงแหวนรอบนอก (มาตรฐาน 8 เลน)
- 4) ใกล้สะพานต่างระดับจากโครงการเข้าสู่กรุงเทพฯ (มาตรฐาน 6 เลน)

3.4 ระบบกำแพงป้องกันน้ำถาวร

- 1) รอบโครงการ 20.6 กิโลเมตร สูงกว่าระดับน้ำทะเล 5.5 เมตร
- 2) สถานีสูบน้ำ 5 สถานี พร้อมระบบน้ำสำรอง
- 3) ทางเข้าออกฉุกเฉินต่างระดับ

3.5 ได้รับสิทธิประโยชน์ บีโอไอ

การให้บริการระบบสาธารณูปโภค

บริษัทเป็นผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภคภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทมีรายได้จากการให้บริการในแต่ละปีเฉลี่ยร้อยละ 64 ของรายได้รวม ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มธุรกิจการให้บริการเป็น 4 ประเภท ดังนี้

1. ค่าน้ำประปาและน้ำเพื่ออุตสาหกรรม

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

2. ค่าน้ำบาดน้ำเสีย

บริษัทจัดเก็บค่าบริการกำจัดน้ำเสียเฉพาะจากผู้ประกอบการโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการหอพัก พาณิชยกรรม และ ชุมชนที่พักอาศัย โดยกำหนดปริมาณน้ำเสีย เป็นร้อยละ 80

ของปริมาณน้ำประปาที่ผู้ประกอบการใช้ในแต่ละเดือนคูณด้วยอัตราค่าบริการกำจัดน้ำเสียต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราที่คงที่ โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียประเภทผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมในอัตรา 8 – 45 บาท/ลบ.ม. (ขึ้นอยู่กับค่าความสกปรกของน้ำเสียโรงงาน) และเรียกเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียจากผู้ประกอบการหอพักในอัตรา 8 บาท/ลบ.ม. โดยมีรายละเอียดอัตราค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

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

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

อย่างไรก็ตามบริษัทได้กำหนดเกณฑ์มาตรฐานน้ำเสียที่ผู้ประกอบการ โรงงานอุตสาหกรรมสามารถปล่อยออกจากสถานประกอบการไว้โดยบริษัทจะตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย หากผู้ประกอบการ

รายได้ปล่อยน้ำเสียออกมามีคุณภาพสูงเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทจะคิดค่าบริการกำจัดน้ำเสียเพิ่มเป็นประมาณ 2-6 เท่า ของอัตราค่าบริการกำจัดน้ำเสียปกติ (อัตรา 8 บาท/ลบ.ม.) ซึ่งเป็นอัตราคงที่เช่นกัน ในปี 2559 มีโรงงานที่ระบายน้ำเสียเกินเกณฑ์มาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้จำนวน 22 โรงงาน จากจำนวนโรงงานที่บริษัทเรียกเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียทั้งสิ้น 208 โรงงาน ซึ่งบริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายสิ่งแวดล้อมของบริษัทเป็นผู้ตรวจสอบและติดตามการแก้ไข หากตรวจสอบพบครั้งแรกบริษัทจะส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งภายใน 15 วัน หลังจากนั้นบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบครั้งที่ 2 หากยังพบว่ายังคงเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้อยู่ บริษัทจะเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มตามเงื่อนไขหรืออาจจะรับการให้บริการบำบัดน้ำเสีย ทั้งนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการกำจัดน้ำเสียคิดเป็นประมาณร้อยละ 18 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

3. ค่าบริการชุมชน

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

4. ค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูล

บริษัทจัดเก็บค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูล ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โดยจัดเก็บตามปริมาณเก็บสิ่งปฏิกูล คุณด้วยอัตราค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูลต่อถัง (200 ลิตร) ซึ่งเป็นอัตราคงที่ ส่วนในเขตที่อยู่อาศัยนั้น ปัจจุบันบริษัทเก็บค่าบริการหอพักในอัตราระ 100 บาท ต่อถัง 200 ลิตร

กำแพงป้องกันน้ำเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

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

การออกแบบกำแพงป้องกันน้ำถาวร บริษัทฯได้ประเมินจากสภาวะจริง เพิ่มขีดความสามารถของระบบตามความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศ และยังเพิ่มค่าเพื่อกำหนดรูปแบบเพิ่มเติมเพื่อสร้างความมั่นใจแก่นักลงทุนสูงสุด

โดยรูปแบบการก่อสร้าง บริษัทฯจะใช้แผ่น Corrugated Concrete Sheet Pile (CCSP) ความยาวกว่า 10 เมตร กดลงในดิน บนคันดินเดิมที่ได้รับการปรับปรุงแล้วด้วยเครื่องกดสั้น (Vibro Hammer) ลงลึก 9 เมตร เพื่อ

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

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



เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

1. เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

ในปี 2545 บริษัทได้ขยายการลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ออกไปเพื่อเป็นช่องทางในการสร้างรายได้แหล่งใหม่ และเป็นการสร้างทางเลือกให้กับนักลงทุนที่ตัดสินใจมาตั้งโรงงานในเขตอุตสาหกรรมของบริษัท เพื่อจะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) โดยบริษัทได้จัดซื้อที่ดินเพื่อลงทุนพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมแห่งใหม่ที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา ภายใต้ชื่อโครงการ “เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา” ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ 3 ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุดจาก BOI นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการแข่งขันดี เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการขนส่งภาคอีสานโดยมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า โทรศัพท์ (เคเบิลใยแก้วนำแสง) ใกล้แหล่งแรงงาน และวัตถุดิบทางการเกษตร โดยมีพื้นที่โครงการเริ่มแรกทั้งสิ้นประมาณ 1,175 ไร่ ต่อมาในช่วงปี 2546 ถึง ปี 2548 บริษัทได้ซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นอีก 728 ไร่ ทำให้มีพื้นที่โครงการรวมประมาณ 1,904 ไร่ และมีพื้นที่ขายจำนวนประมาณ 1,322 ไร่

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้รับการประกาศเป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม (พ.ศ. 2548) ลงวันที่ 20 มิถุนายน 2548 เป็นเขตอุตสาหกรรมแห่งใหม่ ภายใต้การบริหารการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยกำหนดให้มีความ มาตรฐานสูง ผ่านการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2008 และ ISO 14001:2004 มีระบบบำบัดน้ำเสียกลางและระบบผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมให้กับโรงงาน คำนึงถึงคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม ในรัศมี 5 กม. จุดแข็งของโครงการ ที่จะดึงดูดนักลงทุน คือ การบริหารจัดการอย่าง มีคุณภาพ ตรวจสอบดูแลและเอาใจใส่อย่างทั่วถึง ตามนโยบายของ ผู้บริหารระดับสูง ของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้ตั้งเป้าให้ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร นครราชสีมา เป็นเขตอุตสาหกรรมนำลงทุนในระดับต้นๆ ของเขตอุตสาหกรรมนำลงทุนในภูมิภาค อาเซียน เพื่อให้เกิดความทันสมัยดึงดูดนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติในอนาคต เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้เข้าร่วมโครงการและได้การรับรองจาก กระทรวงอุตสาหกรรม เป็นอุตสาหกรรมสีเขียวระดับที่ 3 (ระบบสีเขียว Green System) การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม อย่างเป็นระบบ มีการติดตามประเมินผลและทบทวนเพื่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่องได้รับการประกาศเกียรติคุณมอบโล่ประกาศการผ่านเกณฑ์การประเมินโรงงาน สีเขียวระดับเงิน จากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และได้รับรางวัล “การอนุรักษ์และฟื้นฟูแม่น้ำดีเด่น” จากกระทรวงอุตสาหกรรม ในช่วงปลายเดือนกรกฎาคม 59 ที่ผ่านมา ทางโครงการยังได้รับรางวัล โครงการ CRS-DIW AWARD 2016 จาก กรมโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งแสดงถึงความมุ่งมั่นของโครงการในการดำเนินกิจการให้สอดคล้องตามนโยบายคุณภาพและสิ่งแวดล้อมที่ได้ตั้งไว้คือ ความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญ โดยต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเพื่ออยู่ยั่งยืนต่อไป

1.1 การแบ่งเขตพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

1. เขตอุตสาหกรรม

เขตอุตสาหกรรมมี พื้นที่ประมาณ 1,206-3-12.6 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 63 ของพื้นที่ทั้งหมด

2. เขตพาณิชยกรรม

เขตพาณิชยกรรม มีพื้นที่ประมาณ 116-0-29 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 6 ของพื้นที่ทั้งหมด

3. เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว

เขตรบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวมีพื้นที่ประมาณ 580-3-14.2 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 31 ของพื้นที่ทั้งหมด

หน้าโครงการ



ถนนและระบบสาธารณูปโภคเฟส 1



ถนนสายหลัก ขาเข้า



ถนนสายหลัก ขาออก



ถนน B1



ถนน C3



ถนน C6



ถนน B1

ถนนและระบบสาธารณูปโภคเฟส 2



ถนน B3



ถนน C11



ถนน C11



ถนน C10

ถนนและระบบสาธารณูปโภคเฟส 3



ถนน C12



ถนน C13

1.2 สรุปสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 1740 (2) / 2555 เฟส 2

วันที่อนุมัติ : 28 กุมภาพันธ์ 2555

วันที่บัตรส่งเสริม : 12 มิถุนายน 2555

ระยะเวลาของสิทธิ : กุมภาพันธ์ 2555 ถึง กุมภาพันธ์ 2563

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ เขตอุตสาหกรรม ประเภท 7.8 กิจการพัฒนาพื้นที่
สำหรับกิจการอุตสาหกรรม โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์และปฏิบัติตามเงื่อนไข

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 2764 (2) / 2556 เฟส 3

วันที่อนุมัติ : 15 ตุลาคม 2556

วันที่บัตรส่งเสริม : 23 ธันวาคม 2556

ระยะเวลาของสิทธิ : 15 ตุลาคม 2556 ถึง ตุลาคม 2564

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ เขตอุตสาหกรรม ประเภท 7.8 กิจการพัฒนาพื้นที่
สำหรับกิจการอุตสาหกรรม โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์และปฏิบัติตามเงื่อนไข

หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ 2/2557
ภายใต้ยุทธศาสตร์ส่งเสริมการลงทุนระยะ 7 ปี (2558-2564)

กลุ่ม	ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ยกเว้นอากร เครื่องจักร	ยกเว้นอากรวัตถุดิบ ผลิตเพื่อส่งออก	Non-Tax
กลุ่ม A กิจการที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ภาษีเงินได้นิติบุคคล เครื่องจักร วัตถุดิบ และ Non-Tax				
A1	8 ปี (ไม่ cap วงเงิน) + Merit	✓	✓	✓
A2	8 ปี + Merit	✓	✓	✓
A3	5 ปี + Merit	✓	✓	✓
A4	3 ปี + Merit	✓	✓	✓
กลุ่ม B กิจการที่จะได้รับการอำนวยความสะดวก ผ่านสิทธิประโยชน์ด้านเครื่องจักร วัตถุดิบ และ Non-Tax				
B 1	Merit (บางกิจการ)	✓	✓	✓
B 2	Merit (บางกิจการ)	-	✓	✓

2. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2.1 ระบบถนนภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ถนนสายหลักเชื่อมต่อกับทางคู่ขนานถนนมิตรภาพ กม.231 โดยถนนเขตส่งเสริม อุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา นั้นมีถนนสายหลัก 4 เลนพร้อมเกาะกลาง เขตทาง 40 เมตร และ ถนน 4 เลน เขตทาง 30 เมตร

สายรอง 2 เลน เขตทาง 30 เมตร และ 26 เมตร เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมไหล่ทาง แอสฟัลต์ติก และไหล่ทางคอนกรีตข้างละ 2 เมตร

2.2 ระบบระบายน้ำฝนและเขื่อนดินป้องกันน้ำท่วมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมาจะก่อสร้างแนวเขื่อนดินโดยรอบพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันน้ำฝนจากภายนอกอีกทั้งประกาศเขตที่ดินกับที่ดินข้างเคียงโดยภายในโครงการจะ จัดเตรียมระบบระบายน้ำ เช่น ท่อระบายน้ำและบ่อพักตามแนวถนนสายหลัก ตลอดจนวาง ระบายน้ำ คสล. เรียงขนานตามแนว 2 ฟังถนน เพื่อรวบรวมน้ำฝนเข้าสู่บ่อกักเก็บน้ำฝนพร้อม กันนี้จัดตั้งสถานีสูบน้ำฝนจำนวน 4 แห่งรอบ ๆ โครงการโดยจะดำเนินการหน่วงน้ำและ บริหารจัดการสูบน้ำออกจากบ่อกักเก็บน้ำฝน โดยอัตโนมัติ เพื่อระบายน้ำฝนในช่วงฤดูฝนออก สู่อ่างสาธารณะ

2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียกลางภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้เตรียมท่อรวบรวมน้ำเสียโดยใช้ท่อ HDPE (PN.4) ฟังดินลึกใต้ดินประมาณ 1.50-3.00 เมตร เรียงขนานตามแนวถนนทั้ง 2 ฟัง พร้อม จัดเตรียมบ่อพักน้ำเสียขนาด 1.60 x 1.60 ทุกๆ ระยะห่าง 40 เมตร/ 1 บ่อ เพื่อรวบรวมน้ำเสีย จากโรงงานทั้งหมดเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลาง เนื่องจากน้ำเสียที่เกิดจากอุตสาหกรรมต่างๆ ภายในเขตประกอบการฯ จะมีลักษณะของน้ำเสียที่แตกต่างกันมาก ทางโครงการจึง กำหนดให้น้ำเสียที่โรงงานต่างๆ จะสามารถปล่อยระบายเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลางจะต้อง มีลักษณะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยจะแจ้งให้ทราบตั้งแต่เริ่มเข้ามาตั้งโรงงาน ใน กรณีที่น้ำเสียจากโรงงานนั้นๆ มีความเข้มข้นของสารมากกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ทางโครงการ กำหนดให้โรงงานนั้นๆ จะต้องทำการบำบัดเบื้องต้นให้ได้ลักษณะตามเกณฑ์ที่กำหนดเสีย ก่อนที่จะระบาย ส่งไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียกลางอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งตาม ประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม ในกรณีที่ตรวจพบว่าน้ำเสียไม่ผ่านเกณฑ์ควบคุม ทาง โรงงานจะต้องดำเนินการกักเก็บน้ำไว้จนกว่าจะตรวจสอบและแก้ไขจนแล้วเสร็จ เขตส่งเสริม อุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้ดำเนินการตรวจวัดน้ำใต้ดิน น้ำผิวดินคุณภาพของเสีย ภายในโครงการ และ คุณภาพของอากาศ ในรัศมี 5 กม. พร้อมจัดทำรายงาน Monitoring report เพื่อรายงาน ต่อ สผ. และกรมโรงงานอุตสาหกรรม ทุกๆ 6 เดือน



2.4 ระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา



เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้จัดเตรียมอ่างเก็บน้ำดิบบนพื้นที่กว่า 60 ไร่ ปริมาณความจุประมาณ 1,000,000 ลบ.เมตร พื้นที่ 42 ไร่ ปริมาณความจุประมาณ 500,000 ลบ.เมตร และพื้นที่ 24 ไร่ ปริมาณความจุประมาณ 400,000 ลบ.เมตร พร้อมทั้งจัดตั้งสถานีสูบน้ำดิบจากลำตะคอง บริเวณเขื่อนกุดหิน ใส่งน้ำดิบมาตามแนวถนนสาธารณประโยชน์ ระยะทาง 13.5 กม. ใส่งน้ำดิบมายังอ่างเก็บน้ำดิบของโครงการ เพื่อใช้ในการขบวนการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ระบบผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม จะมีกำลังการผลิตที่ 20,000 ลบ.เมตร/วัน เมื่อครบ 3 เฟส ปัจจุบันกำลังการผลิตอยู่ที่ 5,000 ลบ.เมตร/วัน ผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานการประปานครหลวงตามมาตรฐาน กปน.

2.5 ระบบกำจัดขยะภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

การกำจัดขยะของโครงการได้พิจารณาเลือกใช้บริการขนส่งและกำจัดขยะอุตสาหกรรมและของเสียอันตราย จากบริษัทที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงอุตสาหกรรม (โรงงานประเภท 101 และ 105) นอกจากนั้นแล้วทางโครงการได้พิจารณาร่วมมือกับบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในการคัดแยกขยะอุตสาหกรรม (โรงงานประเภท 106) เพื่อนำกลับมาใช้ซ้ำ และขยะที่นำไปหมุนเวียนผลิตใหม่เพื่อให้สามารถใช้ทรัพยากรให้ได้ประโยชน์สูงสุด อีกทั้งเป็นการลด

ปริมาณของขยะอีกด้วย โดยทางโครงการได้จัดเตรียมอาคารโรงพักขยะไว้ภายในโครงการบนพื้นที่กว่า 1,000 ตารางเมตร เพื่อรองรับการพักขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการ

2.6 ระบบไฟฟ้าภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้จัดตั้งสถานีไฟฟ้าย่อยขนาด 2x50 MVA. ภายในโครงการโดย กฟภ. และสามารถจำหน่ายไฟฟ้าได้ทั้ง 2 ระบบ คือ 22 kv. และ 115 kv. โดยปัจจุบันนี้ ปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดในโครงการประมาณ 20 เมกกะวัตต์ คิดเป็น 20% สามารถรองรับปริมาณการใช้ไฟฟ้าได้อย่างเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้า

2.7 ระบบโทรศัพท์ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ระบบโทรศัพท์ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ให้บริการโดย มีรูปแบบการให้บริการดังนี้

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

- 13) TRUE ยูนิเวอร์แซล ดำเนินการสายใยนำแสง บริการวงจรเช่าแบบไร้สาย
- 14) AIS ดำเนินการสายใยนำแสง บริการวงจรเช่าแบบไร้สาย

2.8 ระบบรักษาความปลอดภัยภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

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

ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ ได้จัดเตรียมหัวดับเพลิงตามแนวนอนโดยรอบพื้นที่โครงการ โดยมีระยะห่างกันไม่เกิน 150 เมตร เพื่อควบคุมเพลิงตลอดจนบริการรถดับเพลิงของโครงการและรถตรวจการณ์เพื่อใช้ในการให้ตรวจการณ์ และเฝ้าระวังของโครงการ

3. จุดเด่นของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

- 1) ได้รับสิทธิประโยชน์สูงสุดจาก BOI ตามกลุ่มกิจกรรมที่กำหนดของ BOI
- 2) ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจพร้อมศูนย์กลางคมนาคมทั้งในและต่างประเทศ มีความพร้อมเข้าสู่ AEC
- 3) มีแรงงานที่มีฝีมือเป็นจำนวนมาก
- 4) ประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างฐานราก เนื่องจากสภาพพื้นที่เป็นชั้นหินแข็ง
- 5) ได้รับส่วนลดค่าใช้ไฟฟ้า 10 % เป็นระยะเวลา 5 ปี
- 6) มีการขนส่งและการคมนาคมสะดวกทั้งในปัจจุบันและอนาคต
- 7) มีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น สถานีไฟฟ้าย่อย น้ำเพื่ออุตสาหกรรมโทรศัพท์ ระบบถนนภายในโครงการ ระบบป้องกันน้ำท่วม ระบบจัดเก็บและกำจัดขยะ ระบบดับเพลิง และระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ
- 8) มีอ่างเก็บน้ำดิบมีความจุถึง 2 ล้าน ลบ.เมตร พร้อมระบบสูบน้ำดิบจากแหล่งน้ำดิบลำตะคอง

2.2 การตลาดและภาพการณ์

1. กลยุทธ์ทางการตลาด

1.1 การสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินค้า

เนื่องจากปัจจุบันมีการแข่งขันที่สูงขึ้น คู่แข่งขัณยอมคิดกลยุทธ์และวิธีการนำเสนอที่แตกต่าง ดังนั้น บริษัทต้องดำเนินการพัฒนาสินค้าให้ดีขึ้นเพื่อสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า ด้วยความจำกัดของพื้นที่ขายที่มีอยู่ บริษัทจึงดำเนินการด้วยกลยุทธ์การสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินค้าที่มีอยู่ ดังนี้

- 1) การกำหนดและจัดเตรียมพื้นที่ ในรูปแบบโครงการ Premium Zone ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่พร้อมต่อการก่อสร้างโรงงาน โดยมีการปรับถมดินให้เทียบเท่าระดับถนนเพื่อพร้อมสำหรับการดำเนินการของโรงงาน และช่วยลดต้นทุนการดำเนินงาน
- 2) การดำเนินการพัฒนาระบบป้องกันน้ำท่วมที่มีประสิทธิภาพสูง concrete sheet pile ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากนานาประเทศ อีกทั้งยังจะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่กลุ่มผู้ประกอบการเดิมที่ดำเนินกิจการภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร และเงื่อนไขการดำเนินการได้ผ่านเกณฑ์กำหนดมาตรฐานจากหน่วยงานภาครัฐอีกด้วย
- 3) การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคเดิมให้ดีและพร้อมรองรับการเติบโตของกลุ่มผู้ลงทุนที่ดำเนินกิจการภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาเพิ่มกำลังการสูบน้ำในกรณีที่มีน้ำในโครงการ และซ่อมแซมถนนรอบโครงการ การเพิ่มศักยภาพการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และการเพิ่มประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียจากอุตสาหกรรมและยังไปกว่านั้นทางบริษัทได้มีโรงผลิตไฟฟ้าขึ้นภายในโครงการอีกด้วย

1.2 การจัดทำราคาที่ดิน

เนื่องจากราคามีส่วนสำคัญต่อการตัดสินใจของลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางด้านราคาเพื่อเป็นแรงจูงใจสำหรับลูกค้า โดยการกำหนดราคาที่ดินขึ้นอย่างชัดเจนโดยใช้ข้อมูลทางการตลาดร่วมกับข้อมูลทางบัญชีราคาคงกล่าวจะต้องมีความใกล้เคียงกับคู่แข่งเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ ซึ่งทางบริษัทฯ ได้จัดให้มีพื้นที่เขตพาณิชย์กรรม และพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมทั่วไปไว้รองรับกับความต้องการของลูกค้า เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันได้มากขึ้น

1.3 การจัดสัมมนาย่อย หัวข้อต่าง ๆ

กลยุทธ์ต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ได้กำหนดเพื่อวางแนวทางให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ แต่ละกลยุทธ์ย่อมมีความแตกต่างกัน และสามารถนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทำให้บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์ในการจัดสัมมนาย่อย หัวข้อต่างๆ ขึ้นมา เพื่อรวบรวมกลุ่มนักลงทุนที่มีศักยภาพในการขยายธุรกิจเข้ามาชมโครงการ และเปิดให้กลุ่มนักลงทุนที่มีปัญหาในด้านต่าง ๆ เช่น แรงงาน สิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ได้เข้าร่วมทราบข้อมูลและทางเลือกใหม่ของลูกค้า

- 1) กลยุทธ์ในการจัดสัมมนาดังกล่าว เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายของลูกค้า และสอบถามติดตามเพื่อเป็นฐานข้อมูลให้แก่บริษัทฯ
- 2) การสรรหาบุคลากร นักพูดและนักวิชาการ ตลอดจนหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมสัมมนาเพื่อสร้างแรงบันดาลใจให้กับลูกค้าชี้แจงในส่วนข้อดีและข้อเสียในการลงทุนและทางออกที่ดีที่สุด
- 3) จัดให้มีการ Present ในส่วนของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ผสมผสาน เพื่อให้ผู้เข้าร่วมรับฟังข้อมูลไปพิจารณาอีกครั้ง
- 4) จัดให้มีการเสวนาระหว่างผู้เข้าร่วมฟังสัมมนากับผู้ประกอบการภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร

- 5) จัดทำแบบสอบถาม ส่งความต้องการในการขยายกิจการ/ข้อมูลข่าวสารที่ต้องการจากผู้ขาย เพิ่มเติม

1.4 การเชิญนักลงทุนที่มีศักยภาพจากต่างประเทศเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ

เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ บริษัทจึงต้องมีกลยุทธ์แผนงานที่จะเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีศักยภาพสูง โดยการเชิญนักลงทุนที่มีศักยภาพจากต่างประเทศเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัท

- 1) เพื่อให้เกิดแรงจูงใจในการขยายกิจการเข้ามาในประเทศไทย
- 2) เพื่อโฆษณาโครงการเขตอุตสาหกรรมนวนครให้เป็นที่รู้จักในกลุ่มของนักลงทุน เพื่อการบอกต่อ ๆ กัน
- 3) เพื่อเป็นการนำสินค้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง

2. การดำเนินงาน

- 1) ติดต่อกับบริษัทฯ หรือหน่วยงานต่างประเทศที่สามารถจะนำนักลงทุนที่มีศักยภาพ และต้องการลงทุนในต่างประเทศ เข้ามาชมโครงการเขตอุตสาหกรรมนวนคร
- 2) สร้างความประทับใจในการพบเจอกันและสามารถทำให้นักลงทุนจดจำและนึกถึงหากมีการขยายกิจการหรือลงทุน
- 3) สร้างระบบจัดเก็บข้อมูล ให้ทันสมัยอยู่เสมอ พร้อมติดตามความคืบหน้า
- 4) ศึกษาข้อมูลการจัดงานในที่ต่างๆ และการ Road show ของหน่วยงานราชการ BOI ที่เปิดให้เอกชนเข้าไปร่วมงาน
- 5) เตรียมความพร้อม อุปกรณ์ สื่อการขยายต่าง ๆ

3. ลักษณะของลูกค้า

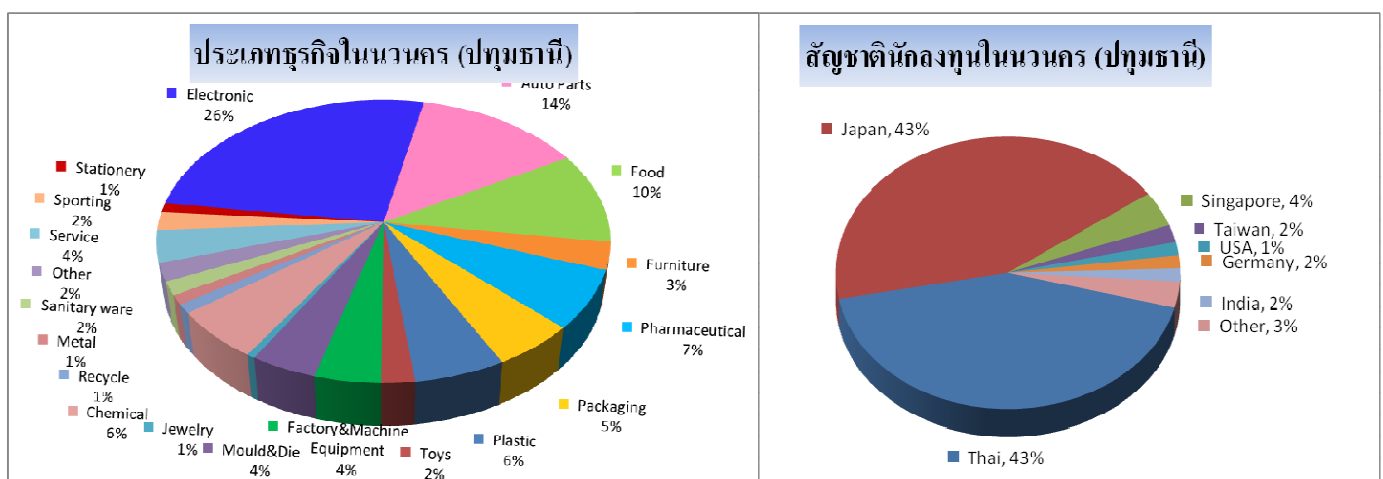
ลูกค้าส่วนใหญ่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัทเป็นนักลงทุนชาวต่างชาติโดยเฉพาะนักลงทุนจากญี่ปุ่นและนักลงทุนไทยบางส่วน โดยสัดส่วนนักลงทุนต่างชาติต่อนักลงทุนไทยอยู่ที่ประมาณ 60:40 ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อุตสาหกรรมพลาสติก และอุตสาหกรรมอาหาร เป็นต้น

ลักษณะของลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่

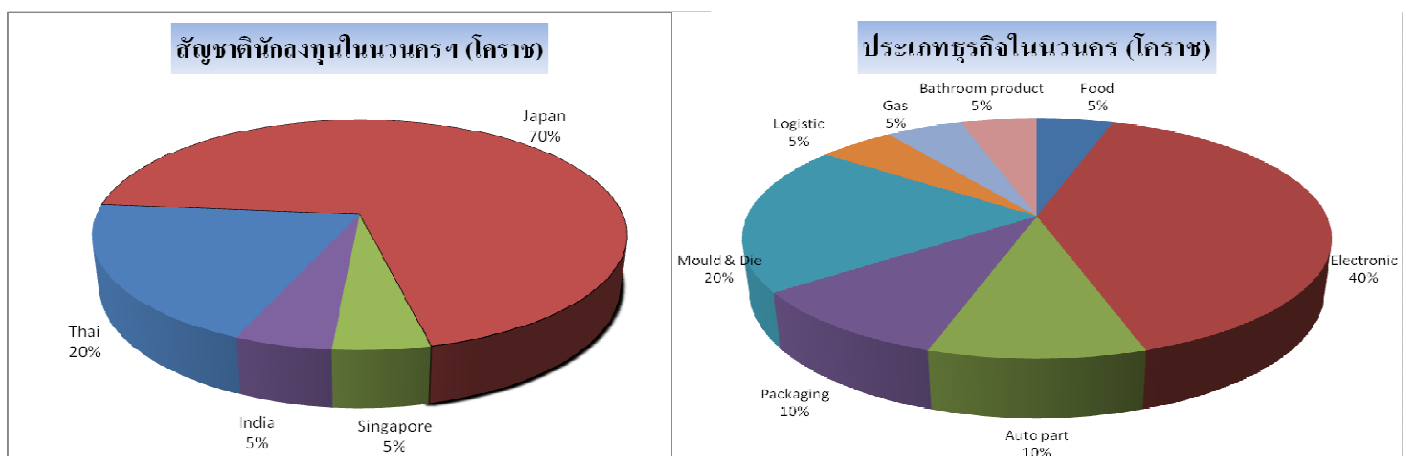
- 1) แบ่งตามประเภทอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) อาทิเช่น
 - อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์
 - อุตสาหกรรมยานยนต์
 - อุตสาหกรรมอาหารและยา
 - อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์การเกษตร วิจัยและพัฒนา เป็นต้น

- 2) ลูกค้าเดิมหรือบริษัทในเครือของลูกค้าเดิมที่ต้องการขยายการลงทุนเพิ่มขึ้น
- 3) อุตสาหกรรมที่ต่อเนื่องกับอุตสาหกรรมเดิมที่ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท
- 4) ลูกค้าที่ต้องการความสะดวกด้านสาธารณูปโภคที่พร้อมมูล มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกและอยู่ใกล้กรุงเทพมหานครมากที่สุด และแรงงานฝีมือที่สมบูรณ์
- 5) ธุรกิจก่อสร้างที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมต่าง ๆ เนื่องจากในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ไม่ใช่มีแต่เพียงเขตอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่ยังมีเขตที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมพร้อมกับแหล่งบริการชุมชนอย่างครบวงจร เช่น อาคารพาณิชย์ หอพัก โรงพยาบาล และ ธนาคาร เป็นต้น

กราฟแสดงประเภทธุรกิจและสัญชาตินักลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)



กราฟแสดงประเภทธุรกิจและสัญชาตินักลงทุนในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)



4. ช่องทางการจำหน่าย

4.1 ช่องทางที่เป็นบุคคล /นิติบุคคล

- 1) การหาลูกค้าแบบ Direct to Customer การออก Direct to Mail ทางฝ่ายขายจะออกจดหมายทุก 4 เดือน ให้กับลูกค้าทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ โดยใช้ข้อมูลจากฐานของฝ่ายขาย และข้อมูลทางการตลาดที่ได้จำแนกตามประเภทและกลุ่มธุรกิจที่เป็นลูกค้าเป้าหมายในปีนั้น
- 2) การจัดทัวร์เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมทุกเดือน โดยผ่านการแนะนำจากที่ปรึกษาทางการตลาด และหน่วยงานราชการ สมาคมต่างๆ เช่น ไต้หวัน จีน ญี่ปุ่น เป็นต้น
- 3) Trading Company เนื่องจากบริษัทประเภทนี้จะมีการทำงานร่วมกับบริษัทในเครือหลายบริษัทและเป็นกลุ่มเป็นก้อน ซึ่งจะสามารถแนะนำลูกค้าในกลุ่มที่ต้องการขยายกิจการใหม่ โดยทางบริษัทฯ จะมีคู่มือทางการตลาดให้กับบริษัทดังกล่าว
- 4) Sale Agent ที่ทางบริษัทฯ จะพิจารณาแต่งตั้งบุคคล หรือบริษัทที่มีความสามารถในการทำการตลาดและหาลูกค้าให้กับ บริษัท นวนครฯ โดยจะมีเงินเดือนประจำในอัตราที่เหมาะสม เพื่อเป็นการจูงใจในงาน และค่าการตลาด เมื่อมีการปิดการขายลง แล้วแต่กรณีไป ทั้งนี้อำนาจในการตัดสินใจ จะขึ้นอยู่กับกรรมการผู้จัดการบริษัทฯและรองกรรมการจะเป็นผู้พิจารณา โดยจะแบ่งเป็นประเทศญี่ปุ่น และประเทศจีน เป็นต้น
- 5) Real Estate บริษัทข้ามชาติช่วยแนะนำลูกค้าให้และมีการปิดการขาย โดย บริษัท นวนครฯ จะมีค่านายหน้าแล้วแต่กรณีไป ทั้งนี้อำนาจในการตัดสินใจขึ้นอยู่กับนโยบายของบริษัทฯ

4.2 ช่องทางจากภาครัฐและองค์การภายในและต่างประเทศ

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

4.3 ช่องทางผ่านพันธมิตรลูกค้า

- 1) ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารสัจจะชาตินิปปูน ขอความร่วมมือในการแนะนำลูกค้าให้กับบริษัทเข้าไปเสนอที่ดิน ในทางกลับกันบริษัท นวนครฯ ก็จะแนะนำลูกค้าให้กับทางธนาคารทางด้านสินเชื่อเช่นกัน
- 2) บริษัทรับเหมาก่อสร้างและบริษัทที่ปรึกษาต่าง ๆ จัดการเซ็นสัญญาข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่ายหากมีการแนะนำลูกค้าเข้ามาติดต่อตลอดจนสามารถปิดการขายได้ ทางบริษัทฯ จะมีการจ่ายค่าการตลาดให้เพื่อเป็นการตอบแทน

3) บริษัทกฎหมายและบัญชีจัดการเซ็นสัญญาข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่ายจะมีการแลกเปลี่ยนลูกค้านี้ซึ่งกันและกัน

4.4 ช่องทางการจัดทำสื่อโฆษณาต่าง ๆ และอุปกรณ์

1) การออก Booth ในงาน Event ต่าง ๆ เพื่อประชาสัมพันธ์โครงการและเข้าถึงลูกค้าที่มีความต้องการศึกษาหาพื้นที่เพื่อการลงทุน การดำเนินงาน Event ภายในประเทศ งาน Event และสัมมนาต่างประเทศ

2) สื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น หนังสือพิมพ์ต่าง ๆ , Directory Web Site / Web Link Magazine,สื่อ BOI รายเดือน, New Letter จากทาง นวนคร ถึงลูกค้าทุก 4 เดือน, Billboard บริเวณจังหวัดสระบุรีทางไปจังหวัดนครราชสีมา และบริเวณสนามบิน

5. การแข่งขันจากประเทศข้างเคียง

5.1 กลุ่มประเทศอาเซียน (ASEAN ECONOMIC COMMUNITY : AEC)

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

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

แต่ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขความเสรีตามหลักของ AEC นั้น ก็นับว่าเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการแข่งขันกันเองภายในประเทศสมาชิกดึงดูดนักลงทุนเข้ามาประกอบการภายในประเทศตนเอง

เพื่อหวังในส่วนของการรายได้ทั้งส่วนของภาครัฐและประชาชน ซึ่งการพัฒนาประเทศเพื่อรองรับการลงทุนที่จะเปิดเสรี แต่ละประเทศสมาชิกได้เพิ่มศักยภาพของตนเองในด้านต่างๆ อาทิ

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

ฟิลิปปินส์ เป็นประเทศที่มีประชากรมีความรู้ความสามารถทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศจำนวนมาก ง่ายต่อการพัฒนาและส่งออกสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ มีความสามารถทางด้านภาษาอังกฤษ ทำให้สามารถส่งแรงงานไปทำงานต่างประเทศ นำรายได้เข้าประเทศปีละ กว่า 7,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หากประเทศสามารถพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานได้ดีขึ้น โอกาสที่แรงงานที่มีความสามารถจะย้ายกลับไปยังภูมิลำเนาตนเอง และพัฒนาอุตสาหกรรมด้านอิเล็กทรอนิกส์ของประเทศเป็นฐานการผลิตหลักของภูมิภาคอาเซียนได้ แต่ทั้งนี้จากความผันผวนของกฎหมายแรงงานที่ทำให้สภาพแรงงานมีศักยภาพและมีบทบาทสูงมาก ผู้ประกอบการจึงเลี่ยงด้วยการจ้างงานต่ำกว่า 6 เดือน เพื่อหลีกเลี่ยงให้ไม่สามารถเข้าเป็นสมาชิกสหภาพได้ ทำให้คนงานไม่มีความชำนาญในการทำงาน

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

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

ภูมิประเทศของลาวส่วนใหญ่เป็นเทือกเขาสูง ยังไม่สะดวกต่อการเดินทางและขนส่งสินค้า ขาดระบบฐานข้อมูลและระบบการจัดการที่ดี

5.2 ประเทศจีน : People's Republic of China

ประเทศจีนมีความเจริญก้าวหน้าทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว และเป็นพลังขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจ (Economic powerhouse) ของภูมิภาคและของโลกด้วยอัตราเฉลี่ยของ GDP ร้อยละ 10 ต่อปี และการพัฒนาประเทศแบบก้าวกระโดดกำลังเป็นที่จับตามองของทุกฝ่ายว่าการเติบโตนี้จะมุ่งไปในทิศทางใด ปัจจุบันถนนทุกสายวิ่งสู่ประเทศจีนซึ่งมีขนาดเศรษฐกิจใหญ่เป็นอันดับ 3 ของโลกรองลงมาจาก สหรัฐฯ และญี่ปุ่น และมีเงินทุนสำรองที่มากที่สุดในโลกโดยความสำเร็จนี้นำมาซึ่งความหวังกังวลและโอกาส โดยเฉพาะด้านเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุน

สภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจของสาธารณรัฐประชาชนจีน มีผลให้ทำให้มีความต้องการแรงงานสูงมาก ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่า การผลิตที่จำเป็นต้องใช้แรงงานจำนวนมากที่เกยรุงเร่ในจีนตะวันออก จะต้องมีการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในจีนตอนในมากขึ้น ดังนั้น จึงมีบริษัท ขนาดใหญ่หลายแห่งเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิต สินค้าในเมืองตอนใน อย่างไรก็ตาม ในอนาคตการจ้างงานในสาธารณรัฐประชาชนจีนจะมีทิศทางดังนี้

1. ลูกจ้างมีการศึกษามากขึ้น ซึ่งมีผลต่อการทำงานที่จะให้ผลผลิตมากขึ้น
2. สัญญาจ้างฉบับใหม่ให้ผลตอบแทนลูกจ้างมากขึ้น โดยให้นายจ้างเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายเงินค่าสวัสดิการต่างๆ ให้กับลูกจ้าง
3. นายจ้างต้องปรับปรุงสภาพแวดล้อมการทำงาน
4. นายจ้างอาจจะขยายอายุลูกจ้างที่สมัครงานสูงขึ้น
5. นายจ้างต้องพิจารณาให้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นนอกจากสวัสดิการที่มีตามกฎหมาย
6. ปัจจุบันนายจ้างไม่สามารถจ้างลูกจ้างตามอัตราค่าจ้างขั้นต่ำตามที่รัฐบาลกำหนดได้ นายจ้างจำเป็นต้องจ่ายค่าจ้างที่สูงมาก

แนวโน้มค่าจ้างแรงงานจะสูงขึ้น นายจ้างต้องแบกรับภาระต้นทุนวัตถุดิบและการแข่งค่าของเงินหยวน ซึ่งจะทำให้สินค้าจีนไม่ใช่สินค้าราคาถูกอีกต่อไป ซึ่งก็จะเป็นสาเหตุในการย้ายฐานการผลิตของผู้ประกอบการที่ลงทุนในประเทศจีนที่ต้องการลดต้นทุนการผลิตโดยเฉพาะต้นทุนค่าแรง ซึ่งปัจจุบันสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับคุณภาพฝีมือแรงงานที่เป็นอยู่

6. การแข่งขันภายในประเทศ

การแข่งขันภายในประเทศ บริษัทฯ มีความได้เปรียบต่อคู่แข่งอย่างเห็นได้ชัดเจนที่สุดคือทำเลที่ตั้งของพื้นที่ ของทั้ง 2 เขตอุตสาหกรรม ได้แก่

- 1) เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี
- 2) เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ที่ตั้งอยู่ใกล้กรุงเทพฯ มากที่สุด ส่งผลให้ผู้ประกอบการที่ต้องการมีฐานการผลิตอยู่ใกล้กับแหล่งธุรกิจหลักของประเทศซึ่งง่ายต่อการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งยังมีแรงงานฝีมือ ที่มีประสิทธิภาพสูง และเนื่องจากมีทำเลอยู่ใกล้กับสนามบิน ท่าเรือ จึงสามารถลดต้นทุนด้านการขนส่งสินค้าด้วย

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา นอกจากจะได้รับการส่งเสริมสูงสุดจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน แล้ว และเป็นทำเลยุทธศาสตร์ คือ เป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างภาคกลางและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นประตูสู่อินโดจีน ยังเป็นพื้นที่ที่มีต้นทุนที่ดินและการก่อสร้างที่ต่ำ ใกล้กับแหล่งของแรงงานฝีมือดีอีกด้วย

7. แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต

แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต อาจวิเคราะห์ได้จากหลายมุมมองและมองจากสภาพทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย ซึ่งมีอาจจะมองได้หลายประเด็นดังนี้

- 1) สภาพเศรษฐกิจและสภาวะการลงทุนของประเทศ ปัจจัยทางการเมืองและทิศทางเศรษฐกิจไทยในอนาคต ส่งผลต่อการท่องเที่ยว บรรยากาศการลงทุน ทำให้นักลงทุนต่างชาติ เริ่มมีความเชื่อมั่นมากขึ้น อีกทั้งการออกนโยบายส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแบบใหม่ที่ส่งเสริมโดยพิจารณาจากกลุ่มอุตสาหกรรมที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุนที่สามารถเลือกทำเลที่ตั้งโรงงานได้อย่างอิสระ แต่ก็ส่งผลต่อการแข่งขันในธุรกิจเขตอุตสาหกรรมมีการแข่งขันกันมากขึ้นด้วยเช่นกัน
- 2) ระดับราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยการเพิ่มขึ้นของปริมาณน้ำมันดิบจากแหล่งใหม่ที่ค้นพบในสหรัฐอเมริกา อีกทั้งอุปสงค์ของการใช้น้ำมันลดลงอย่างต่อเนื่องผลจากการพัฒนาเทคโนโลยีต่างๆ ทำให้ต้นทุนการผลิตในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้น้ำมันลดลง
- 3) ความไม่ชัดเจนและล่าช้าของรัฐบาลในเรื่องของแผนป้องกันน้ำท่วมทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- 4) พื้นฐานเศรษฐกิจไทยยังมีความแข็งแกร่งในหลายด้าน ทั้งภาคเกษตรและอาหารยังมีโอกาสสร้างมูลค่าเพิ่มและขยายการลงทุนได้อีก
- 5) ระดับค่าแรงมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อผู้ประกอบการเนื่องจากทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตามแรงงานในประเทศไทยต่างก็มีความรู้ความสามารถ รวมทั้งมีประสิทธิภาพในการทำงานสูง

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอุตสาหกรรมในปี 2559 ไม่ว่าจะเรื่องทำเลที่ตั้ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ, สิทธิประโยชน์ทางภาษีและมาตรการสนับสนุนอื่นๆ, ประสิทธิภาพการขนส่งและการกระจายสินค้า, ความพร้อมทางด้านแรงงาน การพัฒนาฝีมือแรงงาน ความเป็น

มิตรของคนไทย และการสนับสนุนจากภาครัฐ ประเทศไทยมีศักยภาพสนับสนุนการลงทุน อีกทั้งชื่อเสียงของประเทศไทยที่มีมานานและเป็นที่ยอมรับทั่วไปของนักลงทุน ในขณะเดียวกันประเทศต่างๆประสบปัญหา เรื่องขาดแคลนแรงงาน แรงงานราคาสูง ภูมิประเทศ ถูกกระทบจากภัยธรรมชาติบ่อยครั้งเช่นกันจึงทำให้นักลงทุนส่วนใหญ่ยังคงให้ประเทศไทย เป็นประเทศน่าลงทุนต่อไป

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

สรุปพื้นที่เหลือขาย เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครประจำปี 2559

1. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)

แปลง	พท.ขายทั้งหมด/ไร่	พท.ขายไป/ไร่	พท.เหลือขาย/ไร่	สถานะ
C	110-3-22	103-0-64	7-2-58	พร้อมขาย
D	4-3-89	0	4-3-89	พร้อมขาย
F	10-3-39	2-1-36	8-2-30	พร้อมขาย
G	15-0-00	3-0-00	12-0-00	พร้อมขาย
P	43-3-25.2	0	43-3-25.2	พร้อมขาย
T	149-1-76.8	108-1-52.6	41-0-27.8	พร้อมขาย
U	15-0-90	0	15-0-90	พร้อมขาย
V	8-3-51	6-3-51	2-0-0	พร้อมขาย
รวมพื้นที่ขายทั้งหมด	ประมาณ 133			

2. เขตพาณิชยกรรม (ปทุมธานี)

แปลง	พท.ขายทั้งหมด/ไร่	พท.ขายไป/ไร่	พท.เหลือขาย/ไร่	สถานะ
B1	53-1-20	5-0-0	48-1-20	พร้อมขาย
B2	46-0-0	2-1-10	43-2-92	พร้อมขาย
รวมพื้นที่ขายทั้งหมด	92-0-12			

3. เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

แปลง	พ.ทขายทั้งหมด/ไร่	พ.ทขายไป/ไร่	พ.ทเหลือขาย/ไร่	สถานะ
Phase 1	535-2-34	366-1-05	150-3-05	พัฒนาแล้ว
phase2	460-3-57	284-1-16	176-2-41.9	พัฒนาแล้ว
Phase 3	326-1-49	24-3-29.3	301-2-20.4	พัฒนาแล้ว
รวมพื้นที่ขายทั้งหมด	1322-3-41.6	675-1-52.3	628-3-67.3	

2.4 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการในการลงทุน

การพัฒนาโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้

บริษัทฯ พัฒนาโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้ ให้เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกช่องทางธุรกิจ เพื่อมุ่งสร้างที่อยู่อาศัยพร้อมคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับกลุ่มลูกค้าที่อยู่ภายในและภายนอกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี หรือผู้ที่อยู่บริเวณใกล้เคียง คือ คนวัยเริ่มต้นทำงาน และต้องการที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน และต้องการที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน การพัฒนาโครงการและห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-31 ตารางเมตร ราคาเฉลี่ย ตารางเมตรละ 25,000-27,000 บาท และราคาเฉลี่ยชุดละ 775,000-850,000 บาท จึงเป็นไปเพื่อสร้างบ้านที่แวดล้อมด้วยคุณภาพชีวิตที่ดีพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับคนในวัยเริ่มต้นทำงานทั่วไป ผู้ประกอบวิชาชีพอิสระที่มีรายได้ 15,000-20,000 บาท มีความสามารถในการใช้จ่ายเงินด้านที่อยู่อาศัยเดือนละ 3,500-5,000 บาท โดยทำเลที่ตั้งโครงการที่อยู่ใกล้ที่ทำงานสามารถลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางในภาวะน้ำมันที่มีความผันผวน ซึ่งกลุ่มลูกค้านี้จะมีที่ทำงานห่างจากที่ตั้งโครงการในรัศมีไม่เกิน 5 กิโลเมตร ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่พักอาศัยสูงบริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยหลังแรกที่มีคุณภาพและเป็นจุดเริ่มต้นของครอบครัวที่อบอุ่นให้กับกลุ่มเป้าหมายที่อยู่ในวัยเริ่มต้นของการดำเนินชีวิตครอบครัว

โครงการ “เดอะ นวไพรเวจี้” เป็นโครงการลงทุนพัฒนาที่ดินในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี เพื่อการพาณิชย์ในรูปแบบศูนย์การค้าอันทันสมัย และอาคารพักอาศัยเพื่อเช่า และขาย เน้นการสร้างสังคม (Social Community) ให้มีทั้งที่พักอาศัย และศูนย์การค้าภายในพื้นที่เดียวกัน ตั้งอยู่บนถนนปทุมธานี ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร อยู่ใจกลางแหล่งชุมชนที่มีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากที่สุด สำหรับการดำเนินงานในส่วน of อาคารพักอาศัย The Nava Privacy Condominium ขณะนี้โครงการได้ขอเลขที่บ้านอาคาร A-03 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยตั้งชื่อนิติบุคคลอาคารชุดว่า “โครงการ เดอะ นวไพรเวจี้ 1 คอนโดมิเนียม” บ้านเลขที่ 87 และในห้องชุดถัดไปเป็นบ้านเลขที่ 87/1 ถึง 87/88 ตามลำดับ

The Nava Privacy Condominium คืออาคารพักสูง 8 ชั้น ห้องพักจะมีขนาดพื้นที่ 31 ตารางเมตร ซึ่งกว้างขวาง สะดวกสบาย อีกทั้งยังมีขนาดใหญ่กว่าห้องพักของโครงการอื่นๆ โดยแต่ละ ยูนิตจะออกแบบให้มีการจัดแบ่งพื้นที่

อย่างเป็นสัดส่วนลงตัว ตอบสนองความต้องการของลูกค้า เช่น ส่วนของห้องนอน ส่วนพักผ่อน ส่วนรับประทานอาหาร ครวพร้อมเฟอร์นิเจอร์คุณภาพดี บิวท์อินครบชุด ระเบียง และห้องน้ำที่แยกส่วนเปียก และส่วนแห้ง โดยกลุ่มเป้าหมายของโครงการฯ จะเป็นพนักงานภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง

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





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

ความคืบหน้าในการดำเนินงานโครงการ “เดอะ นวไพลเวชี”

- อาคารศูนย์การค้าชั้น 1 (ไพลเวชี มอลล์)

อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น (อาคาร A) บมจ.พีอีอี (ประเทศไทย) ได้ดำเนินการติดตั้งระบบแอร์ทั้ง 3 ชั้น และระบบลิฟท์ทั้ง 2 ตัวเรียบร้อยแล้ว และสามารถใช้งานได้ตามปกติ ปัจจุบันศูนย์การค้าไพลเวชีมอลล์ เปิดให้บริการเช่าพื้นที่บริเวณชั้น 1 และบริเวณลานกิจกรรมรอบอาคารเพื่อจัดงานนิทรรศการ จัดเลี้ยง งานแสดงสินค้า มหกรรมสินค้าทั่วไปอีกทั้งยัง

จัดทำสนามเบดมินตัน และ fitness ในชั้น 3 ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในเดือน มีนาคม 2560 นี้ ส่วนบริเวณชั้น 2 ทางโครงการจะจัดให้มีห้องสัมมนา และ ศูนย์ฝึกอบรมแรงงาน เพื่อรองรับความต้องการลูกค้าที่อาศัยอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี

■ อาคารพาณิชย์กรรมชั้นเดียว 2 อาคาร (B/C)

ปัจจุบันมีร้านค้าเปิดขายสินค้าในอาคารพาณิชย์กรรมชั้นเดียว อาคาร B (ด้านทิศใต้) จำนวน 27 ล้อค ขายสินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม และมีร้านค้าเปิดขายสินค้าในอาคารพาณิชย์กรรมชั้นเดียว อาคาร C (ด้านทิศเหนือ) จำนวน 69 ล้อค ขายสินค้าประเภทเสื้อผ้าแฟชั่น และ Gift shop และ Super Market (All D) รวมทั้งสิ้น 96 ล้อค และโครงการฯ ได้ดำเนินการเปิดแผงขายร้านค้าภายในอาคารเพื่อความโปร่งโล่ง สวยงาม สบายตาทำให้ร้านค้าดูกว้างและสะดวกในการเลือกซื้อสินค้าในโครงการฯ

■ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น 10 อาคาร

■ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น หลังที่ 1 อาคาร A-03 ภาพรวมความก้าวหน้าของอาคารพักอาศัยพร้อมขายคือ 100 เปอร์เซ็นต์ และปัจจุบันโอนกรรมสิทธิ์เป็นของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดกับโครงการฯ เรียบร้อยแล้วจำนวน 3 ห้อง คือห้องชุดเลขที่ 87/22, 87/27 และ 87/50 และได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดปทุมธานี ซึ่งจะเรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุดเดอะนิวไพรเวจี่ 1 คอนโดมิเนียม” ปัจจุบันมีผู้อาศัยอยู่ทั้งหมด 61 ห้อง คิดเป็น 70% ของอาคาร และโครงการฯ ได้ดำเนินการด้านระบบสาธารณูปโภค และถนนคอนกรีตเพื่อรองรับการเข้าอยู่อาศัยของลูกค้าโครงการฯ โดยเร่งดำเนินการก่อสร้างถนนรอบอาคาร (ถนนรูปตัว T) ซึ่งมีมูลค่ารวมราคางานถนน และระบบสาธารณูปโภคทั้งสิ้น เป็นจำนวนเงิน 6,850,000 บาท ก่อสร้างร่วมกับ บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันดำเนินงานเสร็จสมบูรณ์

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ เกี่ยวกับการจัดหาที่ดินในโครงการเดิมเพิ่มเติม มาพัฒนาเพื่อขาย

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ธุรกิจหลักด้านหนึ่งคือด้านการพัฒนา ขายและให้เช่าที่ดิน ทั้งเพื่อการอุตสาหกรรม และการพาณิชย์ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่บริษัทจะต้องจัดหาที่ดินทดแทนที่ดินที่ได้ขายไป บริษัทจึงได้มีนโยบายหลักดังนี้

ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันมีพื้นที่กว่า 6,500 ไร่ และโรงงานอีกกว่า 200 โรงงาน รวมทั้งมีประชากรทั้งที่ทำงานและอาศัยอยู่กว่า 2 แสนคน ทำให้เป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างแออัดและมีความเจริญมากพอสมควร บวกกับการเติบโตของตัวเมืองและ Infrastructure ที่ขยายตัวมาถึงเขตปทุมธานี รวมทั้งรถไฟฟ้าเส้นสีแดง และทางด่วนยกระดับที่กำลังสร้างอยู่ และคาดว่าจะมาถึงนวนครในอนาคต จึงทำให้ที่ดินบริเวณรอบๆ ที่เป็นพื้นที่ว่างเปล่าขนาดใหญ่หาได้ยากและมีราคาแพง บริษัทเองมีที่ดินใน Stock เหลืออีกประมาณ 300 ไร่ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่ Prime Area และมีมูลค่าสูง ไม่เหมาะกับการพัฒนาให้เป็นทางด้านอุตสาหกรรม บริษัทจึงมีแผนการที่จะพัฒนาที่ดินส่วนใหญ่ที่เหลือไปในเชิงพาณิชย์หรือที่อยู่อาศัย ซึ่งจะให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า และสร้างรายได้ประจำให้กับบริษัทได้มากกว่า

ในส่วนที่ดินทางด้านอุตสาหกรรม ยังมีโอกาสที่จะขยายได้อีก แต่ก็จะมีต้นทุนที่สูงขึ้น ดังนั้นในการจะคัดเลือกโรงงานที่จะมาอยู่จึงควรที่จะต้องเลือกโรงงานที่จะให้ผลตอบแทนสูงในแง่การใช้ระบบสาธารณูปโภคของบริษัทในระยะยาว

ส่วนที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ซึ่งยังมีพื้นที่เหลือขายอีกประมาณ 600 กว่าไร่ นั้นยังมีโอกาสที่จะขายและทำกำไรให้แก่บริษัทต่อไปในอนาคต

ส่วนในด้านการขยายไปในพื้นที่อื่น ๆ ก็คงจะพิจารณาในพื้นที่ที่เหมาะสม ทั้งด้านการคมนาคมและสาธารณูปโภค รวมทั้งต้องคำนึงถึงนโยบายด้านการส่งเสริมของรัฐบาล เช่นการส่งเสริมให้สร้างนิคมขนาดเล็กเฉพาะทางในลักษณะ Cluster มากกว่าที่จะสร้างนิคมขนาดใหญ่ที่เป็นลักษณะ Mixed Use ซึ่งก็จะมีการลงทุนที่ไม่สูงมากนัก

นอกจากนี้ เรื่องที่ต้องให้ความสำคัญอย่างมาก คือ เรื่องของภัยแล้ง หรือภัยจากน้ำท่วม ซึ่งบริษัทได้ร่วมมือกับทางจังหวัด, ชลประทาน, ภาครัฐที่เกี่ยวข้อง และหน่วยงานอื่นๆ เพื่อหาทางรับมือและป้องกันอย่างดีที่สุดทุกวิถีทาง ทั้งนี้ได้มีการเรียกประชุมผู้ประกอบการ โรงงานทั้งหมดภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และนครราชสีมา เพื่อชี้แจงในแผนการรับมือของทางบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการได้ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีในการรับมือกับภัยแล้ง ทั้งในเรื่องคุณภาพน้ำ และ การประหยัดการใช้น้ำเพื่อการอุปโภค บริโภค และการผลิต

4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ลักษณะสำคัญของสินทรัพย์ถาวรหลักที่บริษัทใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ 31 ธันวาคม 2559

สินทรัพย์ถาวร	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ						
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์						
- ที่ดิน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง ปทุมธานี	เจ้าของ	94-2-86.5	-	116.74	-
- ที่ดิน (โครงการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง ปทุมธานี	เจ้าของ	38-0-23	-	91.99	-
- ที่ดิน (สถานีสูบน้ำ)	ต.บึงชีเหล็ก อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	8-3-23	-	2.30	-
- ที่ดิน (ระบบผลิตน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย)	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	80-0-26.1	-	33.36	-
- อาคารสำนักงาน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง ปทุมธานี	เจ้าของ	4-1-10.3	-	9.91	-
- อาคารสำนักงาน	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	3-3-01	-	28.02	-
- สิ่งปลูกสร้างชั่วคราว	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	0.09	-
- งานระบบ	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	0.01	-
- งานระบบ	ถ.มิตรภาพ (กม.231) จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	3.88	-
- เครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	74.13	-
- เครื่องจักร อุปกรณ์	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	0.91	-

สินทรัพย์ถาวร	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
- ระบบสาธารณูปโภคและงานระหว่างก่อสร้าง	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	1,448.65	1,270.00
- ระบบสาธารณูปโภค	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง	เจ้าของ	-	-	138.21	128.90
	อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา					
รวม					1,948.20	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
- ที่ดิน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	6-3-28.5	-	0.87	27.24
- ศูนย์การค้า โครงการ เดอะ นวไพรเวจี่	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	8-0-58.8	-	119.52	202.44
- ร้านค้าริมสระ	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	2.16	-
- ที่ดิน	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง	เจ้าของ	17-2-19	-	16.24	33.34
	อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา					
- โรงงานให้เช่า	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง	เจ้าของ	-	-	53.32	55.68
	อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา					
รวม					192.11	
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา						
- ที่ดินพัฒนาแล้ว	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	172-1-87.8	-	124.87	1,269.62
- ที่ดินพัฒนาแล้ว (โครงการ พรีเมียมโซน)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	52-3-80.9	-	193.42	217.07
- ที่ดินพัฒนาแล้ว	ถ.มิตรภาพ กม. 230 อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	632-2-94.9	-	827.45	1,124.30
- อาคารที่พักอาศัย (โครงการเดอะ นวไพรเวจี่)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	10-3-3.30	-	3.06	296.10
รวม					1,148.80	
รวมทั้งสิ้น			1,131-0-43.1	-	3,289.11	4,624.69

หมายเหตุ : - ราคาประเมินโดย บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด เมื่อ กันยายน 2559 พฤศจิกายน 2559 และ ธันวาคม 2559 หนึ่ง ณ วันประเมินราคาที่ดิน บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจซึ่งเกี่ยวข้องกับธุรกิจต่างๆ ทั้งในส่วนของการลงทุนใหม่ การขยายหรือเพิ่มกำลังการผลิตเดิม เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ประกอบดังนี้ แนวโน้มการขยายตัวของธุรกิจ การลงทุนที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้กับบริษัท และพิจารณาลงทุนในสัดส่วนที่มากพอให้บริษัทเข้าร่วมบริหารจัดการและกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจได้

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

1. เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2553 บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้อง นายสมยศ เรืองบุรพ ที่ 1, บริษัท คัดแยกขยะเพื่อรีไซเคิล วงษ์พาณิชย์ จำกัด ที่ 2, บริษัท พีเอสบีอาร์ ทูลิ่งส์ จำกัด ที่ 3 เป็นจำเลยในคดีละเมิดเรียกค่าเสียหายต่อศาลฎีกาเป็น คดีหมายเลขดำ ที่ พ.177/2553 เนื่องจากเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2552 จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นลูกจ้างของจำเลยที่ 2 ได้ขับรถยนต์ บรรทุกสับล้อยไปในทางการจ้างของจำเลยที่ 3 ด้วยความประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้เสาเครนเกี่ยวเข้ากับสายไฟฟ้าและ ดึงให้เสาไฟฟ้าในโครงการนิคมอุตสาหกรรมนวนครหักโค่นล้ม จำนวน 20 ต้น หม้อแปลงไฟฟ้าระเบิด กล้องทีวีวงจร ปิดภายในโครงการ จำนวน 20 กล้อง สายไฟเบอร์ออฟติก คอมไฟส่องสว่างบนเสาไฟฟ้าเสียหาย ให้จำเลยทั้งสาม ร่วมกัน หรือแทนกันชำระเงินจำนวน 3,074,870.64 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 2,877,071.94 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยทั้งสามจะร่วมกันหรือแทนกันชำระเสร็จแก่โจทก์ให้จำเลยใช้ค่าชดเชย ธรรมเนียม ค่าทนายความแทนโจทก์

ต่อมา เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2555 ศาลฎีกาได้พิพากษาให้ จำเลยที่ 1 ชำระเงินจำนวน 2,877,071.94 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับแต่วันที่ 3 เมษายน 2552 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระ เสร็จแก่โจทก์ ดอกเบี้ยนับถึงวันฟ้องต้องไม่เกิน 197,398.70 บาท ตามที่โจทก์ขอ ให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าชดเชยธรรมเนียม แทนโจทก์ค่าทนายความ 10,000 บาทยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ค่าชดเชยธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลย ที่ 2 และที่ 3 ให้เป็นพับ

บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้จำเลย ที่ 2 และ จำเลยที่ 3 ร่วมรับผิดชอบโจทก์เช่นเดียวกับจำเลยที่ 1 ค่าชดเชยธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ ซึ่งจำเลยที่ 1 และ 2 ได้ ยื่นคำร้องขยายฎีกา บริษัทฯ ได้ทำคำแก้ฎีกาและคำร้องคัดค้านการขอทุเลาการบังคับคดีของจำเลย

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 จำเลยที่ 2 ยื่นฎีกาฟ้องขอทุเลาการบังคับคดีของศาลอุทธรณ์ บริษัทฯ ได้ทำคำแก้ ฎีกาและคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของจำเลยที่ 2 ปัจจุบันคดียังคงอยู่ในระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา

2. เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้อง บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้คัดค้าน ต่อสถาบัน อนุญาโตตุลาการข้อพิพาทหมายเลขแดงที่ 82/2558 เรียกร้องเงินค่าจ้างล่วงหน้าตามสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง เลขที่ 17/2551 The Nava Privacy Phase 1 ส่วนอาคารพาณิชย์และส่วนพักอาศัย ให้ผู้คัดค้านชำระเงินค่าจ้างล่วงหน้าจำนวน 36,532,747.23 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยคิดจากวันที่ 1 มกราคม 2554 (หลังจากชำระเงินค่าจ้างงวดงานแก่ผู้คัดค้านเสร็จ ลื่นแล้วในปี 2553) จนถึงวันเสนอข้อพิพาทต่ออนุญาโตตุลาการ เป็นเวลา 4 ปี 8 เดือน 15 วัน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวน 12,874,404.03 บาท รวมเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยรวมทั้งสิ้น 49,406,787.26 บาท และผู้คัดค้านต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันเสนอข้อพิพาทต่อสถาบันอนุญาโตตุลาการ จนกว่าผู้คัดค้านจะชำระเสร็จแก่ผู้เรียกร้อง คดี อยู่ระหว่างรอการพิจารณาของศาลล้มละลายกลาง

3. เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ ได้ยื่นคัดค้านคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของ บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ต่อศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ พ.31/2558 เนื่องจาก บริษัท พีเออีฯ ได้ถูกเจ้าหนี้ฟ้อง ล้มละลาย และ ร้านสมาน โลหะกิจ เจ้าหนี้ ได้ยื่นขอฟื้นฟูกิจการของ บริษัท พีเออีฯ อย่างไรก็ตามร้านสมาน โลหะกิจ โดย นายสมาน สุ่มงาม ได้ยื่นคำร้องขอถอนคำร้องขอฟื้นฟูกิจการดังกล่าว จากศาลล้มละลายกลาง

ต่อมา เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้ยื่นคัดค้านคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของ นายสมาน สุ่มงาม ผู้ร้อง ที่ยื่น ขอฟื้นฟูกิจการของ บริษัท พีเออีฯ ในนามส่วนตัวเข้ามาใหม่ ต่อศาลล้มละลายกลาง เป็นคดีหมายเลขดำที่ พ.6/2559 คดีอยู่ระหว่างนัดสืบพยาน

4. เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้อง การเคหะแห่งชาติ เป็นจำเลยฐานผิดสัญญา เรียกค่าเสียหาย ต่อศาลจังหวัดชัยบุรี เป็นคดีหมายเลขคำที่ พ.729/2559 เนื่องจากจำเลยค้างชำระค่าไฟฟ้าเครื่องปั้มน้ำ เคหะชุมชนนวนครที่บริษัทฯ ได้ชำระแทนจำเลยไป โดยให้ชำระเงินจำนวน 420,450.50 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 329,765.49 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จแก่โจทก์ พร้อมทั้งให้จำเลย ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมค่าทนายความแทนโจทก์ คดีอยู่ระหว่างนัดสืบพยาน

5. เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้อง บริษัท เคนโพร โปรดักส์ (ไทยแลนด์) จำกัด หรือ บริษัท เอ็นโพร โปรดักส์ (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นจำเลยฐานผิดสัญญา เรียกค่าเสียหาย ต่อศาลจังหวัดชัยบุรี เป็นคดีหมายเลขคำที่ ผบ.7581/59 เนื่องจากจำเลยค้างชำระค่าบริการสาธารณูปโภค ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2550 ถึง เดือนกันยายน 2555 โดยให้จำเลยชำระเงินจำนวน 736,650 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 705,078.21 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จแก่โจทก์ พร้อมทั้งให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมค่าทนายความแทนโจทก์ คดีอยู่ระหว่างนัดสืบพยาน

6. เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 นายดอน พานิชนก อดีตพนักงานบริษัท ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องบริษัทฯ เป็นจำเลยที่ 1 และ นายนิพิฐ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา ในฐานะกรรมการผู้จัดการ เป็นจำเลยที่ 2 ต่อศาลแรงงานจังหวัดนนทบุรี เรียกค่าเสียหายเนื่องจากการเลิกจ้างที่ไม่เป็นธรรม โดยให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าเสียหายแทนการบอกกล่าวล่วงหน้า เป็นเงิน 84,629 บาท ค่าเสียหายจากการเลิกจ้างไม่เป็นธรรม ค่าขาดรายได้ ค่าเสียหายจากการละเมิดจำนวน 10,155,480 บาท เงินโบนัสตามสัดส่วน ปี 2559 จำนวน 38,720 บาท และค่าเสียหายจากการขาดเงินโบนัสคำนวณถึงวันเกษียณอายุ จำนวน 846,290 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 11,125,119 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันเลิกจ้าง จนถึงวันฟ้องจำนวน 93,725.18 บาท รวมเป็นเงิน 11,218,844.18 บาท และชำระดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากต้นเงินจำนวน 11,125,119 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยที่ 2 ชำระค่าเสียหายจากการละเมิดจำนวน 1,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนชำระเสร็จแก่โจทก์ คดีอยู่ระหว่างนัดสืบพยาน

7. เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 พันตำรวจเอกพิพัฒน์ เรืองขจร อดีตพนักงานบริษัท ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องบริษัทฯ เป็นจำเลย ต่อศาลแรงงานจังหวัดนนทบุรี เรียกค่าเสียหายเนื่องจากการเลิกจ้างที่ไม่เป็นธรรม โดยให้จำเลย ชำระค่าสินจ้างแทนการบอกกล่าวล่วงหน้า เป็นเงินจำนวน 58,816 บาท ค่าเสียหายจากการเลิกจ้างไม่เป็นธรรม ค่าขาดรายได้ ค่าเสียหายจากการละเมิดจำนวน 3,528,960 บาท เงินโบนัสตามสัดส่วนปี 2559 จำนวน 26,908.71 บาท และค่าเสียหายจากการขาดเงินโบนัสคำนวณถึงวันเกษียณอายุ จำนวน 294,080 บาท รวมเป็นเงิน จำนวน 3,908,764.71 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันเลิกจ้างถึงวันฟ้องจำนวน 32,929.97 บาท รวมเป็นเงิน 3,941,694.68 บาท พร้อมชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากต้นเงินจำนวน 3,908,764.71 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนชำระเสร็จแก่โจทก์ คดีอยู่ระหว่างนัดสืบพยาน

8. เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2559 ห้างหุ้นส่วนจำกัด นันทวัลย์ สูงเนิน (โจทก์) ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ เป็นจำเลยฐานผิดสัญญาเรียกค่าเสียหาย ต่อศาลจังหวัดชัยบุรี เป็นคดีหมายเลขคำที่ พ.968/2559 เนื่องจากการผิดสัญญา ไม่คืนเงินประกันตามสัญญาจ้างชุดอ่างเก็บน้ำดิบ 42 ไร่ เลขที่ นม.004/2553 จำนวน 760,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันผิดสัญญา วันที่ 7 มีนาคม 2555 ถึงวันฟ้องเป็นเงิน 253,135 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 1,013,135.36 บาท และชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 760,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2559 บริษัทฯ ในฐานะจำเลยในคดีดังกล่าวได้ยื่นฟ้องแย้งโจทก์ เรียกร้องค่าเสียหายจากการกระทำโดยการทิ้งงานและทำงานไม่แล้วเสร็จเรียบร้อยตามสัญญา ซึ่งต้องรับผิดชอบชำระเงินแก่จำเลย จำนวน 1,632,499 บาท หักด้วย ยอดเงินที่จำเลยได้หักไว้เป็นเงินประกัน จำนวน 760,000 บาท คงเหลือเงินที่โจทก์ต้องรับผิดชอบต่อจำเลย เป็นเงินจำนวน 872,499 บาท พร้อมดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่จำเลยชำระเงินค่าจ้างแก่บุคคลภายนอก วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เป็นต้นไป จนกว่าโจทก์จะชำระเสร็จแก่จำเลย ดอกเบี้ยคิดถึงวันฟ้องแย้งเป็นเวลา 4 ปี 11 เดือน คิดเป็นเงิน 327,187 บาท รวมเป็นเงินที่โจทก์ต้องชำระแก่จำเลยถึงวันฟ้อง เป็นเงินจำนวน 1,199,686 บาท คดีอยู่ระหว่างนัดสืบพยาน

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	NNCL
เว็บไซต์	www.navanakorn.co.th
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000322
ทุนจดทะเบียน	2,048,254,862 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	2,048,254,862 บาท
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท เขต/สวนอุตสาหกรรม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์	0-2529-0031-5, 0-2529-0131-5
โทรสาร	0-2529-2176
ที่ตั้งโครงการจังหวัดนครราชสีมา	999/1 หมู่ 1 กิโลเมตรที่ 231 ถนนมิตรภาพ ต.นากลาง อ.สูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา 30380
โทรศัพท์	0-4400-0111-5, 0-4429-1333
โทรสาร	0-4433-5478
สำนักงานโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้	999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์	0-2529-2203, 0-2529-2746, 0-2529-0600
โทรสาร	0-2529-1889
E-Mail :	thenavaprivacy@navanakorn.co.th

บริษัทร่วม

บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด

ประเภทธุรกิจ	โรงไฟฟ้าขนาดเล็ก
ผู้ถือหุ้น	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ถือ 29.99 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	111 หมู่ 20 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์	0-2024-8804
โทรสาร	-
ทุนจดทะเบียน	1,550,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	1,525,000,000 บาท

นายทะเบียนหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท	ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0-2009-9000, 0-2009-9999
โทรสาร	0-2009-9991

ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4795
ชื่อบริษัท	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ ทาวเวอร์, 195 ถนนสาทรใต้ กทม. 10120
โทรศัพท์	0-2677-2000
โทรสาร	0-2677-2222