

## ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13.1 งบการเงิน

## ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาวบุญศรี โชติไพบุลย์พันธุ์ 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
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้ง นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8420 หรือ นางสาวมาริษา ธาราชรบรรพกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5752 หรือ นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4795 แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2560 โดยกำหนดค่าธรรมเนียม ในการสอบบัญชีประจำปี 2560 เป็นจำนวนเงินรวม 2,150,000 บาท รวมการตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของบัตรส่งเสริมจำนวน 6 บัตร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 7 ของค่าสอบบัญชีประจำปี

## ข) ตารางสรุปงบการเงิน

รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>						
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	200.37	5.00	4.80	0.12	446.83	10.37
เงินฝากที่คิดภาระค่าประกัน	-	-	21.66	0.55	-	-
ลูกหนี้การค้า	48.16	1.20	45.95	1.18	41.48	0.96
ค่าบริการที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	16.72	0.42	17.05	0.44	14.31	0.33
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,148.59	28.64	1,148.80	29.43	1,151.76	26.72
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.46	0.14	5.54	0.14	7.43	0.17
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,419.29	35.39	1,243.80	31.86	1,661.80	38.55
เงินฝากที่คิดภาระค่าประกัน	-	-	-	-	136.31	3.16
เงินลงทุนในการร่วมค้า	587.03	14.64	465.15	11.92	275.77	6.40
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	3.40	0.08	3.40	0.09	3.40	0.08
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	117.85	2.94	192.11	4.92	194.63	4.52
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,842.41	45.94	1,948.20	49.91	2,005.22	46.52
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับจากการตัดบัญชี	10.15	0.25	6.89	0.18	6.26	0.15
ลูกหนี้กรรมสรรพากร	26.69	0.67	40.04	1.03	22.46	0.52
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.79	0.09	3.96	0.10	4.44	0.10
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,591.34	64.61	2,659.75	68.14	2,648.49	61.45
รวมสินทรัพย์	4,010.63	100.00	3,903.55	100.00	4,310.30	100.00

รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	0.64	0.02	9.88	0.25	0.85	0.02
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	59.36	1.52	563.39	13.07
เจ้าหนี้การค้า	18.81	0.47	32.00	0.82	23.42	0.54
เจ้าหนี้ค่าอากร และอุปกรณ์	0.13	0.00	0.28	0.01	0.05	0.00
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	40.09	1.00	40.09	1.03	39.97	0.93
รายได้รอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี – กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	9.20	0.23	9.20	0.24	-	-
รายได้รอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	0.94	0.02	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12.00	0.30	-	-	181.38	4.21
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.12	0.10	3.10	0.08	4.69	0.11
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	82.80	2.06	39.44	1.01	111.74	2.59
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>168.73</b>	<b>4.21</b>	<b>193.36</b>	<b>4.95</b>	<b>925.50</b>	<b>21.47</b>
เงินประกันผลงาน	4.90	0.12	4.84	0.12	6.87	0.16
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี	338.31	8.44	378.30	9.69	417.40	9.68
รายได้รอตัดบัญชี – กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	206.23	5.14	215.43	5.52	-	-
รายได้รอตัดบัญชี	13.75	0.34	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	337.96	8.43	349.96	8.97	363.73	8.44
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	10.11	0.25	3.35	0.09	5.39	0.13
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21.42	0.53	18.84	0.48	14.40	0.33
เงินประกันสาธารณูปโภครับจากลูกค้า	38.37	0.96	35.52	0.91	33.18	0.77
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.85	0.05	2.78	0.07	-	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>972.90</b>	<b>24.26</b>	<b>1,009.02</b>	<b>25.85</b>	<b>840.97</b>	<b>19.51</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,141.63</b>	<b>28.46</b>	<b>1,202.37</b>	<b>30.80</b>	<b>1,766.47</b>	<b>40.98</b>
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	<b>2,048.25</b>	<b>51.07</b>	<b>2,048.25</b>	<b>52.47</b>	<b>2,246.00</b>	<b>52.11</b>
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ	2,048.25	51.07	2,048.25	52.47	1,591.59	36.93
<b>รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว</b>	<b>2,048.25</b>	<b>51.07</b>	<b>2,048.25</b>	<b>52.47</b>	<b>1,591.59</b>	<b>36.93</b>
เงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	-	456.66	10.59
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	283.56	7.07	283.56	7.26	283.56	6.58
กำไรสะสม	537.19	13.39	369.36	9.46	212.02	4.92
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,869.00</b>	<b>71.54</b>	<b>2,701.17</b>	<b>69.20</b>	<b>2,543.83</b>	<b>59.02</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,010.63</b>	<b>100.00</b>	<b>3,903.55</b>	<b>100.00</b>	<b>4,310.3</b>	<b>100.00</b>

รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>						
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	35.00	5.04	155.11	20.62	554.19	50.58
รายได้จากการให้บริการ	547.29	78.84	493.32	65.59	454.46	41.48
รายได้ค่าเช่า	21.34	3.07	17.64	2.35	16.09	1.47
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	39.99	5.76	40.01	5.32	39.82	3.63
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน	32.51	4.68	14.95	1.99	-	-
รายได้อื่น	18.00	2.61	31.15	4.13	31.15	2.84
รวมรายได้	694.13	100.00	752.18	100.00	1,095.71	100.00
ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.86	0.12	17.61	2.34	346.43	31.62
ต้นทุนการให้บริการ	331.83	47.80	344.47	45.80	364.14	33.23
ค่าใช้จ่ายในการขาย	12.52	1.80	18.53	2.46	44.50	4.06
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	214.32	30.88	223.85	29.76	220.67	20.14
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	7.41	0.98	203.10	18.54
ต้นทุนทางการเงิน	2.62	0.38	13.02	1.73	51.35	4.69
รวมค่าใช้จ่าย	562.15	80.99	624.89	83.08	1,230.19	112.28
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	121.88	17.56	32.48	4.32	(0.59)	(0.05)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	253.87	36.57	159.77	21.24	(135.07)	(12.33)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(10.25)	(1.48)	0.02	0.00	(8.80)	(0.80)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	243.62	35.10	159.79	21.24	(143.87)	(13.13)
กำไร(ขาดทุน) จากการประมาณตามหลัก						
คณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์	-	-	(3.05)	(0.41)	5.54	0.51
พนักงาน						
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบของกำไรขาดทุน	-	-	0.61	0.08	-	-
เบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	243.62	35.10	157.35	20.91	(138.33)	(12.62)
<b>งบกระแสเงินสด</b>						
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	332.83		375.73		337.76	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	10.70		(100.90)		(145.57)	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(147.96)		(716.85)		199.56	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	195.56		(442.02)		391.75	

ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท

รายการ		งบการเงินรวมของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)		
		ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
<b>*อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	8.41	6.43	1.80
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	1.47	0.37	0.53
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	1.84	0.67	0.34
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	10.78	10.38	9.96
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	33	35	36
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.00064	0.01280	0.24091
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	562,500	28,125	1,494
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	13.34	12.67	11.48
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	27	28	31
Cash Cycle	(วัน)	562,506	28,132	1,499
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	44.88	45.64	30.66
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	6.87	7.30	(2.88)
อัตรากำไรอื่น	%	13.04	11.45	6.48
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	802.49	773.26	(1,143.39)
อัตรากำไรสุทธิ	%	35.10	21.24	(13.13)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	8.75	6.09	(6.07)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	6.16	3.89	(3.24)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	21.69	16.51	3.01
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.18	0.18	0.25
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.40	0.45	0.69
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	(เท่า)	111.17	21.05	7.41
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	(เท่า)	0.38	0.26	0.20
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%		47.43	0.00
<b>เปรียบเทียบข้อมูลต่อหุ้น</b>				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.12	0.08	(0.09)
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	1.40	1.32	1.60

#### 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 2560 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินประมาณร้อยละ 5 ของรายได้รวม และรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า ประมาณร้อยละ 82 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ที่แน่นอน มั่นคงและเติบโตขึ้นมาโดยตลอดตามปริมาณพื้นที่ขาย จำนวนผู้ประกอบการ ลูกจ้าง และผู้อยู่อาศัยในโครงการ บริษัทจึงมุ่งเน้นการสร้างรายได้จากธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้นโดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา กล่าวคือ

จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ และมาตรการสนับสนุนการลงทุนของภาครัฐบาล เช่น การลดภาษีธุรกิจสงฆ์ทรัพย์สินและค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน และมาตรการสนับสนุนการลงทุนของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ เป็นแรงผลักดันให้เกิดการลงทุนและการบริโภคมากขึ้น และส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศเกิดความมั่นใจต่อภาวะเศรษฐกิจในประเทศและขยายการผลิตและการลงทุนเพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทได้ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารจัดการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจนได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001:2015 ในด้านการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจากคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการรับรองระบบงาน ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความน่าเชื่อถือในระบบการบริหารจัดการของบริษัทให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น ปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมา ส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างผลกำไรจากการดำเนินงานตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตลอดมา

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวมเป็นดังนี้

บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นผลกำไรสุทธิ จำนวน 243.6 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งเป็นผลกำไรสุทธิจำนวน 159.8 ล้านบาท ผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 83.8 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52 เนื่องจากเหตุผลหลักที่สำคัญดังนี้

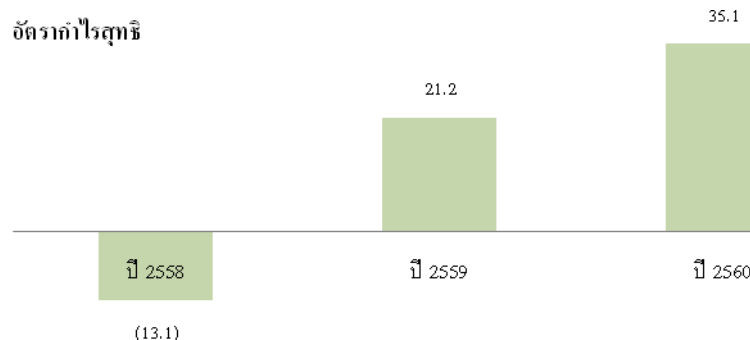
## 1. กำไรสุทธิ

ในปี 2558 - 2560 บริษัทฯ มีผลกำไร(ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (143.9), 159.8 และ 243.6 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งปี 2560 มีผลกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 83.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52 โดยปี 2560 บริษัทมีผลประกอบการเป็นผลกำไร เนื่องจากในปีนี้มีกำไรจากการดำเนินงานที่เป็นรายได้ประจำ (recurring income) และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า- บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด

รวมทั้งรับรู้รายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อ และโครงสร้างพื้นฐาน จำนวน 1.92 ล้านบาทต่อเดือน และการรับรู้รายได้จากการตัดจำหน่ายรายได้ค่าตอบแทนล่วงหน้า จากการที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานกับการร่วมค้า บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด โดยรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลา 25 ปีตามอายุสัญญา ที่สูงขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากรับรู้รายได้เต็มปี

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างองค์กร และการบริหารพัฒนาระบบการให้บริการ สาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพและเพิ่มความคล่องตัวในการให้บริการแก่ลูกค้าได้ทั่วถึงและดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลดต้นทุนในการดำเนินงานและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทอีกทางหนึ่ง

บริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิ สำหรับปี 2560 เท่ากับร้อยละ 35.1 เปรียบเทียบกับปี 2559 เท่ากับร้อยละ 21.2 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 13.9



## 2. รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า สำหรับปี 2560 เป็นจำนวนเงิน 603.6 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งบริษัทมีรายได้ดังกล่าวรวมจำนวนเงิน 666.1 ล้านบาท ลดลง (62.5) ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ (9.4)

### 2.1 รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โดยเป็นการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี มีรายละเอียดรายได้จากการขายที่ดินในช่วงปี 2558 – 2560 ดังนี้

รายได้จากการขาย	2558		2559		2560	
โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด) %	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด) %	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด) %
รวม	554.2	311.7	155.1	(72.0)	35.0	(77.0)
ลูกค้ารายใหญ่ <sup>1</sup>	508.3	-	128.4	-	35.0	-

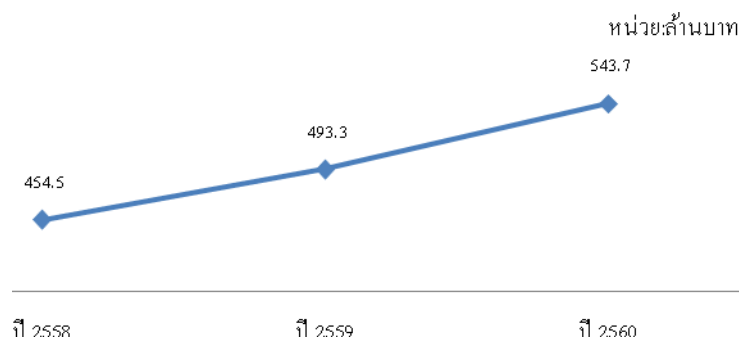
หมายเหตุ : <sup>1</sup> ปี 2558 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท อาหารเบทเทอร์ จำกัด จำนวนเงิน 274.7 ล้านบาท บริษัท สยามคูโบต้าคอร์ปอเรชั่น จำกัดจำนวนเงิน 80.6 ล้านบาท บริษัท แอคเรเทค อาคเนย์ (ประเทศไทย) จำกัด จำนวนเงิน 62.2 ล้านบาท สำนักงานประกันสังคม จำนวนเงิน 49.5 ล้านบาท และ บริษัท จี.บี. แพ็คเกอร์ จำกัด จำนวนเงิน 41.3 ล้านบาท

ปี 2559 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท ไทยอะซิบบัง จำกัด จำนวนเงิน 128.4 ล้านบาท บริษัท ชูเปอร์โปร จำกัด จำนวนเงิน 11.7 ล้านบาทและบริษัท เฮนอรัล สอปปิดัล โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 15.0 ล้านบาท

ปี 2560 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ คุณรวีวรรณ แซ่หวัด จำนวนเงิน 35 ล้านบาท

## 2.2 รายได้ค่าบริการ

ส่วนรายได้ค่าบริการของบริษัทฯ เป็นรายได้จากค่าบริการสาธารณูปโภค ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และนครราชสีมา ได้แก่ ค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าบริการชุมชน และค่าเก็บสิ่งปฏิกูล เป็นต้น ซึ่งมีรายได้สำหรับปี 2560 เป็นจำนวนเงิน 547.3 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งมีรายได้ดังกล่าว จำนวนเงิน 493.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น และลูกค้าเดิมมีปริมาณการใช้บริการสาธารณูปโภคเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งมีลูกค้ารายใหม่เพิ่มขึ้น



## 2.3 รายได้ค่าเช่า

สำหรับรายได้ค่าเช่าในปี 2560 บริษัทฯมีรายได้ค่าเช่า 21.3 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 มีรายได้ค่าเช่า 17.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 3.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.0 เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติมในระหว่างปี



## 2.4 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

ในปี 2560 บริษัทบันทึกได้รับรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลจำนวน 40.0 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 40.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินอุดหนุน โครงการก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรม โดยบริษัทบันทึกเป็นเงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอดัตตบัญญัติ และดัตตบัญญัติเพื่อรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์

## 2.5 รายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน และรายได้อื่น

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน และรายได้อื่น เป็นจำนวนเงิน 50.5 ล้านบาท เปรียบเทียบกับ ปี 2559 ซึ่งบริษัทมีรายได้ดังกล่าวรวม 46.1 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 4.4 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6เนื่องจากในปี 2560 นี้บริษัท ได้รับรายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อ และโครงสร้างพื้นฐาน จำนวน 1.92 ล้านบาทต่อเดือน และการรับรู้รายได้จากการตัดจำหน่ายรายได้ค่าตอบแทนล่วงหน้า จากการที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานกับการร่วมค้า บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด โดยรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลา 25 ปีตามอายุสัญญา รวมรายได้จากการให้ใช้พื้นที่ และการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน ในปี 2560 เต็มปีรวมจำนวน 32.20 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2559 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้ค่าตอบแทนการจดทะเบียนการจ่ายออมในการใช้พื้นที่ และสาธารณูปโภคอื่นๆ จำนวน 10.5 ล้านบาท

## 3. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ และกำไรขั้นต้น

ในปี 2558 - 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 710.6, 362.1 และ 332.7 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรขั้นต้น 314.1, 304.0 และ 270.9 ล้านบาท ตามลำดับ

### 3.1 ต้นทุนการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีต้นทุนการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 0.9 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้น 34.1 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งมีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 17.6 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้น 137.5 ล้านบาท กำไรขั้นต้นลดลง (103.4) ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

### 3.2 ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ

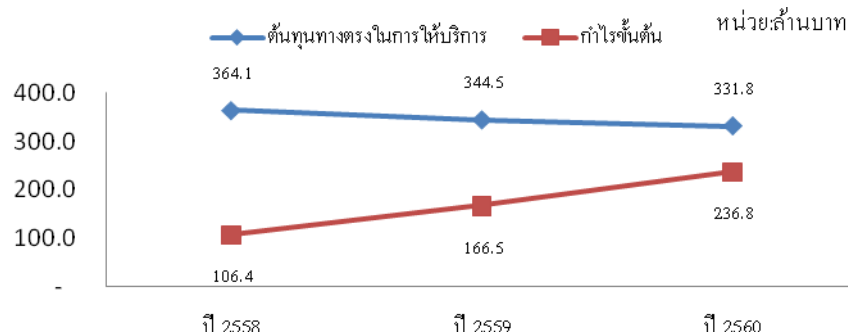
บริษัทฯ มีต้นทุนทางตรงในการให้บริการ จำนวน 331.8 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้น 236.8 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 มีต้นทุนทางตรงในการให้บริการ 344.5 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 70.4 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก การปรับอัตราค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น รวมทั้งมีลูกค้ารายใหม่เพิ่มขึ้นเช่นกัน

หน่วย : ร้อยละของรายได้จากการขาย การให้บริการ และให้เช่า

อัตรากำไรขั้นต้น	2558	2559	2560
- จากการขายที่ดิน	33	89	98
- จากการให้บริการและให้เช่า	23	33	42
รวม	28	46	45

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้น จะเห็นว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินมีสัดส่วนที่สูง แต่จะมีความผันผวนในแต่ละปี ทั้งนี้เนื่องจาก บริษัทบันทึกต้นทุนขายตามราคาที่ดินที่ซื้อมา ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงมีต้นทุนไม่เท่ากัน ดังนั้นอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินที่เพิ่ม/ลดลงจะขึ้นอยู่กับต้นทุนที่ดินแปลงที่ขาย

#### ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ



สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการและให้เช่า ในปี 2560 เพิ่มขึ้นเนื่องจากผลจากการปรับอัตราค่าน้ำดิบเพิ่มขึ้น รวมทั้งลูกค้ารายใหม่ที่ขอใช้บริการสาธารณูปโภคมีจำนวนเพิ่มขึ้น

#### 4. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2560 จำนวน 12.5 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งบริษัทมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม 18.5 ล้านบาท ลดลง (6.0) ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ (32.4) ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2560 จำนวน 214.3 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งบริษัทมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม 231.3 ล้านบาท ลดลง 17.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (7.3) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ฝ่ายจัดการได้ดำเนินนโยบายในการบริหารจัดการปรับลดค่าใช้จ่ายในภาพรวมทั้งหมดยังต่อเนื่อง

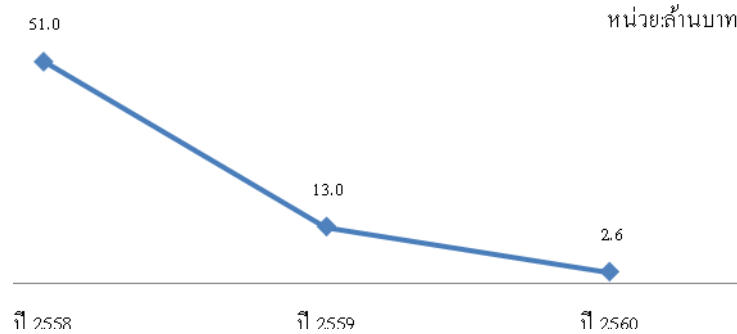
#### 5. ค่าเสื่อมราคา

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าเสื่อมราคากลุ่มอาคารและอุปกรณ์รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนรวม 201.1 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนจำนวน 198.4 ล้านบาทค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น 2.7 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มขึ้น ทำให้การรับรู้ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นเช่นกัน

#### 6. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงินในปี 2560 จำนวน 2.6 ล้านบาทซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทั้งจำนวน เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 13.0 ล้านบาทซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทั้งจำนวนเช่นกัน รวมต้นทุนทางการเงินลดลง (10.4) ล้านบาท หรือร้อยละ (79.8)

ต้นทุนทางการเงินมีจำนวนลดลง โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างทางการเงินจากเงินกู้ยืมธนาคารที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง เป็นการออกตั๋วแลกเงินที่มีต้นทุนทางการเงินถูกกว่า การเจรจาปรับลด อัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม รวมทั้งจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557 จนถึงปัจจุบัน



## 7. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้า – บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด (NNEG) โดยถือหุ้นในสัดส่วน 29.99% ส่วนได้เสียในการร่วมค้าดังกล่าวบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ซึ่งคำนวณจากยอดผลประโยชน์จากการกำไรขาดทุนสุทธิของการร่วมค้า และรับรู้ตามสัดส่วนการถือหุ้น 29.99% จะถูกบันทึกในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียเป็นรายการหนึ่งภายใต้หัวข้อ “ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า”

ทั้งนี้บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด (NNEG) เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ ในเดือนมิถุนายน 2559

และในปี 2560 ผลประกอบการของ NNEG เป็นผลกำไรสุทธิ 406.3 ล้านบาท ซึ่งเกิดจาก ผลกำไรจากการดำเนินงานในช่วงการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ (COD เมื่อ 3 มิถุนายน 2559) บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2560 คิดเป็นจำนวนเงิน 121.9 ล้านบาท (คำนวณจากผลกำไรสุทธิของ NNEG 406.3 ล้านบาท x 29.99%)

และในปี 2559 ผลประกอบการของ NNEG เป็นผลกำไรสุทธิ 108.3 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากสาเหตุหลัก 2 ส่วน คือ ผลกำไรจากการดำเนินงานในช่วงก่อน และหลังการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ (COD เริ่ม 3 มิถุนายน 2559) จำนวน 128.6 ล้านบาท และผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ จำนวน (20.3) ล้านบาท ซึ่งเป็นผลขาดทุนทางบัญชีที่เกิดจากการบันทึกรายการค่าก่อสร้างโรงไฟฟ้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดแต่อย่างใด รวมเป็นผลกำไรสุทธิทั้งสิ้น สำหรับปี 2559 จำนวน 108.3 ล้านบาท ข้างต้น และบริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2559 คิดเป็นจำนวนเงิน 32.5 ล้านบาท (คำนวณจากผลกำไรสุทธิของ NNEG 108.3 ล้านบาท x 29.99%)

## 8. อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

ในปี 2558 -2560 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ (6.1), 6.1 และ 8.8 ตามลำดับ ในปี 2560 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นปรับตัวขึ้น เนื่องมาจากผลประกอบการกำไรเพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

## ข) สภาพคล่อง

### 1. กระแสเงินสด

บริษัทมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดในระหว่างปี 2558 – 2560 ที่สำคัญ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2558	2559	2560
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(147.9)	159.8	243.6
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	337.8	375.7	332.8
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(147.6)	(100.9)	10.7
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	199.6	(716.9)	(148.0)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>391.8</b>	<b>(442.0)</b>	<b>195.5</b>

ด้านกระแสเงินสด ปี 2560 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 200.4 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 4.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 195.5 ล้านบาท

โดยในระหว่างปี 2560 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน จำนวน 332.8 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเทียบกับปี 2559 ที่จำนวน 375.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 42.9 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีรายรับสุทธิจากรายได้ขายที่ดิน รายได้จากการให้บริการ และรายการรับค่าตอบแทนจากการเข้าทำสัญญาให้ใช้พื้นที่สำหรับระบบ โครงข่ายเคเบิลใยแก้วนำแสงกับบริษัทแห่งหนึ่ง และรายการรับค่าตอบแทนจากการทำสัญญาให้ใช้พื้นที่ สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อ และโครงสร้างพื้นฐาน กับ บริษัท ผลิตไฟฟ้านคร จำกัดด้วย หักด้วยการจ่ายชำระหนี้สินจากการดำเนินงาน ซึ่งได้นำกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานดังกล่าวไปใช้ในกิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 10.7 ล้านบาท จากการปิดบัญชีเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน จำนวน 21.7 ล้านบาท และมีการจ่ายซื้อกลุ่มทรัพย์สินอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวม 12.7 ล้านบาท

ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (148.0) ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม, ดันทุนทางการเงิน และเงินปันผล ปี 2560 เมื่อเดือนพฤษภาคม 2560 ด้วย

กล่าวโดยสรุปจะเห็นได้ว่า บริษัทฯ ได้บริหารจัดการโดยการนำกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานดังกล่าวข้างต้น มาจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หนี้สินจากการดำเนินงาน การจ่ายเงินปันผล การปรับโครงสร้างทางการเงิน โดยการออกตั๋วแลกเงิน(BE) ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดยไม่มีหลักประกัน และมีต้นทุนทางการเงินดีกว่าเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และสร้างวินัยทางการเงินอย่างเคร่งครัด ในการจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน (BE) เมื่อครบกำหนด ทำให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนทางการเงิน ลดภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และไถ่ถอนหลักประกันได้ตามลำดับ

## 2. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 6.4 เท่า ในปี 2559 เป็น 8.4 เท่า ในปีนี้และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 0.4 เท่า ในปี 2559 เป็น 1.5 เท่าในปีนี้ ซึ่งทำให้เห็นสภาพคล่องของบริษัทที่แข็งแกร่งขึ้นเรื่อยๆ

## 3. รายจ่ายลงทุน

ปัจจุบันบริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป็นหลัก

หนึ่ง บริษัทมีนโยบายลงทุนในแต่ละโครงการว่าก่อนการตัดสินใจลงทุนไม่ว่าในโครงการใหม่ใดๆ บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการว่ามีผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ ทั้งทางด้านการเงิน การตลาด สังคม และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจได้อย่างถูกต้องและแม่นยำมากยิ่งขึ้น โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับสูงสุดเป็นที่ตั้ง

### ก) ฐานะการเงิน

#### ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 4,010.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 107.1 ล้านบาท จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 3,903.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจาก

#### - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เพิ่มขึ้น 195.6 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ ดำเนินการปรับลดต้นทุนโดยภาพรวม พร้อมทั้งบริษัทฯ ดำเนินการชำระหนี้ระยะสั้นทั้งหมดแล้ว จึงทำให้ต้นทุนทางการเงินลดลง และบริษัทฯ มีรายการรับค่าตอบแทนจากการเข้าทำสัญญาให้ใช้พื้นที่สำหรับระบบโครงข่ายเคเบิลใยแก้วนำแสงกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯ ได้รับค่าตอบแทนล่วงหน้าเป็นเงินก้อนจำนวน 15 ล้านบาท (ซึ่งบันทึกเป็นรายได้รอตัดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงิน และรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตลอดระยะเวลา 16 ปีตามอายุสัญญา)

#### - สินทรัพย์หมุนเวียน

ส่วนใหญ่ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1,148.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย ที่โครงการ ปทุมธานี และนครราชสีมา

#### - สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร อุปกรณ์-สุทธิ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงจำนวน (180.0) ล้านบาท เนื่องจากค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี และการจัดประเภทรายการใหม่ให้เหมาะสม และรายการเงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้น 121.9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท ผลิตภัณฑ์ไฟฟ้านวนคร จำกัด (NNEG) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ใน ปี 2560 คิดเป็นจำนวนเงิน 121.9 ล้านบาท

### คุณภาพของสินทรัพย์

#### - ลูกหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ 48.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 2.2 ล้านบาท และในส่วนของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 33 วัน แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีการติดตามการชำระหนี้ของลูกหนี้อย่างใกล้ชิด โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้และความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคต

#### - โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 1,148.6 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขาย ในส่วนของอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือลดลงจากปีก่อน จาก 0.01 เท่า เป็น 0.00 เท่า เนื่องจากในปีนี้มีรายได้จากการขายที่ดินต่ำกว่าปีก่อน

#### - ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์กลุ่มที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,960.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน (180.0) ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากค่าเสื่อมราคา ในระหว่างปี 2560

#### - เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

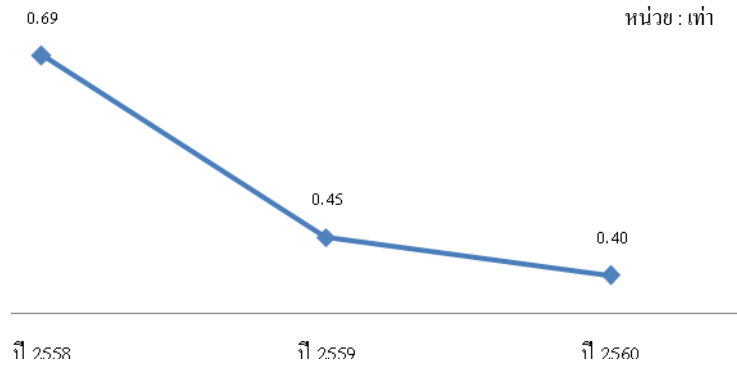
รายการเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ 31 ธันวาคม 2560 มียอด 587.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.9 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท ไฟฟ้า นวนคร จำกัด (NNEG) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2560 คิดเป็นจำนวนเงิน 121.9 ล้านบาท

### ง) แหล่งเงินทุน

บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่มาจากการดำเนินงาน รวมทั้งเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยสรุปดังนี้

#### - อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 0.40 เท่า ลดลงจากปีก่อน (0.05) เท่า



- ส่วนของผู้ถือหุ้น

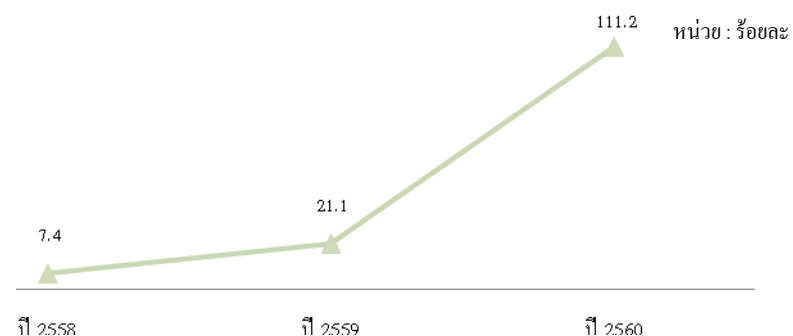
บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2,869.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 167.8 ล้านบาท จากส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 2,701.2 ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักดังนี้ กำไรสุทธิประจำงวด 243.6 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลปี 2560 จำนวน 75.8 ล้านบาท เมื่อเดือนพฤษภาคม 2560

- หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 1,141.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน (60.8) ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 1,202.4 ล้านบาท รายการหลักเป็นผลมาจากการจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และจ่ายชำระหนี้สินจากการดำเนินงานด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และมีรายการรับค่าตอบแทนล่วงหน้าจากการเข้าทำสัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานแห่งหนึ่งดังกล่าวข้างต้น

- อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

ในปี 2558-2560 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 7.4, 21.1 และ 111.2 ตามลำดับ ในปี 2560 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากผลประกอบการกำไรเพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น



#### จ) 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 ในการจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อขายการลงทุนในแต่ละครั้ง บริษัทจะมีการศึกษาความเป็นได้ในการลงทุนก่อนจัดซื้อที่ดิน โดยปัจจัยหลักที่บริษัทใช้ในการพิจารณา คือ ราคาที่ดินที่จัดซื้อมาเป็นสำคัญ โดยต้องมีราคาจำหน่ายที่สามารถแข่งขันได้ รวมทั้งผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทจึงเชื่อว่าถึงแม้ในอนาคตบริษัทอาจจะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินลดลง แต่คงจะลดลงอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้และเพียงพอที่จะสร้างผลกำไรและจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอต่อไป

##### แผนผังที่ดินของโครงการ

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) เป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทย ซึ่งได้ก่อตั้งมาเป็นระยะเวลานาน ประกอบกับการขยายตัวของโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งในอดีตบริษัทได้ขายที่ดินในเขตอุตสาหกรรมบางส่วนให้แก่นักลงทุนทั่วไปที่ได้นำที่ดินไปพัฒนาเป็นเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ส่งผลต่อการจัดวางผังเมืองของโครงการในปัจจุบันที่ไม่มีระเบียบมากนัก และอาจส่งผลให้เกิดข้อจำกัดในการขายที่ดินในโครงการบางแปลงให้แก่นักลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้มีการจัดวางผังแม่บทของโครงการที่ชัดเจน และในการขายที่ดินให้กับนักลงทุน บริษัทจะพิจารณาถึงการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ให้ตรงกับเขตที่ตั้งที่ได้กำหนดไว้ในแผนผังแม่บทของบริษัท

##### พื้นที่โครงการอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าพื้นที่ข้างเคียง

สถานที่ตั้งของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครเดิมเป็นที่ลุ่มและมีพื้นที่อยู่ในระดับที่ต่ำ บริษัทจึงต้องก่อสร้างแนวเขื่อนบริเวณรอบโครงการและระบบระบายน้ำภายในโครงการเพื่อรองรับและป้องกันการเกิดน้ำท่วม รวมถึงในกรณีที่บริษัทมีการจัดซื้อที่ดินแห่งใหม่เพื่อนำมาพัฒนา ก็ต้องมีการสร้างแนวเขื่อนใหม่และวางระบบระบายน้ำเพิ่มเติม ซึ่งทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำของโครงการสูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งอื่นที่มีที่ตั้งโครงการอยู่ในที่สูงหรือที่ดอนซึ่งไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายดังกล่าว ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ต้นทุน



ในการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำภายในเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงมีเพียงค่าใช้จ่ายในส่วนของการบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายเฉพาะส่วนที่ต้องสร้างเพิ่มเติมตามบริเวณพื้นที่ดินที่ซื้อเพิ่มขึ้นเท่านั้น โดยในช่วงที่ผ่านมา ในแต่ละปีบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำประมาณ 1 -2 ล้านบาทคิดเป็นประมาณร้อยละ 1 - 3 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งมีสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายโดยรวมของบริษัท บริษัทจึงเชื่อว่าปัจจัยดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

#### **ที่ดินเพื่อขายไม่ติดที่ดินของโครงการ**

การจัดซื้อรวบรวมที่ดินของบริษัทในอดีตใช้วิธีให้บุคคลทั่วไปเป็นผู้รวบรวมที่ดินแล้วขายต่อให้บริษัท เพื่อป้องกันการซื้อที่ดินราคาสูงเนื่องจาก หากผู้ขายทราบว่าผู้ซื้อเป็นบริษัทก็มักจะขึ้นราคาเพราะเข้าใจว่ามีกำลังซื้อมากกว่าบุคคลธรรมดา นอกจากนี้ที่ผ่านมามีบริษัทจัดซื้อที่ดิน โดยทยอยรวบรวมเก็บที่ดินมิได้ซื้อเป็นแปลงใหญ่ๆ ซึ่งในการรวบรวมที่ดินเมื่อปี 2530 บริษัทได้ซื้อที่ดิน จำนวน 1 แปลง ขนาด 22-2-16 ไร่ มูลค่าประมาณ 4.20 ล้านบาท ที่มีสภาพติดคลองไม่มีถนนให้รถเข้าออกและห่างจากโครงการของบริษัทประมาณ 390 เมตร โดยในขณะนั้นบริษัทคาดว่าจะสามารถรวบรวมที่ดินบริเวณดังกล่าวให้เป็นผืนเดียวกันและติดโครงการของบริษัทได้ แต่ต่อมาบริษัทไม่สามารถรวบรวมที่ดินให้เป็นผืนเดียวกันได้จึงทำให้ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่ติดโครงการเดิม ซึ่งในระยะต่อไปบริษัทจะพิจารณาซื้อที่ดินต่อจากโครงการเดิมเพื่อเชื่อมกับที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาขายต่อไป ในขณะเดียวกันบริษัทจะพยายามขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้สนใจเพื่อลดข้อจำกัดในการพัฒนาที่ดิน