

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) มีที่ตั้งโครงการจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา โดยมีการดำเนินธุรกิจประกอบไปด้วย 4 ธุรกิจหลัก อันได้แก่

1. การพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
2. การลงทุนทางด้านสาธารณูปโภค
3. การลงทุนทางด้านการบริการ
4. การลงทุนทางด้านพลังงาน

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ด้านที่ดิน ที่ดินที่พัฒนาเพื่อการอุตสาหกรรมโดยส่วนใหญ่พัฒนาครบถ้วนในการขายแล้ว 100% ในส่วนที่ดินที่เปิดใหม่ ได้มีลูกค้าเข้ามาติดต่อซื้อเพื่อทำโรงงานเป็นระยะ ๆ แต่ในปีที่ผ่านมาจะเป็นสัดส่วนของลูกค้าเดิมที่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อขยายโรงงานเป็นสัดส่วนมากกว่าลูกค้าใหม่ที่ไม่เคยอยู่มาก่อน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าธุรกิจหลายด้านมีการเจริญเติบโตที่ดี และในขณะเดียวกันก็มีลูกค้ารายใหม่ที่น่าสนใจในการซื้อที่ดินของบริษัท แสดงให้เห็นถึงลูกค้ายังคงสนใจพื้นที่ของบริษัทในการลงทุนอย่างเสมอ

ด้านสาธารณูปโภค

ด้านไฟฟ้า บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร (NNEG) ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่าง บมจ.นวนคร บมจ.ราชบุรีโฮลดิ้ง และ GPSC (ในเครือของ ปตท.) ผลิตไฟฟ้าขนาด 125 เมกกะวัตต์ บัดนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จสิ้นสมบูรณ์และได้เริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าให้กับทาง กฟผ. และลูกค้าโรงงานภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เป็นที่เรียบร้อยแล้วตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2559 โดยมีผลประกอบการเป็นที่น่าพอใจและสามารถทำกำไรได้ตั้งแต่เดือนแรกที่เปิดดำเนินการ อย่างไรก็ตาม ยังมีลูกค้าโรงงานต่าง ๆ ที่ให้ความสนใจมากขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งในการรับกระแสไฟฟ้าและไอน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ซึ่งทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนจะเต็มกำลังการผลิต ดังนั้นทาง NNEG จึงมีนโยบายและเริ่มดำเนินการในการก่อสร้างโรงไฟฟ้าโรงที่ 2 เพิ่มขึ้นเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562 ที่ผ่านมา เพื่อรองรับความต้องการทั้งทางด้านกระแสไฟฟ้าและไอน้ำจากลูกค้าภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ที่เพิ่มขึ้น โดยจะสามารถผลิตไฟฟ้าเพิ่มขึ้นอีก 60 เมกกะวัตต์และผลิตไอน้ำเพิ่มขึ้นอีก 10 ตันต่อชั่วโมง ซึ่งคาดว่าจะทำให้ NNEG มีรายได้ที่เพิ่มขึ้น การก่อสร้างโรงไฟฟ้าโรงที่ 2 ดังกล่าว ยังทำให้ระบบการผลิตไฟฟ้าและไอน้ำมีประสิทธิภาพและความเชื่อถือได้มากยิ่งขึ้น ณ เดือนธันวาคม 2562 ได้ดำเนินการสร้างโรงผลิตไฟฟ้า โรงที่ 2 แล้ว ประมาณ 85% และคาดว่าจะจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ (COD) ในปลายปี 2563

ด้านโทรคมนาคม สำหรับการลงทุนสาธารณูปโภคทางด้านสื่อสารโทรคมนาคม เป็นโครงการโครงข่ายสื่อสารสายใยแก้วใต้ดิน เพื่อตอบสนองนโยบายจัดระเบียบพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ซึ่งดำเนินโครงการร่วมกับ บริษัท เอแอลที เทเลคอม จำกัด (มหาชน) โดยแบ่งออกเป็น 2 เฟส ได้แก่ เฟส 1 เขตพื้นที่โรงงาน และเฟส 2 เขตพื้นที่พาณิชยกรรมและชุมชน ซึ่งปัจจุบันได้อยู่ระหว่างการดำเนินงานของเฟส 1 โดยผู้ประกอบการในพื้นที่ได้ย้ายไปใช้ระบบโครงข่ายกลางแล้วจำนวน 693 core และอยู่ในขั้นตอนของการดำเนินงานตามแผนการร้อยสายสื่อสารออกจากพื้นที่ ซึ่งสำเร็จแล้วประมาณ 90% ส่วนที่เหลือจะมีการกำหนดให้ผู้ให้บริการเข้ามาร้อยสายสื่อสารให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมีนาคม 2563 โดยผลการดำเนินงานของโครงการจนถึงปัจจุบัน ส่งผลให้บริเวณเขตพื้นที่โรงงานซึ่งเป็นเฟสที่ 1 ที่มีการจัดระเบียบภูมิทัศน์ที่ดีขึ้นประกอบกับลดอุบัติเหตุจากรถบรรทุกที่มีความสูงเกี่ยวสายอากาศ สำหรับเฟสที่ 2 พื้นที่เขตพาณิชยกรรมและชุมชน อยู่ระหว่างการศึกษารูปแบบการจัดระเบียบที่เหมาะสมเพื่อให้ส่งผลกระทบต่อการใช้งานโทรคมนาคมของผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้น้อยที่สุด

ข้อมูลสาธารณูปโภคอื่น ๆ

ในปี 2562 ยังคงมีอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคในอัตราราคาเดิม ดังนี้

1. อัตราค่าส่วนกลางของพื้นที่อุตสาหกรรมทั่วไปและเขตปลอดอากร

รายการ	อัตราค่าบริการ บาท/ไร่/เดือน
ปี 2562 เขตพื้นที่อุตสาหกรรมทั่วไป	1,200
ปี 2562 เขตพื้นที่ปลอดภาษี	1,600

2. อัตราค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรม (จากอัตราปัจจุบัน 20 บาท/ ลบ. ม.)

เกณฑ์การใช้น้ำ (ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน)	บาทต่อลูกบาศก์เมตร
น้อยกว่า 500	20
มากกว่า 500 แต่ไม่เกิน 5,000	22
มากกว่า 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	24
มากกว่า 10,000	26

หมายเหตุ : อัตราดังกล่าวเป็นอัตราก้าวหน้า โดยให้มีผลบังคับใช้ในปี 2561 เป็นต้นไปเฉพาะโครงการปทุมธานี

ทั้งนี้ โรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ยังได้มีการปรับปรุงโครงข่ายท่อจ่ายน้ำหลัก เพื่อเพิ่มเสถียรภาพและประสิทธิภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าในพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ ด้านการบำบัดน้ำเสียมีการบำบัดน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานของกรมชลประทาน และกระทรวงอุตสาหกรรม ก่อนปล่อยลงสู่แม่น้ำ ด้านงานโยธามีการซ่อมแซมและปรับปรุงถนนที่ชำรุดเพื่อให้เกิดความสะดวกในการคมนาคมและสัญจรของผู้อาศัยและโรงงานต่าง ๆ ภายในเขตส่งเสริมฯ เป็นต้น

ด้านบริการ ด้านการบริการชุมชนไม่ว่าจะเป็นการทำความสะดวก การเก็บขยะ รวมถึงการคมนาคมภายใน บริษัท ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างการให้บริการ จนทำให้ปัจจุบันสามารถแก้ไขปัญหาขยะตกค้างได้ดีขึ้นอย่างมาก รวมทั้งทำให้มีรายได้ในส่วนนี้เพิ่มขึ้นตามจำนวนขยะที่เก็บได้มากขึ้น และทำให้ทัศนียภาพและสุขอนามัยชุมชนของผู้ที่อยู่ในพื้นที่นวนครดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด บริษัทยังคงมุ่งพัฒนาในด้านบริการอื่น ๆ ให้แก่ชุมชนและสาธารณะ เพื่อให้มาตรฐานชุมชนและสาธารณะภายในนวนครดีขึ้นเรื่อย ๆ ในปี 2562 บริษัทจัดทำโครงการปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อม เขตชุมชนและพาณิชยกรรม ภายในโครงการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงด้านสิ่งแวดล้อมของชุมชน ให้มีคุณภาพดีขึ้น เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชน มีคุณภาพชีวิตดีขึ้น และไม่มีผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมต่อชุมชนรอบโครงการ

นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัทฯ ยังให้บริการลานจอดรถ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ ลานจอดรถชุมชนไทยธานี และลานจอดรถถนนนวนคร 10 เพื่อเป็นการจัดระเบียบการภายในพื้นที่ แก้ปัญหาการจอดรถรก้าทางจราจร และเพิ่มพื้นที่ลานจอดรถให้เพียงพอต่อความต้องการของบริเวณโดยรอบ

ด้านพลังงาน บริษัทฯ ได้ลงทุนในโครงข่ายไฟฟ้าอัจฉริยะจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งเป็นโครงการนำร่องเพื่อการศึกษาและพัฒนาสู่การเชื่อมโยงเครือข่ายพลังงาน Smart Grid ภายในพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เป็นโครงการที่ดำเนินการขึ้นเพื่อเป็นพื้นฐานหลักของการต่อยอดสู่การพัฒนาเขตส่งเสริมฯ สู่การก้าวขึ้นเป็นเมืองอัจฉริยะ (Smart City) ในอนาคต อีกทั้งยังศึกษาด้านผลตอบแทนของกิจการด้านพลังงาน ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจการทางเลือกที่จะสานต่อในอนาคต และส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียน โดยได้มีการติดตั้งและวางระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Roof) กำลังผลิตไฟฟ้า 719 กิโลวัตต์ บริเวณหลังคาโรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ปัจจุบันได้รับใบอนุญาตขานานระบบผลิตไฟฟ้าเสร็จสมบูรณ์แล้ว ซึ่งในปี 2562 ได้มีการทดลองใช้งาน ตั้งแต่เดือนมิถุนายน – ธันวาคม พบว่าสามารถลดต้นทุนค่าไฟฟ้าของโรงผลิตน้ำ

เพื่ออุตสาหกรรมเฉลี่ยอยู่ที่ 22.94% ของค่าไฟฟ้าโรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และในอนาคตหากมีนโยบายการพัฒนาจากภาครัฐจะนำโครงการดังกล่าวต่อยอดโครงข่ายส่งไฟฟ้าอัจฉริยะในอนาคตสำหรับการเชื่อมต่อโรงงานในพื้นที่

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ด้านที่ดิน ตามที่ได้เคยรายงานว่า ส่วนของที่ดินในเฟส 3 ขนาด 800 ไร่ ได้พัฒนาเสร็จสมบูรณ์และเริ่มการขายไปแล้วนั้น บัดนี้ได้มีลูกค้าที่ซื้อที่ดินไว้แล้วเข้ามาเริ่มก่อสร้างโรงงานเพิ่มขึ้น รวมทั้งลูกค้าเดิมก็มีการขยายการผลิตและก่อสร้างโรงงานใหม่เช่นเดียวกับเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ส่วนลูกค้าใหม่ก็ได้มีการเข้ามาติดต่อเยี่ยมชมมากมายแต่ยังไม่ตัดสินใจ ซึ่งก็จะเป็นเพราะเหตุผลเดียวกันกับที่ได้กล่าวไว้ในตอนต้น แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทก็ยังหาแนวทางอื่นในการพัฒนาที่ดิน ยกตัวอย่างเช่น ที่ดินด้านหน้าที่ติดถนนมิตรภาพ ขณะนี้อยู่ระหว่างการสำรวจและเจาะศึกษาความเป็นไปได้ที่จะสร้างเป็นจุดพักรถ โดยอาจประกอบไปด้วยสถานีบริการน้ำมัน ที่พัก ร้านอาหาร และร้านจำหน่ายสินค้าของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น

ด้านการบริการ เนื่องจากพื้นที่โครงการมีเฉพาะผู้ประกอบการ ไม่มีชุมชน จึงให้บริการในด้านความสะดวกเพื่อสุขอนามัยที่ดี การคมนาคมเพื่อความปลอดภัยในการสัญจร อีกทั้งการให้เช่าห้องประชุม การรักษาความปลอดภัย เป็นต้น พร้อมทั้งมีการป้องกันผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมด้วย

ด้านสาธารณูปโภค ปัญหาที่สำคัญที่สุดของพื้นที่บริเวณจังหวัดนครราชสีมาก็คือ แหล่งน้ำ เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา เราได้จัดเตรียมบ่อเก็บน้ำขนาดใหญ่ไว้ถึง 4 แห่ง ซึ่งน่าจะมีความจุรวมมากกว่า 1,700,000 ลบ.ม. ซึ่งปกติก็จะเกินกว่าความต้องการใช้ในการผลิตในระหว่างรอบปี แต่จากเหตุภัยแล้งที่เกิดขึ้นในปี 2559 นั้น ทำให้บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต บริษัทจึงมีแผนที่จะขยายและก่อสร้างแหล่งเก็บน้ำเพิ่มขึ้น รวมทั้งการรณรงค์ให้โรงงานต่าง ๆ มีนโยบายในการใช้น้ำอย่างประหยัด รวมถึงการใช้น้ำหมุนเวียน (Recycle) ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการขาดน้ำได้มากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้เพิ่มประสิทธิภาพและเสถียรภาพระบบผลิตน้ำ แก้ไขปัญหาแหล่งน้ำดิบให้สามารถมีใช้ได้ตลอด โดยการปรับปรุงระบบสูบน้ำให้สามารถใช้ได้เร็วขึ้น และ ปรับปรุง/แก้ไขคุณภาพน้ำดิบจากการกักเก็บไว้นานขึ้น

ด้านพลังงาน การติดตั้งและวางระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ มีการทดลองใช้งานในโครงการปทุมธานี พบว่าสามารถลดต้นทุนค่าไฟฟ้าได้ จึงมีนโยบายที่จะติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ในพื้นที่ที่เหมาะสม ของโครงการนครราชสีมา เพื่อนำไปสู่การลดต้นทุนค่าไฟฟ้าในส่วนต่าง ๆ ของโครงการได้ในอนาคต

ด้านการคมนาคม สำหรับเส้นทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 6 หรือมอเตอร์เวย์ บางปะอิน- นครราชสีมา มีจุดเริ่มต้นโครงการเชื่อมต่อกับถนนกาญจนาภิเษก หรือถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก และถนนพหลโยธิน บริเวณทางแยกต่างระดับบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มอเตอร์เวย์สายนี้จะตัดเป็นถนนเส้นใหม่ขนานกับถนนพหลโยธิน และถนนมิตรภาพ มีช่วงยกระดับเหนือถนนมิตรภาพตอนที่อยู่ใกล้ลำตะคอง ไปสิ้นสุดที่ทางเลี้ยวเมืองนครราชสีมา (บายพาส) จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งห่างจากเขตประกอบการอุตสาหกรรม นครราชสีมา เพียง 1 กิโลเมตรเท่านั้น

หากใช้มอเตอร์เวย์สายนี้ จะใช้เวลาเดินทางเพียง 127 นาที ที่ระยะทาง 196 กิโลเมตร เชื่อมโยงกรุงเทพมหานคร และภาคกลาง เข้ากับศูนย์กลางของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ คือจังหวัดนครราชสีมา และเมืองอื่น ๆ ในภาคอีสานให้ใกล้ชิดกันมากขึ้น รองรับการเดินทางไปยังประเทศเพื่อนบ้าน เช่น กัมพูชา ลาว เวียดนาม และจีนตอนใต้

ทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หรือมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน – นครราชสีมา มีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จ ภายในปี 2562 และจะพร้อมเปิดให้บริการภายในปี 2563 ถือเป็นโครงการที่อำนวยความสะดวกเป็นอย่างมากในการเดินทาง ประหยัดเวลา เชื่อมจังหวัดนครราชสีมาและภาคอีสาน ให้ใกล้ชิดเมืองหลวงมากยิ่งขึ้น ช่วยเสริมศักยภาพด้านคมนาคมขนส่งทางถนนและ

ระบบโลจิสติกส์ รวมทั้ง แก้ไขปัญหาการจราจรติดขัดบนถนนพหลโยธิน และถนนมิตรภาพ นอกเหนือจากการเชื่อมโยงทางพิเศษหมายเลข 6 กับเมืองหลวงแล้ว มอเตอร์เวย์สายนี้ยังเชื่อมให้เดินทางออกสู่ภาคตะวันออกเฉียงใต้ไปชลบุรีหรือพัทยา และอีกฝั่งไปยังจังหวัดกาญจนบุรี ถือเป็นการเชื่อมโยงทั้ง 4 ภาคเข้าด้วยกัน ทำให้การเดินทางสะดวกมากยิ่งขึ้น

พัฒนาการที่สำคัญที่ผ่านมา

บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด

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

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

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

ปี 2554 : เดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้ลงนามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholder Agreement) เพื่อเข้าร่วมลงทุนในบริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด (NNEG) กับ บริษัท ปตท. จำกัด(มหาชน) และ บริษัท ผลิตไฟฟ้าราชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 30 30 และ 40 ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด มีทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 2,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

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

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2560 บริษัทฯ ได้ชำระหุ้นเป็นจำนวนเงิน 457,438,150 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,525,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 152,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้ชำระหุ้นเป็นจำนวนเงิน 464,938,150 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,550,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 155,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วมการร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โดยบริษัท เอนีโอที อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายบรรจุภัณฑ์ที่ผลิตจากปอและพลาสติก ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ จำนวน 220,950,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 12.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ตามที่บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย คือ บริษัท นวนคร สมาร์ท เอ็นเนอร์ยี จำกัด (NSE) เป็นการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับระบบไฟฟ้าพลังงานทุกประเภท ประกอบกิจการซื้อ ขาย ผลิตเชื้อเพลิงสำหรับการผลิตไฟฟ้า รวมถึงให้บริการจัดการด้านพลังงานสำหรับระบบพลังงานทดแทนทุกประเภท โดยจดทะเบียนบริษัทเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,500,000 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 9,999,700 บาท ปัจจุบัน บริษัทดังกล่าว ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2562 เนื่องจากบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) สามารถดำเนินการในเรื่องสิทธิประโยชน์ทางภาษีและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ โครงการผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ทั้งในรูปแบบ Solar Roof และ Solar Floating ได้ด้วยตนเอง ดังนั้น จึงได้ยกเลิกการลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งส่วนใหญ่ดำเนินการธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือสนับสนุนด้านการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยและ ผู้ประกอบการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท โดยมีรายละเอียดการดำเนินธุรกิจดังนี้

บริษัท รักษาความปลอดภัย นวนคร อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล การ์ดลิง จำกัด (เดิม บริษัท นวนคร อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล การ์ด จำกัด) ก่อตั้งในเดือนตุลาคม 2544 ดำเนินธุรกิจด้านการรักษาความปลอดภัยภายในพื้นที่ของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 6.3 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2545 บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว แต่ในเดือนมีนาคม 2546 บริษัทได้ตัดสินใจขายเงินลงทุนของบริษัท นวนคร อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล การ์ด จำกัด จำนวน 40,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 81.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วให้แก่บุคคลภายนอกในขณะนั้น เนื่องจากบริษัทดังกล่าว มีผลประกอบการขาดทุนมาโดยตลอด อีกทั้งบริษัทไม่มีความชำนาญในการดำเนินธุรกิจดังกล่าวเพียงพอ ทำให้ปัจจุบันบริษัทฯ คงเหลือการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเพียงร้อยละ 15.08 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

บริษัท ชุมิโซ โกลบอลโลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิม บริษัท นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด) ก่อตั้งในปี 2532 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการให้บริการคลังสินค้าให้แก่บริษัทต่างๆ ที่ตั้งในพื้นที่โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 1.71 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด (NNEG) เป็นโรงไฟฟ้ารายเล็ก (Small Power Producer : SPP) ที่ใช้กระบวนการผลิตไฟฟ้าและไอน้ำ โดยใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง มีกำลังการผลิตไฟฟ้าสุทธิประมาณ 125 เมกะวัตต์ และมีกำลังการผลิตไอน้ำ 30 ตัน ต่อชั่วโมง มีลูกค้าตามสัญญาคือ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยและลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร จังหวัดปทุมธานี โดยเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 1,550,000,000 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 29.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 465 ล้านบาท

บริษัท ไทธันท์ จำกัด ประกอบกิจการด้านโทรคมนาคม ผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ตแบบที่หนึ่ง (ให้บริการอินเทอร์เน็ตโดยไม่มีโครงข่ายเป็นของตนเอง) ปัจจุบันมีทุนที่เรียกชำระแล้ว 2,500,000 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของไทธันท์ คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 991,892.37 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้รวมของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2560 – 2562 สามารถแยกตามลักษณะการดำเนินงานได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	199.75	20.61	35.00	5.04
- รายได้จากการขายที่ดินโครงการนวนครปทุมธานี	-	-	129.75	13.39	35.00	5.04
- รายได้จากการขายที่ดินโครงการนวนคร (นครราชสีมา)	-	-	70.00	7.22	-	-

รายได้จากการให้บริการ	633.24	81.74	632.81	65.30	547.29	78.84
รายได้จากค่าเช่า*	29.84	3.85	30.24	3.12	21.34	3.07
รายได้อื่น **	111.61	14.41	106.22	10.96	90.51	13.04
รายได้รวม	774.69	100.00	969.02	100.00	694.14	100.00

หมายเหตุ : รายได้หลักของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการให้บริการเฉลี่ยประมาณร้อยละ 81.74 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 3.85 ของรายได้รวม และรายได้อื่นเฉลี่ยอยู่ประมาณร้อยละ 14.41 ของรายได้รวม

* รายได้ค่าเช่า คือรายได้จากการให้เช่าที่ดินและสถานที่

** รายได้อื่น = รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล รายได้จากการใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน ดอกเบี้ยรับ และอื่นๆ

ปี 2560 รายได้อื่น ประกอบด้วยรายการหลัก คือรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 39.99 ล้านบาท และรายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน 32.00 ล้านบาท

ปี 2561 รายได้อื่น ประกอบด้วยรายการหลัก คือรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 39.94 ล้านบาท และรายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน 36.72 ล้านบาท

ปี 2562 รายได้อื่น ประกอบด้วยรายการหลัก คือรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 33.61 ล้านบาท และรายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน 40.83 ล้านบาท

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1. การพัฒนาที่ดินเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเพื่อขาย

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

- เขตอุตสาหกรรม หมายถึง พื้นที่สำหรับประกอบอุตสาหกรรมซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือกลุ่มอุตสาหกรรมเบา ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น กลุ่มอุตสาหกรรม อิเล็กทรอนิกส์ อะไหล่ยานยนต์ การผลิตอัญมณี เครื่องประดับหรือสิ่งประดิษฐ์ที่มีค่า ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่องและคลังสินค้า เป็นต้น
- เขตที่อยู่อาศัย หมายถึง พื้นที่สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น หอพัก แฟลต คอนโดมิเนียม และ บ้านที่อยู่อาศัย เป็นต้น
- เขตพาณิชยกรรม หมายถึง พื้นที่สำหรับประกอบการพาณิชยกรรม หมายถึง พื้นที่สำหรับประกอบการพาณิชย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ ศูนย์การค้า โรงพยาบาล ธนาคาร ไปรษณีย์ และร้านค้าทั่วไป เพื่อรับรองและให้บริการแก่พนักงานที่ทำงานและผู้อยู่อาศัย ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม
- เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว หมายถึง พื้นที่สำหรับสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไป ระบบโทรศัพท์ ถนน รางระบายน้ำฝน สถานีอนามัย สนามกีฬา สวนหย่อม ทะเลสาบ และสนามเด็กเล่น เป็นต้น

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

1. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ปัจจุบันโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี มีพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 6,485 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 4,148 ไร่ และยังคงมีพื้นที่ขายคงเหลือทั้งสิ้นประมาณ 208 ไร่ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้พัฒนาพื้นที่ขายอย่างต่อเนื่องอีกทั้งยังได้พัฒนาระบบบริหารจัดการของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ให้มีประสิทธิภาพจนเป็นที่ยอมรับแก่นักลงทุน และได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน สรอ./ISO 9001:2015 ในด้านการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม จากสถาบันรับรองมาตรฐานไอเอสไอ (MASCI) และสำนักงานคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการรับรองระบบงาน (NAC) ในปี 2545 ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเข้ามาลงทุนในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ให้กับนักลงทุนได้อีกทางหนึ่งด้วย

1.1 การแบ่งเขตพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)

1) เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม

บริษัทฯมีพื้นที่ที่เป็นอุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 4,148 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 60 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีโรงงานตั้งในพื้นที่กว่า 203 โรงงาน) และมีพื้นที่ขายคงเหลือทั้งส่วนอุตสาหกรรมและอีกประมาณ 107-2-89 ไร่

2) เขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

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

3) เขตปลอดอากร

บริษัทฯ ได้จัดแบ่งมีพื้นที่ประมาณ 137 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่ทั้งหมดซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของโครงการ ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีตามกฎหมายทุกประการ ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวได้ขายหมดและปิดเฟสเรียบร้อยแล้ว

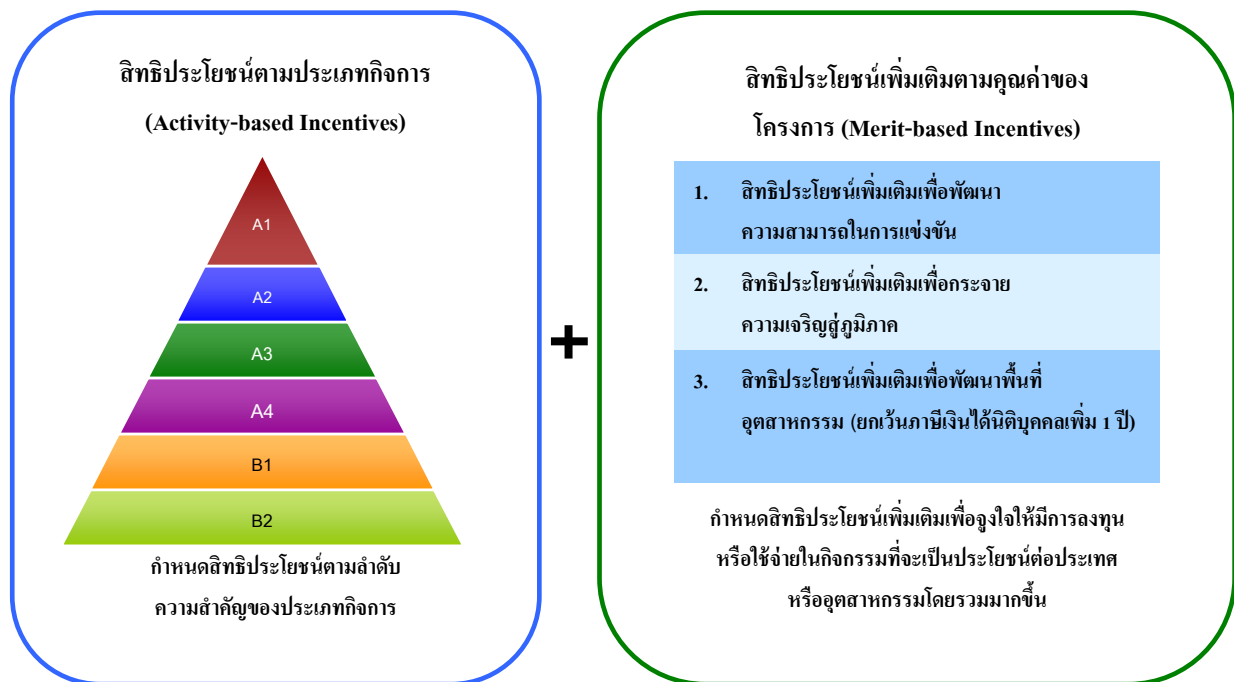
4) เขตระบบสาธารณสุขโลกและพื้นที่สีเขียว

เขตระบบสาธารณสุขโลกและพื้นที่สีเขียวมีพื้นที่ประมาณ 2,279 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 35 ของพื้นที่ทั้งหมด

1.2 สรุปสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการเขตอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี

สิทธิและประโยชน์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เขต 1

การให้สิทธิประโยชน์ตามยุทธศาสตร์ใหม่ (BOI)



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

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

B1	<ul style="list-style-type: none"> ● กิจกรรมรอบฟาร์มและไซโล ● กิจกรรมห้องเย็นและขนส่งห้องเย็น ● กิจกรรมสำรวจแร่ ทำเหมืองและ/หรือแต่งแร่โปแตช ● กิจกรรมผลิตแก้ว เซรามิกซ์ ● กิจกรรมผลิตเหล็กทรงยาว และเหล็กทรงแบนสำหรับงานก่อสร้าง ● กิจกรรมผลิตชิ้นส่วนยานพาหนะอื่น ๆ ● กิจกรรมผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าอื่น ๆ และชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้าอื่น ๆ ● กิจกรรมผลิต Wire Harness ● กิจกรรมผลิตถังแก๊สเหล็กทรงแปดเหลี่ยม และผลิตชิ้นส่วนผลิตภัณฑ์ถังแก๊สเหล็กทรงแปดเหลี่ยม ● กิจกรรมโรงกลั่นน้ำมัน ● กิจกรรมผลิตพลาสติกสำหรับอุตสาหกรรม ● กิจกรรมผลิตยา ● กิจกรรมผลิตสิ่งพิมพ์ทั่วไป ● กิจกรรมสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ● กิจกรรมขนส่งท่อ (ยกเว้นการขนส่งน้ำทางท่อ) ● กิจกรรมศูนย์บริการโลจิสติกส์ (DC) ● กิจกรรมบริษัทการค้าระหว่างประเทศ (International Trading Centers: ITC) ● กิจกรรมสำนักงานใหญ่ข้ามประเทศ(International Headquarters: IHQ) ● กิจกรรมบริษัทการค้าระหว่างประเทศ (International Trading Centers: ITC)
B2	<ul style="list-style-type: none"> ● กิจกรรมผลิตวัสดุทนไฟหรือฉนวนกันความร้อน(ยกเว้นอิฐมวลเบา อิฐมวลเบา และอิฐน้ำหนักรเบา) ● กิจกรรมผลิตยิปซัมหรือผลิตภัณฑ์จากยิปซัม ● กิจกรรมติดโลหะ ● กิจกรรมพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ● กิจกรรมสนับสนุนการค้าและการลงทุน(Trade and Investment Support Office: TISO)

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5097 (2) / 2555

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5097 (2) / 2555

วันที่อนุมัติ : 10 ตุลาคม 2555

วันที่บัตรส่งเสริม : 14 ธันวาคม 2555

ระยะเวลาของสิทธิฯ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล : 25 พฤศจิกายน 2562 ถึง 24 พฤศจิกายน 2570

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ กิจกรรมผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม (ส่วนขยาย) ประเภท 7.1
กิจการสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน

สรุปสาระสำคัญสิทธิและประโยชน์ :

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้ามาภายในวันที่ 14 มิถุนายน 2558

สรุปสาระสำคัญเงื่อนไข

1. ต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าหุ้นแล้วไม่น้อยกว่า 1,508 ล้านบาท
2. ต้องมีผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน
3. ต้องดำเนินการตามสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับการส่งเสริม ในเรื่อง ชนิดของผลิตภัณฑ์ จะต้องมีการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมปีละประมาณ 10.95 ลูกบาศก์เมตร
4. ต้องได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือ ISO 14000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า ภายใน 2 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ
5. ต้องยื่นแบบขอใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล และรายงานผลการดำเนินงานที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ให้สำนักงานเห็นชอบภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5170 (2) / 2556

วันที่อนุมัติ : 17 มิถุนายน 2556

วันที่บัตรส่งเสริม : 21 สิงหาคม 2556

ระยะเวลาของสิทธิฯ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล : ยังไม่มีรายได้จากโครงการ

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ เขตอุตสาหกรรมประเภท 7.8 กิจการพัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการอุตสาหกรรม ตามมาตรการส่งเสริมการลงทุนเพื่อฟื้นฟูการลงทุนหลังจากวิกฤตอุทกภัย

สรุปสาระสำคัญสิทธิและประโยชน์ :

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

สรุปสาระสำคัญเงื่อนไข

1. ต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าหุ้นแล้วไม่น้อยกว่า 1,508 ล้านบาท
2. ต้องมีผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน
3. ต้องดำเนินการตามสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับการส่งเสริม ในเรื่อง ขนาดของกิจการ จะต้องมีพื้นที่เขตอุตสาหกรรม 3,130 ไร่
4. ต้องได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือ ISO 14000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า ภายใน 2 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ

5. ต้องยื่นแบบขอใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล และรายงานผลการดำเนินงานที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ให้สำนักงานเห็นชอบภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5171 (2) / 2556

วันที่อนุมัติ : 17 มิถุนายน 2556

วันที่บัตรส่งเสริม : 21 สิงหาคม 2556

ระยะเวลาของสิทธิฯ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล : 25 มกราคม 2557 ถึง 24 มกราคม 2565

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ ผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ประเภท 7.1 กิจการสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์

สรุปสาระสำคัญของสิทธิและประโยชน์ :

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้าภายในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2559

สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไข

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

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 5172 (2) / 2556

วันที่อนุมัติ : 27 พฤษภาคม 2556

วันที่บัตรส่งเสริม : 21 สิงหาคม 2556

ระยะเวลาของสิทธิฯ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล : 25 มกราคม 2557 ถึง 24 มกราคม 2565

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ บริการบำบัดน้ำเสีย ประเภท 7.26 กิจการบริการบำบัดน้ำเสีย กำจัดหรือขนถ่ายขยะกากอุตสาหกรรม หรือสารเคมีที่เป็นพิษ โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์

สรุปสาระสำคัญสิทธิและประโยชน์ :

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้าภายในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2559

สรุปสาระสำคัญเงื่อนไข

1. ต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าหุ้นแล้วไม่น้อยกว่า 1,508 ล้านบาท
2. ต้องมีผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน
3. ต้องดำเนินการตามสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับการส่งเสริม ในเรื่อง การบริการบำบัดน้ำเสีย มีกำลังผลิตบริการบำบัดน้ำเสียปีละประมาณ 7,300,000 ลูกบาศก์เมตร
4. ต้องได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือ ISO 14000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายใน 2 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ
5. ต้องยื่นแบบขอใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล และรายงานผลการดำเนินงานที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ให้สำนักงานเห็นชอบภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

1.3 เขตปลอดอากร (ปทุมธานี)

พื้นที่ในเขตโครงการปลอดอากร (ผู้ประกอบการในเขตปลอดอากรตามประกาศกรมศุลกากร)

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

2. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ**2.1 ระบบถนนภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี**

ถนนภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร แบ่งได้ 11 ขนาดความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 9.00 เมตร ถึง 32.00 เมตร โดยเชื่อมกับโครงข่ายและมีทางเข้า-ออก เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ติดถนนพหลโยธิน กม.ที่ 46 ถนนโดยทั่วไปมีทั้งผิวจราจรเป็น แอสฟัลต์ติกคอนกรีตและคอนกรีตเสริมเหล็ก ทางบริษัทฯ ได้มีแผนการซ่อมแซมและปรับปรุงถนนภายในโครงการที่ชำรุด ปี 2562 โดยทำการซ่อมแซมถนนแบบขุดแก้ Soft พร้อมเทคอนกรีตและปูยางแอสฟัลท์ฯ และถนนแบบขุดแก้ Soft พร้อมปูยางแอสฟัลท์ฯ ตามรายการ คือ

1. งานซ่อมแซมถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 สาย คือ ถนน 19,24 (รวมพื้นที่ 25,866 ตร.ม.) ได้จัดจ้างและเริ่มงานได้ในเดือนพฤศจิกายน 2561 แล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2562
2. งานซ่อมแซมถนนแอสฟัลต์ติกคอนกรีต จำนวน 1 สาย คือ ถนน 5 (รวมพื้นที่ 7,598 ตร.ม.) ทางบริษัทฯ ดำเนินการซ่อมแซมเอง โดยสั่งซื้อแอสฟัลท์ฯ และใช้เครื่องจักรของบริษัทดำเนินงานซ่อมแซมอย่างต่อเนื่อง จะแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2562 สำหรับแผนซ่อมแซมถนนที่ชำรุดและปรับปรุงไหล่ทาง ในปี 2563 ตามรายการดังนี้
 1. ถนนนวนคร 4 (ปรับปรุงถนนแอสฟัลท์ รางระบายน้ำฝน ขอบกันรถ ไหล่ทาง ดีเส้นจราจร)
 2. ถนนนวนคร 4/1 (ปรับปรุงไหล่ทาง พร้อมขอบกันรถ)
 3. ถนนนวนคร 5/2 (ปรับปรุงไหล่ทาง พร้อมขอบกันรถ)
 4. ถนนนวนคร 24 (ปรับปรุงไหล่ทาง) ต่อจากงานก่อสร้างเดิมถึงแยกถนน 1

2.2 ระบบระบายน้ำฝนภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ระบบระบายน้ำฝนโดยทั่วไปเป็นรางระบายน้ำคอนกรีต แบบ V-DRAIN และ U-DRAIN ตลอดสองข้างถนน ทำหน้าที่รองรับน้ำฝนเพื่อระบายน้ำลงสู่คลองภายในโครงการ ซึ่งมีความยาวโดยรวมประมาณ 45 กม. มีปริมาณความจุประมาณ 400,000 ลูกบาศก์เมตร เชื่อมกันเป็นโครงข่ายทั่วทั้งเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ซึ่งในปี 2562 ได้ทำการลอกทำความสะอาดตลอดทั้งปี เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายน้ำและรองรับน้ำฝนได้มากขึ้น และทางบริษัทฯ ได้จัดซื้อรถแบคโฮ แบบแขนยาว พร้อมแพเหล็ก เพื่อดำเนินการขุดลอกคลองอย่างต่อเนื่อง และเป็นการลดค่าใช้จ่ายการจ้างขุดลอกคลอง ส่วนน้ำฝนที่ระบายลงสู่ระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการและไหลลงสู่คลองสาธารณะภายในโครงการโดยตรง จะทำการสูบน้ำระบายออกนอกโครงการเฉพาะฤดูฝนเท่านั้นเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมภายในเขตโครงการ แต่เนื่องจากน้ำฝนที่ระบายลงสู่คลองสาธารณะภายในโครงการโดยตรง เมื่อไหลลงสู่คลองแล้วจะมีน้ำจากพื้นถนน และจากรางระบายน้ำฝนไหลลงคลองด้วย ทำให้น้ำคลองมีตะกอนและเศษหินดินทรายปะปนอยู่และเมื่อบริษัทสูบน้ำเพื่อระบายออกสู่ภายนอกโครงการทำให้ตะกอนและเศษหินดินทรายปะปนไปด้วย ทำให้ค่า SS ในน้ำคลองสาธารณะที่สูบน้ำระบายออกนอกโครงการอาจสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานของกรมชลประทานได้ในบางครั้งแต่อย่างไรก็ตามค่า SS ดังกล่าวจะไม่เกินค่ามาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรม

2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ได้ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียโดยการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนขยาย) แล้วเสร็จพร้อมเปิดใช้งานได้ตั้งแต่เดือน เมษายน 2552 เป็นต้นมา และได้ดำเนินการขออนุญาตขยายโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ต่อกรมโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขอประกอบกิจการเรียบร้อย โดยจัดอยู่ในประเภทโรงงานลำดับที่ 101 เพื่อรองรับการบำบัดน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม เขตชุมชนและการพาณิชย์ มาทำการบำบัดน้ำเสียให้ได้คุณภาพน้ำที่ดีและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามมาตรฐานน้ำทิ้งของประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางปัจจุบันมี 4 หน่วยบำบัด ประกอบด้วยระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนเดิม) จำนวน 2 หน่วยบำบัด เป็นระบบ Activated Sludge แบบ Conventional Aeration ส่วนระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนขยาย) จำนวน 2 หน่วยบำบัด เป็นระบบ Activated Sludge แบบ Oxidation Ditch ซึ่งเป็นระบบบำบัดที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ โดยระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนครจะทำงานตลอด 24 ชั่วโมง มีประสิทธิภาพรองรับปริมาณน้ำเสียได้สูงสุดวันละ 46,000 ลูกบาศก์เมตร ในขณะที่ปัจจุบันมีปริมาณน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย วันละ 28,780 ลูกบาศก์เมตร หรือคิดเป็น 62.57 % ของ

ขีดความสามารถของระบบบำบัดน้ำเสีย โดยผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสียนวนคร ถือว่ามีประสิทธิภาพที่ดีมาโดยตลอด

คุณภาพน้ำทิ้งเฉลี่ยของระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เมื่อเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของกรมชลประทาน และกระทรวงอุตสาหกรรม

ค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง	ค่ามาตรฐาน กรมชลประทาน	ค่ามาตรฐาน กระทรวง อุตสาหกรรม	2562	2561	2560
ความเป็นกรด-ด่าง (pH)	6.5 - 8.5	5.5 - 9.0	7.23	6.94	7.12
Biochemical Oxygen Demand (BOD) (มิลลิกรัม/ลิตร)	< 20	< 20	2	2	2
Chemical Oxygen Demand (COD) (มิลลิกรัม/ลิตร)	-	< 120	25	29	32
Suspended Solids (SS) (มิลลิกรัม/ลิตร)	< 30	< 50	4	5	6

ในขณะเดียวกันเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจและเป็นการประกันคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างบ่อบำบัดน้ำทิ้ง (Polishing Pond) สำหรับเป็นบ่อบำบัดน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของบริษัทฯ โดยบ่อบำบัดน้ำทิ้งนี้มีลักษณะเป็นบ่อดินระดับความลึก 2.50 เมตร รองรับปริมาณน้ำทิ้ง 50,000 ลูกบาศก์เมตร เพื่อทำการปรับสภาพน้ำทิ้งขั้นสุดท้ายก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะภายนอก ซึ่งการปรับสภาพน้ำทิ้งภายในบ่อบำบัดน้ำทิ้งนี้จะอาศัยกระบวนการตามธรรมชาติ โดยการตกตะกอนที่ยังแขวนลอยในน้ำทิ้งโดยอาศัยกระบวนการตกตะกอนตามกายภาพ และยังเป็นการฆ่าเชื้อโรคบางชนิดด้วยรังสี UV ที่ต้องอาศัยแสงแดดเป็นตัวช่วยกำจัดซึ่งจะเป็นการประกันคุณภาพน้ำทิ้งขั้นสุดท้ายก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะภายนอกโครงการต่อไปโดยถือเป็นมาตรการหนึ่งในการใส่ใจคุณภาพสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ

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

บริษัทฯ ยังควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งของโรงงานต่างๆ ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ที่จะปล่อยลงสู่ท่อรวบรวมน้ำเสียไปยังโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร ให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ ในกรณีที่โรงงานมีคุณภาพน้ำเสียไม่อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งที่กำหนดไว้ โรงงานดังกล่าวจะต้องทำการบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นเพื่อลดความสกปรกให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดก่อนระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร ทั้งนี้ หากโรงงานอุตสาหกรรมใดปล่อยน้ำเสียมีค่าใดค่าหนึ่งเกินกว่ามาตรฐานของบริษัทฯ บริษัทฯ จะเรียกเก็บเงินค่าบำบัดน้ำเสียเพิ่มขึ้นจากอัตราปกติ 2-6 เท่า ตามปริมาณความสกปรกของน้ำเสียที่โรงงานอุตสาหกรรมระบายออกมา

นอกเหนือจากการให้บริการบำบัดน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรมและชุมชนภายในเขตโครงการ บริษัทฯ ยังให้บริการในส่วนของการเก็บตัวอย่างและทดสอบคุณภาพน้ำเสียของโรงงานอุตสาหกรรมภายในโครงการ โดยห้องปฏิบัติการเคมีวิเคราะห์ของบริษัทฯ รวมถึงการบริการให้คำปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมและการออกหนังสือยินยอมรับน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรม เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตตั้งโรงงานใหม่ ขออนุญาตขยายโรงงานหรือขอต่อใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานอีกส่วนหนึ่งด้วย

2.4 ระบบระบายน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ระบบระบายน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เป็นระบบท่อบีบ และแยกออกจากระบบระบายน้ำฝนที่เป็นระบบเปิด (U-drain) ขนาดเส้นท่อบรรบายน้ำเสีย จะมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ 150, 200, 250, 300, 400, 600, 800 และ 1,000 มิลลิเมตร โดยสามารถระบายน้ำเสียและรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการจากเขตอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และเขตพาณิชยกรรม เป็นต้น ระบบระบายน้ำเสียจะประกอบไปด้วย บ่อพักน้ำเสีย และสถานีสูบน้ำเสียย่อย ก่อสร้างตามแนวท่อบรรบายน้ำเสียที่มีอยู่รอบโครงการ จำนวน 51 สถานี ทำหน้าที่สูบน้ำเสียต่อไปยังโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร

อนึ่ง ระบบระบายน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี จะเป็นระบบระบายน้ำเสียแบบท่อแยก (separate System) คือ เป็นระบบระบายน้ำเสียที่แยกระหว่างท่อบรรบายน้ำฝน (Storm Sewer) ซึ่งรับน้ำฝนเพียงอย่างเดียวแล้วระบายลงสู่คลองสาธารณะภายในเขตโครงการส่วนท่อบรรบายน้ำเสีย (Sanitary Sewer) จะทำหน้าที่ในการรองรับน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม ชุมชนและการพาณิชย์ เพื่อส่งไปทำการบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ดังนั้นจะเห็นได้ว่าน้ำฝนและน้ำเสียจะไม่มีการไหลปะปนกัน โดยมีการตรวจวัดคุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วเป็นประจำทุกวัน ซึ่งผลการตรวจวัดอยู่ในเกณฑ์ค่ามาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรม

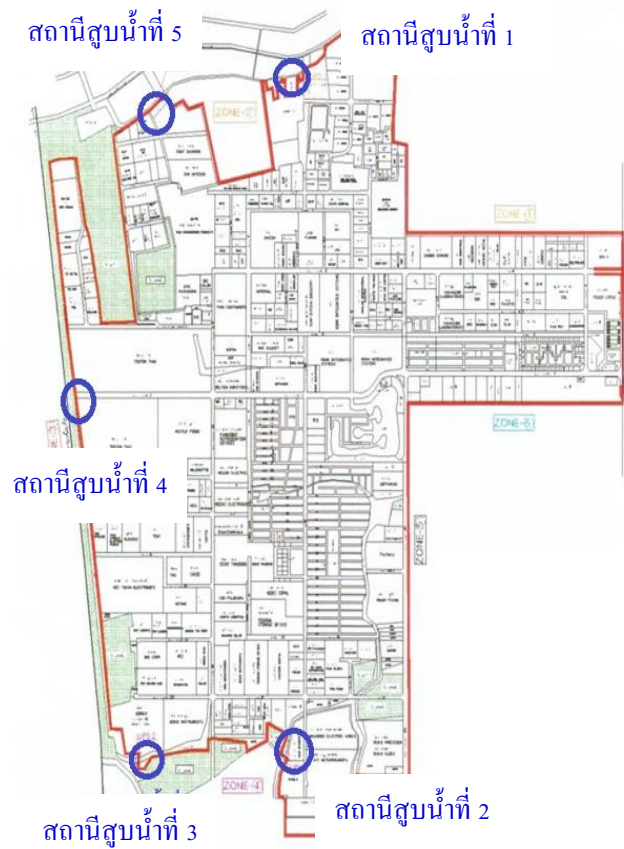
2.5 ระบบป้องกันน้ำท่วมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี มีระบบป้องกันน้ำท่วม ดังนี้

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

2) คลองระบายน้ำฝน: ภายในโครงการนวนคร มีการขุดคลองเพื่อรองรับน้ำและกักเก็บน้ำมี ขนาดพื้นที่ประมาณ 300 ไร่ คิดเป็นความจุปริมาณน้ำได้ 1,200,000 ลูกบาศก์เมตร ในช่วงฤดูฝนจะสามารถรองรับปริมาณน้ำฝนอย่างเพียงพอและระบายน้ำออกนอกโครงการ โดยสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมของโครงการ

3) สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วม: การสูบน้ำออกนอกโครงการ บริษัทฯ มีสถานีสูบน้ำ 5 สถานี ประกอบด้วย สถานีสูบน้ำที่ 1 และ 5 ด้านทิศเหนือของโครงการ และสถานีสูบน้ำที่ 2 และ 3 ด้านทิศใต้ของโครงการ และสถานีสูบน้ำที่ 4 ทิศตะวันตกของโครงการ นอกจากนี้ยังมีเครื่องสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมแบบโมบายเคลื่อนย้ายได้ จำนวน 3 เครื่อง ประสิทธิภาพการสูบน้ำเท่ากับ 86,400 ลบ.ม./วัน ทำให้มีประสิทธิภาพเครื่องสูบน้ำรวม 1,406,400 ลบ.ม./วัน โดยมีรายละเอียดดังนี้



ภาพแสดงตำแหน่งสถานีสูบน้ำของเขตอุตสาหกรรมนวนคร
ตารางแสดงจำนวนเครื่องสูบน้ำและประสิทธิภาพการระบายน้ำ

สถานีสูบน้ำ	จำนวนเครื่องสูบน้ำ (เครื่อง)	ประสิทธิภาพการระบายน้ำ ($\text{m}^3 / \text{hr.}$)
1	7	17,500
2	5	12,500
3	5	12,500
4	2	5,000
5	3	7,500
รวม	22	55,000 (1,320,000 m^3/day)

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



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



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



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



สถานีสูบน้ำที่ 5 สูบระบายน้ำจากบ่อกักน้ำในพื้นที่ ปริเมียมโซน ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ขนาด 75 KW จำนวน 3 เครื่อง ประสิทธิภาพเครื่องสูบน้ำ 2,500 ลบ.ม. ต่อ ชั่วโมง/เครื่อง หรือมีประสิทธิภาพ การสูบน้ำได้ วันละ 180,000 ลบ.ม.



4) แผนการป้องกันน้ำท่วมจากกรณีฝนตกในพื้นที่ : แผนการลดระดับน้ำในคลองและบ่อกักน้ำในพื้นที่เพื่อรองรับปริมาณน้ำฝน บริษัทฯ ได้วางแผนลดระดับน้ำเป็นช่วง ดังนี้

- ฤดูแล้ง ช่วงเดือนธันวาคม ถึง มิถุนายน จะรักษาระดับน้ำในคลองให้อยู่ระดับความลึก 1.2 เมตร
- ฤดูฝน ช่วงเดือนกรกฎาคม ถึง พฤศจิกายน จะรักษาระดับน้ำในคลองให้อยู่ระดับ ความลึก 0.7 – 1.0 เมตร

*กรณีได้รับแจ้งหรือมีความเสี่ยงจากพายุฝนและอุทกภัย บริษัทฯ จะรักษาระดับน้ำในคลองให้เหมาะสมเพื่อรองรับเหตุการณ์ดังกล่าว

บริษัทฯ จัดให้มีเจ้าหน้าที่ควบคุมและเฝ้าระวังดูแลระบายน้ำตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อป้องกันน้ำท่วมจากกรณีฝนตกหนักในพื้นที่ของโครงการ แผนสำรองไฟฟ้ากรณีเกิดเหตุการณ์ไฟฟ้าดับ ระบบสูบน้ำระบายน้ำป้องกันน้ำท่วม บริษัทฯ จัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ประจำสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วม 1-5 และระบบเชื่อมต่อไฟฟ้าแบบ สลับสาย (Sub-Switching) ที่สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมที่ 1

2.6 ระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

โรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม เปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2550 บนเนื้อที่ประมาณ 39 ไร่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี น้ำจากส่วนนี้เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่จำหน่ายให้ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครเท่านั้น โดยนำน้ำจาก แม่น้ำเจ้าพระยา ส่งผ่านท่อส่งน้ำดิบ HDPE ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 900 มิลลิเมตร เป็นระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร มายังโรงผลิตน้ำฯ ที่ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี เพื่อผ่านกระบวนการผลิตน้ำโดยผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ด้านระบบผลิต

น้ำ ให้ได้น้ำที่สะอาดและมีคุณภาพตามมาตรฐาน มอก. ซึ่งโรงผลิตน้ำฯ มีการตรวจสอบคุณภาพของน้ำด้วยเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ทันสมัยในห้อง Lab ภายในโรงผลิตน้ำฯ เป็นประจำทุก 3 ชั่วโมง

คุณภาพน้ำจากโรงผลิตน้ำฯ

ดัชนีคุณภาพน้ำ เดือน/ปี	pH (มาตรฐาน 6.5-8.5)	Color (มาตรฐาน < 5) Pt-Co	Taste	Odor	Turbidity (มาตรฐาน < 5) NTU
ม.ค.-62	7.89	4.70	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.33
ก.พ.-62	8.30	3.99	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.26
มี.ค.-62	7.74	4.15	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.37
เม.ย.-62	7.86	2.30	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.19
พ.ค.-62	8.18	3.10	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.32
มิ.ย.-62	8.12	3.55	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.25
ก.ค.-62	7.89	3.78	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.41
ส.ค.-62	7.80	4.29	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.42
ก.ย.-62	8.00	2.39	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.20
ต.ค.-62	7.70	2.91	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.43
พ.ย.-62	8.10	3.00	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.50
ธ.ค.-62	7.60	4.50	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.47

2.7 ระบบน้ำประปาภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

น้ำประปา จากการประปาส่วนภูมิภาค บริษัท นวนคร ฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายกับการประปาฯ เพื่อจำหน่ายน้ำประปาให้กับเขตที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี โดยท่อส่งน้ำหลักจากการประปาฯ เข้ามาทางถนน นวนครสาย 1 และสาย 5 และบริษัท นวนครฯ ได้วางท่อต่อจากท่อการประปาฯ เพื่อส่งน้ำไปยังเขตที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ต่อไป ระบบน้ำประปาที่ให้กับพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร บริษัทจัดหาจาก 2 แหล่ง

1. ใช้น้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้จัดสร้างโรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมให้กับลูกค้า โดยจะมีมาตรฐาน/คุณภาพน้ำที่สูง และมีปริมาณการผลิตน้ำที่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ลงทุนในปัจจุบันสามารถผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมได้วันละ 75,000 ลบ.ม.

2. จัดซื้อน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค โดยต่อท่อภายในโครงการเข้ากับท่อหลักของการประปาส่วนภูมิภาค

ตั้งแต่เดือนมกราคม-ธันวาคม 2562 ที่ผ่านมามีความต้องการในการใช้น้ำของลูกค้าเฉลี่ยอยู่ที่เดือนละ 1,321,084.75 ลบ.ม. หรือเฉลี่ยวันละ 43,432.92 ลบ.ม. ซึ่งคิดเป็น 57.91 % ของกำลังการผลิตน้ำโรงผลิตน้ำฯ มีความมั่นใจว่าโรงผลิตน้ำฯ ยังมีความสามารถรองรับการขยายตัวและการลงทุนของโรงงานที่จะเกิดขึ้นใน

อนาคตได้แน่นอนจากโครงการลดน้ำสูญเสียที่ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วนั้น ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้คือ ปริมาณน้ำสูญเสียน้อยกว่า 11.00 %

โครงการพัฒนา

1. ระบบท่อจ่ายน้ำ

1.1 บริษัทฯ มีโครงการปรับปรุงโครงข่ายท่อจ่ายน้ำหลัก เพื่อเพิ่มเสถียรภาพและประสิทธิภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าในพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ โดยการเปลี่ยนอุปกรณ์ที่มีอายุการใช้งานมาเป็นเวลานาน เช่น ประตูน้ำ และท่อจ่ายน้ำบางส่วนที่เสื่อมสภาพ โดยในปี 2562 ได้ดำเนินการไปแล้วบางส่วน ได้แก่ ถนน นวนคร 24

1.2 บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการวางท่อจ่ายน้ำภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร (ปทุมธานี) โดยวางท่อจ่ายน้ำชนิด HDPE ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 500 มม. และ 400 มม. ระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร เพื่อรองรับการขยายตัวของปริมาณความต้องการใช้น้ำที่เพิ่มมากขึ้นใน Zone อุตสาหกรรม คาดว่าแล้วเสร็จภายในปี 2563

2. ระบบผลิตน้ำ

2.1 ระบบผลิตน้ำได้มีโครงการวางท่อ By Pass จะสามารถสูบน้ำดิบจากสถานีสูบน้ำดิบตรงเข้าสู่ระบบผลิตน้ำโดยไม่ผ่านบ่อกักน้ำดิบ เพื่อป้องกันกรณีบ่อน้ำดิบมีปัญหาชั่วคราวหรือมีสารปนเปื้อน ซึ่งจะเพิ่มศักยภาพของกระบวนการผลิตน้ำให้ดีขึ้น คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2563

2.2 ระบบ Pulsator มีการปรับปรุงเสถียรภาพในการตกตะกอน โดยการสร้างโครงหลังคาป้องกันปัจจัยภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของตะกอน คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2563

2.8 ระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไปภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

การจัดการขยะมูลฝอยภายในโครงการฯ เนื่องจากโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร แบ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัย และเขตอุตสาหกรรม ซึ่งการจัดการขยะมูลฝอยดำเนินการตาม พรบ. โรงงาน พ.ศ.2535 ฉบับที่ 2 ของกรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การกำจัดสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว ที่ไม่เป็นของเสียอันตราย (Non-Hazardous Waste) ที่เกิดจากสำนักงาน บ้านพักอาศัย และร้านอาหารภายในบริเวณโรงงาน ที่อยู่ภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เพื่อให้การบริหารจัดการเก็บขยะมูลฝอยภายในโครงการฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและตามมาตรฐาน ISO 9000 บริษัทได้ว่าจ้าง ห้างหุ้นส่วนจำกัด เจ พี เอ็น รีไซเคิล ดำเนินการจัดเก็บขยะมูลฝอยและนำไปกำจัดตามขั้นตอนอย่างมีระบบต่อไป

ในการจัดการขยะที่จัดเก็บภายในโครงการฯ ผู้รับเหมาจะนำขยะทั้งหมด (ชุมชนและอุตสาหกรรม) ไปกำจัดด้วยวิธีฝังกลบ ยังบ่อขยะบริษัท บางปะอิน เวสต์ แมเนจเม้นท์ จำกัดตำบลเชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

2.9 ระบบไฟฟ้าภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

1) มีสถานีไฟฟ้าย่อย ของส่วนการไฟฟ้าภูมิภาค จำนวน 4 สถานี และสถานีย่อยของการไฟฟ้าฝ่ายผลิต จำนวน 1 สถานี โดยมีระบบจำหน่ายสายป้อนไฟฟ้าแรงสูง ได้จัดแบ่งจ่ายโหลดได้อย่างสมบูรณ์และยังสามารถเชื่อม ต่อระบบเข้ากับสถานีไฟฟ้าย่อยบางปะอินในกรณีที่ความไม่เสถียรของแรงดัน

2) ระบบไฟฟ้าภายในบริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงและแก้ไขวงจรไฟฟ้า (GROUP CIRCUIT) ให้เหมาะกับการใช้งานเฉพาะพร้อมมีแบบ (PLAN) ที่ระบุตำแหน่ง, ข้อมูลด้านเทคนิค ที่ชัดเจนตรงกับหน้างานปัจจุบัน

สามารถกำหนดตำแหน่งในการแก้ไขได้รวดเร็วยิ่งขึ้นโดยไม่กระทบกับงานส่วนอื่นของผู้ประกอบการภายในโครงการส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

3) บริษัทฯ ได้ขึ้นทะเบียนแหล่งจ่ายไฟฟ้าต่างๆ ภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร เช่น ผู้ใช้ไฟฟ้ารายใหญ่ และผู้ใช้ไฟฟ้ารายย่อย เพื่อให้เป็นไปตามกรมอนุรักษ์พลังงาน เรื่องการอนุรักษ์พลังงานในสถานประกอบการส่งผลให้มีการจัดการควบคุมระบบไฟฟ้าที่ถูกต้องชัดเจน

4) บริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงระบบไฟฟ้าแสงสว่างของถนน โดยทำการเปลี่ยนโคมไฟและหลอดไฟฟ้าจากของเดิมที่ใช้ปัจจุบันเป็นหลอดฟลูออเรสเซนต์ เปลี่ยนเป็นโคมไฟ LED เพื่อลดการใช้พลังงานและประหยัดค่าไฟฟ้า โดยมีผลการดำเนินงาน ดังนี้

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ในปี 2561 และ 2562 สามารถลดค่าไฟฟ้าได้ 60% ของค่าไฟฟ้าแสงสว่างของถนน

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา เริ่มติดตั้งเมื่อ 18 ตุลาคม 2562 โดยตั้งแต่เดือนตุลาคม-ธันวาคม 2562 เฉลี่ยแล้วลดค่าไฟฟ้าได้ 69% ของค่าไฟฟ้าแสงสว่างของถนน

5) งานติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) จำนวน 5 เครื่อง ตามสถานีสูบน้ำออกนอกโครงการจำนวน 5 สถานี เพื่อใช้สำรองไฟฟ้าในกรณีไฟฟ้าดับฉุกเฉิน และเป็นการป้องกันน้ำท่วมพื้นที่ในโครงการดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว

2.10 ระบบสื่อสารโทรคมนาคมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

การให้บริการทางด้านการสื่อสารและโทรคมนาคมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เพื่อให้ลูกค้าและประชาชนทั่วไป ได้ใช้ระบบการสื่อสาร , อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง และโครงข่ายใยแก้วนำแสง ที่รองรับกับการบริการทุกประเภทของผู้ให้บริการ มีดังนี้

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

โดยผู้ให้บริการทุกรายมีการบริการที่มีคุณภาพ ดังนี้

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

2.11 ระบบรักษาความปลอดภัยภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ระบบกล้องวงจรปิดที่บริษัทเลือกมาใช้งานนั้น มีคุณภาพมาตรฐานตามหลักสากล อีกทั้งเพื่อเพิ่มความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินรวมทั้งการป้องกันและสืบทราบภัยที่เกิดขึ้น

2.11.1 ภายในเขตอุตสาหกรรมนวนครติดตั้งกล้องวงจรปิดจำนวน 62 จุด ในปี 2561 โดยในปี 2562 ติดตั้งเพิ่มเติม 38 จุด รวม 100 จุดรอบโครงการฯ

2.11.2 ภายในพื้นที่ของโรงผลิตน้ำและสถานีสูบน้ำติดตั้งกล้องวงจรปิด จำนวน 41 จุด

2.11.3 ได้ว่าจ้าง บริษัท รักษาความปลอดภัย นวนคร ซีเคียวริตี้ การ์ด จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัย ดูแลและจัดหาเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง ปัจจุบันมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกภายในโครงการประมาณ 148 คน โดยบริษัทจะเป็นผู้ดูแลควบคุมและตรวจสอบมาตรฐานในการรักษาความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ

อีกทั้ง ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ได้ติดตั้งสัญญาณไฟจราจร เพิ่ม 2 จุด คือ

1. บริเวณทางขึ้นสะพานกลับรถต่างระดับนวนคร
2. สี่แยกโรงงานทอสเทียม

2.12 ระบบท่อก๊าซภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

บริษัทฯ ได้ร่วมกับบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) (ปตท.) วางท่อก๊าซภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เพื่อให้บริการก๊าซธรรมชาติแก่โรงงานอุตสาหกรรมที่สนใจ เนื่องจากก๊าซธรรมชาติถือเป็นพลังงานที่มีต้นทุนต่ำ สะอาด ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการวางท่อก๊าซจะช่วยลดภาระต้นทุนในการขนส่งให้แก่ลูกค้าได้มาก และมีความปลอดภัยสูง จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญของผู้ประกอบการธุรกิจในพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเพื่อสร้าง จุดเด่นและดึงดูดความสนใจของลูกค้า ปัจจุบัน บริษัท ปตท.ได้เปิดให้บริการจ่ายก๊าซให้กับโรงงานที่ต้องการแล้วโดยบริษัทฯ ได้รับค่าตอบแทนตามปริมาณการใช้ก๊าซของลูกค้าภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ ตามอัตราที่ตกลงกัน รวมถึงบริษัทยังได้รับค่าเช่าพื้นที่สำหรับระบบตรวจสอบและจ่ายก๊าซอีกด้วย

3. จุดเด่นของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

- 1) ทำเลที่ตั้งที่ใกล้กรุงเทพฯ และสนามบินดอนเมืองสะดวกต่อการเดินทางและคมนาคม
- 2) สมบูรณ์ด้วยระบบสาธารณูปโภค อาทิเช่น ระบบผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม, ระบบบำบัดน้ำเสีย, โรงไฟฟ้าภายในโครงการ จึงทำให้ผู้ประกอบการเชื่อมั่นในการลงทุน
- 3) แรงงานฝีมือจำนวนมากที่พักอาศัยอยู่ภายในและบริเวณรอบ โครงการซึ่งเป็นปัจจัยหลักของการประกอบธุรกิจโรงงานอุตสาหกรรม
- 4) การบริการแบบ ONE STOP SERVICE ที่ช่วยให้การลงทุนสะดวกสบายและง่ายต่อการตัดสินใจ

4. การให้บริการระบบสาธารณูปโภค

บริษัทเป็นผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภคภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทมีรายได้จากการให้บริการในแต่ละปีเฉลี่ยร้อยละ 65 ของรายได้รวม ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มธุรกิจการให้บริการเป็น 4 ประเภท ดังนี้

1. การให้บริการน้ำเพื่ออุตสาหกรรม

บริษัทให้บริการน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ครอบคลุมพื้นที่ในเขตอุตสาหกรรม และเขตที่อยู่อาศัยในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร โดยบริษัทจะจัดเก็บค่าบริการน้ำจากผู้ประกอบกิจการในเขตอุตสาหกรรม ตามปริมาณการใช้น้ำในแต่ละเดือน โดยจะนำปริมาณการใช้น้ำคูณด้วยอัตราค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรมต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราก้าวหน้า กล่าวคือหากลูกค้ารายใดใช้น้ำปริมาณน้อยก็จะเสียค่าบริการน้ำในอัตราต่อหน่วยต่ำ แต่หากรายใดใช้น้ำปริมาณมาก ก็จะเสียค่าบริการมากขึ้นเป็นลำดับ นอกจากนี้บริษัทยังเรียกเก็บค่ารักษามาตรวัดน้ำเป็นรายเดือนตามขนาดของมาตรวัดน้ำด้วย ทั้งนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการน้ำคิดเป็นประมาณร้อยละ 60 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

2. การให้บริการบำบัดน้ำเสีย

บริษัทจัดเก็บค่าบริการกำจัดน้ำเสียเฉพาะจากผู้ประกอบการโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการหอพัก พาณิชยกรรม และ ชุมชนที่พักอาศัย โดยกำหนดปริมาณน้ำเสีย เป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำที่ผู้ประกอบการใช้ในแต่ละเดือนคูณด้วยอัตราค่าบริการกำจัดน้ำเสียต่อหน่วยซึ่งเป็นอัตราที่คงที่ โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียประเภทผู้ประกอบการ โรงงานอุตสาหกรรมในอัตรา 8 – 45 บาท/ลบ.ม. (ขึ้นอยู่กับค่าความสกปรกของน้ำเสียโรงงาน) และเรียกเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียจากผู้ประกอบการหอพักในอัตรา 8 บาท/ลบ.ม. โดยมีรายละเอียดอัตราค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

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

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

อย่างไรก็ตามบริษัทได้กำหนดเกณฑ์มาตรฐานน้ำเสียที่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมสามารถปล่อยออกมาจากสถานประกอบการไว้ โดยบริษัทจะตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย หากผู้ประกอบการรายใดปล่อยน้ำเสียออกมามีคุณภาพสูงเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทจะคิดค่าบริการกำจัดน้ำเสียเพิ่มเป็นประมาณ 2-6 เท่า ของอัตราค่าบริการกำจัดน้ำเสียปกติ (อัตรา 8 บาท/ลบ.ม.) ซึ่งเป็นอัตราคงที่เช่นกัน ในปี 2562 มีโรงงานที่ระบายน้ำเสียเกินเกณฑ์มาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้จำนวน 18 โรงงาน จากจำนวนโรงงานที่บริษัทเรียกเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียทั้งสิ้น 216 โรงงาน ซึ่งบริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายสิ่งแวดล้อมของบริษัทเป็นผู้ตรวจสอบและติดตามการแก้ไข หากตรวจสอบพบครั้งแรกบริษัทจะส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งภายใน 15 วัน หลังจากนั้นบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบครั้งที่ 2 หากยังพบว่ายังคงเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้อยู่ บริษัทจะเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มตามเงื่อนไขหรืออาจจะระงับการให้บริการบำบัดน้ำเสีย ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้ค่าบริการกำจัดน้ำเสียคิดเป็นประมาณร้อยละ 17 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

3. การให้บริการชุมชน

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

4. การให้บริการเก็บสิ่งปฏิกูล

4.1 อัตราค่าจัดเก็บสิ่งปฏิกูลภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม คงเดิม 50 บาท/ ถัง (200 ลิตร)/ ครั้ง

4.2 อัตราค่าบริการจัดเก็บสิ่งปฏิกูล สำหรับเขตชุมชนที่อยู่อาศัย จัดเก็บดังนี้

- หอพัก บ้านเช่า อพาร์ทเมนต์ จัดเก็บแบบเหมาห้อง ห้องละ 50 บาท โดยคิดที่ 80% ของจำนวนห้องเช่าที่มีทั้งหมด

- ประเภทพาณิชย์กรรม ปรับจาก 20 บาท/ หลัง ปรับขึ้นเป็น 200 บาท/ หลัง

- ประเภทบ้านที่อยู่อาศัย ปรับจาก 20 บาท/ หลัง ปรับขึ้นเป็น 100 บาท/ หลัง

5. การบริการลานจอดรถ

ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี มีโรงงานที่ประกอบกิจการขนาดใหญ่หลายโรงงาน และมีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ซึ่งมีการนำรถยนต์และรถจักรยานยนต์มาไว้ในพื้นที่เป็นจำนวนมากเช่นกัน ทำให้พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอ เป็นเหตุให้เกิดการจอดรถรุกล้ำทางจราจรอันส่งผลกระทบต่อต่าง ๆ เช่น การจราจรติดขัด การสัญจรไม่สะดวก และอาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุต่อชีวิตและทรัพย์สิน

บริษัทฯ จึงได้สร้างลานจอดรถให้แก่ชุมชนและโรงงานได้เช่า เพื่อเป็นการจัดระเบียบจราจรพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและประชากรที่เข้ามาทำงานในพื้นที่ ได้แก่

1) ลานจอดรถยนต์ชั่วคราว ถนนนวนคร 1 เพื่อรองรับการจอดรถ บัณฑิตส่งพนักงาน รถบรรทุก รถพ่วง ที่รอรับของออกจากโรงงาน หรือนำของมาส่งแต่ยังไม่สามารถเข้าโรงงานได้

2) ลานจอดรถไทยธานีซอย 23 เพื่อให้บริการจอดรถของเขตชุมชนที่อยู่อาศัย

3) ลานจอดรถถนนนวนคร 10 เพื่อให้บริการจอดรถของโรงงาน

6. การใช้เส้นทาง

ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี มีเส้นทางและการจราจรให้บริการที่มีความพร้อม ความปลอดภัย และความสะดวกต่อการคมนาคมขนส่งต่าง ๆ โดยจัดให้มีการลงทะเบียนรถที่ใช้เส้นทางเข้ามาทำธุรกิจ รถบรรทุก รถรับซื้อของเก่าต่างๆ เพื่อควบคุมน้ำหนักการบรรทุก การลักลอบนำสิ่งของที่ไม่ถูกต้องออกนอกโครงการฯ

กำแพงป้องกันน้ำเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

จากสภาการณ์มหาอุทกภัยปี 2554 นั้น เพื่อการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยแบบเต็มรูปแบบไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงคันดินและก่อสร้างกำแพงป้องกันน้ำถาวรในรูปแบบและเทคโนโลยีพิเศษจากประเทศญี่ปุ่น ปรับปรุงสถานีสูบน้ำและเครื่องสูบน้ำให้มีอัตรากำลังเพียงพอในการระบายน้ำตามหลักเกณฑ์ที่ถูกกำหนดโดยภาครัฐ

การออกแบบกำแพงป้องกันน้ำถาวร บริษัทฯได้ประเมินจากสภาวะจริง เพิ่มขีดความสามารถของระบบตามความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศ และยังเพิ่มค่าเพื่อกำหนดรูปแบบเพิ่มเติมเพื่อสร้างความมั่นใจแก่นักลงทุนสูงสุด

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

ป้องกันน้ำซึมลอดใต้ดินอันเป็นสาเหตุของการพังทลายของคันดินอีกด้วย ส่วนบนสุดของกำแพงจะปิดทับด้วยการเทคอนกรีตปิดทับในรูปแบบของ Cap Beam ที่มีความสูง 50 เซนติเมตร รวมความสูงของกำแพงที่อยู่เหนือคันดินเดิม 1.5 เมตร (5.50 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลาง) ระหว่างแผ่นของ CCSP จะมียางชนิดพิเศษ Elastic Vinyl Chloride ในการป้องกันน้ำไหลผ่านรอยต่อระหว่างแผ่น และเพื่อป้องกันการถูกทำลายของยางชนิดดังกล่าวจากความร้อนของดวงอาทิตย์ และรังสี UV ที่สามารถทำลายยางชนิดนี้ได้ บริษัทฯได้ลงทุนเพิ่มด้วยการใช้ Poly Urithane Silicone Sealant ปิดทับรอยต่อที่มียางชนิดพิเศษทั้งด้านนอกและด้านในกำแพงป้องกันน้ำตลอดความยาวของกำแพงทั้งหมด

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

จากการสำรวจในปี 2561 พบว่ามีการชำรุดเสียหายบางส่วนบริเวณด้านทิศใต้ ซึ่งเกิดการขูดของพื้นที่ภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการออกแบบ โดยได้ซ่อมแซมแล้วเสร็จตามกำหนดในปี 2562 และมีการตรวจสอบและบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ



เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

1. เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ในปี 2545 บริษัทได้ขยายการลงทุนในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแห่งใหม่ออกไปเพื่อเป็นช่องทางในการสร้างรายได้แหล่งใหม่ และเป็นการสร้างทางเลือกให้กับนักลงทุนที่ตัดสินใจมาตั้งโรงงานในเขตอุตสาหกรรมของบริษัท เพื่อจะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) โดยบริษัทได้จัดซื้อที่ดินเพื่อลงทุนพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมแห่งใหม่ที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา ภายใต้ชื่อโครงการ “เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา” ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ 3 ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุดจาก BOI นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการแข่งขันดี เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการขนส่งภาคอีสานโดยมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า โทรศัพท์ (เคเบิลใยแก้วนำแสง) โกดังแหล่งแรงงาน และวัตถุดิบทางการเกษตร โดยมีพื้นที่โครงการเริ่มแรกทั้งสิ้นประมาณ 1,175 ไร่ ต่อมาในช่วงปี 2546 ถึง ปี 2548 บริษัทได้ซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นอีก 728 ไร่ ทำให้มีพื้นที่

โครงการรวมประมาณ 1,904 ไร่ และมีพื้นที่ขายจำนวนประมาณ 1,322 ไร่ ขายไปแล้ว 710 ไร่ คงเหลือพื้นที่พร้อมขายประมาณ 593 ไร่

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้รับการประกาศเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม (พ.ศ. 2548) ลงวันที่ 20 มิถุนายน 2548 เป็นเขตอุตสาหกรรมแห่งใหม่ ภายใต้การบริหารการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยกำหนดให้มีความ มาตรฐานสูง ผ่านการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2015 และ ISO 14001:2015 มีระบบบำบัดน้ำเสียกลางและระบบผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมให้กับโรงงานคำนึงถึงคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม ในรัศมี 5 กม. จุดแข็งของโครงการ ที่จะดึงดูดนักลงทุน คือ การบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ ตรวจสอบดูแลและเอาใจใส่อย่างทั่วถึง

ตามนโยบายของ ผู้บริหารระดับสูง ของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้ตั้งเป้าให้ เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา เป็นเขตอุตสาหกรรมนำลงทุนในระดับต้นๆ ของเขตอุตสาหกรรมนำลงทุนในภูมิภาค อาเซียน เพื่อให้มีความทันสมัยดึงดูดนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติในอนาคต เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้เข้าร่วมโครงการและได้รับการรับรองจาก กระทรวงอุตสาหกรรม เป็นอุตสาหกรรมสีเขียวระดับที่ 3 (ระบบสีเขียว Green System) ธรรมชาติสิ่งแวดล้อม อย่างเป็นระบบมีการติดตามประเมินผลและทบทวนเพื่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

โดยทั้งนี้ โครงการยังได้รับการประกาศเกียรติคุณมอบโล่ประกาศการผ่านเกณฑ์การประเมินโรงงาน สีเขียวระดับเงิน จากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และได้รับรางวัล “การอนุรักษ์และฟื้นฟูแม่น้ำดีเด่น” จากกระทรวงอุตสาหกรรม ตลอดจน CRS-DIW AWARD และโครงการธรรมชาติสิ่งแวดล้อม จากกรมโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งแสดงถึงความมุ่งมั่นของโครงการในการดำเนินกิจการให้สอดคล้องตามนโยบายคุณภาพและสิ่งแวดล้อมที่ได้ตั้งไว้คือ ความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญ โดยต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการมีส่วนร่วมคืนสู่สังคมเพื่ออยู่ยั่งยืนต่อไป

1.1 การแบ่งเขตพื้นที่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

1. เขตอุตสาหกรรม

เขตอุตสาหกรรมมี พื้นที่ประมาณ 1,322 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 69.50 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีโรงงานตั้งในพื้นที่กว่า 25 โรงงาน พื้นที่ขายคงเหลือทั้งส่วนอุตสาหกรรมอีกประมาณ 593 ไร่)

2. เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว

เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวมีพื้นที่ประมาณ 580 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 30.50 ของพื้นที่

ทั้งหมด

หน้าโครงการ





ถนนและระบบสาธารณูปโภคเฟส 1



ถนนสายหลัก ขาเข้า



ถนนสายหลัก ขาออก



ถนน A1



ถนน B1



แยกถนน C7



ถนน C6

ถนนและระบบสาธารณูปโภคเฟส 2



สามแยกถนน B1 และ C11



ถนน B3



ถนน C9



ถนน C11

ถนนและระบบสาธารณูปโภคเฟส 3



ถนน C14



ถนน C14

1.2 สรุปสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 1740 (2) / 2555 เฟส 2

วันที่อนุมัติ : 28 กุมภาพันธ์ 2555

วันที่บัตรส่งเสริม : 12 มิถุนายน 2555

ระยะเวลาของสิทธิ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล: 25 พฤษภาคม 2555 ถึง 24 พฤษภาคม 2563

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ เขตอุตสาหกรรม ประเภท 7.8 กิจการพัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการอุตสาหกรรม โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์และปฏิบัติตามเงื่อนไข

หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ 2/2557

ภายใต้ยุทธศาสตร์ส่งเสริมการลงทุนระยะ 7 ปี (2558-2564)

กลุ่ม	ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ยกเว้นอากรเครื่องจักร	ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิตเพื่อส่งออก	Non-Tax
-------	----------------------------	-----------------------	-----------------------------------	---------

กลุ่ม A กิจการที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล เครื่องจักร วัตถุดิบ และ Non-Tax

A1	8 ปี (ไม่ cap วงเงิน) + Merit	✓	✓	✓
A2	8 ปี + Merit	✓	✓	✓
A3	5 ปี + Merit	✓	✓	✓
A4	3 ปี + Merit	✓	✓	✓

กลุ่ม B กิจการที่จะได้รับการอำนวยความสะดวกผ่านสิทธิประโยชน์ด้านเครื่องจักร วัตถุดิบ และ Non-Tax

B 1	Merit (บางกิจการ)	✓	✓	✓
B 2	Merit (บางกิจการ)	-	✓	✓

บัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 2764 (2) / 2556 เฟส 3

วันที่อนุมัติ : 15 ตุลาคม 2556

วันที่บัตรส่งเสริม : 23 ธันวาคม 2556

ระยะเวลาของสิทธิ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล : 29 มกราคม 2557 ถึง 28 มกราคม 2565

ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษี : 8 ปี

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการ เขตอุตสาหกรรม ประเภท 7.8 กิจการพัฒนาพื้นที่สำหรับ กิจการอุตสาหกรรม โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์และปฏิบัติตามเงื่อนไข

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

กลุ่ม	ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ยกเว้นอากรเครื่องจักร	ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิตเพื่อส่งออก	Non-Tax
-------	----------------------------	-----------------------	-----------------------------------	---------

กลุ่ม A กิจการที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ภาษีเงินได้นิติบุคคล เครื่องจักร วัตถุดิบ และ Non-Tax

A1	8 ปี (ไม่ cap วงเงิน) + Merit	✓	✓	✓
A2	8 ปี + Merit	✓	✓	✓
A3	5 ปี + Merit	✓	✓	✓
A4	3 ปี + Merit	✓	✓	✓

กลุ่ม B กิจการที่จะได้รับการอำนวยความสะดวกผ่านสิทธิประโยชน์ด้านเครื่องจักร วัตถุดิบ และ Non-Tax

B 1	Merit (บางกิจการ)	✓	✓	✓
B 2	Merit (บางกิจการ)	-	✓	✓

2. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2.1 ระบบถนนภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ถนนสายหลัก เชื่อมต่อกับทางคู่ขนานถนนมิตรภาพ กม.231 โดยถนนเขตประกอบการอุตสาหกรรม นวนคร นครราชสีมา นั้นมีถนนสายหลัก 4 เลนพร้อมเกาะกลาง เขตทาง 40 เมตร และ ถนน 4 เลน เขตทาง 30 เมตร

สายรอง 2 เลน เขตทาง 30 เมตร และ 26 เมตร เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมไหล่ทางแอสฟัลต์ติก และไหล่ทางคอนกรีตข้างละ 2 เมตร

2.2 ระบบระบายน้ำฝนและเขื่อนดินป้องกันน้ำท่วมภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมาจะก่อสร้างแนวเขื่อนดินโดยรอบพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันน้ำฝนจากภายนอกอีกทั้งประกาศเขตที่ดินกับที่ดินข้างเคียงโดยภายในโครงการจะจัดเตรียมระบบระบายน้ำ เช่น ท่อระบายน้ำและบ่อพักตามแนวถนนสายหลัก ตลอดจนรางระบายน้ำ คสล. เรียงขนานตามแนว

2 ฟังถนน เพื่อรวบรวมน้ำฝนเข้าสู่บ่อกักเก็บน้ำฝนพร้อมกันนี้จัดตั้งสถานีสูบน้ำฝนจำนวน 4 แห่งรอบ ๆ โครงการโดยจะดำเนินการขุดวางท่อและบริหารจัดการสูบน้ำออกจากบ่อกักเก็บน้ำฝน โดยอัตโนมัติเพื่อระบายน้ำฝนในช่วงฤดูฝนออกสู่คลองสาธารณะ

2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียกลางภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้เตรียมท่อรวบรวมน้ำเสียโดยใช้ท่อ HDPE (PN.4) ผังดินลึกได้ดินประมาณ 1.50-3.00 เมตร เรียงขนานตามแนวนอนทั้ง 2 ฟัง พร้อมจัดเตรียมบ่อบำบัดน้ำเสียขนาด 1.60 x 1.60 ทุกๆ ระยะห่าง 40 เมตร/ 1 บ่อ เพื่อรวบรวมน้ำเสียจากโรงงานทั้งหมดเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลาง เนื่องจากน้ำเสียที่เกิดจากอุตสาหกรรมต่างๆ ภายในเขตประกอบการฯ จะมีลักษณะของน้ำเสียที่แตกต่างกันมาก ทางโครงการจึงกำหนดให้น้ำเสียที่โรงงานต่างๆ จะสามารถปล่อยระบายเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลางจะต้องมีลักษณะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยจะแจ้งให้ทราบตั้งแต่เริ่มเข้ามาตั้งโรงงาน ในกรณีที่น้ำเสียจากโรงงานนั้นๆ มีความเข้มข้นของสารมากกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ทางโครงการกำหนดให้โรงงานนั้นๆ จะต้องทำการบำบัดเบื้องต้นให้ได้ลักษณะตามเกณฑ์ที่กำหนดเสียก่อนที่จะระบาย ส่งไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียกลางอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม ในกรณีที่ตรวจพบว่าน้ำเสียไม่ผ่านเกณฑ์ควบคุม ทางโรงงานจะต้องดำเนินการกักเก็บน้ำไว้จนกว่าจะตรวจสอบและแก้ไขจนแล้วเสร็จ เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้ดำเนินการตรวจวัดน้ำใต้ดิน น้ำผิวดินคุณภาพของเสียงภายในโครงการ และ คุณภาพของอากาศ ในรัศมี 5 กม. พร้อมจัดทำรายงาน Monitoring report เพื่อรายงาน ต่อ สผ. และกรมโรงงานอุตสาหกรรม ทุก ๆ 6 เดือน พร้อมทั้งติดตั้ง BOD on Line เพื่อรายงานผลให้กับกรมโรงงานสามารถติดตามและตรวจสอบได้ตลอดเวลาอีกด้วย



2.4 ระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรมภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

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



2.5 ระบบกำจัดขยะภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

การกำจัดขยะของโครงการได้พิจารณาเลือกใช้บริการขนส่งและกำจัดขยะอุตสาหกรรมและของเสียอันตราย จากบริษัทที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงอุตสาหกรรม (โรงงานประเภท 101 และ 105) นอกจากนั้นแล้วทางโครงการได้พิจารณาร่วมมือกับบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในการคัดแยกขยะ อุตสาหกรรม (โรงงานประเภท 106) เพื่อนำกลับมาใช้ซ้ำ และขยะที่นำไปหมุนเวียนผลิตใหม่เพื่อให้สามารถใช้ทรัพยากรให้ได้ประโยชน์สูงสุด อีกทั้งเป็นการลดปริมาณของขยะอีกด้วย โดยทางโครงการได้

จัดเตรียมอาคารโรงพักขยะไว้ภายในโครงการบนพื้นที่กว่า 1,000 ตารางเมตร เพื่อรองรับการพักขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการ พร้อมทั้งรณรงค์ให้โรงงานบริหารจัดการคัดแยกขยะ ตามนโยบายส่งเสริมจากทางภาครัฐ

2.6 ระบบไฟฟ้าภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้จัดตั้งสถานีไฟฟ้าย่อยขนาด 2x50 MVA. ภายในโครงการโดย กฟภ. และสามารถจำหน่ายไฟฟ้าได้ทั้ง 2 ระบบ คือ 22 kv. และ 115 kv. โดยปัจจุบันนี้ ปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดในโครงการประมาณ 25 เมกกะวัตต์ คิดเป็น 25% สามารถรองรับปริมาณการใช้ไฟฟ้าได้อย่างเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้าภายในโครงการ

2.7 ระบบโทรศัพท์ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ระบบโทรศัพท์ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ให้บริการโดย มีรูปแบบการให้บริการดังนี้

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

2.8 ระบบรักษาความปลอดภัยภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

มีบริการด้านการรักษาความปลอดภัย และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ดูแล ภายในโครงการ ตลอด 24 ชั่วโมง โดยวิ่งตรวจสอบตามจุดเฝ้าระวังและมีการควบคุมดูแลและตรวจสอบมาตรฐานใน

การรักษาความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ จัดเตรียมระบบ CCTV วงจรปิด เก็บข้อมูลต่าง ๆ ตลอด 24 ชม. เพิ่มศักยภาพในด้านความปลอดภัย พร้อมจัดทำแผนฉุกเฉินเพื่อใช้ในการควบคุมกำกับดูแลโครงการอีกด้วย

ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมฯ ได้จัดเตรียมหัวดับเพลิงตามแนวถนนโดยรอบพื้นที่โครงการ โดยมีระยะห่างกันไม่เกิน 150 เมตร เพื่อควบคุมเพลิงตลอดจนบริการรถดับเพลิงของโครงการและรถตรวจการณ์เพื่อใช้ในการให้ตรวจการณ์ และเฝ้าระวังของโครงการ

3. จุดเด่นของเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

- 1) ได้รับสิทธิประโยชน์สูงสุดจาก BOI ตามกลุ่มกิจกรรมที่กำหนดของ BOI
- 2) ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจพร้อมศูนย์กลางคมนาคมทั้งในและต่างประเทศ มีความพร้อมเข้าสู่ AEC
- 3) มีแรงงานที่มีฝีมือเป็นจำนวนมาก
- 4) ประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างฐานราก เนื่องจากสภาพพื้นที่เป็นชั้นหินแข็ง
- 5) ได้รับส่วนลดค่าใช้ไฟฟ้า 10 % เป็นระยะเวลา 5 ปี
- 6) มีการขนส่งและการคมนาคมสะดวกทั้งในปัจจุบันและอนาคต
- 7) มีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น สถานีไฟฟ้าย่อย น้ำเพื่ออุตสาหกรรมโทรศัพท์ระบบถนนภายในโครงการ ระบบป้องกันน้ำท่วม ระบบจัดเก็บและกำจัดขยะ ระบบดับเพลิง และระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ
- 8) มีอ่างเก็บน้ำดิบมีความจุถึง 2 ล้าน ลบ.เมตร พร้อมระบบสูบน้ำดิบจากแหล่งน้ำดิบลำตะคอง
- 9) จังหวัดนครราชสีมาเป็นจังหวัดที่มีประชากรเป็นอันดับ 2 ของประเทศไทย และเป็นศูนย์รวมแรงงานของภาคอีสาน
- 10) การคมนาคมขนส่งที่สะดวกขึ้นอันเนื่องมาจากมอเตอร์เวย์ สายบางปะอิน – นครราชสีมา
- 11) บริการแบบ One Stop Service ที่ช่วยให้การลงทุนสะดวกสบายและง่ายต่อการตัดสินใจ

2.2 การตลาดและภาวะการณ์

1. กลยุทธ์ทางการตลาด

1.1 การสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินค้า

เนื่องจากปัจจุบันมีการแข่งขันที่สูงขึ้นคู่แข่งกันย่อมคิดกลยุทธ์และวิธีการนำเสนอที่แตกต่าง ดังนั้น บริษัทต้องดำเนินการพัฒนาสินค้าให้ดีขึ้นเพื่อสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า ด้วยความจำกัดของพื้นที่ขายที่มีอยู่ บริษัทจึงดำเนินการด้วยกลยุทธ์การสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินค้าที่มีอยู่ ดังนี้

- 1) พัฒนาโครงการให้สมบูรณ์ ทั้งทางสาธารณูปโภค เทคโนโลยีที่ทันสมัย ระบบ One Stop Service ให้สะดวกสบายต่อการลงทุน
- 2) การดำเนินการพัฒนาระบบป้องกันน้ำท่วมที่มีประสิทธิภาพสูง concrete sheet pile ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากนานาประเทศ อีกทั้งยังจะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่กลุ่มผู้ประกอบการเดิมที่ดำเนินกิจการภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร และเงื่อนไขการดำเนินการได้ผ่านเกณฑ์กำหนดมาตรฐานจากหน่วยงานภาครัฐอีกด้วย
- 3) การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคเดิมให้ดีขึ้นและพร้อมรองรับการเติบโตของกลุ่มผู้ลงทุนที่ดำเนินกิจการภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาเพิ่มกำลังการสูบน้ำในกรณีที่มีน้ำในโครงการ และซ่อมแซมถนนรอบโครงการ การเพิ่มศักยภาพการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และการเพิ่ม

ประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียจากอุตสาหกรรมและยิ่งไปกว่านั้นทางบริษัทได้มีโรงผลิตไฟฟ้าขึ้นภายในโครงการอีกด้วย

1.2 การจัดทำราคาที่ดิน

เนื่องจากราคามีส่วนสำคัญต่อการตัดสินใจของลูกค้า ดังนั้น บริษัทฯจึงต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางด้านราคาเพื่อเป็นแรงจูงใจสำหรับลูกค้า โดยการกำหนดราคาที่ดินขึ้นอย่างชัดเจนโดยใช้ข้อมูลทางการตลาดร่วมกับข้อมูลทางบัญชีราคาดังกล่าวจะต้องมีความใกล้เคียงกับคู่แข่งเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ ซึ่งทางบริษัทฯได้จัดให้มีพื้นที่เขตพาณิชย์กรรม และพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมทั่วไปไว้รองรับกับความต้องการของลูกค้า เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันได้มากขึ้น

1.3 การจัดสัมมนาย่อย หัวข้อต่าง ๆ

กลยุทธ์ต่าง ๆ ที่บริษัทฯได้กำหนดเพื่อวางแผนทางให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ แต่ละกลยุทธ์ย่อมมีความแตกต่างกัน และสามารถนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทำให้บริษัทฯได้กำหนดกลยุทธ์ในการจัดสัมมนาย่อย หัวข้อต่างๆ ขึ้นมา เพื่อรวบรวมกลุ่มนักลงทุนที่มีศักยภาพในการขยายธุรกิจเข้ามาชมโครงการ และเปิดให้กลุ่มนักลงทุนที่มีปัญหาในด้านต่าง ๆ เช่น แรงงาน สิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ได้เข้าร่วมทราบข้อมูลและทางเลือกใหม่ของลูกค้า

- 1) กลยุทธ์ในการจัดสัมมนาดังกล่าว เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายของลูกค้า และสอบถามติดตาม เพื่อเป็นฐานข้อมูลให้แก่บริษัทฯ
- 2) การสรรหานักกลาง นักพูดและนักวิชาการ ตลอดจนหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมสัมมนา เพื่อสร้างแรงบันดาลใจให้กับลูกค้าชี้แจงในส่วนข้อดีและข้อเสียในการลงทุนและทางออกที่ดีที่สุด
- 3) จัดให้มีการ Present ในส่วนของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ผสมผสาน เพื่อให้ผู้เข้าร่วมรับฟังข้อมูลไปพิจารณาอีกครั้ง
- 4) จัดให้มีการเสวนาระหว่างผู้เข้าร่วมฟังสัมมนากับผู้ประกอบการภายในเขตอุตสาหกรรม นวนคร
- 5) จัดทำแบบสอบถาม ส่งความต้องการในการขยายกิจการ/ข้อมูลข่าวสารที่ต้องการจากผู้ขาย เพิ่มเติม

1.4 การเชิญนักลงทุนที่มีศักยภาพจากต่างประเทศเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ

เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯเป็นไปตามเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ บริษัทฯจึงต้องมีกลยุทธ์แผนงานที่จะเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีศักยภาพสูงโดยการเชิญนักลงทุนที่มีศักยภาพจากต่างประเทศเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัทฯ

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

2. การดำเนินงาน

- 1) ติดต่อกับบริษัทฯ หรือหน่วยงานต่างประเทศที่สามารถจะนำนักลงทุนที่มีศักยภาพ และต้องการลงทุนในต่างประเทศ เข้ามาชมโครงการเขตอุตสาหกรรมนวนคร
- 2) สร้างความประทับใจในการพบเจอกันและสามารถทำให้นักลงทุนจดจำและนึกถึงหากมีการขยายกิจการหรือลงทุน
- 3) สร้างระบบจัดเก็บข้อมูล ให้ทันสมัยอยู่เสมอ พร้อมติดตามความคืบหน้า

- 4) ศึกษาข้อมูลการจัดงานในที่ต่างๆ และการ Road show ของหน่วยงานราชการ BOI ที่เปิดให้เอกชนเข้าไปร่วมงาน
- 5) เตรียมความพร้อม อุปกรณ์ สื่อการขายต่าง ๆ

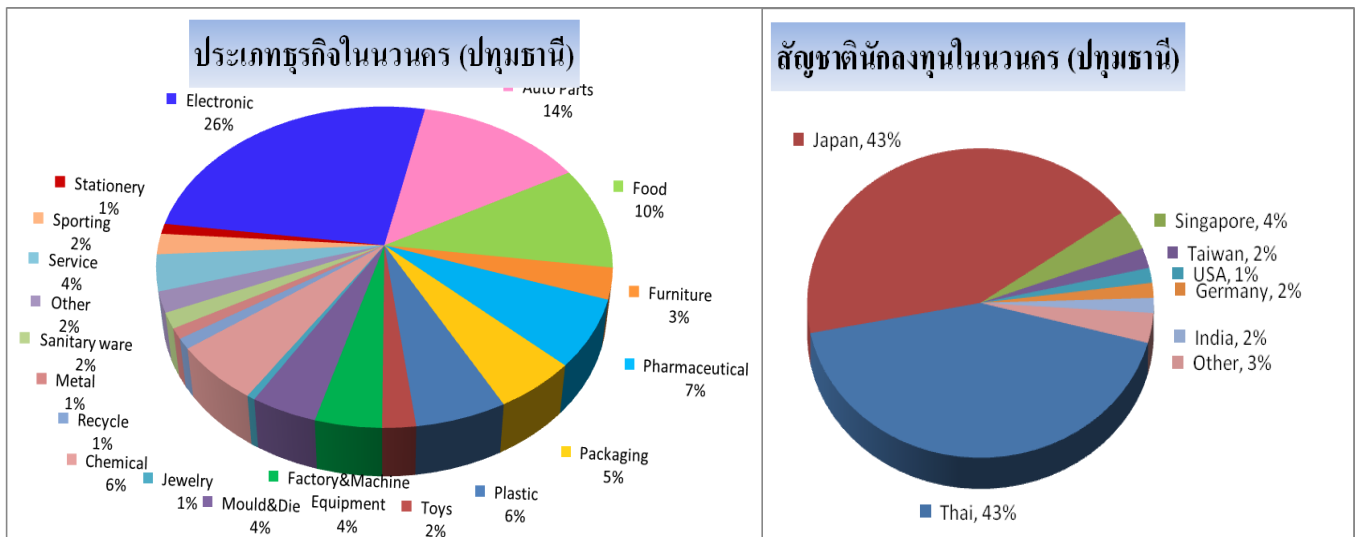
3. ลักษณะของลูกค้า

ลูกค้าส่วนใหญ่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัทฯเป็นนักลงทุนชาวต่างชาติโดยเฉพาะนักลงทุนจากญี่ปุ่น และนักลงทุนไทยบางส่วน โดยสัดส่วนนักลงทุนต่างชาติต่อนักลงทุนไทยอยู่ที่ประมาณ 60:40 ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อุตสาหกรรมพลาสติก และ อุตสาหกรรมอาหาร เป็นต้น

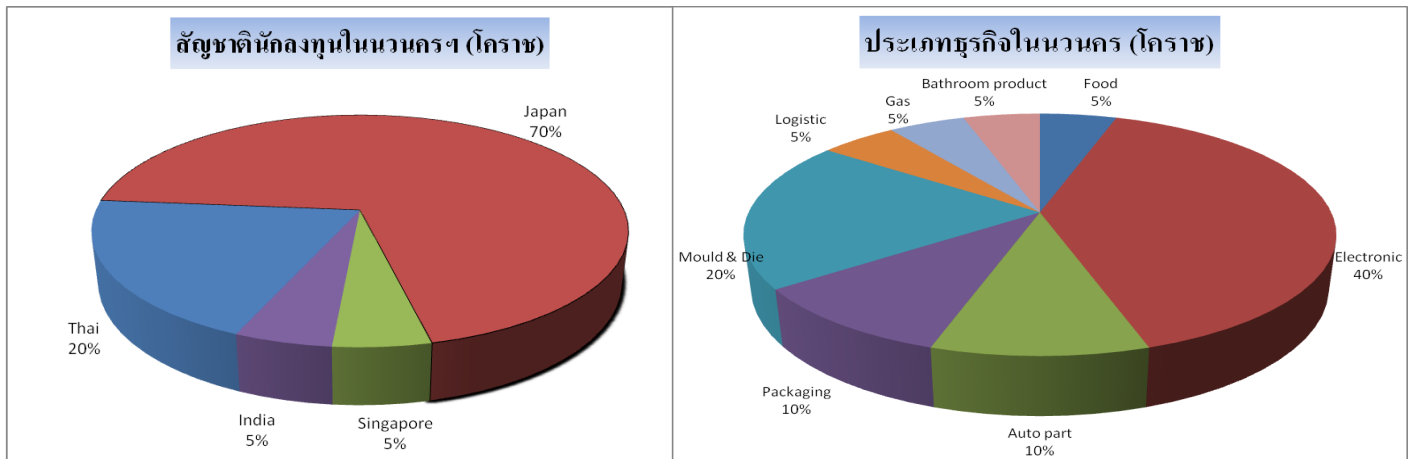
ลักษณะของลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่

- 1) แบ่งตามประเภทอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมอาหารและยา อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์การเกษตร วิจัยและพัฒนา เป็นต้น
- 2) ลูกค้าเดิมหรือบริษัทในเครือของลูกค้าเดิมที่ต้องการขยายการลงทุนเพิ่มขึ้น
- 3) อุตสาหกรรมที่ต่อเนื่องกับอุตสาหกรรมเดิมที่ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท
- 4) ลูกค้าที่ต้องการความสะดวกด้านสาธารณูปโภคที่พร้อมมูล มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก และอยู่ใกล้กรุงเทพมหานครมากที่สุด และแรงงานฝีมือที่มีคุณภาพ
- 5) ธุรกิจก่อสร้างที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมต่าง ๆ เนื่องจากในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ไม่ใช่มีแต่เพียงเขตอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่ยังมีเขตที่พักอาศัยและเขตพาณิชยกรรมพร้อมกับแหล่งบริการชุมชนอย่างครบวงจร เช่น อาคารพาณิชย์ หอพัก โรงพยาบาล และ ธนาคาร เป็นต้น

กราฟแสดงประเภทธุรกิจและสัญชาตินักลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)



กราฟแสดงประเภทธุรกิจและสัญชาตินักลงทุนในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)



4. ช่องทางการจำหน่าย

4.1 ช่องทางที่เป็นบุคคล/นิติบุคคล

- 1) การหาลูกค้าแบบ Direct to Customer การออก Direct to Mail ทางฝ่ายขายจะออกจดหมายทุก 4 เดือน ให้กับลูกค้าทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ โดยใช้ข้อมูลจากฐานของฝ่ายขาย และข้อมูลทางการตลาดที่ได้ จำแนกตามประเภทและกลุ่มธุรกิจที่เป็นลูกค้าเป้าหมายในปีนั้น
- 2) การจัดทัวร์เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมทุกเดือน โดยผ่านการแนะนำจากที่ปรึกษาทางการตลาดและหน่วยงานราชการ สมาคมต่างๆ เช่น ใต้หวัน จีน ญี่ปุ่น เป็นต้น
- 3) Trading Company เนื่องจากบริษัทประเภทนี้จะมีการทำงานร่วมกับบริษัทในเครือหลายบริษัทและเป็นกลุ่มเป็นก้อน ซึ่งจะสามารถแนะนำลูกค้าในกลุ่มที่ต้องการขยายกิจการใหม่ โดยทางบริษัทฯ จะมีคู่มือทางการตลาดให้กับบริษัทดังกล่าว
- 4) Sale Agent ที่ทางบริษัทฯ จะพิจารณาแต่งตั้งบุคคล หรือบริษัทที่มีความสามารถในการทำการตลาด และหาลูกค้าให้กับ บริษัท นวนครฯ โดยจะมีเงินเดือนประจำในอัตราที่เหมาะสม เพื่อเป็นการจูงใจในงาน และค่าการตลาด เมื่อมีการปิดการขายลง แล้วแต่กรณีไป ทั้งนี้อำนาจในการตัดสินใจ จะขึ้นอยู่กับกรรมการผู้จัดการ บริษัทฯและรองกรรมการจะเป็นผู้พิจารณา โดยจะแบ่งเป็นประเทศญี่ปุ่น และประเทศจีน เป็นต้น
- 5) Real Estate บริษัทฯขามชาติช่วยแนะนำลูกค้าให้และมีการปิดการขาย โดย บริษัท นวนครฯจะมีค่านายหน้าแล้วแต่กรณีไป ทั้งนี้อำนาจในการตัดสินใจขึ้นอยู่กับนโยบายของบริษัทฯ

4.2 ช่องทางจากภาครัฐและองค์การภายในและต่างประเทศ

- 1) คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน BOI การติดต่อขอความร่วมมือจาก BOI ในการแนะนำลูกค้าให้ บริษัทฯ ทางบริษัทจะมีการเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อเปิดโอกาสในการพบปะกับนักลงทุนใหม่
- 2) สถานทูตและหอการค้าประจำประเทศต่างๆซึ่งจะมีการแลกเปลี่ยนข่าวสารและเข้าร่วมกิจกรรม ตลอดจนให้คำแนะนำต่อนักลงทุนเพื่ออำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิเช่น การจัดตั้งบริษัท การขออนุญาตต่าง ๆ

4.3 ช่องทางผ่านพันธมิตรคู่ค้า

- 1) ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารชาตินิธิยุปุ่น ขอความร่วมมือในการแนะนำลูกค้าให้กับบริษัทเข้าไปเสนอที่ดิน ในทางกลับกันบริษัท นวนครฯ ก็จะแนะนำลูกค้าให้กับทางธนาคารทางด้านสินเชื่อเช่นกัน
- 2) บริษัทรับเหมาก่อสร้างและบริษัทที่ปรึกษาต่าง ๆ จัดการเซ็นสัญญาข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่ายหากมีการแนะนำลูกค้าเข้ามาติดต่อตลอดจนสามารถปิดการขายได้ ทางบริษัทฯ จะมีการจ่ายค่าการตลาดให้เพื่อเป็นการตอบแทน
- 3) บริษัทกฎหมายและบัญชีจัดการเซ็นสัญญาข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่ายจะมีการแลกเปลี่ยนลูกค้าซึ่งกันและกัน

4.4 ช่องทางการจัดทำสื่อโฆษณาต่าง ๆ และอุปกรณ์

- 1) การออก Booth ในงาน Event ต่าง ๆ เพื่อประชาสัมพันธ์โครงการและเข้าถึงลูกค้าที่มีความต้องการศึกษาหาพื้นที่เพื่อการลงทุน การดำเนินงาน Event ภายในประเทศงาน Event และสัมมนาต่างประเทศ
- 2) สื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น หนังสือพิมพ์ต่าง ๆ, Directory Web Site / Web Link Magazine, สื่อ BOI รายเดือน, New Letter จากทาง นวนคร ถึงลูกค้าทุก 4 เดือน, Billboard บริเวณจังหวัดสระบุรีทางไปจังหวัดนครราชสีมา และบริเวณสนามบิน

5. แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต

แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคตอาจวิเคราะห์ได้หลายมุมมองและมองจากสภาพทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย ซึ่งมีอาจจะมองได้หลายประเด็นดังนี้

- 1) สภาพเศรษฐกิจและสภาวะการลงทุนของประเทศ ปัจจัยทางการเมืองและทิศทางเศรษฐกิจไทยในอนาคต ส่งผลต่อการท่องเที่ยว บรรยากาศการลงทุน ทำให้นักลงทุนต่างชาติ เริ่มมีความเชื่อมั่นมากขึ้น อีกทั้งการออกนโยบายส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแบบใหม่ที่ส่งเสริมโดยพิจารณาจากกลุ่มอุตสาหกรรมที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุนที่สามารถเลือกทำเลที่ตั้งโรงงานได้อย่างอิสระ แต่ที่ส่งผลต่อการแข่งขันในธุรกิจเขตอุตสาหกรรมมีการแข่งขันกันมากขึ้นด้วยเช่นกัน
- 2) ระดับราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยการเพิ่มขึ้นของปริมาณน้ำมันดิบจากแหล่งใหม่ที่ค้นพบในสหรัฐอเมริกา อีกทั้งอุปสงค์ของการใช้น้ำมันลดลงอย่างต่อเนื่องผลจากการพัฒนาเทคโนโลยีต่างๆ ทำให้ต้นทุนการผลิตในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้น้ำมันลดลง
- 3) ความไม่ชัดเจนและล่าช้าของรัฐบาลในเรื่องของแผนป้องกันน้ำท่วม/น้ำแล้งทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- 4) พื้นฐานเศรษฐกิจไทยยังมีความแข็งแกร่งในหลายด้าน ทั้งภาคเกษตรและอาหารยังมีโอกาสสร้างมูลค่าเพิ่มและขยายการลงทุนได้อีก
- 5) ระดับค่าแรงมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อผู้ประกอบการเนื่องจากทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตามแรงงานในประเทศไทยต่างก็มีความรู้ความสามารถ รวมทั้งมีประสบการณ์ในการทำงานสูง

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอุตสาหกรรมในปี 2563 ไม่ว่าจะเป็นเรื่องทำเลที่ตั้ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการสิทธิประโยชน์ทางภาษีและมาตรการสนับสนุนอื่น ๆ ประสิทธิภาพการขนส่งและการกระจายสินค้าความพร้อมทางด้านแรงงาน การพัฒนาฝีมือแรงงาน ความเป็นมิตรของคนไทย และการสนับสนุนจากภาครัฐประเทศไทยมีศักยภาพสนับสนุนการลงทุน อีกทั้งชื่อเสียงของประเทศไทยที่มีมานานและเป็นที่ยอมรับทั่วไปของนักลงทุน ในขณะที่ด้วยกันประเทศต่างๆประสบปัญหา เรื่องขาดแคลนแรงงาน แรงงานราคาสูง ภูมิประเทศ

ถูกกระทบจากภัยธรรมชาติบ่อยครั้งเช่นกันจึงทำให้นักลงทุนส่วนใหญ่ยังคงให้ประเทศไทยเป็นประเทศน่าลงทุนต่อไป

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

สรุปพื้นที่เหลือขาย เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครประจำปี 2562

1. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี)

แปลง	พท.ขายทั้งหมด/ไร่	พท.ขายไป/ไร่	พท.เหลือขาย/ไร่	สถานะ
C	110-3-22	110-3-22	0	พร้อมขาย
D	4-3-89	4-3-89	0	พร้อมขาย
F	10-3-39	2-1-36	8-2-30	พร้อมขาย
G	15-0-00	3-0-00	12-0-00	พร้อมขาย
P	43-3-25.2	0	43-3-25.2	พร้อมขาย
T	149-1-76.8	112-1-48.6	28-2-61	พร้อมขาย
U	15-0-90	0	15-0-90	พร้อมขาย
V	8-3-51	6-3-51	2-0-0	พร้อมขาย
รวมพื้นที่ขายทั้งหมด	ประมาณ 107-2-89			

2. เขตพาณิชย์กรรม (ปทุมธานี)

แปลง	พ.ทขายทั้งหมด/ไร่	พ.ทขายไป/ไร่	พ.ทเหลือขาย/ไร่	สถานะ
B1	53-3-61.7	5-0-0	48-3-61.7	พร้อมขาย
B2	45-2-85.8	2-1-10	43-1-75.8	พร้อมขาย
รวมพื้นที่ขายทั้งหมด	92-1-37.5			

3. เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

แปลง	พ.ทขายทั้งหมด/ไร่	พ.ทขายไป/ไร่	พ.ทเหลือขาย/ไร่	สถานะ
Phase 1	535-2-34	366-1-07	150-3-05	พร้อมขาย
phase2	460-3-57.9	319-1-16	141-2-41.9	พร้อมขาย
Phase 3	326-1-49.7	24-3-29.3	301-2-20.4	พร้อมขาย
รวมพื้นที่ขายทั้งหมด	1,322-3-36.3	710-1-52.3	593-3-67.3	

2.4 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการในการลงทุน

โครงการ เดอะ นวไพรเวจี้

โครงการ “เดอะ นวไพรเวจี้” เป็นโครงการลงทุนพัฒนาที่ดินในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี เพื่อการพาณิชย์ในรูปแบบศูนย์การค้าอันทันสมัย และอาคารพักอาศัยเพื่อเช่า และขาย เน้นการสร้างสังคม (Social Community) ให้มีทั้งที่พักอาศัย และศูนย์การค้าภายในพื้นที่เดียวกัน ตั้งอยู่บนถนนไทยธานี ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครอยู่ใจกลางแหล่งชุมชนที่มีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากที่สุด

The Nava Privacy Condominium คืออาคารพักสูง 8 ชั้น ห้องพักจะมีขนาดพื้นที่ 31 ตารางเมตร ซึ่งกว้างขวาง สะดวกสบาย อีกทั้งยังมีขนาดใหญ่กว่าห้องพักของโครงการอื่นๆ โดยแต่ละยูนิตจะออกแบบให้มีการจัดแบ่งพื้นที่อย่างเป็นสัดส่วนลงตัว ตอบสนองความต้องการของลูกค้า เช่น ส่วนของห้องนอน ส่วนพักผ่อน ส่วนรับประทานอาหาร ครีวพร้อมเฟอร์นิเจอร์คุณภาพดี บิวท์อินครบชุด ระเบียง และห้องน้ำที่แยกส่วนเปียก และส่วนแห้ง โดยกลุ่มเป้าหมายของโครงการฯ จะเป็นพนักงานภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง

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

ความคืบหน้าในการดำเนินงานโครงการ “เดอะ นวพลาซ่า”

➤ อาคารศูนย์การค้าชั้น 1 (นพพลาซ่า)

อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น (อาคาร A)

ชั้น 1 บริเวณลานกิจกรรมรอบอาคารเพื่อจัดงานนิทรรศการ จัดเลี้ยง งานแสดงสินค้า มหกรรมสินค้าทั่วไป

ชั้น 2 พื้นที่ว่าง จะจัดเป็นศูนย์ฝึกอบรมแรงงาน และสัมมนา

ชั้น 3 จัดทำสนามเบดมินตัน เปิดดำเนินการตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2560 บริเวณชั้น 2 ทางโครงการจะจัดให้มีห้องสัมมนา และ ศูนย์ฝึกอบรมแรงงาน เพื่อรองรับความต้องการลูกค้าที่อาศัยอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี



➤ อาคารพาณิชย์กรรมชั้นเดียว 2 อาคาร (B/C)

ปัจจุบันมีร้านค้าเปิดขายสินค้าในอาคารพาณิชย์กรรมชั้นเดียว อาคาร B (ด้านทิศใต้) จำนวน 101 ห้อง ประเภทอาหารและเครื่องดื่ม และมีร้านค้าเปิดขายสินค้าในอาคารพาณิชย์กรรมชั้นเดียว อาคาร C (ด้านทิศเหนือ) จำนวน 101 ห้อง ขายสินค้าประเภทเสื้อผ้าแฟชั่น และ Gift shop และ Super Market (All D) มีผู้เช่าประกอบธุรกิจยังไม่เต็มพื้นที่



อาคารพักอาศัย 8 ชั้น 10 อาคาร

➤ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น หลังที่ 1 อาคาร A-03

ภาพรวมความก้าวหน้าของอาคารพักอาศัย A-03 แล้วเสร็จ 100 เปอร์เซ็นต์ ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดปทุมธานี ซึ่งจะเรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด เคอนาวไพรเวจี่ 1 คอนโดมิเนียม” ปัจจุบันมีผู้เช่าอาศัยอยู่ทั้งหมด 80 ห้อง คิดเป็น 90% ของอาคาร

โดยรอบโครงการ ได้มีการก่อสร้างสนามฟุตบอล ในร่ม 3 สนามและเริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่ปลายปี 2560



และรอบอาคารจัดให้มีกิจกรรมตลาดนัดรอบอาคารทุกวัน สุกร์ เสาร์ อาทิตย์

โครงการสร้างลานจอดรถให้เช่าบริเวณที่ว่างเปล่า จำนวน 87 คัน เพื่อก่อเกิดรายได้



3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้น การตลาด และการขาย

ปัจจุบัน รัฐบาลให้ความสำคัญกับพื้นที่ทางภาคตะวันออกโดยมีโครงการให้สิทธิประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจ EEC สามจังหวัด อันได้แก่ ฉะเชิงเทรา ระยอง และชลบุรี ทำให้นักลงทุนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญและมุ่งหน้าไปทางนั้นก่อน ที่จะเข้ามาพิจารณาพื้นที่ของโครงการนวนคร แล้วพื้นที่ EEC ส่วนใหญ่จะเป็นกิจการโครงการประกอบการอุตสาหกรรมรถยนต์และเคมีเป็นหลัก ซึ่งจะแตกต่างจากเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ที่ส่วนใหญ่จะเป็นอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อาหาร และอุปกรณ์การแพทย์ เป็นต้น

อีกทั้ง ในโครงการยังมีระบบสาธารณูปโภคที่รองรับกับประเภทอุตสาหกรรมที่กล่าวไป ไม่ว่าจะเป็นระบบน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมที่เพียงพอต่อความต้องการและระบบสำรองน้ำในกรณีฉุกเฉิน ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้าแห่งประเทศไทยและการไฟฟ้าของนวนคร ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยในการผลิตทั้งสิ้น จึงทำให้นักลงทุนสนใจต่อเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

3.2. ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ

ปัจจุบัน ภาวะเศรษฐกิจและการเมืองมีผลเสี่ยงต่อการลงทุนเป็นอย่างยิ่ง การเมืองไทยเพิ่งผ่านการเลือกตั้งมาไม่นาน และต้องมาพบกับปัญหาเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัดเจนส่งผลให้ธนาคารชะลอการปล่อยสินเชื่อและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นทำให้หลายธุรกิจประสบปัญหาอยู่ในขณะนี้ โดยบริษัทฯ จะเน้นนำลงทุนภายในประเทศและเครือข่ายของลูกค้าเดิมที่มีอยู่ และเน้นการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้ตอบโจทย์โรงงานและผู้อาศัยภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ มากยิ่งขึ้น

3.3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ

เกิดภัยธรรมชาติที่ยากต่อการควบคุม เช่น

- น้ำท่วม ก่อให้เกิดความเสียหายต่อพื้นที่ที่ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย โรงงาน อาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ของผู้ประกอบการและ ผู้อาศัยอยู่ในนิคมฯ
- ภัยแล้ง ก่อให้เกิดความเสียหายต่อธุรกิจโดยตรง เนื่องจากบริษัทฯ มีโรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และโรงบำบัดน้ำเสีย

โดยบริษัทฯ ได้สร้างกำแพงป้องกันน้ำท่วมโดยรอบนิคมฯ และบริษัทยังได้ร่วมมือกับทางจังหวัดกรมชลประทาน และภาครัฐที่เกี่ยวข้อง และหน่วยงานอื่นๆ เพื่อหาทางรับมือและป้องกันอย่างดีที่สุดทุกวิถีทาง ทั้งนี้ได้มีการเรียกประชุมผู้ประกอบการโรงงานทั้งหมดภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครปทุมธานี และ เขตประกอบการอุตสาหกรรมนครราชสีมา เพื่อชี้แจงในแผนการรับมือของทางบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการได้ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีในการรับมือกับภัยแล้ง ทั้งในเรื่องคุณภาพน้ำ และ การประหยัดการใช้น้ำเพื่อการอุปโภค บริโภค และการผลิตเพื่อรับมือกับสถานการณ์ได้ทัน

3.4. ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

เนื่องจากมีโรงงานภายในนวนคร (ปทุมธานี) กว่า 200 โรงงาน และประชากรประมาณ 150,000 คน อาจเกิดข้อร้องเรียนที่ทำให้เสียหายนามของบริษัทฯ และมีผลกระทบต่อการลงทุนของนักลงทุนในอนาคตบริษัทจึงคำนึงถึงการบริหารจัดการกฎระเบียบและมาตรการที่ชัดเจนและเป็นธรรมกับลูกค้าเพื่อให้เกิดความเข้าใจแนวทางและปฏิบัติตามระเบียบอย่างถูกต้อง ส่งผลให้การอยู่ร่วมกันภายในนวนครอย่างเป็นระเบียบเรียบร้อย

3.5. ความเสี่ยงด้านการจัดหาที่ดินในโครงการเดิมเพิ่มเติม มาพัฒนาเพื่อขาย

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ธุรกิจหลักด้านหนึ่งคือด้านการพัฒนา ขายและให้เช่าที่ดิน ทั้งเพื่อการอุตสาหกรรม และการพาณิชย์ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่บริษัทจะต้องจัดหาที่ดินทดแทนที่ดินที่ได้ขายไป บริษัทจึงได้มีนโยบายหลักดังนี้

1. เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ปัจจุบันมีพื้นที่กว่า 6,500 ไร่ และโรงงานอีกกว่า 200 โรงงาน รวมทั้งมีประชากรทั้งที่ทำงานและอาศัยอยู่กว่า 150,000 แคนคน ทำให้เป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างแออัดและมีความเจริญมากพอสมควร บวกกับการเติบโตของตัวเมืองและ Infrastructure ที่ขยายตัวมาถึงเขตปทุมธานี รวมทั้งรถไฟฟ้าสายสีแดง และทางด่วนยกระดับที่กำลังสร้างอยู่ และคาดว่าจะมาถึงนวนครในอนาคต จึงทำให้ที่ดินบริเวณรอบๆ ที่เป็นพื้นที่ว่างเปล่าขนาดใหญ่หาได้ยากและมีราคาแพง บริษัทเองมีที่ดินใน Stock เหลืออีกประมาณ 200 ไร่ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่ Prime Area และมีมูลค่าสูงไม่เหมาะกับการพัฒนาให้เป็นทางด้านอุตสาหกรรม บริษัทจึงมีแผนการที่จะพัฒนาที่ส่วนใหญ่ที่เหลือไปในเชิงพาณิชย์หรือที่อยู่อาศัย ซึ่งจะให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า และสร้างรายได้ประจำให้กับบริษัทได้มากกว่า สำหรับในส่วนที่ดินทางด้านอุตสาหกรรมยังมีโอกาสที่จะขยายได้อีก แต่ก็จะมีต้นทุนที่สูงขึ้น ดังนั้นในการจะคัดเลือกโรงงานที่จะมาอยู่จึงควรที่จะต้องเลือกโรงงานที่จะให้ผลตอบแทนสูงในแง่การใช้ระบบสาธารณูปโภคของบริษัทในระยะยาว

2. เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

มีพื้นที่เหลือขายอีกประมาณ 600 ไร่ นั้น ยังมีโอกาสที่จะขายและทำกำไรให้แก่บริษัทต่อไปในอนาคต ส่วนในด้านการขยายไปในพื้นที่อื่น ๆ ก็คงจะพิจารณาในพื้นที่ที่เหมาะสมทั้งด้านการคมนาคมและสาธารณูปโภค รวมทั้งต้องคำนึงถึงนโยบายด้านการส่งเสริมของรัฐบาล เช่น การส่งเสริมให้สร้างนิคมขนาดเล็กเฉพาะทางในลักษณะ Cluster มากกว่าที่จะสร้างนิคมขนาดใหญ่ที่เป็นลักษณะ Mixed Use ซึ่งก็จะมีการลงทุนที่ไม่สูงมากนัก

6. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง หากเกิดเหตุการณ์ที่เหนือความคาดหมายอย่างรุนแรง อาจทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงินได้ บริษัท จึงมุ่งเน้นการลงทุนพัฒนาโครงการที่มีความเสี่ยงในระดับยอมรับได้ โดยมีความเป็นไปได้อย่างคงที่ของโครงการอยู่ในระดับสูง

หากมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุน ก็จะต้องมีความเหมาะสมและ พอเพียง โดยมีต้นทุนอยู่ในระดับที่เหมาะสม อีกทั้งมีการบริหารจัดการโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

นอกจากนี้การเตรียมวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนไว้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการไว้ด้วยแล้วเช่นกัน ซึ่งให้ความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจให้มีสภาพคล่องอย่างเพียงพอ เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เหนือความคาดหมายอย่างรุนแรง

7. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท โดยอาจส่งผลให้บริษัทมี ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น หรือ อาจส่งผลให้บริษัทมี ผลตอบแทนทางการเงินที่ลดลง ทำให้บริษัทมีผลกำไรที่ลดลง รวมถึงผลกระทบต่อการขายธุรกิจในอนาคตด้วย

อย่างไรก็ตามบริษัทได้บริหารจัดการภายใต้นโยบายการบริหารกระแสเงินสดคงเหลือที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ โดยคำนึงถึงผลตอบแทนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ ในการตัดสินใจลงทุนในขณะนั้น

4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ลักษณะสำคัญของสินทรัพย์ถาวรหลักที่บริษัทใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ 31 ธันวาคม 2562

สินทรัพย์ถาวร	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ						
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์						
- ที่ดิน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง ปทุมธานี	เจ้าของ	100-1-44.5	-	120.21	-
- ที่ดิน (โครงการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง ปทุมธานี	เจ้าของ	38-0-23	-	91.99	-
- ที่ดิน (สถานีสูบน้ำ)	ต.บึงขี้เหล็ก อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	8-3-23	-	2.30	-
- ที่ดิน (ระบบผลิตน้ำฯ และระบบบำบัดน้ำเสีย)	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	80-0-26.1	-	33.36	-
- อาคารสำนักงาน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง ปทุมธานี	เจ้าของ	4-1-10.3	-	6.53	-
- อาคารสำนักงาน	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	3-3-01	-	23.25	-
- สิ่งปลูกสร้างชั่วคราว	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	0.95	-
- เครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	83.95	-
- เครื่องจักร อุปกรณ์	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	1.71	-
- ระบบสาธารณูปโภคและงานระหว่างก่อสร้าง	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	1,073.52	1,528.02
- ระบบสาธารณูปโภค	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	162.71	191.29
รวม					1,600.48	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
- ที่ดิน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	6-3-28.5	-	0.87	28.18
- ศูนย์การค้า และอาคารพักอาศัย	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	8-0-58.8	-	46.42	288.30
- ลานจอดรถ และร้านค้าริมสระ	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	14.89	-
- ที่ดิน	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	17-2-19	-	16.24	35.10
- โรงงานให้เช่า	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	47.07	60.00
รวม					125.49	
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา						
- ที่ดินพัฒนาแล้ว	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	159-3-40.8	-	121.88	1,209.32

- ที่ดินพัฒนาแล้ว (โครงการ พรีเมียมโซน)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	40-2-63.6	-	143.41	196.30*
- ที่ดินพัฒนาแล้ว	ถ.มิตรภาพ กม. 230 อ.สูงเนิน จ. นครราชสีมา	เจ้าของ	597-2-94.9	-	788.29	1,151.19*
- อาคารที่พักอาศัย (โครงการเดอะ นิวไพรเวจ)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	10-0-94.7	-	2.93	206.79*
รวม					1,056.51	
รวมทั้งสิ้น			1,076-1-28.2	-	2,782.48	4,894.49

หมายเหตุ : - ราคาประเมิน โดยวิธีต้นทุนทดแทน โดย บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด เมื่อพฤศจิกายน 2562
อนึ่ง ณ วันประเมินราคาที่ดิน บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับ
ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจซึ่งเกี่ยวข้องกับธุรกิจต่างๆ ทั้งในส่วนของลงทุนใหม่ การขยายหรือเพิ่ม
กำลังการผลิต เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทให้สามารถตอบสนองความต้องการของ
ลูกค้าได้อย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ประกอบดังนี้ แนวโน้มการขยายตัวของธุรกิจ การ
ลงทุนที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้กับบริษัท และพิจารณาลงทุนในสัดส่วนที่มากพอให้
บริษัทเข้าร่วมบริหารจัดการและกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจได้

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2553 บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้อง นายสมยศ เรืองบุรพ ที่ 1, บริษัท คัดแยกขยะเพื่อรีไซเคิลวงษ์พาณิชย์
จำกัด ที่ 2, บริษัท พีเอสบีอาร์ ทูลิ่งส์ จำกัด ที่ 3 เป็นจำเลยในคดีละเมิดเรียกค่าเสียหายต่อศาลชั้นอุทธรณ์เป็น
คดีหมายเลขคำ ที่ พ.177/2553 เนื่องจากเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2552 จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นลูกจ้างของจำเลยที่ 2 ได้ขับ
รถยนต์บรรทุกไปในทางรถไฟของจำเลยที่ 3 ด้วยความประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้เสาเครนเกี่ยวเข้ากับสายไฟฟ้า
และดึงให้เสาไฟฟ้าในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร หักโค่นล้ม จำนวน 20 ต้น หม้อแปลงไฟฟ้าระเบิด ก่อให้เกิด
วงจรปิดภายในโครงการ จำนวน 20 ก่อสร้าง สายไฟเบอร์ออฟติก โคมไฟส่องสว่างบนเสาไฟฟ้าเสียหาย จึงให้จำเลย
ทั้งสามร่วมกันหรือแทนกันชำระเงินค่าเสียหายจำนวน 3,074,870.64 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี
ของเงินต้นจำนวน 2,877,071.94 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยทั้งสามจะร่วมกันหรือแทนกันชำระเสร็จแก่
โจทก์ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าทนายความแทนโจทก์

วันที่ 17 มกราคม 2555 ศาลชั้นอุทธรณ์ได้พิพากษาให้ จำเลยที่ 1 ชำระเงินจำนวน 2,877,071.94 บาท พร้อมดอกเบี้ยใน
อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับแต่วันที่ 3 เมษายน 2552 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์
ดอกเบี้ยนับถึงวันฟ้องต้องไม่เกิน 197,398.70 บาท ตามที่โจทก์ขอ ให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์
ค่าทนายความ 10,000 บาทยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 และ
ที่ 3 ให้เป็นพับ

บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้จำเลยที่ 2 และ
จำเลยที่ 3 ร่วมรับผิดชอบโจทก์เช่นเดียวกับจำเลยที่ 1 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ ซึ่งจำเลยที่ 1 และ 2 ได้ยื่น
คำร้องขอขยายฎีกา แต่ไม่ได้ยื่นฎีกาภายในกำหนดเวลาที่ขยาย และได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาฎีกาอีกครั้ง

ต่อมา เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2556 จำเลยที่ 2 ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบ และดำเนินกระบวนการพิจารณาใหม่ เนื่องจากทนายจำเลยที่ 2 คนเดิมตกเป็นบุคคลล้มละลาย ซึ่งศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์มีคำสั่งยกคำร้อง จำเลยที่ 2 จึงฎีกาคำสั่งศาล ซึ่งเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2559 ศาลฎีกาได้มีคำสั่งว่าเป็นฎีกาปัญหาข้อกฎหมายซึ่งศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยถูกต้องแล้ว จึงไม่รับคดีไว้พิจารณาพิพากษา คดีอยู่ระหว่างการบังคับคดี

2. เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้อง บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้คัดค้าน ต่อสถาบันอนุญาโตตุลาการ เป็นข้อพิพาทหมายเลขแดงที่ 82/2558 เรียกร้องเงินค่าจ้างล่วงหน้าตามสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างเลขที่ 17/2551 The Nava Privacy Phase 1 ส่วนอาคารพาณิชย์และส่วนที่พักอาศัย ให้ผู้คัดค้านชำระเงินค่าจ้างล่วงหน้าเป็นเงินจำนวน 36,532,747.23 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยคิดจากวันที่ 1 มกราคม 2554 (หลังจากชำระเงินค่างวดงานแก่ผู้คัดค้านเสร็จสิ้นแล้วในปี 2553) จนถึงวันเสนอข้อพิพาทต่ออนุญาโตตุลาการ เป็นเวลา 4 ปี 8 เดือน 15 วัน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวน 12,874,404.03 บาท รวมเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยรวมทั้งสิ้น 49,406,787.26 บาท และผู้คัดค้านต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันเสนอข้อพิพาท ต่อสถาบันอนุญาโตตุลาการ จนกว่าผู้คัดค้านจะชำระเสร็จแก่ผู้เรียกร้อง

ต่อมาสถาบันอนุญาโตตุลาการ ได้จำหน่ายคดีชั่วคราว เพื่อรอฟังผลในคดีขอฟื้นฟูกิจการของศาลล้มละลายกลางตามลำดับดังนี้

- (1) บริษัท พีเออีฯ ได้ถูกเจ้าหนี้ฟ้องล้มละลายในคดีหมายเลขดำที่ พ.31/2558 โดยมี ร้านสมานโลหะกิจ เจ้าหนี้ยื่นขอฟื้นฟูกิจการ ต่อมา ร้านสมานโลหะกิจ โดย นายสมาน สุ่มงาม ได้ยื่นคำร้องขอถอนคำร้องขอฟื้นฟูกิจการดังกล่าว
- (2) บริษัท พีเออีฯ ในนามส่วนตัวได้ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลาง ในคดีหมายเลขดำที่ พ.6/2559 บริษัทฯ ได้ยื่นคำร้องคัดค้านซึ่งศาลได้ไต่สวนคำร้องแล้วได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องขอฟื้นฟูกิจการ
- (3) บริษัท พีเออีฯ ได้ยื่นคำร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการ ในคดีหมายเลขดำที่ 23/2560 และบริษัทฯ ได้ยื่นคำร้องคัดค้านการฟื้นฟูกิจการของ บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ศาลได้ทำการไต่สวนพยานหลักฐานและมีคำสั่งยกคำร้อง
- (4) บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลล้มละลายกลาง ศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษได้มีคำพิพากษากลับคำสั่งศาลล้มละลายกลาง ให้ บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ฟื้นฟูกิจการ และตั้ง บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ทำแผนฟื้นฟูกิจการ

คดีอยู่ในกระบวนการฟื้นฟูกิจการ ของ บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทฯ ได้ยื่นคำขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ กองฟื้นฟูกิจการลูกหนี้ กรมบังคับคดีแล้ว ปัจจุบันอยู่ในระหว่างสอบสวนพยานฝ่ายเจ้าหนี้ประกอบสำนวนคำขอรับชำระหนี้ของบริษัทฯ

3. วันที่ 24 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้อง การเคหะแห่งชาติ เป็นจำเลยฐานผิดสัญญา เรียกค่าเสียหายต่อศาลจังหวัดชัยภูมิ เป็นคดีหมายเลขดำที่ พ.729/2559 เนื่องจากจำเลยค้างชำระค่าไฟฟ้าเครื่องปั้มน้ำเคหะชุมชนนวนคร ที่บริษัทฯ ได้ชำระแทนจำเลยไป โดยให้ชำระเงินจำนวน 420,450.50 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 329,765.49 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จแก่โจทก์ พร้อมทั้งให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมค่าทนายความแทนโจทก์

ต่อมา เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2560 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 420,430.18 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากต้นเงิน 329,745.18 บาท นับถัดจากวันฟ้อง (24 มิถุนายน 2559) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 5,000 บาท

การเคหะแห่งชาติ ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาศาลชั้นต้น และศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาให้การเคหะฯ ชำระเงินค่าไฟฟ้าเฉพาะเดือนธันวาคม 2552-สิงหาคม 2555 จำนวนเงิน 191,534.09 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 บริษัทฯ ได้ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562 ศาลฎีกามีคำสั่งไม่อนุญาตให้โจทก์ฎีกา ยกคำร้อง และไม่รับฎีกาของโจทก์ และเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 ศาลจังหวัดชลบุรี ได้ออนเงินตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์แก่บริษัทฯ คิดเป็นอันถึงที่สุด

- วันที่ 24 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้อง บริษัท เคนโปร โปรดักส์ (ไทยแลนด์) จำกัด หรือ บริษัท เอ็นโปร โปรดักส์ (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นจำเลยฐานผิดสัญญา เรียกค่าเสียหาย ต่อศาลจังหวัดชลบุรี เป็นคดีหมายเลขดำที่ พบ.7581/59 เนื่องจากจำเลยค้างชำระค่าบริการสาธารณูปโภค ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2550 ถึง เดือนกันยายน 2555 โดยให้จำเลยชำระเงินจำนวน 736,650 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 705,078.21 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จแก่โจทก์ พร้อมทั้งให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมค่าทนายความแทนโจทก์

ต่อมา เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2559 ศาลนัดสืบพยาน จำเลยขาดนัดยื่นคำให้การ ศาลจึงมีคำสั่ง ให้พิจารณาคดีโจทก์ไปฝ่ายเดียว พิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 705,078.21 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน นับตั้งแต่วันที่ ผิดนัดชำระในแต่ละรอบนับจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ โดยให้นำเงิน 8,000 บาท ที่จำเลยวางประกันไว้แก่โจทก์ หักชำระดอกเบี้ยก่อนหากมีเหลือให้นำไปชำระต้นเงิน ให้จำเลย ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 3,000 บาท คดีอยู่ระหว่างการบังคับคดี

- วันที่ 15 สิงหาคม 2559 ห้างหุ้นส่วนจำกัด นันทวัลย์ สูงเนิน (โจทก์) ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ เป็นจำเลยฐานผิดสัญญา เรียกค่าเสียหาย ต่อศาลจังหวัดชลบุรี เป็นคดีหมายเลขดำที่ พ.968/2559 เนื่องจากการผิดสัญญา ไม่คืนเงินประกัน ตามสัญญาจ้างขุดอ่างเก็บน้ำดิบ 42 ไร่ เลขที่ นม.004/2553 จำนวน 760,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันผิดสัญญา วันที่ 7 มีนาคม 2555 ถึงวันฟ้องเป็นเงิน 253,135 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 1,013,135.36 บาท และชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 760,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์

ต่อมา เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2559 บริษัทฯ ในฐานะจำเลยในคดีดังกล่าวได้ยื่นฟ้องแย้งโจทก์ เรียกค่าเสียหาย จากการกระทำโดยการทิ้งงานและทำงานไม่แล้วเสร็จเรียบร้อยตามสัญญา ซึ่งต้องรับผิดชำระเงินแก่จำเลย จำนวน 1,632,499 บาท หักด้วย ยอดเงินที่จำเลยได้หักไว้เป็นเงินประกัน จำนวน 760,000 บาท คงเหลือเงินที่โจทก์ต้องรับผิดชอบต่อจำเลย เป็นเงินจำนวน 872,499 บาท พร้อมดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่จำเลยชำระเงินค่าจ้างแก่บุคคลภายนอก วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เป็นต้นไป จนกว่าโจทก์จะชำระเสร็จแก่จำเลย ดอกเบี้ยคิดถึงวันฟ้องแย้งเป็นเวลา 4 ปี 11 เดือน คิดเป็นเงิน 327,187 บาท รวมเป็นเงินที่โจทก์ ต้องชำระแก่จำเลยถึงวันฟ้อง เป็นเงินจำนวน 1,199,686 บาท

เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2560 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์และฟ้องแย้งของบริษัทฯ ต่อมา หจก.นันทวัลย์ สูงเนินฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาศาลชั้นต้น และศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้บริษัทฯ ในฐานะจำเลย ชำระเงิน 760,000 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 7 มีนาคม 2555 ไปจนกว่าชำระเสร็จ ค่าแนว ดอกเบี้ยถึงวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 15 สิงหาคม 2559) ต้องไม่เกิน 253,135.36 บาท บริษัทฯ ได้ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2562 ศาลฎีกามีคำสั่งไม่อนุญาตให้โจทก์ฎีกา ยกคำร้องขออนุญาโตตุลาการ ไม่รับฎีกาของจำเลย และ ยกคำร้อง ขอทุเลาการบังคับในระหว่างฎีกา คืนค่าขึ้นศาลชั้นฎีกาทั้งหมดให้แก่จำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมอื่น นอกเหนือจากที่สั่งให้คืนเป็นพับ

เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้วางเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ต่อศาลจังหวัดชัยบุรี คดีเป็นอันถึงที่สุด

6. วันที่ 27 มกราคม 2560 บริษัทฯ ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้อง นางวลี เทพหัสดิน ณ อยุธยา ที่ 1, ห้างหุ้นส่วนจำกัด ทรัพย์มีดี เบล็ลอปเม้นท์ ที่ 2, นางสาวรัชฌาพร บัวขำ ที่ 3, นายเทวากล จุลมณี ที่ 4 เรียกค่าเสียหาย กรณีขูดคินแล้วทำให้กำแพงกันน้ำคอนกรีตของบริษัทฯ พังเสียหาย โดยให้จำเลยทั้งสี่ร่วมกันหรือแทนกันชำระเงินค่าเสียหาย 10,393,950 บาท พร้อมดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน นับถัดจากวันฟ้องรวมเป็นเงิน 12,018,004 บาท และ

วันที่ 16 พฤษภาคม 2561 คุณวลี เทพหัสดิน ณ อยุธยา ในฐานะส่วนตัวและผู้จัดการมรดกของ นางสุรี จาสุทธร (โจทก์) ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ เป็นจำเลยในคดีหมายเลขที่ พ.636/2561 กรณีบริษัททำถนน กำแพงกันน้ำและคลองระบายน้ำในที่ดินของตน โฉนดเลขที่ 154405 และ 57664 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี และให้ทำการรื้อถอนออกไป โดยให้จำเลยรื้อถอนถนน กำแพงกันน้ำออกไปจากที่ดิน และปรับที่ดินให้กลับสู่สภาพเดิม พร้อมทั้งให้ชำระค่าเสียหาย เดือนละ 1,000,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยจะดำเนินการรื้อกำแพงกันน้ำและปรับที่ดินให้กลับคืนสู่สภาพเดิม

ต่อมา ศาลได้พยายามไกล่เกลี่ยโดยให้คู่ความเจรจาและหาแนวทางที่เป็นไปได้ในการประนีประนอมยอมความและยุติคดีทั้งสองคดีร่วมกัน เป็นเหตุให้เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2562 โจทก์และจำเลยตกลงกันได้ ศาลมีคำพิพากษตามยอม โดยให้โจทก์และจำเลย นำที่ดินที่มีความเกี่ยวพันกันมาจดทะเบียนการจำยอมให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่างกัน และหักกลบลบกับค่าเสียหายที่มี การเรียกร้องระหว่างกัน คดีเป็นที่ยุติ

7. วันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 บริษัท เอส วี อาร์ คอน จำกัด ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ เป็นจำเลยฐานผิดสัญญาเรียกค่าเสียหาย ต่อศาลจังหวัดสกลนคร เป็นคดีหมายเลขคดีที่ 857/2561 เนื่องจากการผิดสัญญาไม่คืนเงินประกันความเสียหายจากงานจ้างของโครงการนครราชสีมา โดยให้จำเลยชำระเงินจำนวน 3,900,623 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงิน 2,325,000 บาท นับถัด จากวันฟ้องจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จแก่โจทก์ พร้อมทั้งให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมค่าทนายความแทนโจทก์

บริษัทฯ ได้ยื่นคำให้การต่อสู้คดีโดยจากการตรวจสอบหลักฐานของบริษัทฯ ได้มีการคืนเงินประกันดังกล่าวไปแล้ว โดย บริษัท เอส วี อาร์.คอน.จำกัด ได้โอนสิทธิ การรับเงินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นเป็นผู้รับเงินประกัน คดีอยู่ระหว่างการตรวจพิสูจน์หลักฐานลายมือชื่อ

8. วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 นายหิฏฐจิต หนูนภักดิ์ อดีตผู้บริหารของบริษัทฯ ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องบริษัทฯ เป็นจำเลย ต่อศาลแรงงานภาค 1 (สระบุรี) เรียกร้องค่าเสียหายจากการเลิกจ้างที่ไม่เป็นธรรม โดยขอให้บริษัทฯ ชำระค่าสินจ้างแทนการบอกกล่าวล่วงหน้า เป็นเงิน 243,315 บาท ค่าเสียหายจากการเลิกจ้างไม่เป็นธรรม จำนวน 8,394,367.50 บาท เงินโบนัสตามสัดส่วนปี 2559 จำนวน 111,316.61 บาท และให้ชดใช้ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน จำนวน 8,748,999.11 บาท คำนวณตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2559 ถึงวันฟ้อง 5 กรกฎาคม 2562 เป็นดอกเบี้ย 2,004,479.59 บาท รวมเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยถึงวันฟ้อง เป็นเงินจำนวน 10,753,478.70 บาท และชำระดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินจำนวน 8,748,999.11 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการไกล่เกลี่ย

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญ**ข้อมูลทั่วไป**

ชื่อบริษัท	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	NNCL
เว็บไซต์	www.navanakorn.co.th
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000322
ทุนจดทะเบียน	2,048,254,862 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	2,048,254,862 บาท
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท เขต/สวนอุตสาหกรรม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์	0-2529-0031-5
โทรสาร	0-2529-2176

ที่ตั้งโครงการจังหวัดนครราชสีมา

	999/1 หมู่ 1 กิโลเมตรที่ 231 ถนนมิตรภาพ ต.นากลาง อ.สูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา 30380
โทรศัพท์	0-4400-0111-5, 0-4429-1333
โทรสาร	0-4433-5478

สำนักงานโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้

	999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์	0-2529-2203, 0-2529-2746, 0-2529-0600
โทรสาร	0-2529-1889
อีเมล:	thenavaprivacy@navanakorn.co.th

บริษัทร่วม/บริษัทย่อย/บริษัทร่วมค้า**บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	โรงไฟฟ้าขนาดเล็ก
ผู้ถือหุ้น	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 29.99%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	111 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์	0-2024-8804-06
ทุนจดทะเบียน	1,550,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	1,550,000,000 บาท

บริษัท ไทธันด์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	โทรคมนาคม ผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ตแบบที่หนึ่ง (ให้บริการอินเทอร์เน็ตโดยไม่มีโครงข่ายเป็นของตนเอง)
ผู้ถือหุ้น	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 51% ของหุ้นสามัญทั้งหมดของไทธันด์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์	0-2529-0031-5
โทรสาร	0-2529-2176

ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	2,500,000 บาท

บริษัท รักษาความปลอดภัย นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ดดิ้ง จำกัด

ประเภทธุรกิจ	การรักษาความปลอดภัย
ผู้ถือหุ้น	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 15.08%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	101/98 หมู่ที่ 20 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์	0-2529-2176
ทุนจดทะเบียน	6,300,000 บาท

บริษัท ซูมิโฮ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ประเภทธุรกิจ	การให้บริการขนส่ง
ผู้ถือหุ้น	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 1.71%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	55/20 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์	02-529-2361
ทุนจดทะเบียน	180,000,000 บาท

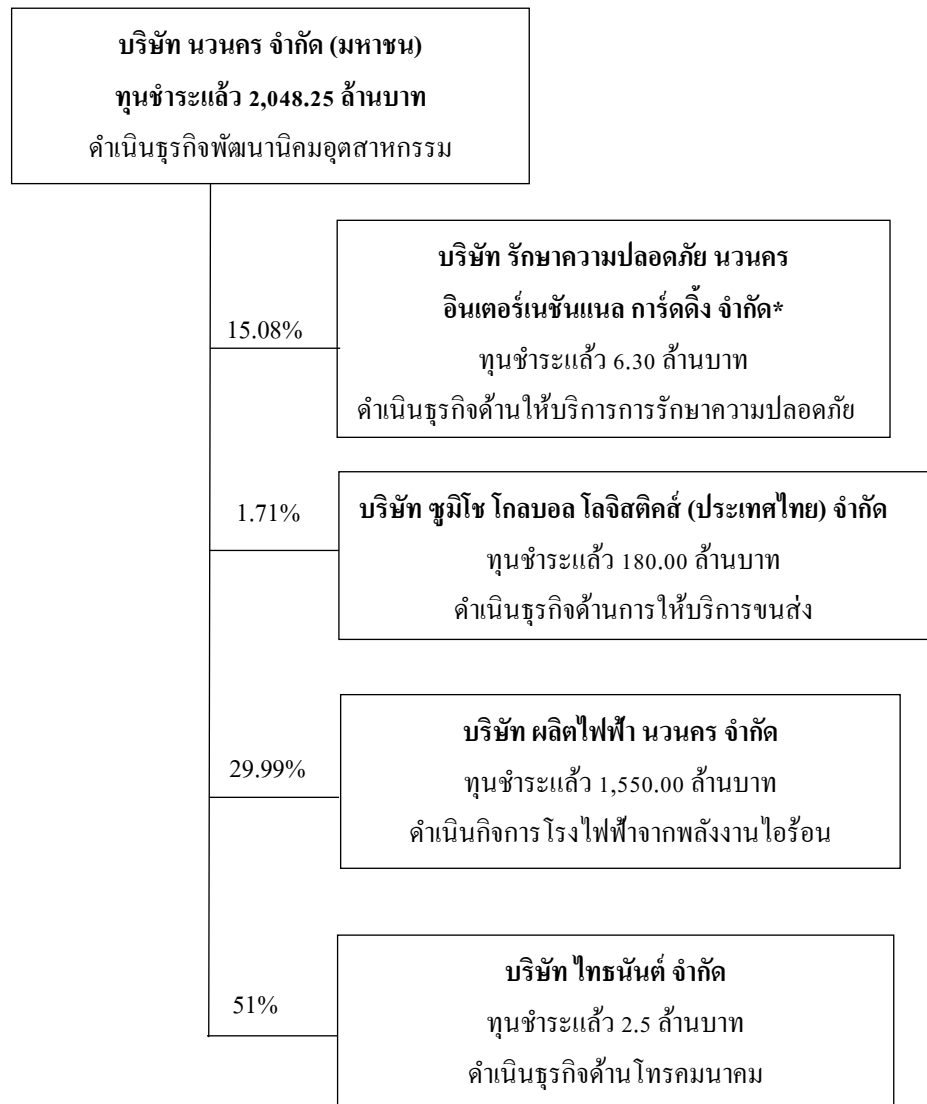
นายทะเบียนหลักทรัพย์

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

ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	นางสาวนริวรรณ ชัยบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9219
ชื่อบริษัท	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ กทม. 10120
โทรศัพท์	0-2677-2000
โทรสาร	0-2677-2222

โครงสร้างกลุ่มธุรกิจ



*เดิมชื่อ บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด