

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
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดประชุมเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2561 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งนางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8420 หรือ นางสาวมาริษา ธารบรรพกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5752 หรือนางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4795 แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2561 โดยกำหนดค่าธรรมเนียม ในการสอบบัญชีประจำปี 2561 เป็นจำนวนเงินรวม 2,250,000 บาท รวมการตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของบัตรส่งเสริมจำนวน 6 บัตร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 7 ของค่าสอบบัญชีประจำปี

ข) ตารางสรุปงบการเงิน

รายการ	งบการเงินรวม					
	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	672.32	15.61	200.37	5.00	4.80	0.12
เงินฝากที่คิดภาระค่าประกัน	-	-	-	-	21.66	0.55
ลูกหนี้การค้า	56.08	1.30	48.16	1.20	45.95	1.18
ค่าบริการที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	23.31	0.54	16.72	0.42	17.05	0.44
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,053.56	24.46	1,148.59	28.64	1,148.80	29.43
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8.56	0.20	5.46	0.14	5.54	0.14
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,813.83	42.11	1,419.29	35.39	1,243.80	31.86
เงินฝากประจำสถาบันการเงิน	60.00	1.39				
เงินลงทุนในการร่วมค้า	598.16	13.89	587.03	14.64	465.15	11.92
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	3.40	0.08	3.40	0.08	3.40	0.09
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	115.21	2.67	117.85	2.94	192.11	4.92
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,695.75	39.37	1,842.41	45.94	1,948.20	49.91
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับการตัดบัญชี	14.64	0.34	10.15	0.25	6.89	0.18
ลูกหนี้กรรมสรรพากร	0.35	0.01	26.69	0.67	40.04	1.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6.22	0.14	3.79	0.09	3.96	0.10
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,493.73	57.89	2,591.34	64.61	2,659.75	68.14
รวมสินทรัพย์	4,307.56	100.00	4,010.63	100.00	3,903.55	100.00

รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	0.04	0.00	0.64	0.02	9.88	0.25
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	59.36	1.52
เจ้าหนี้การค้า	20.26	0.47	18.81	0.47	32.00	0.82
เจ้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์	2.28	0.05	0.13	0.00	0.28	0.01
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	40.09	0.93	40.09	1.00	40.09	1.03
รายได้รอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี – กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	16.37	0.38	9.20	0.23	9.20	0.24
รายได้รอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	0.94	0.02	0.94	0.02	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	36.00	0.84	12.00	0.30	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.35	0.15	4.12	0.10	3.10	0.08
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	50.44	1.17	82.80	2.06	39.44	1.01
รวมหนี้สินหมุนเวียน	172.77	4.01	168.73	4.21	193.36	4.95
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	5.23	0.12	4.90	0.12	4.84	0.12
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี	298.38	6.93	338.31	8.44	378.30	9.69
รายได้รอตัดบัญชี – กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	351.27	8.15	206.23	5.14	215.43	5.52
รายได้รอตัดบัญชี	12.81	0.30	13.75	0.34	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	307.96	7.15	337.96	8.43	349.96	8.97
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	14.09	0.33	10.11	0.25	3.35	0.09
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	24.89	0.58	21.42	0.53	18.84	0.48
เงินประกันค่าสาธารณูปโภครับจากลูกค้า	39.34	0.91	38.37	0.96	35.52	0.91
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.00	0.02	1.85	0.05	2.78	0.07
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,054.97	24.49	972.90	24.26	1,009.02	25.85
รวมหนี้สิน	1,227.75	28.50	1,141.63	28.46	1,202.37	30.80
ทุนจดทะเบียน	2,048.25	47.55	2,048.25	51.07	2,048.25	52.47
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ	2,048.25	47.55	2,048.25	51.07	2,048.25	52.47
รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,048.25	47.55	2,048.25	51.07	2,048.25	52.47
เงินรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	283.56	6.58	283.56	7.07	283.56	7.26
กำไรสะสม	748.00	17.36	537.19	13.39	369.36	9.46
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	3,079.81	71.50	2,869.00	71.54	2,701.17	69.20
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0	0	0	0	0	0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,079.81	71.50	2,869.00	71.54	2,701.17	69.20
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,307.56	100.00	4,010.63	100.00	3,903.55	100.00

รายการ	งบการเงินรวม					
	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	199.75	20.61	35.00	5.04	155.11	20.62
รายได้จากการให้บริการ	632.81	65.30	547.29	78.84	493.32	65.59
รายได้ค่าเช่า	30.24	3.12	21.34	3.07	17.64	2.35
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	39.94	4.12	39.99	5.76	40.01	5.32
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน	36.72	3.79	32.51	4.68	14.95	1.99
รายได้เงินปันผล	0.65	0.07	0.60	0.09	0.44	0.05
รายได้อื่น	28.91	2.99	17.40	2.52	30.71	4.08
รวมรายได้	969.02	100.00	694.13	100.00	752.18	100.00
ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	95.03	9.81	0.86	0.12	17.61	2.34
ต้นทุนการให้บริการ	341.95	35.29	331.83	47.80	344.47	45.80
ค่าใช้จ่ายในการขาย	22.56	2.33	12.52	1.80	18.53	2.46
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	217.94	22.49	214.32	30.88	223.85	29.76
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	-	-	7.41	0.98
ต้นทุนทางการเงิน	1.71	0.18	2.62	0.38	13.02	1.73
รวมค่าใช้จ่าย	679.19	70.09	562.15	80.99	624.89	83.08
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	111.61	11.52	121.88	17.56	32.48	4.32
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	401.43	41.43	253.87	36.57	159.77	21.24
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(26.76)	(2.76)	(10.25)	(1.48)	0.02	0.00
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	374.67	38.66	243.62	35.10	159.79	21.24
กำไร(ขาดทุน) จากการประมาณตามหลัก						
คณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-	(3.05)	(0.41)
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	0.61	0.08
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	374.67	38.66	243.62	35.10	157.35	20.91
งบกระแสเงินสด						
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	626.12		332.83		375.73	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	21.69		10.70		(100.90)	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(175.86)		(147.96)		(716.85)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	471.95		195.56		(442.02)	

ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท

รายการ		งบการเงินรวมของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)		
		ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
*อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	10.50	8.41	6.43
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	4.22	1.47	0.37
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	3.67	1.84	0.67
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	11.50	10.78	10.38
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	31	33	35
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.07462	0.00064	0.01280
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	4,824	562,500	28,125
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	17.51	13.34	12.67
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	21	27	28
Cash Cycle	(วัน)	4,834	562,506	28,132
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	49.35	44.88	45.64
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	21.28	6.87	7.30
อัตรากำไรอื่น	%	10.96	13.04	11.45
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	341.01	802.49	773.26
อัตรากำไรสุทธิ	%	38.66	35.10	21.24
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	12.60	8.75	6.09
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	9.01	6.16	3.89
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	29.7	21.69	16.51
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.23	0.18	0.18
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.40	0.40	0.45
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	(เท่า)	368.71	111.17	21.05
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	(เท่า)	6.05	1.75	0.26
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	51.79*	67.26	47.43
เปรียบเทียบข้อมูลต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.18	0.12	0.08
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	1.50	1.40	1.32

*รออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

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

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

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

ในปี 2561 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 ประกอบกับบริษัทได้ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารจัดการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม จนได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001:2015 ในด้านการพัฒนาที่ดิน และการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจากคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการรับรองระบบงาน ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความน่าเชื่อถือในระบบการบริหารจัดการของบริษัทให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น ปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมา ส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างผลกำไรจากการดำเนินงานตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตลอดมา

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวมเป็นดังนี้

บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นผลกำไรสุทธิ จำนวน 374.7 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งเป็นผลกำไรสุทธิจำนวน 243.6 ล้านบาท ผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 131.1 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54 เนื่องจากเหตุผลหลักที่สำคัญดังนี้

1. กำไรสุทธิ

ในปี 2559 - 2561 บริษัทฯ มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ 159.8, 243.6 และ 374.7 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งปี 2561 มีผลกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 131.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54

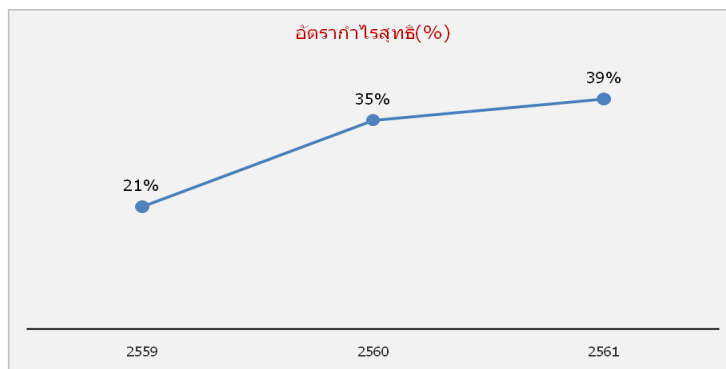
โดยปี 2561 บริษัทมีผลประกอบการเป็นผลกำไร เนื่องจากในงวดนี้บริษัทฯ มีผลกำไรจากการดำเนินงานที่เป็นรายได้ประจำ (recurring income) เพิ่มขึ้น ด้วยลูกค้ามีปริมาณการใช้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้น ประกอบกับการปรับขึ้นอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคตั้งแต่ต้นปี 2561 อีกทั้งในปีนี้ บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเพิ่มขึ้นด้วย รวมทั้งรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า- บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด

นอกจากนี้ยังรับรู้รายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อ และโครงสร้างพื้นฐาน จำนวน 1.92 ล้านบาทต่อเดือน และการรับรู้รายได้จากการตัดจำหน่ายรายได้ค่าตอบแทนล่วงหน้า จากการที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานกับการร่วมค้า บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด เดือนละ 0.77 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลา 25 ปีตามอายุสัญญา

และมีการรับรู้รายได้จากการตัดจำหน่ายรายได้ค่าตอบแทนล่วงหน้า จากสัญญาให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐานเฟสขยาย กับบริษัท ผลิตภัณฑ์ไฟฟ้า นวนคร จำกัด เดือนละ 0.6 ล้านบาท (จำนวนค่าตอบแทนตามสัญญา 165 ล้านบาท รับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอด ระยะเวลาสัญญา 23 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561)

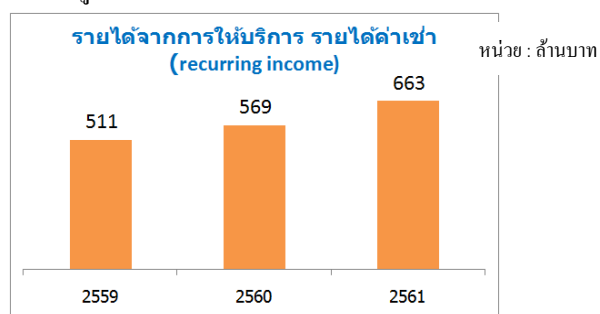
แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างองค์กร และการบริหารพัฒนาระบบการให้บริการสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพและเพิ่มความคล่องตัวในการให้บริการแก่ลูกค้าได้ทั่วถึงและดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลดต้นทุนในการดำเนินงานและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทอีกทางหนึ่ง

โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิ สำหรับปี 2561 เท่ากับร้อยละ 39 เปรียบเทียบกับปี 2560 เท่ากับร้อยละ 35 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11



2. รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่น

2.1 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการ และรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ประจำ (recurring income) สำหรับปี 2561 เป็นจำนวนเงิน 663.1 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดปี 2560 ซึ่งบริษัทมี รายได้จากการให้บริการ และรายได้ค่าเช่ารวม 568.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 94.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เนื่องจากลูกค้าเดิมและลูกค้าใหม่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร มีปริมาณการใช้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้น ประกอบกับมีการปรับขึ้นอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคตั้งแต่ต้นปี 2561 ด้วย



2.2 รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2561 จำนวน 199.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 164.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 471 เปรียบเทียบกับ ปี 2560 ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากการโอนขายที่ดิน จำนวน 35.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดรายได้จากการขายที่ดินในช่วงปี 2559 – 2561 ดังนี้



รายได้จากการขาย	2559		2560		2561	
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด) %	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด) %	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด) %
รวม	155.1	(72.0)	35.0	(77.0)	199.7	(164.7)
ลูกค้ารายใหญ่ ¹	128.4	-	35.0	-	70.0	-

หมายเหตุ: ¹ ปี 2559 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท ไทยชะบั้ง จำกัด จำนวนเงิน 128.4 ล้านบาท บริษัท ชูปเปอร์โปรจำกัด จำนวนเงิน 11.7 ล้านบาทและบริษัท เชนอร์ล ฮอสปิตัล โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 15.0 ล้านบาท

ปี 2560 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ คุณรวีวรรณ แซ่หวด จำนวนเงิน 35 ล้านบาท

ปี 2561 รายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 4 ราย โดยรายใหญ่ คือ บริษัทไทยมิชซูวา จำกัด จำนวนเงิน 70 ล้านบาท

2.3 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

ในปี 2561 บริษัทบันทึกได้รับรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลจำนวน 40.0 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 40.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินอุดหนุนโครงการก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรม โดยบริษัทบันทึกเป็นเงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอดัตตบัญญัติ และดัตตบัญญัติเพื่อรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์

2.4 รายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน และรายได้อื่น

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน และรายได้อื่น เป็นจำนวนเงิน 66.3 ล้านบาท เปรียบเทียบกับ ปี 2560 ซึ่งบริษัทมีรายได้ดังกล่าวรวม 50.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เนื่องจากในปี 2561 นี้บริษัท ได้รับรายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน เฟสขยาย เดือนละ 0.6 ล้านบาท (จำนวนค่าตอบแทนตามสัญญา 165 ล้านบาท ระยะเวลาสัญญา 23 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561) และมีรายได้ดอกเบี้ยรับมากขึ้นด้วย

3. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ และกำไรขั้นต้น

ในปี 2559 - 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 362.1 , 332.7 และ 437.0 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรขั้นต้นรวม 304.0 , 270.9 และ 425.8 ล้านบาท ตามลำดับ

3.1 ต้นทุนการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีต้นทุนการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 95.0 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้น จำนวน 104.7 ล้านบาท กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 207 เปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 0.9 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้น 34.1 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

3.2 ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนทางตรงในการให้บริการ จำนวน 341.9 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้น จำนวน 321.1 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวด ปี 2560 ซึ่งมีต้นทุนทางตรงในการให้บริการจำนวน 331.8 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้น จำนวน

236.8 ล้านบาท กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 84.3 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก ลูกค้าเดิมและลูกค้าใหม่มีปริมาณการใช้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้นประกอบกับการปรับอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นตั้งแต่เดือนมกราคม 2561

หน่วย : ร้อยละของรายได้จากการขาย การให้บริการ และให้เช่า

อัตรากำไรขั้นต้น	2559	2560	2561
- จากการขายที่ดิน	89	98	52
- จากการให้บริการและให้เช่า	33	42	48
รวม	46	45	49

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินมีสัดส่วนที่สูง แต่จะมีความผันผวนในแต่ละปี ทั้งนี้เนื่องจาก บริษัทบันทึกต้นทุนขายตามราคาที่ดินที่ซื้อมา ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงมีต้นทุนไม่เท่ากัน ดังนั้นอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินที่เพิ่ม/ลดลงจะขึ้นอยู่กับต้นทุนที่ดินแปลงที่ขาย

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการและให้เช่า ในปี 2561 เพิ่มขึ้นเนื่องจากลูกค้าเดิมและลูกค้าใหม่มีปริมาณการใช้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้นประกอบกับการปรับอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นตั้งแต่เดือนมกราคม 2561 ตามที่กล่าวข้างต้น

4. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับงวดปี 2561 จำนวน 240.5 ล้านบาทเปรียบเทียบกับงวดปี 2560 ซึ่งบริษัทมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม 226.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้รวมดังกล่าวข้างต้น

อย่างไรก็ตามฝ่ายจัดการยังคงเห็นความจำเป็นนโยบายในการบริหารจัดการปรับลดค่าใช้จ่ายในภาพรวมทั้งหมดอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปัจจุบัน

5. ค่าเสื่อมราคา

บริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคากลุ่มอาคารและอุปกรณ์ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวนรวม 185.3 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวด ปี 2560 จำนวน 201.1 ล้านบาท มียอดลดลง (15.8) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8 เนื่องจากค่าเสื่อมราคาที่ลดลงจากราคาทุนเดิมสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าแล้ว

6. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในงวดปี 2561 จำนวน 1.7 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวด ปี 2560 จำนวน 2.6 ล้านบาท รวมต้นทุนทางการเงินลดลง (0.9) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35 โดยสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างทางการเงินจากเงินกู้ยืมธนาคารที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง เป็นการออกตั๋วแลกเงินที่มีต้นทุนทางการเงินถูกกว่า การเจรจาปรับลด อัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม รวมทั้งจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557 จนถึงปัจจุบัน

7. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

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

ทั้งนี้บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด (NNEG) เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ในเดือนมิถุนายน 2559

ในงวดปี 2561 บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย คิดเป็นจำนวนเงิน 111.6 ล้านบาท (คำนวณจากผลกำไรสุทธิ ของ NNEG 372.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลประโยชน์จากการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ (COD) x 29.99%)

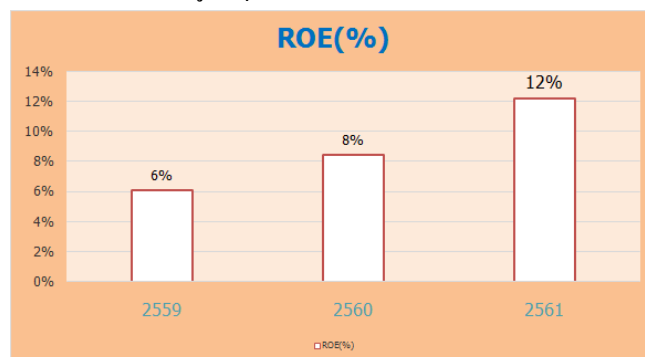
ในขณะที่งวดปี 2560 บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ใน คิดเป็นจำนวนเงิน 121.9 ล้านบาท (คำนวณจากผลกำไรสุทธิ ของ NNEG 406.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลประโยชน์จากการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ (COD) x 29.99%)

8. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในงวดปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 26.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 161 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2560 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 10.2 ล้านบาทซึ่งเป็นไปตามผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่ต้องเสียภาษีที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน

9. อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

ในปี 2559 -2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 6.1 , 8.8 และ 12.6 ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้น เนื่องมาจากมีผลประโยชน์จากการกำไรเพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น



ข) สภาพคล่อง

1. กระแสเงินสด

บริษัทมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดในระหว่างปี 2559 – 2561 ที่สำคัญ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2559	2560	2561
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	159.8	243.6	374.7
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	375.7	332.8	626.1
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(100.9)	10.7	21.7
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(716.9)	(148.0)	(175.9)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(442.0)	195.5	472.0

ด้านกระแสเงินสด ปี 2561 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 672.3 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 200.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 472.0 ล้านบาท

โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน ซึ่งรวมรายรับจากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน เฟสขยาย – NNEG จำนวน 165 ล้านบาทแล้ว รวมเป็นจำนวน 626.1 ล้านบาท ซึ่ง บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนคงเหลือหลังจากจ่ายชำระคืน หนี้สินดำเนินงาน ซึ่งต้องจัดสรรไว้สำหรับชำระหนี้สินที่จะครบกำหนดต่อไป

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ จำนวน 21.7 ล้านบาท ซึ่งรายการหลักเกิดจากเงินปันผลรับ จำนวน 108.6 ล้านบาท

ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (175.9) ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม, การจ่ายเงินปันผลจำนวน 163.9 ล้านบาทและ อื่นๆ จำนวน 12.0 ล้านบาท ด้วย

กล่าวโดยสรุปจะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวนมากเนื่องจากรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ และ รายได้จากการให้บริการและค่าเช่าซึ่งเป็นรายได้ประจำ ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในส่วนของผลการดำเนินงาน ประกอบกับมีรายรับจากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน เฟสขยาย – NNEG จำนวน 165 ล้านบาท อีกทั้งการได้กระแสเงินสดรับจากเงินปันผลจาก NNEG ซึ่งต้องนำมาจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หนี้สินจากการดำเนินงาน และยังมีกระแสเงินสดคงเหลือเพียงพอในการจ่ายเงินปันผลได้อีกด้วย

2. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 8.4 เท่า ในปี 2560 เป็น 10.5 เท่า ในปีนี้ และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.5 เท่า ในปี 2560 เป็น 4.2 เท่าในปีนี้ ซึ่งทำให้เห็นสภาพคล่องของบริษัทที่แข็งแกร่งขึ้นเรื่อยๆ

3. รายจ่ายลงทุน

ปัจจุบันบริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป็นหลัก

อนึ่ง บริษัทมีนโยบายลงทุนในแต่ละโครงการว่าก่อนการตัดสินใจลงทุนไม่ว่าในโครงการใหม่ใดๆ บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการว่ามีผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ ทั้งทางด้านการเงิน การตลาด สังคม และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ประกอบการตัดสินใจได้อย่างถูกต้องและแม่นยำมากยิ่งขึ้น โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับสูงสุดเป็นที่ตั้ง

ก) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 4,307.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 296.9 ล้านบาท จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 4,010.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจาก

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 672.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 472.0 ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักคือมีกระแสเงินสดรับจากการประกอบการ หลังหักการจ่ายชำระหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น และมีรายรับจากการให้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน เฟสขยาย - NNEG จำนวนค่าตอบแทนตามสัญญา 165 ล้านบาท (ระยะเวลาสัญญา 23 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 และทยอยรับรู้เป็นรายได้เดือนละ 0.6 ล้านบาท)

- สินทรัพย์หมุนเวียน

ส่วนใหญ่ประกอบด้วยข้อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1,053.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย ที่โครงการ ปทุมธานี และนครราชสีมา

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร อุปกรณ์-สุทธิ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงจำนวน (149.3) ล้านบาท เนื่องจากค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี

และเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 598.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11.1 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในงวดปี 2561 และการรับเงินปันผลในเดือนพฤษภาคม 2561

คุณภาพของสินทรัพย์

- ลูกหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ จำนวน 56.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7.9 ล้านบาท และในส่วนของระยะเวลาเกินหนี้เฉลี่ยใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 31 วัน แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีการติดตามการชำระหนี้ของลูกหนี้อย่างใกล้ชิด โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้และความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคต

- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 1,053.6 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขาย ในส่วนของอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือดีขึ้นจากปีก่อน จาก 0.00 เท่า เป็น 0.08 เท่า เนื่องจากในปีนี้มีบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินสูงกว่าปีก่อน

- ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์กลุ่มที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,811.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน (149.3) ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากค่าเสื่อมราคา ในระหว่างปี 2561

- เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

รายการเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 598.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11.1 ล้านบาท จากสาเหตุหลัก คือการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในงวดปี 2561 จำนวน 111.6 ล้านบาท และการรับเงินปันผลในเดือนพฤษภาคม 2561 จำนวน 108.6 ล้านบาท

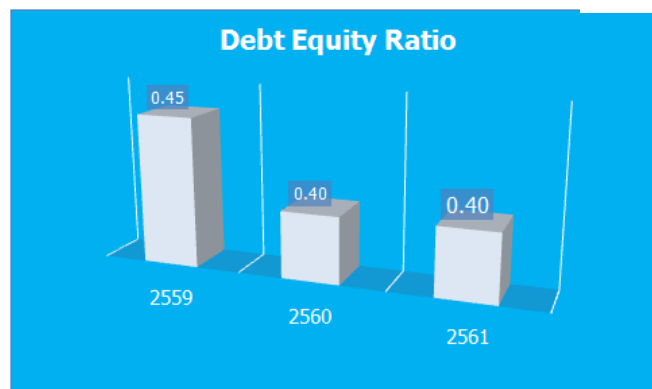
ง) แหล่งเงินทุน

บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่มาจากการดำเนินงาน รวมทั้งเงินกู้ จากสถาบันการเงิน โดยสรุปดังนี้

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.40 เท่า ย่อไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

หน่วย : เท่า



- ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 3,079.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 210.8 ล้านบาท จากส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 2,869.0 ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักดังนี้ กำไรสุทธิประจำปี 374.7 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลปี 2561 จำนวน 163.8 ล้านบาท เมื่อเดือนพฤษภาคม 2561

- **หนี้สิน**

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,227.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 86.1 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 1,141.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากรายการหลักเป็นผลมาจากการจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และจ่ายชำระหนี้สินจากการดำเนินงานด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และมีรายการรับค่าตอบแทนล่วงหน้าจากการเข้าทำสัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานแห่งหนึ่งดังกล่าวข้างต้น

- **อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย**

ในปี 2559 -2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 21.1 ,111.2 และ 368.7 ตามลำดับ ในปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากผลประกอบการกำไรเพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

จ) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ต้นทุนที่ดินโครงการใหม่ที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

บริษัทก่อตั้งเมื่อปี 2514 เพื่อดำเนินธุรกิจเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมโดยมีพื้นที่โครงการเริ่มต้นประมาณ 5,000 ไร่ และได้ทยอยจัดซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการเพิ่มขึ้น ปัจจุบันมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 6,485 ไร่ และมีพื้นที่คงเหลือขายประมาณ 168 ไร่ ซึ่งจากการที่บริษัททยอยซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาดังกล่าว ทำให้บริษัทมีต้นทุนที่ดินเพื่อขายแต่ละแห่งไม่เท่ากัน โดยที่ดินที่ซื้อมาก่อน (โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเริ่มโครงการ) ส่วนใหญ่จะมีต้นทุนต่ำกว่าที่ดินที่ซื้อภายหลัง และเมื่อบริษัทขายที่ดินที่ซื้อมาก่อนก็จะได้รับกำไรสูงกว่าการขายที่ดินที่ซื้อภายหลัง ดังนั้นในอนาคตเมื่อบริษัทขายที่ดินที่ซื้อมาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการหมดก็จะทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินลดลง 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 ราคาที่ดินที่จัดซื้อมาเป็นสำคัญ โดยต้องมีราคาจำหน่ายที่สามารถแข่งขันได้ รวมทั้งผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทจึงเชื่อว่าถึงแม้ในอนาคตบริษัทอาจจะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินลดลง แต่คงจะลดลงอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้และเพียงพอที่จะสร้างผลกำไรและจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอต่อไป

แผนผังที่ดินของโครงการ

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) เป็นโครงการเขตอุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทย ซึ่งได้ก่อตั้งมาเป็นระยะเวลานาน ประกอบกับการขยายตัวของโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งในอดีตรัฐได้ขายที่ดินในเขตอุตสาหกรรมบางส่วนให้แก่นักลงทุนทั่วไปที่ได้นำที่ดินไปพัฒนาเป็นเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ส่งผลต่อการจัดวางผังเมืองของโครงการในปัจจุบันที่ไม่มีระเบียบมากนัก และอาจส่งผลให้เกิดข้อจำกัดในการขายที่ดินในโครงการบางแปลงให้แก่นักลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการจัดวางแผนผังแม่บทของโครงการที่ชัดเจน และในการขายที่ดินให้กับนักลงทุน บริษัทจะพิจารณาถึงการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ให้ตรงกับเขตที่ตั้งที่ได้กำหนดไว้ในแผนผังแม่บทของบริษัท

พื้นที่โครงการอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าพื้นที่ข้างเคียง

สถานที่ตั้งของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เดิมเป็นที่ลุ่มและมีพื้นที่อยู่ในระดับที่ต่ำ บริษัทจึงต้องก่อสร้างแนวเขื่อนบริเวณรอบโครงการและระบบระบายน้ำภายในโครงการเพื่อรองรับและป้องกันการเกิดน้ำท่วม รวมถึงในกรณีที่บริษัทมีการจัดซื้อที่ดินแห่งใหม่เพื่อนำมาพัฒนา ก็ต้องมีการสร้างแนวเขื่อนใหม่และวางระบบระบายน้ำเพิ่มเติม ซึ่งทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำของโครงการสูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งที่มีที่ตั้งโครงการอยู่ในที่สูงหรือที่ดอนซึ่งไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายดังกล่าว ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำภายในเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงมีเพียงค่าใช้จ่ายในส่วนของการบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายเฉพาะส่วนที่ต้องสร้างเพิ่มเติมตามบริเวณพื้นที่ดินที่ซื้อเพิ่มขึ้นเท่านั้น โดยในช่วงที่ผ่านมาในแต่ละปีบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำประมาณ 1 - 2 ล้านบาทคิดเป็นประมาณร้อยละ 1 - 3 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งมีสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายโดยรวมของบริษัท บริษัทจึงเชื่อว่าปัจจุบันดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท