

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13.1 งบการเงิน

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาวนารีวรรณ ชัยบันทัด แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้ง นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8420 หรือ นางสาวนารีวรรณ ชัยบันทัด ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9219 หรือนางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4795 แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2562 โดยกำหนดค่าธรรมเนียม ในการสอบบัญชีประจำปี 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 2,250,000 บาท รวมการตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของบัตรส่งเสริมจำนวน 6 บัตร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 7 ของค่าสอบบัญชีประจำปี

ข) ตารางสรุปงบการเงิน

รายการ	งบการเงินรวม					
	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	345.84	8.02	472.32	10.96	200.37	5.00
เงินลงทุนชั่วคราว	456.10	10.58	200.00	4.64	-	-
ลูกหนี้การค้า	54.41	1.26	56.08	1.30	48.16	1.20
รายได้ค่าบริการค้างรับ	20.37	0.47	23.31	0.54	16.72	0.42
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	14.25	0.33	7.41	0.17		
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,056.51	24.50	1,053.56	24.46	1,148.59	28.64
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.56	0.04	1.15	0.03	5.46	0.14
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,949.05	45.20	1,813.83	42.11	1,419.29	35.39
เงินฝากประจำสถาบันการเงิน	60.00	1.39	60.00	1.39		
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีชื่อจำกัดเบิกใช้	28.01	0.65				
ลูกหนี้กรมสรรพากร	1.84	0.04	0.35	0.01	26.69	0.67
เงินลงทุนในการร่วมค้า	521.00	12.08	598.16	13.89	587.03	14.64
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	3.40	0.08	3.40	0.08	3.40	0.08
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	125.49	2.91	115.21	2.67	117.85	2.94
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,600.48	37.11	1,695.75	39.37	1,842.41	45.94
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับการตัดบัญชี	21.40	0.50	14.64	0.34	10.15	0.25
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.83	0.04	6.22	0.14	3.79	0.09
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,363.45	54.80	2,493.73	57.89	2,591.34	64.61
รวมสินทรัพย์	4,312.50	100.00	4,307.56	100.00	4,010.63	100.00

รายการ	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	0.04	0.00	0.04	0.00	0.64	0.02
เจ้าหนี้การค้า	15.24	0.35	20.26	0.47	18.81	0.47
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	91.74	2.13	50.44	1.17	82.80	2.06
เจ้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์	12.70	0.29	2.28	0.05	0.13	0.00
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	24.64	0.57	40.09	0.93	40.09	1.00
รายได้รอตัดบัญชีกิจการที่เกี่ยวข้องถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	16.37	0.38	16.37	0.38	9.20	0.23
รายได้รอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	3.56	0.08	0.94	0.02	0.94	0.02
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	36.00	0.83	36.00	0.84	12.00	0.30
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.87	0.14	6.35	0.15	4.12	0.10
รวมหนี้สินหมุนเวียน	206.17	4.78	172.77	4.01	168.73	4.21
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	5.52	0.13	5.23	0.12	4.90	0.12
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	0.14		1.00	0.02	1.85	0.05
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี	280.21	6.50	298.38	6.93	338.31	8.44
รายได้รอตัดบัญชีกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	334.90	7.77	351.27	8.15	206.23	5.14
รายได้รอตัดบัญชี	58.73	1.36	12.81	0.30	13.75	0.34
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	271.99	6.31	307.96	7.15	337.96	8.43
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	9.32	0.22	14.09	0.33	10.11	0.25
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	34.61	0.80	24.89	0.58	21.42	0.53
เงินประกันค่าสาธารณูปโภครับจากลูกค้า	39.15	0.91	39.34	0.91	38.37	0.96
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,034.46	23.99	1,054.97	24.49	972.90	24.26
รวมหนี้สิน	1,240.74	28.77	1,227.75	28.50	1,141.63	28.46
ทุนจดทะเบียน	2,048.25	47.50	2,048.25	47.55	2,048.25	51.07
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ	2,048.25	47.50	2,048.25	47.55	2,048.25	51.07
รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,048.25	47.50	2,048.25	47.55	2,048.25	51.07
หุ้นทุนซื้อคืน	(76.78)-	(1.78)	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	283.56	6.58	283.56	6.58	283.56	7.07
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	165.23	3.83	152.44	3.54	133.71	3.33
สำรองหุ้นทุนซื้อคืน	76.78	1.78	-	-	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร	574.71	13.33	595.55	13.83	403.48	10.06
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	3,071.75	71.23	3,079.81	71.50	2,869.00	71.54
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0	0	0	0	0	0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,071.75	71.23	3,079.81	71.50	2,869.00	71.54
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,312.50	100.00	4,307.56	100.00	4,010.63	100.00

รายการ	งบการเงินรวม					
	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	199.75	20.61	35.00	5.04
รายได้จากการให้บริการ	633.24	81.74	632.81	65.30	547.29	78.84
รายได้ค่าเช่า	29.84	3.85	30.24	3.12	21.34	3.07
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	33.61	4.34	39.94	4.12	39.99	5.76
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน	41.83	5.27	36.72	3.79	32.51	4.68
รายได้เงินปันผล	1.76	0.23	0.65	0.07	0.60	0.09
รายได้อื่น	35.40	4.57	28.91	2.99	17.40	2.52
รวมรายได้	774.69	100.00	969.02	100.00	694.13	100.00
ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	95.03	9.81	0.86	0.12
ต้นทุนการให้บริการ	332.94	42.98	341.95	35.29	331.83	47.80
ค่าใช้จ่ายในการขาย	10.09	1.30	22.56	2.33	12.52	1.80
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	211.26	27.27	217.94	22.49	214.32	30.88
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	2.23	0.29	1.71	0.18	2.62	0.38
รวมค่าใช้จ่าย	556.53	71.84	679.19	70.09	562.15	80.99
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	41.84	5.40	111.61	11.52	121.88	17.56
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	260.00	33.56	401.43	41.43	253.87	36.57
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(4.39)	(0.57)	(26.76)	(2.76)	(10.25)	(1.48)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	255.60	32.99	374.67	38.66	243.62	35.10
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน						
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์	(3.17)	(0.41)	-	-	-	-
พนักงานที่กำหนดไว้						
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน						
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.63	0.08	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้	(2.54)	(0.33)				
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	253.06	38.66	374.67	38.66	243.62	35.10
งบกระแสเงินสด						
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	405.86		626.12		332.83	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(225.25)		(178.31)		10.70	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(307.09)		(175.86)		(147.96)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(126.48)		271.95		195.56	

ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท

รายการ		งบการเงินรวมของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)		
		ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
*อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	9.45	10.50	8.41
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	4.15	4.22	1.47
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	2.14	3.67	1.84
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	10.92	11.50	10.78
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	33	31	33
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	-	0.07462	0.00064
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	-	4,824	562,500
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	18.76	17.51	13.34
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	19	21	27
Cash Cycle	(วัน)	14	4,834	562,506
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	49.79	49.35	44.88
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	16.07	21.28	6.87
อัตรากำไรอื่น	%	14.41	10.96	13.04
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	380.91	341.01	802.49
อัตรากำไรสุทธิ	%	32.99	38.66	35.10
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	8.31	12.60	8.75
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	5.93	9.01	6.16
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	24.18	29.7	21.69
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.18	0.23	0.18
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.41	0.40	0.40
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	(เท่า)	190.32	368.71	111.17
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	(เท่า)	0.50	1.34	1.75
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	65.84*	51.79	67.26
เปรียบเทียบข้อมูลต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.13	0.18	0.12
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	1.50	1.50	1.40

*รออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563

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

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

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

ในปี 2562 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า ประมาณร้อยละ 86 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ที่แน่นอน มั่นคงและเติบโตขึ้นมาโดยตลอดตามปริมาณพื้นที่ขาย จำนวนผู้ประกอบการ ลูกจ้าง และผู้อยู่อาศัยในโครงการ บริษัทจึงมุ่งเน้นการสร้างรายได้จากธุรกิจ การให้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้น โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา กล่าวคือ

จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ และมาตรการสนับสนุนการลงทุนของภาครัฐบาล เช่น มาตรการสนับสนุนการลงทุนของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ เป็นแรงผลักดันให้เกิดการลงทุนและการบริโภคมากขึ้น และส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศเกิดความมั่นใจต่อภาวะเศรษฐกิจในประเทศและขยายการผลิตและการลงทุนเพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทได้ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารจัดการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม จนได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001:2015 ในด้านการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจากคณะกรรมการแห่งชาติ ว่าด้วยการรับรองระบบงาน ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความน่าเชื่อถือในระบบการบริหารจัดการของบริษัทให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น ปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมา ส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างผลกำไรจากการดำเนินงานตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตลอดมา

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวมเป็นดังนี้

บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นผลกำไรสุทธิ จำนวน 255.6 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งเป็นผลกำไรสุทธิจำนวน 374.7 ล้านบาท ผลการดำเนินงานลดลงจำนวน 119.2 ล้านบาท หรือ กำไรลดลงร้อยละ 32 เนื่องจากเหตุผลหลักที่สำคัญดังนี้

1. กำไรสุทธิ

ในปี 2560 - 2562 บริษัทฯ มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ 243.6 ,374.7 และ 255.6 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งปี 2562 มีผลกำไรลดลงจากปี 2561 จำนวน 119.2 ล้านบาท หรือ กำไรลดลงร้อยละ 32

โดยปี 2562 บริษัทมีผลประกอบการเป็นผลกำไร เนื่องจากในงวดนี้บริษัทฯ มีผลกำไรจากการดำเนินงานที่เป็นรายได้ประจำ (recurring income) รวมทั้งรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า- บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด

นอกจากนี้ยังรับรู้รายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อ และโครงสร้างพื้นฐาน จำนวน 1.92 ล้านบาทต่อเดือน และการรับรู้รายได้จากการตัดจำหน่ายรายได้ค่าตอบแทนล่วงหน้า จากการที่บริษัทฯ เข้าทำ

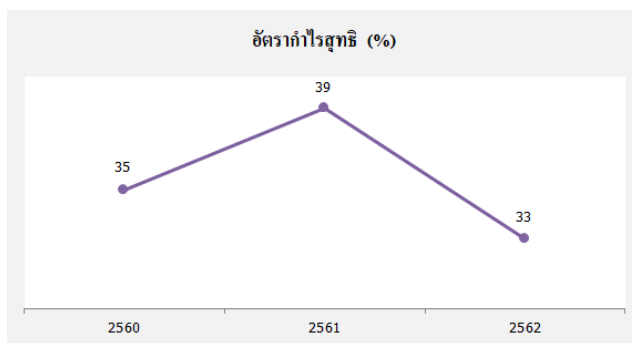
สัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานกับการร่วมค้า บริษัท ผลิตไฟฟ้านคร จำกัด เดือนละ 0.77 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลา 25 ปีตามอายุสัญญา

และมีการรับรู้รายได้จากการตัดจำหน่ายรายได้ค่าตอบแทนล่วงหน้า จากสัญญาให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน เฟสขยาย กับบริษัท ผลิตไฟฟ้านคร จำกัด เดือนละ 0.6 ล้านบาท (จำนวนค่าตอบแทนตามสัญญา 165 ล้านบาท รับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอด ระยะเวลาสัญญา 23 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561)

และในปีนี้มีรายรับล่วงหน้าสัญญาจากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน – บริษัท ราชโคเจนเนอเรชั่น จำกัด จำนวน 50 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นรายการรายได้รอตัดบัญชี เดือนละ 0.2 ล้านบาท (จำนวนค่าตอบแทนตามสัญญา 50 ล้านบาท ระยะเวลาสัญญา 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2562)

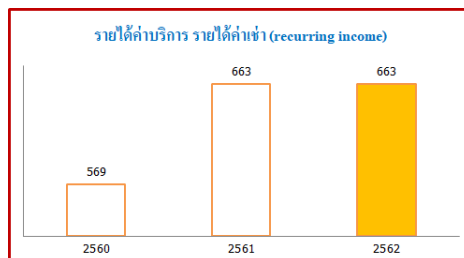
แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างองค์กร และการบริหารพัฒนาระบบการให้บริการ สาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพและเพิ่มความคล่องตัวในการให้บริการแก่ลูกค้าได้ทั่วถึงและดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลดต้นทุนในการดำเนินงานและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทอีกทางหนึ่ง

โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิ สำหรับปี 2562 เท่ากับร้อยละ 33 เปรียบเทียบกับปี 2561 เท่ากับร้อยละ 39 ลดลง ร้อยละ 15



2. รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่น

2.1 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการ และรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ประจำ (recurring income) สำหรับปี 2562 เป็นจำนวนเงิน 663.1 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดปี 2561 ซึ่งบริษัทมี รายได้จากการให้บริการ และรายได้ค่าเช่ารวม 663.1 ล้านบาท พบว่ามียอดใกล้เคียงกัน



หน่วย : ล้านบาท

2.2 รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2561 ไม่มีการรับรู้รายได้ เปรียบเทียบกับ ปี 2561 ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากการโอนขายที่ดิน จำนวน 199.7 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดรายได้จากการขายที่ดินในช่วงปี 2560 – 2562 ดังนี้

รายได้จากการขาย	2560		2561		2562	
โครงการพัฒนา						
อสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด) %	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด) %	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด) %
รวม	35.0	(77.0)	199.7	471	-	-
ลูกค้ารายใหญ่ ¹	35.0	-	70.0	-	-	-

หมายเหตุ : ¹ ปี 2560 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ คุณรวีวรรณ แซ่หวัด จำนวนเงิน 35 ล้านบาท

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

2.3 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

ในปี 2562 บริษัทบันทึกรับรู้รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลจำนวน 33.6 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 จำนวน 40.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินอุดหนุนโครงการก่อสร้างระบบป้องกันอุทกภัยจากกระทรวงอุตสาหกรรม โดยบริษัทบันทึกเป็นเงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี และตัดบัญชีเพื่อรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ มียอดลดลงจากงวดเดียวกัน ปี 2561 เนื่องจากรายได้เงินอุดหนุนรัฐบาลทยอยรับรู้รายได้ตามอายุการให้ประโยชน์ของระบบกำแพงป้องกันน้ำท่วม ซึ่งในปีนั้นเริ่มมีงานระบบบางรายการ ทยอยสิ้นสุดอายุการให้ประโยชน์ เช่น งานวางระบบน้ำ งานชุดลอกคลอง เป็นต้น ส่งผลให้การรับรู้รายได้ลดลงไปด้วย

2.4 รายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน และรายได้อื่น

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน เป็นจำนวนเงิน 40.8 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งบริษัทมีรายได้ดังกล่าวรวม 36.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เพิ่มขึ้นเนื่องจากการรับรู้รายได้จากสัญญาการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน เฟสขยาย เต็มปี หรือเดือนละ 0.6 ล้านบาท (จำนวนค่าตอบแทนตามสัญญา 165 ล้านบาท ระยะเวลาสัญญา 23 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561)

และในปีนี้มีรายรับล่วงหน้าสัญญาจากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน – บริษัท ราชโคเงินเนอเรน จำกัด จำนวน 50 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นรายการรายได้รอตัดบัญชี เดือนละ 0.2 ล้านบาท (จำนวนค่าตอบแทนตามสัญญา 50 ล้านบาท ระยะเวลาสัญญา 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2562)

ส่วนรายได้อื่น จำนวน 35.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีรายได้ดอกเบี้ยรับมากขึ้น รายได้เงินปันผล และกำไรจากการขายทรัพย์สิน

3. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ และกำไรขั้นต้น

ในปี 2560 - 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 332.7, 437.0 และ 332.9 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรขั้นต้นรวม 270.9 , 425.8 และ 330.1 ล้านบาท ตามลำดับ

3.1 ต้นทุนการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในส่วน of ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2562 บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากการโอนขายที่ดิน ในขณะที่ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 95.0 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้น จำนวน 104.7 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 52 กำไรขั้นต้นลดลงทั้งจำนวน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่เกี่ยวข้องข้างต้น

3.2 ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนทางตรงในการให้บริการ สำหรับปี 2562 จำนวน 332.9 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้น จำนวน 330.1 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ปี 2561 ซึ่งมีต้นทุนทางตรงในการให้บริการจำนวน 341.9 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้น จำนวน 321.1 ล้านบาท กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 9.0 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับการให้บริการและการให้เช่าแล้ว พบว่าปรับตัวดีขึ้นเป็น ร้อยละ 50 จากงวดเดียวกันของปีก่อน

หน่วย : ร้อยละของรายได้จากการขาย การให้บริการ และให้เช่า

อัตรากำไรขั้นต้น	2560	2561	2562
- จากการขายที่ดิน	98	52	0
- จากการให้บริการและให้เช่า	42	48	50
รวม	46	45	50

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินมีสัดส่วนที่สูง แต่จะมีความผันผวนในแต่ละปี ทั้งนี้เนื่องจาก บริษัทบันทึกต้นทุนขายตามราคาที่ดินที่ซื้อมา ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงมีต้นทุนไม่เท่ากัน ดังนั้นอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินที่เพิ่ม/ลดลงจะขึ้นอยู่กับต้นทุนที่ดินแปลงที่ขาย

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการและให้เช่า ในปี 2562 ปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากฝ่ายจัดการยังคงเดินหน้าดำเนินนโยบายในการบริหารจัดการต้นทุนในภาพรวมทั้งหมด

4. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับปี 2562 จำนวน 221.4 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งบริษัทมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม 240.5 ล้านบาท ลดลง 19.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้รวมดังกล่าวข้างต้น

อย่างไรก็ตามฝ่ายจัดการยังคงเดินหน้าดำเนินนโยบายในการบริหารจัดการปรับลดค่าใช้จ่ายในภาพรวมทั้งหมดอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปัจจุบัน

5. ค่าเสื่อมราคา

บริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคากลุ่มอาคารและอุปกรณ์ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวนรวม 172.0 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ปี 2561 จำนวน 185.3 ล้านบาท มียอดลดลงจากปีก่อน เนื่องจากมีทรัพย์สินบางรายการที่หักค่าเสื่อมราคาตามรอบระยะเวลาครบแล้ว

6. ดันทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในปี 2562 จำนวน 2.2 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ปี 2561 จำนวน 1.7 ล้านบาท รวมต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 0.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างทางการเงินจากเงินกู้ยืมธนาคารที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง เป็นการออกตั๋วแลกเงินที่มีต้นทุนทางการเงินถูกกว่า การเจรจาปรับลด อัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม รวมทั้งจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557 จนถึงปัจจุบัน

7. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

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

ทั้งนี้บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด (NNEG) เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ในเดือนมิถุนายน 2559

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมกิจการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2562 คิดเป็นจำนวนเงิน 41.8 ล้านบาท (คำนวณจากผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิ ของ NNEG 139.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลประโยชน์จากการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ (COD) x 29.99%) เนื่องจากทาง NNEG มีค่าใช้จ่ายจากการหยุดเดินเครื่องเพื่อซ่อมบำรุงเครื่องจักร

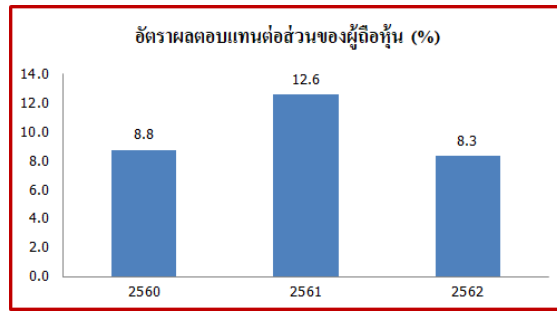
ในงวดปี 2561 บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมกิจการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย คิดเป็นจำนวนเงิน 111.6 ล้านบาท (คำนวณจากผลกำไรสุทธิ ของ NNEG 372.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลประโยชน์จากการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ (COD)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

8. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 4.4 ล้านบาท ลดลง 22.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 84 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ปี 2561 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 26.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่ต้องเสียภาษีที่ลดลงเช่นกัน

9. อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 -2562 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 8.8 ,12.6 และ 8.3 ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นปรับตัวลงเนื่องมาจากมีผลประโยชน์การกำไรลดลงตามที่กล่าวไว้ข้างต้น



ข) สภาพคล่อง

1. กระแสเงินสด

บริษัทมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดในระหว่างปี 2560 – 2562 ที่สำคัญ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2560	2561	2562
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	243.6	374.7	255.6
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	332.8	626.1	405.9
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	10.7	(178.3)	(225.2)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(148.0)	(175.9)	(307.1)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	195.5	271.9	(126.5)

ด้านกระแสเงินสด ปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 345.8 ล้านบาท ลดลง (126.5) ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 472.3 ล้านบาท

โดยในระหว่างปี 2562 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน จำนวน 405.9 ล้านบาท เป็นเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน ซึ่ง บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนคงเหลือหลังจากจ่ายชำระหนี้หนี้สินดำเนินงาน ซึ่งต้องจัดสรรไว้สำหรับชำระหนี้สินที่จะครบกำหนดต่อไป

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 225.2 ล้านบาท ซึ่งรายการหลักเกิดจากการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราว 256.1 ล้านบาท รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง 120 ล้านบาท และการซื้อเครื่องจักร อุปกรณ์ จำนวน 58.2 ล้านบาท

ส่วนเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 307.1 ล้านบาท เป็นเงินสดจ่ายเพื่อกิจกรรมจัดหาเงิน ซึ่งเกิดจากการจ่ายชำระหนี้กู้ยืมจำนวน 36.0 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 184 ล้านบาท และจ่ายชำระหุ้นทุนซื้อคืน จำนวน 76.8 ล้านบาท

กล่าวโดยสรุปจะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน เนื่องจากรายได้จากการให้บริการและค่าเช่าซึ่งเป็นรายได้ประจำที่ได้กล่าวไว้แล้วในส่วนของการดำเนินงาน ประกอบกับมีกระแสเงินสดรับจากเงินปันผลจาก NNEG ซึ่งต้องนำมาจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หนี้สินจากการดำเนินงาน และยังมีกระแสเงินสดคงเหลือเพียงพอในการจ่ายเงินปันผลได้อีกด้วย

2. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง มียอดใกล้เคียงจาก 10.5 เท่า ในปี 2561 เป็น 9.5 เท่า ในปีนี้ และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วมียอดใกล้เคียงจาก 4.2 เท่า ในปี 2561 เป็น 4.2 เท่าในปีนี้ ซึ่งทำให้เห็นสภาพคล่องของบริษัทที่ยังแข็งแกร่ง

3. รายจ่ายลงทุน

ปัจจุบันบริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป็นหลัก

อนึ่ง บริษัทมีนโยบายลงทุนในแต่ละโครงการว่าก่อนการตัดสินใจลงทุนไม่ว่าในโครงการใหม่ใดๆ บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการว่ามีผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ ทั้งทางด้านการเงิน การตลาด สังคม และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ประกอบการตัดสินใจได้อย่างถูกต้องและแม่นยำมากยิ่งขึ้น โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับสูงสุดเป็นที่ตั้ง

ก) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 4,312.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 4.9 ล้านบาท จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 4,307.6 ล้านบาท

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว รวมจำนวน 801.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 129.6 ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักคือมีกระแสเงินสดรับจากการประกอบการ หลังหักการจ่ายชำระหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น

- สินทรัพย์หมุนเวียน

ส่วนใหญ่ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1,056.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย ที่โครงการ ปทุมธานี และนครราชสีมา

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร อุปกรณ์-สุทธิ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงจำนวน (85.0) ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี

และเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 521.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 77.2 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2562 และมีเงินปันผลรับในเดือนเมษายน 2562 จำนวน 120 ล้านบาท ด้วย

คุณภาพของสินทรัพย์

- ลูกหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ จำนวน 54.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.7 ล้านบาท และในส่วนของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 33 วัน แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีการติดตามการชำระหนี้ของลูกหนี้อย่างใกล้ชิด โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้และความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคต

- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 1,056.5 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขาย ในส่วนของอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ไม่มีขอดเนื่องจากในปีบริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดิน

- ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์กลุ่มที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,726.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน (85.0) ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากค่าเสื่อมราคา ในระหว่างปี 2562

- เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

รายการเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 521.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 77.2 ล้านบาท จากสาเหตุหลัก คือการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในงวดปี 2562 จำนวน 41.8 ล้านบาท และการรับเงินปันผลในเดือนเมษายน 2562 จำนวน 120 ล้านบาท

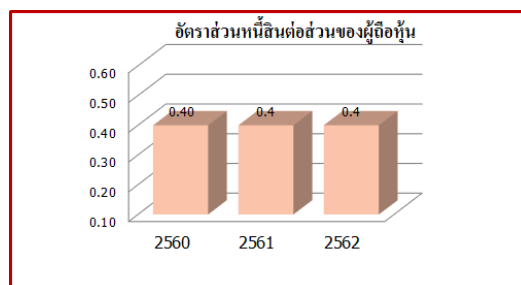
ง) แหล่งเงินทุน

บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่มาจากการดำเนินงาน รวมทั้งเงินกู้ จากสถาบันการเงิน โดยสรุปดังนี้

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.40 เท่า ขอดไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

หน่วย : เท่า



ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 3,071.8 ล้านบาท ลดลง 8.0 ล้านบาท จากส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 3,079.8 ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักดังนี้ กำไรสุทธิประจำงวด 255.6 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลปี 2562 จำนวน 184.3 ล้านบาท เมื่อเดือนพฤษภาคม 2562 และรายการหุ้นทุนซื้อคืน จำนวน 76.8 ล้านบาท

- **หนี้สิน**

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1,240.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13.0 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,227.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากรายการหลักเป็นผลมาจากการจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และจ่ายชำระหนี้สินจากการดำเนินงานด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และมีรายการรับค่าตอบแทนล่วงหน้าจากการเข้าทำสัญญาการใช้โครงสร้างพื้นฐานแห่งหนึ่งดังกล่าวข้างต้น

- **อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย**

ในปี 2560 -2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 111.2, 368.7 และ 190.3 ตามลำดับ ในปี 2562 บริษัทฯ ยังคงมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยค่อนข้างมาก เนื่องมาจากผลประกอบการกำไรตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

จ) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ต้นทุนที่ดินโครงการใหม่ที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

บริษัทก่อตั้งเมื่อปี 2514 เพื่อดำเนินธุรกิจเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมโดยมีพื้นที่โครงการเริ่มต้นประมาณ 5,000 ไร่ และได้ทยอยจัดซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการเพิ่มขึ้น ปัจจุบันมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 6,485 ไร่ ซึ่งจากการที่บริษัททยอยซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาดังกล่าว ทำให้บริษัทมีต้นทุนที่ดินเพื่อขายแต่ละแห่งไม่เท่ากันโดยที่ดินที่ซื้อมาก่อน (โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเริ่มโครงการ) ส่วนใหญ่จะมีต้นทุนต่ำกว่าที่ดินที่ซื้อภายหลัง และเมื่อบริษัทขายที่ดินที่ซื้อมาก่อนก็จะได้รับกำไรสูงกว่าการขายที่ดิน ที่ซื้อภายหลัง ดังนั้น ในอนาคตเมื่อบริษัทขายที่ดินที่ซื้อมาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการหมดก็จะทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินลดลง อันเนื่องมาจากต้นทุนที่ซื้อใหม่สูงกว่าต้นทุนเดิมมาก นอกจากนี้ ในปี 2545-2548 บริษัทได้ซื้อที่ดินที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา เพื่อพัฒนาเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา) ในปัจจุบัน

อนึ่ง ในการจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อขยายการลงทุนในแต่ละครั้ง บริษัทจะมีการศึกษาความเป็นได้ในการลงทุนก่อนจัดซื้อที่ดิน โดยปัจจัยหลักที่บริษัทใช้ในการพิจารณา คือ ราคาที่ดินที่จัดซื้อมาเป็นสำคัญโดยต้องมีราคาจำหน่ายที่สามารถแข่งขันได้ รวมทั้งผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทจึงเชื่อว่าถึงแม้ในอนาคตบริษัทอาจจะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินลดลง แต่คงจะลดลงอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้และเพียงพอที่จะสร้างผลกำไรและจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอต่อไป

แผนผังที่ดินของโครงการ

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) เป็นโครงการเขตอุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทย ซึ่งได้ก่อตั้งมาเป็นระยะเวลานาน ประกอบกับมีการขยายตัวของโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งในอดีตบริษัทได้ขายที่ดินในเขตอุตสาหกรรมบางส่วนให้แก่นักลงทุนทั่วไปที่ได้นำที่ดินไปพัฒนาเป็นเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ส่งผลต่อการจัดวางผังเมืองของโครงการในปัจจุบันที่ไม่มีระเบียบมากนัก และอาจส่งผลให้เกิดข้อจำกัดในการขายที่ดินในโครงการบางแปลงให้แก่นักลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้มีการจัดวางแผนผังแม่บทของโครงการที่ชัดเจน และในการขายที่ดินให้กับนักลงทุน บริษัทจะพิจารณาถึงการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ให้ตรงกับเขตที่ตั้งที่ได้กำหนดไว้ในแผนผังแม่บทของบริษัท

พื้นที่โครงการอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าพื้นที่ข้างเคียง

สถานที่ตั้งของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เดิมเป็นที่ลุ่มและมีพื้นที่อยู่ในระดับที่ต่ำ บริษัทจึงต้องก่อสร้างแนวเขื่อนบริเวณรอบโครงการและระบบระบายน้ำภายในโครงการเพื่อรองรับและป้องกันการเกิดน้ำท่วม รวมถึงในกรณีที่บริษัทมีการจัดซื้อที่ดินแห่งใหม่เพื่อนำมาพัฒนา ก็ต้องมีการสร้างแนวเขื่อนใหม่และวางระบบระบายน้ำเพิ่มเติม ซึ่งทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำของโครงการสูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งที่มีที่ตั้งโครงการอยู่ในที่สูงหรือที่ดอนซึ่งไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายดังกล่าว ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำภายในเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงมีเพียงค่าใช้จ่ายในส่วนของการบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายเฉพาะส่วนที่ต้องสร้างเพิ่มเติมตามบริเวณพื้นที่ดินที่ซื้อเพิ่มขึ้นเท่านั้น บริษัทจึงเชื่อว่าปัจจัยดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท