

## ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13.1 งบการเงิน

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาวบุญศรี โชติไพฑูรย์พันธุ์ แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาวบุญศรี โชติไพฑูรย์พันธุ์ แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด นางสาววรรณพร จงพิรเดชาพันธ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4098 หรือ นายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4068 หรือ นางสาวมาริษา ธารชรบรรพกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5752 หรือนางสาว วิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4795 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และกำหนดค่าสอบบัญชีเป็นเงินทั้งสิ้น 2,100,000 บาท

## ข) ตารางสรุปงบการเงิน

รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2559		2558		2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>						
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.80	0.12	446.83	10.37	55.08	1.21
เงินฝากที่คิดการค่าประกัน	21.66	0.55	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า	45.95	1.18	41.48	0.96	42.55	0.93
ค่าบริการที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	17.05	0.44	14.31	0.33	14.10	0.31
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,148.80	29.43	1,151.76	26.72	1,461.93	32.06
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	10.00	0.22
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.54	0.14	7.43	0.17	20.65	0.45
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,243.80	31.86	1,661.80	38.55	1,604.31	35.18
เงินฝากที่คิดการค่าประกัน	-	-	136.31	3.16	73.53	1.61
เงินลงทุนในการร่วมค้า	465.15	11.92	275.77	6.40	276.36	6.06
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	3.40	0.09	3.40	0.08	3.40	0.07
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	192.11	4.92	194.63	4.52	208.40	4.57
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,948.20	49.91	2,005.22	46.52	2,370.95	51.99
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับการตัดบัญชี	6.89	0.18	6.26	0.15	18.47	0.40
ลูกหนี้กรมสรรพากร	40.04	1.03	22.46	0.52	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.96	0.10	4.44	0.10	4.59	0.10
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,659.75	68.14	2,648.49	61.45	2,955.70	64.82
รวมสินทรัพย์	3,903.55	100.00	4,310.30	100.00	4,560.01	100.00



รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2559		2558		2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	9.88	0.25	0.85	0.02	3.46	0.08
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	59.36	1.52	563.39	13.07	268.22	5.88
เจ้าหนี้การค้า	32.00	0.82	23.42	0.54	40.01	0.88
เจ้าหนี้ค่าอากร และอุปกรณ์	0.28	0.01	0.05	0.00	66.24	1.45
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	40.09	1.03	39.97	0.93	39.97	0.88
รายได้รอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	9.20	0.24	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	181.38	4.21	274.88	6.03
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.10	0.08	4.69	0.11	5.38	0.12
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	-	3.41	0.07
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	39.44	1.01	111.74	2.59	354.08	7.76
รวมหนี้สินหมุนเวียน	193.36	4.95	925.50	21.47	1,055.65	23.15
เงินประกันผลงาน	4.84	0.12	6.87	0.16	5.09	0.11
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี	378.30	9.69	417.40	9.68	457.22	10.03
รายได้รอตัดบัญชี	215.43	5.52	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	349.96	8.97	363.73	8.44	799.96	17.54
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3.35	0.09	5.39	0.13	3.48	0.08
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	18.84	0.48	14.40	0.33	17.25	0.38
เงินประกันสาธารณูปโภครับจากลูกค้า	35.52	0.91	33.18	0.77	28.10	0.62
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.78	0.07	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,009.02	25.85	840.97	19.51	1,311.09	28.75
รวมหนี้สิน	1,202.37	30.80	1,766.47	40.98	2,366.74	51.90
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	2,048.25	52.47	2,246.00	52.11	2,247.08	49.28
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ	2,048.25	52.47	1,591.59	36.93	1,559.35	34.20
รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,048.25	52.47	1,591.59	36.93	1,559.35	34.20
เงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	-	456.66	10.59	0.02	0.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	283.56	7.26	283.56	6.58	283.56	6.22
กำไรสะสม	369.36	9.46	212.02	4.92	350.34	7.68
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,701.17	69.20	2,543.83	59.02	2,193.27	48.10
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,903.55	100	4,310.3	100	4,560.01	100



รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2559		2558		2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>						
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	155.11	20.62	554.19	50.58	134.61	20.39
รายได้จากการให้บริการ	493.32	65.59	454.46	41.48	466.34	70.64
รายได้ค่าเช่า	17.64	2.35	16.09	1.47	13.94	2.11
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	40.01	5.32	39.82	3.63	28.45	4.31
รายได้อื่น	46.10	6.12	31.15	2.84	16.83	2.55
รวมรายได้	752.18	100.00	1,095.71	100.00	660.17	100.00
ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17.61	2.34	346.43	31.62	71.97	10.90
ต้นทุนการให้บริการ	344.47	45.80	364.14	33.23	372.38	56.41
ค่าใช้จ่ายในการขาย	18.53	2.46	44.50	4.06	24.38	3.69
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	223.85	29.76	220.67	20.14	282.41	42.78
ขาดทุนจากการด้อยค่า	7.41	0.98	203.10	18.54	294.07	44.54
ต้นทุนทางการเงิน	13.02	1.73	51.35	4.69	58.62	8.88
รวมค่าใช้จ่าย	624.89	83.08	1,230.19	112.28	1,103.83	167.21
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	32.48	4.32	(0.59)	(0.05)	(8.86)	(1.34)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	159.77	21.24	(135.07)	(12.33)	(452.52)	(68.55)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	0.02	0.00	(8.80)	(0.80)	7.78	1.18
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	159.79	21.24	(143.87)	(13.13)	(444.74)	(67.37)
กำไร(ขาดทุน) จากการประมาณตามหลัก						
คณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	(3.05)	(0.41)	5.54	0.51	(1.92)	(0.29)
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	0.61	0.08	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	157.35	20.91	(138.33)	(12.62)	(446.66)	(67.66)
<b>งบกระแสเงินสด</b>						
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	375.73		337.76		160.43	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(100.90)		(145.57)		(433.50)	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(716.85)		199.56		283.98	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(442.02)		391.75		10.91	



ก) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท

รายการ		งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
		2559	2558	2557
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	6.43	1.81	1.52
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.37	0.53	0.09
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.67	0.34	0.20
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	10.38	9.96	10.00
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	35	36	36
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.01	0.24	0.04
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	36,000	1,500	9,000
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	12.43	11.48	10.27
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	29	31	35
Cash Cycle	(วัน)	36,006	1,505	9,001
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	45.64	28	27.74
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	7.30	(2.88)	(31.69)
อัตรากำไรอื่น	%	11.45	8.74	6.86
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	773.26	(1143.39)	(82.32)
อัตรากำไรสุทธิ	%	21.24	(12.81)	(67.37)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	6.09	(6.07)	(17.88)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	3.89	(3.24)	(9.72)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	16.51	2.86	(9.32)
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.18	0.25	0.14
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.45	0.69	1.08
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	(เท่า)	21.05	8.3	3.53
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	(เท่า)	0.26	0.20	0.14
อัตราการใช้เงินปันผล	%			0%
<b>เปรียบเทียบข้อมูลต่อหุ้น</b>				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.08	(0.09)	(0.29)
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	1.32	1.60	1.41

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

##### ก) ผลการดำเนินงาน

###### ภาพรวมของการดำเนินงาน

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครนครราชสีมา โดยมีรายได้หลักมาจาก 2 ส่วน คือ รายได้จากการขายที่ดิน และรายได้จากการให้บริการภายในโครงการของบริษัท

ในปี 2559 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินประมาณร้อยละ 21 ของรายได้รวม และรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า ประมาณร้อยละ 68 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ที่แน่นอน มั่นคงและเติบโตขึ้นมาโดยตลอดตามปริมาณพื้นที่ขาย จำนวนผู้ประกอบการ ลูกจ้าง และผู้อยู่อาศัยในโครงการ บริษัทจึงมุ่งเน้นการสร้างรายได้จากธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้น โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา กล่าวคือ

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

แต่อย่างไรก็ตาม ในปีนี้บริษัทยังคงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมปัญหาทางการเมือง บรรยากาศการลงทุนที่ซบเซา ประกอบกับบริษัทยังคงมีความผันผวนในเรื่องรายได้จากการขายที่ดิน ซึ่งหากปีใดบริษัทขายที่ดินได้เป็นจำนวนมากก็จะทำให้ปีนั้นบริษัทมีกำไรมาก และโครงการนครราชสีมาจะเป็นช่องทางสร้างรายได้จากการขายที่ดินแห่งใหม่ ซึ่งคาดว่าจะช่วยให้บริษัทสามารถรักษาระดับรายได้จากการขายที่ดินให้มีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้นในอนาคต

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวมเป็นดังนี้

บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสำหรับปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นผลกำไรสุทธิจำนวน 160.0 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งเป็นผลขาดทุนสุทธิจำนวน (143.9) ล้านบาท ผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 303.9 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 211 เนื่องจากเหตุผลหลักที่สำคัญ ดังนี้

## 1. รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า สำหรับปี 2559 เป็นจำนวนเงิน 666.1 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งบริษัทมีรายได้ดังกล่าวรวม จำนวนเงิน 1,024.7 ล้านบาท ลดลง (358.6) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (35) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนขายที่ดินที่ลดลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และบรรยากาศการลงทุนที่ยังคงชะงัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1.1 รายได้จากการขายที่ดิน

โดยมีรายละเอียดรายได้จากการขายที่ดินในช่วงปี 2557 – 2559 ดังนี้

รายได้จากการขายที่ดิน	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	%เพิ่ม (ลด)	ล้านบาท	%เพิ่ม (ลด)	ล้านบาท	%เพิ่ม (ลด)
รวม	134.61	(53.54)	554.18	311.71	155.11	(72.02)
ลูกค้ารายใหญ่ <sup>1</sup>	103.00		508.3		128.4	

หมายเหตุ : <sup>1</sup> ปี 2557 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท ซีพีแรม จำกัด จำนวนเงิน 72.0 ล้านบาท และบริษัท พีวีที เอ็ม จำกัดจำนวนเงิน 31.00 ล้านบาท

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

ปี 2559 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท ไทยสะจิบ จำกัด จำนวนเงิน 128.4 ล้านบาท บริษัท ชูเปอร์โปร จำกัด จำนวนเงิน 11.7 ล้านบาท และบริษัท เชนอรัล ฮอสปิตัล โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 15.0 ล้านบาท

### 1.2 รายได้ค่าบริการ

ส่วนรายได้ค่าบริการของบริษัท เป็นรายได้จากค่าบริการในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และนครราชสีมา ได้แก่ ค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าบริการชุมชน และค่าเก็บสิ่งปฏิกูล เป็นต้น ซึ่งรายได้ค่าบริการส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 62 เป็นรายได้จากค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และอีกประมาณร้อยละ 19 เป็นรายได้ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย โดยมีรายละเอียดรายได้ค่าบริการในช่วงปี 2557-2559 ดังนี้

	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด)% *	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด)% *	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด)%
รายได้จากการบริการ	466.34	0.84	454.46	(2.55)	493.32	8.59

### 1.3 รายได้ค่าเช่า

สำหรับรายได้ค่าเช่าในปี 2559 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า 17.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติมในระหว่างปี

## 2. รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

ในปี 2559 บริษัทบันทึกได้รับรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลจำนวน 40.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 0.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.47 ซึ่งเป็นเงินอุดหนุนโครงการระหว่างก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรม โดยบริษัทบันทึกเป็นเงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอดัตตบัญญัติ และดัตตบัญญัติเพื่อรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ในปีนี้เป็นระยะเวลาเต็มปี

## 3. รายได้อื่น

และในส่วนของรายได้อื่น บริษัทฯ มีรายได้อื่นเป็นจำนวนเงิน 46.1 ล้านบาท เปรียบเทียบกับ ปี 2558 ซึ่งบริษัทมีรายได้ดังกล่าวรวม 31.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48 เนื่องจากในปี 2559 นี้บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้ค่าตอบแทนการจดทะเบียนการจำยอม ในการใช้พื้นที่และสาธารณูปโภคอื่นๆ จำนวน 10.5 ล้านบาท และค่าตอบแทนการใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อ และ โครงสร้างพื้นฐาน จำนวน 1.92 ล้านบาทต่อเดือน เริ่ม 1 สิงหาคม 2559 และการรับรู้รายได้จากการตัดจำหน่ายรายได้ค่าตอบแทนล่วงหน้า จากการที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานกับการร่วมค้า บริษัท ไฟฟ้านคร จำกัด โดยรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลา 25 ปีตามอายุสัญญา เริ่มเดือนมิถุนายน 2559 รวมรายได้จากการให้ใช้พื้นที่ และการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน ในปี 2559 จำนวน 14.95 ล้านบาท

## 4. ต้นทุนขายและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนทางตรงในการให้บริการ สำหรับปี 2559 จำนวน 362.1 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้น จำนวน 304 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งมีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนทางตรงในการให้บริการจำนวน 710.6 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้น จำนวน 314.1 ล้านบาท กำไรขั้นต้นลดลงจำนวน (10.1) ล้านบาท ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายและบริการ

## 5. กำไรขั้นต้น

หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นแล้ว พบว่าปรับตัวดีขึ้น จากร้อยละ 31 เป็นร้อยละ 46 สาเหตุหลักมาจากต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงวดนี้เป็นที่ดินที่บริษัทซื้อมาเป็นระยะเวลานานแล้ว จึงมีต้นทุนไม่สูงมากดังกล่าวข้างต้น

ในช่วง 2557-2559 โดยพิจารณาอัตราส่วนของกำไรขั้นต้นตามแหล่งที่มาของรายได้บริษัท คือ รายได้จากการขายที่ดิน และรายได้จากการให้บริการและให้เช่าแล้ว จะมีอัตราส่วนในช่วงที่ผ่านมาดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละของยอดขายและบริการและให้เช่า

อัตรากำไรขั้นต้น	2557	2558	2559
- จากการขายที่ดิน	46.53	32.58	88.64
- จากการให้บริการและให้เช่า	22.47	22.61	32.58
รวม	27.74	28.00	45.64

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินมีสัดส่วนที่สูง แต่จะมีความผันผวนในแต่ละปี ทั้งนี้เนื่องจาก บริษัทบันทึกต้นทุนขายตามราคาที่ดินที่ซื้อมา ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงมีต้นทุนไม่เท่ากัน ดังนั้นอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินที่เพิ่ม/ลดลงจะขึ้นอยู่กับต้นทุนที่ดินแปลงที่ขาย



สำหรับอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นจากการให้บริการและให้เช่า ในปี 2559 เพิ่มขึ้นเนื่องจากผลจากการปรับอัตราค่าน้ำดิบ เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 11 ตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2 ปี 2559 รวมทั้งลูกค้ารายใหม่ที่ขอใช้บริการสาธารณูปโภคมีจำนวนเพิ่มขึ้น

#### 6. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2559 จำนวน 18.5 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งบริษัทมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม 44.5 ล้านบาท ลดลง (25.9) ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ (58) ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2559 จำนวน 223.9 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งบริษัทมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม 220.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.2 ล้านบาทหรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 แต่อย่างไรก็ดี ฝ่ายจัดการยังคงเห็นหน้าดำเนินนโยบายในการบริหารจัดการปรับลดค่าใช้จ่ายในภาพรวมทั้งหมดยังคงอย่างต่อเนื่องจากปี 2558

ในปี 2559 บริษัทฯ ไม่มีรายจ่ายเพื่อทำการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรม (รายจ่าย R&D) ตามแนวทางของสำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (สวทช.)

#### 7. ค่าเสื่อมราคา

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคากลุ่มอาคารและอุปกรณ์ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนรวม 198.4 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนจำนวน 215.9 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาลดลง (17.5) ล้านบาท หรือร้อยละ (8) มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจาก การรับรู้ค่าเสื่อมราคาที่ลดลงจากผลของการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ในปีก่อน

#### 8. การตั้งค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการทบทวนการตั้งค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2558) เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยในปี 2559 มีผลขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 7.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ฝ่ายจัดการพิจารณาแล้วว่าไม่ก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจกับบริษัทฯ

เปรียบเทียบกับ ปี 2558 ซึ่งมีผลขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 203.1 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการระบบผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และโครงการระบบบำบัดน้ำเสียเพื่ออุตสาหกรรม ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร จ.นครราชสีมา ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ดังกล่าวยังมียอดลดลงจำนวน (195.7) ล้านบาท

#### 9. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในปี 2559 จำนวน 13.0 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทั้งจำนวน เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 จำนวน 51.3 ล้านบาทซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทั้งจำนวนเช่นกัน รวมต้นทุนทางการเงินลดลง (38.3) ล้านบาท หรือร้อยละ (75)

สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างทางการเงินจากเงินกู้ยืมธนาคารที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง เป็นการออกตั๋วแลกเงินที่มีต้นทุนทางการเงินถูกกว่า การเจรจาปรับลด อัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม รวมทั้งจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557 จนถึงปัจจุบัน

#### 10. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้า – บริษัท ไฟฟ้านวนคร จำกัด (NNEG) โดยถือหุ้นในสัดส่วน 29.99% ส่วนได้เสียในการร่วมค้าดังกล่าวบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ซึ่งคำนวณจากยอดผลประโยชน์การกำไรขาดทุนสุทธิของการร่วมค้า และรับรู้ตามสัดส่วนการถือหุ้น 29.99% จะถูกบันทึกในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย เป็นรายการหนึ่งภายใต้หัวข้อ “ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า”

ทั้งนี้บริษัท ไฟฟ้านวนคร จำกัด (NNEG) เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ ในเดือนมิถุนายน 2559

และในปี 2559 ผลประกอบการของ NNEG เป็นผลกำไรสุทธิ 108.3 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากสาเหตุหลัก 2 ส่วน คือ ผลกำไรจากการดำเนินงานในช่วงก่อนและหลังการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ (COD เมื่อ 3 มิถุนายน 2559) จำนวน 128.6 ล้านบาท และเกิดจากผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ จำนวน (20.3) ล้านบาท ซึ่งเป็นผลขาดทุนทางบัญชีที่เกิดจากการบันทึกรายการค่าก่อสร้างโรงไฟฟ้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดแต่อย่างใด รวมเป็นผลกำไรสุทธิทั้งสิ้น สำหรับปี 2559 จำนวน 108.3 ล้านบาท ข้างต้น

และในปี 2558 เช่นเดียวกัน ผลประกอบการของ NNEG เป็นผลขาดทุนสุทธิ (2.0) ล้านบาท ซึ่งเกิดจากสาเหตุหลัก 2 ส่วน คือ ผลขาดทุนจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในช่วงก่อนการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ (ก่อน COD) จำนวน (67.9) ล้านบาท และเกิดจากผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ จำนวน 65.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลกำไรทางบัญชีที่เกิดจากการบันทึกรายการค่าก่อสร้างโรงไฟฟ้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดแต่อย่างใด รวมเป็นผลขาดทุนสุทธิทั้งสิ้น สำหรับปี 2558 จำนวน (2.0) ล้านบาท ข้างต้น

บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2559 คิดเป็นจำนวนเงิน 32.5 ล้านบาท (คำนวณจากผลกำไรสุทธิ ของ NNEG 108.3 ล้านบาท x 29.99%)

และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2558 คิดเป็นจำนวนเงิน (0.6) ล้านบาท (คำนวณจากผลขาดทุนสุทธิ ของ NNEG (2.0) ล้านบาท x 29.99%)

#### 11. กำไรสุทธิ

ในปี 2557-2559 บริษัทมีผลกำไร(ขาดทุน)สุทธิเท่ากับ (444.74) , (143.9) และ 160.0 ล้านบาทตามลำดับ โดยปี 2559 บริษัทมีผลประกอบการเป็นผลกำไร เนื่องจากในปีนี้มีกำไรจากการดำเนินงานปกติ และเริ่มรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า- NNEG ซึ่งเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ ในเดือนมิถุนายน 2559

รวมทั้งเริ่มรับรู้รายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อ และโครงสร้างพื้นฐาน จำนวน 1.92 ล้านบาทต่อเดือน เริ่ม 1 สิงหาคม 2559 และการรับรู้รายได้จากการตัดจำหน่ายรายได้ค่าตอบแทนล่วงหน้า จากการที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานกับการร่วมค้า บริษัท ไฟฟ้านคร จำกัด โดยรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลา 25 ปีตามอายุสัญญา เริ่มเดือนมิถุนายน 2559

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรและการบริหาร พัฒนาระบบการให้บริการ สาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพและเพิ่มความคล่องตัวในการให้บริการแก่ลูกค้าได้ทั่วถึงและดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลดต้นทุนในการดำเนินงานและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทอีกทางหนึ่ง

## 12. อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

ในปี 2557 -2559 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ (17.88) , (6.07) และ 5.92 ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้น เนื่องมาจากผลประกอบการกำไรเพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

### ข) สภาพคล่อง

#### 1. กระแสเงินสด

บริษัทมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดในระหว่างปี 2557-2559 ที่สำคัญ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2557	2558	2559
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(444.74)	(143.87)	160.0
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	160.43	337.76	375.73
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(433.50)	(145.57)	(100.91)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	283.98	199.56	(716.85)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	10.91	391.75	(442.03)

ด้านกระแสเงินสด บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 4.8 ล้านบาท ลดลง (442.0) ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2558 เนื่องจาก บริษัทฯ นำเงินรับจากใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ (warrants) เมื่อปลายปี 2558 และรายการรับค่าตอบแทนล่วงหน้าจากการเข้าทำสัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานกับ NNEG รวมทั้งรายการรับค่าตอบแทนจากการเข้าทำสัญญาให้ใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อ และโครงสร้างพื้นฐานกับ NNEG มาจ่ายชำระคืนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยในระหว่างปี 2559

โดยในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้จากการดำเนินงาน จำนวน 375.7 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเทียบกับปี 2558 ที่จำนวน 337.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 37.9 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีรายรับสุทธิจากรายได้ที่ดิน รายได้จากการให้บริการ และรายการรับค่าตอบแทนล่วงหน้าจากการเข้าทำสัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานกับการร่วมค้า-NNEG รวมทั้งรายการรับค่าตอบแทนจากการเข้าทำสัญญาให้ใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อ และโครงสร้างพื้นฐานกับ NNEG หักด้วยการจ่ายชำระหนี้สินจากการดำเนินงาน ซึ่งได้นำกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานดังกล่าวไปใช้ในกิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ ใช้กระแสเงินสดไปในการลงทุน จำนวน (100.9) ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายซื้อทรัพย์สินและอุปกรณ์ 65.9 ล้านบาท และจ่ายลงทุนเพิ่มเติมในการร่วมค้า-NNEG จำนวน 156.9 ล้านบาท โดยใช้เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน จำนวน 114.6 ล้านบาท สุทธิแล้ว บริษัทฯ ใช้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้นในการลงทุนในการร่วมค้า – NNEG จำนวน 42.3 ล้านบาท

ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปในการจัดหาเงิน (716.8) ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและต้นทุนทางการเงิน

โดยในระหว่าง ปี 2559 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน จำนวน 375.7 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2558 ที่จำนวน 337.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 37.9 ล้านบาท จะเห็นได้ว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานมีข้อยกเว้นบวกมาโดยตลอดตั้งแต่ปลายปี 2557 จนถึงปัจจุบัน

กล่าวโดยสรุปจะเห็นได้ว่า บริษัทฯ ได้บริหารจัดการโดยการนำกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานดังกล่าวข้างต้น และเงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเมื่อปลายปี 2558 มาจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย , หนี้สินจากการดำเนินงาน การปรับโครงสร้างทางการเงิน โดยการออกตั๋ว BE ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดยมีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมทั้งการจ่ายเพิ่มทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน-บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด และลงทุนซื้อที่ดินเพื่อการขายเพิ่มเติมในอนาคตดังกล่าวข้างต้น

## 2. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.81 ในปี 2558 เป็น 6.43 เท่า ในปีนี้และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปรับตัวลดลงจาก 0.53 ในปี 2558 เป็น 0.37 เท่าในปี

## 3. รายจ่ายลงทุน

ปัจจุบันบริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป็นหลัก

ในปี 2559 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี มีรายจ่ายลงทุนหลัก โดยการจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด (NNEG) จำนวน 156.9 ล้านบาท ทั้งนี้ส่วนได้เสียของบริษัทในสัดส่วน 29.99% ใน NNEG ไม่เปลี่ยนแปลง

อนึ่ง บริษัทมีนโยบายลงทุนในแต่ละโครงการว่าก่อนการตัดสินใจลงทุนไม่ว่าในโครงการใหม่ใดๆ บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการว่ามีผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ ทั้งทางด้านการเงิน การตลาด สังคม และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจได้อย่างถูกต้องและแม่นยำมากยิ่งขึ้น โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับสูงสุดเป็นที่ตั้ง

## ค) ฐานะการเงิน

### ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 3,903.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน (406.8) ล้านบาท จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 4,310.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจาก

- (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง (442.0) ล้านบาท รายการหลักเป็นผลมาจากการที่บริษัทนำเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ(warrant) ในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2558 จ่ายชำระคืนตัวแลกเงิน (BE) เงินกู้ยืม หนี้สินดำเนินงาน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และในช่วงปลายเดือนมิถุนายน 2559 บริษัทฯ มีรายการรับค่าตอบแทนล่วงหน้าจากการเข้าทำสัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานกับการร่วมค้า-บริษัท ผลิตไฟฟ้านคร จำกัด (NNEG) โดยบริษัทฯ ได้รับค่าตอบแทนล่วงหน้าเป็นเงินก้อน จำนวน 230 ล้านบาท (ซึ่งบันทึกเป็นรายได้รอตัดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงิน และรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตลอดระยะเวลา 25 ปีตามอายุสัญญา) มาจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมด้วยเช่นกัน อีกทั้งยังได้รับค่าตอบแทนการใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อ และโครงสร้างพื้นฐาน จำนวน 1.92 ล้านบาทต่อเดือน เริ่ม 1 สิงหาคม 2559
- (2) สินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ลดลงจำนวน (3) ล้านบาท โอนออกไปเนื่องจากการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินข้างต้น การซื้อที่ดินเพิ่มเติม และการจัดประเภทรายการใหม่เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- (3) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร อุปกรณ์-สุทธิ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงจำนวน (59.5) ล้านบาท เนื่องจากค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี 2559 จำนวน 198.4 ล้านบาท และการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม การจัดประเภทรายการใหม่ในระหว่างปี 2559 จำนวนสุทธิ 138.9 ล้านบาท

และรายการเงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้น 189.4 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผลิตไฟฟ้านคร จำกัด (NNEG) จำนวน 156.9 ล้านบาท และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ใน ปี 2559 คิดเป็นจำนวนเงิน 32.5 ล้านบาท

### คุณภาพของสินทรัพย์

#### - ลูกหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ 45.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 4.47 ล้านบาท และในส่วนของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 35 วัน แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีการติดตามการชำระเงินของลูกหนี้อย่างใกล้ชิด

โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคต

- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 1,148.80 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขายสุทธิ 1,145.74 ล้านบาท และอาคารพักอาศัยระหว่างการพัฒนาสุทธิ 3.06 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน จำนวน 2.96 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายที่ดินในปีนี้อย่างไรก็ตามได้ซื้อที่ดินเพื่อขายเพิ่มเติมในปีนี้อย่างไรก็ตาม

และในส่วนของอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือลดลงจากปีก่อน จาก 0.24 เท่า เป็น 0.01 เท่า เนื่องจากในปีนี้มีรายได้จากการขายที่ดินต่ำกว่าปีก่อน

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯมีสินทรัพย์กลุ่มที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 2,140.30 ล้านบาท ลดลงจำนวน (59.5) ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี 2559 จำนวน 198.4 ล้านบาท และการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม การจัดประเภทรายการใหม่ในระหว่างปี 2559 จำนวนสุทธิ 138.9 ล้านบาท

- เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ 31 ธันวาคม 2559 มียอด 465.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 189.4 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯได้ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ผลิตไฟฟ้านคร จำกัด (NNEG) จำนวน 156.9 ล้านบาท และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมกิจการ (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2559 คิดเป็นจำนวนเงิน 32.5 ล้านบาท

ข) แหล่งเงินทุน

บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่มาจากผลการดำเนินงาน รวมทั้งเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยสรุปดังนี้

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวม ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 0.4 เท่า ลดลงจากปีก่อน ที่ 0.7 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2,701.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 157.4 ล้านบาท จากส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 2,543.8 ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักดังนี้ กำไรสุทธิประจำงวด 160 ล้านบาท และรายการขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวน (2.4) ล้านบาท

### หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 1,202.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน (564.1) ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,766.5 ล้านบาท รายการหลักเป็นผลมาจากการจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และจ่ายชำระหนี้สินจากการดำเนินงานด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ (warrant) และมีรายการรับค่าตอบแทนล่วงหน้าจากการเข้าทำสัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานกับการร่วมค้าแห่งหนึ่งดังกล่าวข้างต้น

### ง) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

#### ต้นทุนที่ดินโครงการใหม่ที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

บริษัทก่อตั้งเมื่อปี 2514 เพื่อดำเนินธุรกิจเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมโดยมีพื้นที่โครงการเริ่มต้นประมาณ 5,000 ไร่ และได้ทยอยจัดซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการเพิ่มขึ้น ปัจจุบันมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 6,485 ไร่ และมีพื้นที่คงเหลือขายประมาณ 168 ไร่ ซึ่งจากการที่บริษัททยอยซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาดังกล่าว ทำให้บริษัทมีต้นทุนที่ดินเพื่อขายแต่ละแห่งไม่เท่ากัน โดยที่ดินที่ซื้อมาก่อน (โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเริ่มโครงการ) ส่วนใหญ่จะมีต้นทุนต่ำกว่าที่ดินที่ซื้อภายหลัง และเมื่อบริษัทขายที่ดินที่ซื้อมาก่อนก็จะได้รับกำไรสูงกว่าการขายที่ดิน ที่ซื้อภายหลัง ดังนั้น ในอนาคตเมื่อบริษัทขายที่ดินที่ซื้อมาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการหมดก็จะทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินลดลง อันเนื่องมาจากต้นทุนที่ซื้อใหม่สูงกว่าต้นทุนเดิมมาก นอกจากนี้ ในปี 2545 บริษัทได้ซื้อที่ดินที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา อีกจำนวน 1,175 ไร่ และในระหว่างปี 2546 ถึง ณ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทได้ซื้อเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 728 ไร่ รวมพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 1,903 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

อนึ่ง ในการจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อขยายการลงทุนในแต่ละครั้ง บริษัทจะมีการศึกษาความเป็นได้ในการลงทุนก่อนจัดซื้อที่ดิน โดยปัจจัยหลักที่บริษัทใช้ในการพิจารณา คือ ราคาที่ดินที่จัดซื้อมาเป็นสำคัญโดยต้องมีราคาจำหน่ายที่สามารถแข่งขันได้ รวมทั้งผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทจึงเชื่อว่าถึงแม้ในอนาคตบริษัทอาจจะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินลดลง แต่คงจะลดลงอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้และเพียงพอที่จะสร้างผลกำไรและจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอต่อไป

#### แผนผังที่ดินของโครงการ

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

### พื้นที่โครงการอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าพื้นที่ข้างเคียง

สถานที่ตั้งของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครเดิมเป็นที่ลุ่มและมีพื้นที่อยู่ในระดับที่ต่ำ บริษัทจึงต้องก่อสร้างแนวเขื่อนบริเวณรอบโครงการและระบบระบายน้ำภายในโครงการเพื่อรองรับและป้องกันการเกิดน้ำท่วม รวมถึงในกรณีที่บริษัทมีการจัดซื้อที่ดินแห่งใหม่เพื่อนำมาพัฒนา ก็ต้องมีการสร้างแนวเขื่อนใหม่และวางระบบระบายน้ำเพิ่มเติม ซึ่งทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำของโครงการสูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งที่มีที่ตั้งโครงการอยู่ในที่สูงหรือที่ดอนซึ่งไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายดังกล่าว ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำภายในเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงมีเพียงค่าใช้จ่ายในส่วนของการบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายเฉพาะส่วนที่ต้องสร้างเพิ่มเติมตามบริเวณพื้นที่ดินที่ซื้อเพิ่มขึ้นเท่านั้น โดยในช่วงที่ผ่านมา ในแต่ละปีบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำประมาณ 1-2 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 1-3 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งมีสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายโดยรวมของบริษัท บริษัทจึงเชื่อว่าปัจจุบันดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

### ที่ดินเพื่อขายไม่ติดที่ดินของโครงการ

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