

## ส่วนที่ 1

## การประกอบธุรกิจ

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัท นวนครฯ”) มีที่ตั้งโครงการจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา โดยมีการดำเนินธุรกิจประกอบไปด้วย 4 ธุรกิจหลักอันได้แก่

1. การพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
2. การลงทุนทางด้านสาธารณูปโภค
3. การลงทุนทางการบริการ
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 อย่างไรก็ตามยังมีลูกค้าโรงงานต่าง ๆ ที่ให้ความสนใจมากขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งในการรับกระแสไฟฟ้าและไอน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ซึ่งทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนจะเต็มกำลังการผลิต ดังนั้นทาง NNEG จึงมีนโยบายและเริ่มดำเนินการในการก่อสร้างโรงไฟฟ้าโรงที่ 2 เพิ่มขึ้นเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562 ที่ผ่านมา เพื่อรองรับความต้องการทั้งทางด้านกระแสไฟฟ้าและไอน้ำจากลูกค้าภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ที่เพิ่มขึ้น โดยจะสามารถผลิตไฟฟ้าเพิ่มขึ้นอีก 60 เมกกะวัตต์และผลิตไอน้ำเพิ่มขึ้นอีก 10 ตันต่อชั่วโมง ซึ่งคาดว่าจะทำให้ NNEG มีรายได้เพิ่มขึ้น การก่อสร้างโรงไฟฟ้าโรงที่ 2 ดังกล่าว ยังทำให้ระบบการผลิตไฟฟ้าและไอน้ำมีประสิทธิภาพและความเชื่อถือได้มากยิ่งขึ้น โดยเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 63 ได้เดินเครื่องเชิงพาณิชย์ และเริ่มรับรู้รายได้ตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าแล้ว ส่งผลให้โรงไฟฟ้าของ NNEG มีขนาดกำลังผลิตไฟฟ้าสุทธิ รวมประมาณ 185 เมกกะวัตต์ และไอน้ำรวมประมาณ 40 ตันต่อชั่วโมง (รวมการผลิตของโรงไฟฟ้าที่มีอยู่เดิมแล้ว) ซึ่งส่งผลให้บริษัท นวนครฯ รับรู้รายได้เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว

โครงการขายนํ้าประปาให้การประปาส่วนภูมิภาค เป็นโครงการที่บริษัท นวนครฯ ขายนํ้าประปาให้การประปาส่วนภูมิภาค โดยโรงผลิตนํ้าเพื่ออุตสาหกรรมของบริษัท นวนครฯ ซึ่งยังคงมีกำลังการผลิตที่เพียงพอและรองรับการขายนํ้าให้การประปาส่วนภูมิภาคได้บริเวณหน้าเขตส่งเสริมฯ ปัจจุบันโครงการฯ ได้รับใบอนุญาตท่อดลอดใต้ถนนพหลโยธินแล้ว อยู่ระหว่างเตรียมดำเนินการเดินท่อดลอดเพื่อจัดจำหน่ายนํ้าประปาต่อไป

### ด้านโทรคมนาคม

โครงข่ายสื่อสารสายใยแก้วใต้ดิน บริษัท นวนครฯ ร่วมกับ บริษัท เอแอลที เทเลคอม จำกัด (มหาชน) โดยแบ่งออกเป็น 2 เฟส ได้แก่ เฟส 1: เขตพื้นที่โรงงาน และเฟส 2: เขตพื้นที่พาณิชยกรรมและชุมชน ซึ่งปัจจุบันเขตพื้นที่โรงงาน (เฟส 1) ผู้ประกอบการในพื้นที่ได้ย้ายไปใช้ระบบโครงข่ายกลางแล้ว ประกอบกับดำเนินการรื้อถอนสายสื่อสารออกจากพื้นที่โซนโรงงานเรียบร้อยแล้ว คงเหลือการเก็บความเรียบร้อยบางส่วน สำหรับเขตพาณิชยกรรมและชุมชน (เฟส 2) อยู่ระหว่างเตรียมการดำเนินการจัดระเบียบในถนนหลัก เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อการใช้งานโทรคมนาคมของผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้น้อยที่สุด

โครงการเสาส่งสัญญาณสื่อสาร ดำเนินการภายใต้บริษัทร่วมทุน บริษัท ไทธันท์ จำกัด ระหว่าง บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท เอแอลที เทเลคอม จำกัด (มหาชน) โดยให้บริการเสาโครงเหล็กแก่ผู้ให้บริการโทรคมนาคม (Operator) ปัจจุบันดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 8 เสา และให้บริการเรียบร้อยแล้ว

### ด้านสาธารณสุข

โรงผลิตนํ้าเพื่ออุตสาหกรรม ยังได้มีการปรับปรุงโครงข่ายท่อจ่ายนํ้าหลัก เพื่อเพิ่มเสถียรภาพและประสิทธิภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าในพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ ด้านการบำบัดนํ้าเสียมีการบำบัดนํ้าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานของกรมชลประทาน และกระทรวงอุตสาหกรรม ก่อนปล่อยลงสู่แม่นํ้า ด้านงานโยธามีการซ่อมแซมและปรับปรุงถนนที่ชำรุด เพื่อให้เกิดความสะดวกในการคมนาคมและสัญจรของผู้อาศัยและโรงงานต่าง ๆ ภายในเขตส่งเสริมฯ เป็นต้น

### ด้านบริการ

ด้านการบริการชุมชนไม่ว่าจะเป็นการทำความสะอาด การเก็บขยะ รวมถึงการคมนาคมภายใน บริษัท นวนครฯ ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างการให้บริการ จนทำให้ปัจจุบันสามารถแก้ไขปัญหาขยะตกค้างได้ดีขึ้น รวมทั้งทำให้มีรายได้ในส่วนนี้เพิ่มขึ้นตามจำนวนขยะที่เก็บได้มากขึ้น และทำให้ทัศนียภาพและสุขอนามัยชุมชนของผู้ที่อยู่ในพื้นที่นวนครดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด บริษัท นวนครฯ ยังคงมุ่งพัฒนาในด้านบริการอื่น ๆ ให้แก่ชุมชนและสาธารณะ เพื่อให้มาตรฐานชุมชนและส่วนสาธารณะภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ดีขึ้นเรื่อย ๆ

นอกจากนี้ ในปี 2563 บริษัท นวนครฯ ยังคงมุ่งเน้นความเป็นระเบียบเรียบร้อยของการจราจร จึงให้บริการลานจอดรถจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ ลานจอดรถชุมชนไทยธานี และลานจอดรถถนนนวนคร 10 เพื่อเป็นการจัดระเบียบการภายในพื้นที่ แก้ไขปัญหาการจอดรถกีดขวางจราจร และเพิ่มพื้นที่ลานจอดรถให้เพียงพอต่อความต้องการของบริเวณโดยรอบ

## ด้านพลังงาน

โครงข่ายไฟฟ้าอัจฉริยะจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งเป็นโครงการนำร่องเพื่อการศึกษาและพัฒนาสู่การเชื่อมโยงเครือข่ายพลังงาน Smart Grid ภายในพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี จำนวน 3 อาคาร

1. ติดตั้งและวางระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Roof) กำลังผลิตไฟฟ้า 719 กิโลวัตต์ บริเวณหลังคาโรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมปัจจุบันได้รับใบอนุญาตขนานระบบผลิตไฟฟ้าเสร็จสมบูรณ์แล้ว
2. ติดตั้งและวางระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Roof) กำลังผลิตไฟฟ้า 45.60 กิโลวัตต์ บริเวณหลังคาอาคารฝ่ายโยธา อยู่ระหว่างรอบริษัท อินโฟนิตี้ จำกัด ดำเนินการยื่นขอใบยกเว้นและใบอนุญาตขนานไฟ
3. ติดตั้งและวางระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Floating) กำลังผลิตไฟฟ้า 61.60 กิโลวัตต์ บริเวณบ่อน้ำสำนักงานใหญ่ ปทุมธานี อยู่ระหว่างการทดสอบระบบไฟ

## เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

### ด้านที่ดิน

ตามที่ได้เคยรายงานว่า ส่วนของที่ดินในเฟส 3 ขนาด 800 ไร่ ได้พัฒนาเสร็จสมบูรณ์และเริ่มการขายไปแล้วนั้น บัดนี้ได้มีลูกค้าที่ซื้อที่ดินไว้แล้วเข้ามาเริ่มก่อสร้างโรงงานเพิ่มขึ้น รวมทั้งลูกค้าเดิมก็มีการขยายการผลิตและก่อสร้างโรงงานใหม่เช่นเดียวกับเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ส่วนลูกค้าใหม่ก็ได้มีการเข้ามาติดต่อเยี่ยมชมมากมาย แต่ก็ยังไม่ตัดสินใจ ซึ่งก็คงเป็นเพราะเหตุผลเดียวกันกับที่ได้กล่าวไว้แล้วในตอนต้น แต่อย่างไรก็ตาม บริษัท นวนครฯ ก็ยังคงหาแนวทางอื่นในการพัฒนาที่ดิน ยกตัวอย่างเช่น ที่ดินด้านหน้าที่ติดถนนมิตรภาพ ขณะนี้อยู่ระหว่างการสำรวจและเจรจาศึกษาความเป็นไปได้ที่จะสร้างเป็นจุดพักรถ โดยอาจประกอบไปด้วยสถานีบริการน้ำมัน ที่พัก ร้านอาหาร และร้านจำหน่ายสินค้าของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น

### ด้านการบริการ

เนื่องจากพื้นที่โครงการมีเฉพาะผู้ประกอบการ ไม่มีชุมชน จึงให้บริการในด้านความสะดวกเพื่อสุขอนามัยที่ดี การคมนาคมเพื่อความปลอดภัยในการสัญจร อีกทั้งการให้เช่าห้องประชุม การรักษาความปลอดภัย เป็นต้น พร้อมทั้งมี การป้องกันผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมด้วย

### ด้านสาธารณูปโภค

ปัญหาที่สำคัญที่สุดของพื้นที่บริเวณจังหวัดนครราชสีมาก็คือ แหล่งน้ำ เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้จัดเตรียมบ่อเก็บน้ำขนาดใหญ่ไว้ถึง 4 แห่ง ซึ่งน่าจะมีความจุรวมมากกว่า 1,700,000 ลบ.ม. ซึ่งปกติก็จะเกินกว่าความต้องการใช้ในการผลิตในระหว่างรอบปี แต่จากเหตุภัยแล้งที่เกิดขึ้นในปี 2559 นั้น ทำให้บริษัท นวนครฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต บริษัท นวนครฯ จึงมีแผนที่จะขยายและก่อสร้างแหล่งเก็บน้ำเพิ่มขึ้น รวมทั้งการรณรงค์ให้โรงงานต่าง ๆ มีนโยบายในการใช้น้ำอย่างประหยัด รวมถึงการใช้น้ำหมุนเวียน (Recycle) ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการขาดน้ำได้มากขึ้น นอกจากนี้ ยังได้เพิ่มประสิทธิภาพและเสถียรภาพระบบผลิตน้ำ แก้ไขปัญหาแหล่งน้ำดิบให้สามารถมีใช้ได้ตลอด โดยการปรับปรุงระบบสูบน้ำให้สามารถใช้ได้เร็วขึ้น และปรับปรุง/แก้ไขคุณภาพน้ำดิบจากการกักเก็บไว้นานขึ้น

### ด้านไฟฟ้า

โครงการโรงไฟฟ้า บริษัท อาร์ อี เอ็น โคราช เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่าง บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท ราช กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พีอีเอ เอ็นคอม อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ผลิตไฟฟ้าขนาดเริ่มต้นที่ 30 เมกกะวัตต์ ตั้งอยู่ที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดนครราชสีมา ลูกค้าหลักคือ บริษัท เอวีเอ็กซ์ (ไทยแลนด์) จำกัด โดยโครงการอยู่ระหว่าง 1.) ออกแบบโรงไฟฟ้า 2.) จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดย บริษัท อาร์ อี เอ็น โคราช เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด มีกำหนดจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ (COD) ให้กับลูกค้าโรงงานในเดือน มิถุนายน ปี 2566 อย่างไรก็ตาม บริษัท นวนครฯ มีการเดินหน้าหาลูกค้าโรงงานภายใน เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ที่มีความสนใจใช้ไฟฟ้าที่มีคุณภาพและเสถียรภาพสูง เพื่อในอนาคต ให้ บริษัท อาร์ อี เอ็น โคราช เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด วางแผนเพิ่มกำลังผลิตไฟฟ้าได้ตามความต้องการ

### ด้านพลังงาน

การติดตั้งและวางระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ มีการทดลองใช้งานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี พบว่าสามารถลดต้นทุนค่าไฟฟ้าได้ โดยปัจจุบันได้ดำเนินการที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้แก่

1. ติดตั้งและวางระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Roof) กำลังผลิตไฟฟ้า 22.80 กิโลวัตต์ บริเวณหลังคาโรงจอดรถสำนักงาน นครราชสีมา อยู่ระหว่างรอบริษัท อินโฟนิตี จำกัด ดำเนินการยื่นขอใบยกเว้นและใบอนุญาตขนานไฟ
2. ติดตั้งและวางระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Floating) กำลังผลิตไฟฟ้า 61.60 กิโลวัตต์ บริเวณบ่อน้ำโรงบำบัดน้ำเสีย นครราชสีมา อยู่ระหว่างรอบริษัท อินโฟนิตี จำกัด ดำเนินการยื่นขอใบยกเว้นและใบอนุญาตขนานไฟ
3. ติดตั้งและวางระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Floating) กำลังผลิตไฟฟ้า 61.60 กิโลวัตต์ บริเวณหลังคาโรงผลิตน้ำ นครราชสีมา อยู่ระหว่างรอบริษัท อินโฟนิตี จำกัด ดำเนินการยื่นขอใบยกเว้นและใบอนุญาตขนานไฟ

### ด้านการคมนาคม

สำหรับเส้นทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 6 หรือมอเตอร์เวย์ บางปะอิน – นครราชสีมา มีจุดเริ่มต้นโครงการเชื่อมต่อกับถนนกาญจนาภิเษก หรือถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก และถนนพหลโยธิน บริเวณทางแยกต่างระดับบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มอเตอร์เวย์สายนี้จะตัดเป็นถนนเส้นใหม่ขนานกับถนนพหลโยธิน และถนนมิตรภาพ มีช่วงยกระดับเหนือถนนมิตรภาพตอนที่อ่างเก็บน้ำลำตะคอง ไปสิ้นสุดที่ทางเลี้ยวเมืองนครราชสีมา (Bypass) จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งห่างจากเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา เพียง 1 กิโลเมตรเท่านั้น

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

ทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หรือมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน – นครราชสีมา มีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จ ภายในปี 2565 และจะพร้อมเปิดให้ใช้บริการภายในปี 2566 ถือเป็นโครงการที่อำนวยความสะดวกเป็นอย่างมากในการเดินทาง ประหยัดเวลา เชื่อมจังหวัดนครราชสีมาและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ให้ใกล้เมืองหลวงมากยิ่งขึ้น ช่วยเสริมศักยภาพด้านคมนาคมทางถนน

และระบบโลจิสติกส์ รวมทั้ง แก้ไขปัญหาการจราจรติดขัดบนถนนพหลโยธิน และถนนมิตรภาพ นอกเหนือจากการเชื่อมโยงทางพิเศษหมายเลข 6 กับเมืองหลวงแล้ว มอเตอร์เวย์สายนี้ยังเชื่อมให้เดินทางออกสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือไปจังหวัดชลบุรีหรือพัทยา และอีกฝั่งไปยังจังหวัดกาญจนบุรี ถือเป็นการเชื่อมโยงทั้ง 4 ภาคเข้าด้วยกัน ทำให้การเดินทางสะดวกมากยิ่งขึ้น

### พัฒนาการที่สำคัญที่ผ่านมา

#### บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด

ปี 2552 : บริษัท นวนครฯ ได้ร่วมพันธมิตรทางธุรกิจในโครงการโรงไฟฟ้า ผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก กับ บริษัทผลิตไฟฟ้าราชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)

ปี 2553 : เดือนมกราคม บริษัท นวนครฯ 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 บริษัท นวนครฯ ได้ลงนามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholder Agreement) เพื่อเข้าร่วมลงทุนใน บริษัท 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 บริษัท นวนครฯ ได้ชำระหุ้นเป็นจำนวนเงิน 120,600,000 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 402,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 40,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท นวนครฯ 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 บริษัท นวนครฯ ได้ชำระหุ้นเป็นจำนวนเงิน 457,438,150 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,525,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 152,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

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

ณ วันที่ 8 กันยายน 2563 บริษัท นวนครฯ ได้ชำระหุ้นเป็นจำนวนเงิน 135,000,000 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 2,000,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 200,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

## ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วมการร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โดย บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายบรรจุภัณฑ์ที่ผลิตจากปอและพลาสติก ถูถือหุ้นอยู่ในบริษัท นวนครฯ จำนวน 256,150,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 12.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ทั้งนี้ บริษัท นวนครฯ มีเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือสนับสนุนด้านการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยและ ผู้ประกอบการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท โดยมีรายละเอียดการดำเนินธุรกิจดังนี้

### 1. บริษัท รักษาความปลอดภัย นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ดดิ้ง จำกัด

(เดิม บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด)

ก่อตั้งในเดือนตุลาคม 2544 ดำเนินธุรกิจด้านการรักษาความปลอดภัยภายในพื้นที่ของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 6.3 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2545 บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว แต่ในเดือนมีนาคม 2546 บริษัทได้ตัดสินใจขายเงินลงทุนของบริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด จำนวน 40,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 81.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วให้แก่บุคคลภายนอกในขณะนั้น เนื่องจากบริษัทดังกล่าว มีผลประกอบการขาดทุนมาโดยตลอด อีกทั้งบริษัทไม่มีความชำนาญในการดำเนินธุรกิจดังกล่าวเพียงพอ ทำให้ปัจจุบันบริษัท นวนครฯ คงเหลือการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเพียงร้อยละ 15.08 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

### 2. บริษัท ซูมิโฮ โกลบอลโลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด

(เดิม บริษัท นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด)

ก่อตั้งในปี 2532 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการให้บริการคลังสินค้าให้แก่บริษัทต่างๆ ที่ตั้งในพื้นที่โครงการนวนคร ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยบริษัท นวนครฯ ถูถือหุ้นอยู่ร้อยละ 1.71 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

### 3. บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด (NNEG)

เป็นโรงไฟฟ้ารายเล็ก (Small Power Producer: SPP) ที่ใช้กระบวนการผลิตไฟฟ้าและไอน้ำ โดยใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง มีกำลังการผลิตไฟฟ้าสุทธิประมาณ 125 เมกะวัตต์ และมีกำลังการผลิตไอน้ำ 30 ตัน ต่อชั่วโมง มีลูกค้าตามสัญญาคือการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยและลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี โดยเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 2,000,000,000 บาท โดยบริษัท นวนครฯ ถูถือหุ้นอยู่ร้อยละ 29.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 600 ล้านบาท

#### 4. บริษัท ไทนันต์ จำกัด

ประกอบกิจการด้านโทรคมนาคม ผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ตแบบที่หนึ่ง (ให้บริการอินเทอร์เน็ตโดยไม่มีโครงข่ายเป็นของตนเอง) ปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท เรียกชำระแล้ว 2,500,000 บาท บริษัท นวนครฯ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของ บริษัท ไทนันต์ จำกัด คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,275,000 บาท

#### 5. บริษัท อาร์ อี เอ็น โคราช เอ็นเนอร์ยี จำกัด (REN)

ประกอบกิจการโรงไฟฟ้าจากพลังงานความร้อนร่วม ปัจจุบันมี ทุนจดทะเบียน 100,000,000.00 บาท เรียกชำระแล้ว 25,750,000 บาท บริษัท นวนครฯ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 35 ของหุ้นสามัญทั้งหมด คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 9,012,500 บาท

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้รวมของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2561 – 2563 สามารถแยกตามลักษณะการดำเนินงานได้ดังนี้

รายละเอียด	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	273.65	26.27	-	-	199.75	20.61
- รายได้จากการขายที่ดิน	53.26	5.11	-	-	129.75	13.39
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี						
- รายได้จากการขายที่ดิน	220.39	21.16	-	-	70.00	7.22
เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา						
รายได้จากการให้บริการ	630.32	60.52	633.24	81.74	632.81	65.30
รายได้จากค่าเช่า*	30.58	2.94	29.84	3.85	30.24	3.12
รายได้อื่น **	107.00	10.27	111.61	14.41	106.22	10.96
รายได้รวม	1,041.55	100.00	774.69	100.00	969.02	100.00

หมายเหตุ : รายได้หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการให้บริการเฉลี่ยประมาณร้อยละ 60.52 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.94 ของรายได้รวม และรายได้อื่นเฉลี่ยอยู่ประมาณร้อยละ 10.27 ของรายได้รวม

\* รายได้ค่าเช่า คือรายได้จากการให้เช่าที่ดินและสถานที่

\*\* รายได้อื่น = รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล รายได้จากการใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน ดอกเบี้ยรับ และอื่นๆ

ปี 2561 รายได้อื่น ประกอบด้วยรายการหลัก คือรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 39.94 ล้านบาท และรายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน 36.72 ล้านบาท

ปี 2562 รายได้อื่น ประกอบด้วยรายการหลัก คือรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 33.61 ล้านบาท และรายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน 40.83 ล้านบาท

ปี 2563 รายได้อื่น ประกอบด้วยรายการหลัก คือรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 24.64 ล้านบาท และรายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน 45.84 ล้านบาท

## 2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### 2.2.1 การพัฒนาที่ดินเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเพื่อขาย







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

- 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



## หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ BOI




## สิทธิและประโยชน์พื้นฐาน

กลุ่มกิจการ		สิทธิและประโยชน์				
		 ยกเว้นภาษีเงินได้ นิติบุคคล	 ยกเว้นอากร นำเข้าหรือส่งออก	 ยกเว้นอากร ของนำเข้าเพื่อวิจัย	 ยกเว้นอากรวัตถุดิบ ผลิตเพื่อส่งออก	 สิทธิประโยชน์ ที่ไม่ใช่ภาษี **
 <p>พัฒนา เทคโนโลยี และนวัตกรรม</p> <p>A1</p> <p>A2</p> <p>A3</p> <p>A4</p> <p>B1</p> <p>B2</p>	พัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรม	10 ปี ไม่กำหนดเวลาเงิน	✓	✓	✓	✓
	A1	8 ปี ไม่กำหนดเวลาเงิน	✓	✓	✓	✓
	A2	8 ปี	✓	✓	✓	✓
	A3	5 ปี	✓	✓	✓	✓
	A4	3 ปี	✓	✓	✓	✓
	B1	— *	✓	—	✓	✓
	B2	—	—	—	✓	✓

[illegible]

สิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม

หากตั้งสถานที่ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับ ส่งเสริม จะได้รับสิทธิและประโยชน์  
ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มเติม 1 ปี

กลุ่มกิจการ	สิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม		
	 ยกเว้นภาษีเงินได้ นิติบุคคล	 ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ดิน	 SUV
พัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรม	10 ปี ไม่กำหนดวงเงิน	1 ปี	11 ปี ไม่กำหนดวงเงิน
A1	8 ปี ไม่กำหนดวงเงิน	—	8 ปี ไม่กำหนดวงเงิน
A2	8 ปี	—	8 ปี
A3	5 ปี	1 ปี	6 ปี
A4	3 ปี	1 ปี	4 ปี
B1	—	—	—
B2	—	—	—

หมายเหตุ: ไม่รวมสิ่งประเภทวิชาการที่มีเงื่อนไขบังคับว่าต้องตั้งเป็นนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม

**เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี****1. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี**

ปัจจุบันโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี มีพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 6,485 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 4,148 ไร่ และยังคงมีพื้นที่ขายคงเหลือทั้งสิ้นประมาณ 180 ไร่ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้พัฒนาพื้นที่ขายอย่างต่อเนื่องอีกทั้งยังได้พัฒนาระบบบริหารจัดการของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ให้มีประสิทธิภาพจนเป็นที่ยอมรับแก่นักลงทุน และได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน สรอ./ISO 9001:2015 ในด้านการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานจากสถาบันรับรองมาตรฐาน ไอเอสโอ (MASCI) และสำนักงานคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการรับรองระบบงาน (NAC) ในปี 2545 ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเข้ามาลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ให้กับนักลงทุนได้อีกทางหนึ่งด้วย

**1.1 การแบ่งเขตพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี****1) เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม**

บริษัทฯ มีพื้นที่ที่เป็นอุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 4,148 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 60 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีโรงงานตั้งในพื้นที่กว่า 212 โรงงาน) และมีพื้นที่ขายคงเหลือทั้งส่วนอุตสาหกรรมและอีกประมาณ 87 ไร่

**2) เขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย**

บริษัทฯ ได้มีการจัดแบ่งพื้นที่เพื่อพัฒนาเป็นเขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย บนพื้นที่ประมาณ 641 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ประมาณ 5,000 ครอบครัว) และมีพื้นที่ขายคงเหลือประมาณ 92 ไร่

**3) เขตปลอดอากร**

บริษัทฯ ได้จัดแบ่งมีพื้นที่ประมาณ 137 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่ทั้งหมดซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของโครงการ ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีตามกฎหมายทุกประการ ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวได้ขายหมดและปิดเฟสเรียบร้อยแล้ว

**4) เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว**

เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวมีพื้นที่ประมาณ 2,279 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 35 ของพื้นที่ทั้งหมด

## 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 กิจการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม (ส่วนขยาย)

ประเภท 7.1 กิจการสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน

**สรุปสาระสำคัญของสิทธิและประโยชน์**

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

**สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไข**

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 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 กิจการ สาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์

**สรุปสาระสำคัญของสิทธิและประโยชน์**

1. ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการส่งเสริม
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ จะต้องนำเข้ามา ภายในวันที่ 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 นับแต่วันสิ้นรอบ ระยะเวลาบัญชี

## 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 กิจการบริการ บำบัดน้ำเสีย กำจัดหรือขนถ่ายขยะกากอุตสาหกรรม หรือสารเคมีที่เป็นพิษ โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์

**สรุปสาระสำคัญของสิทธิและประโยชน์**

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

**สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไข**

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 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า ภายใน 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 ของที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรและนำไปในเขตปลอดอากร สำหรับใช้ในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ

2. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ ที่นำเข้ามาผลิตเพื่อการส่งออก

3. ได้รับยกเว้นอากรขาออก สำหรับของที่ปลอดไปจากเขตปลอดอากร เพื่อการส่งออก

4. ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม

5. ได้รับยกเว้นภาษีสรรพสามิต

6. ไม่กำหนดอัตราส่วนหรือปริมาณและระยะเวลาในการส่งออก

## 2. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

### 2.1 ระบบถนนภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ถนนภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี แบ่งได้ 11 ขนาดความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 9.00 เมตร ถึง 32.00 เมตร โดยเชื่อมกับโครงข่ายและมีทางเข้า-ออก ติดถนนพหลโยธิน กม.ที่ 46 ถนนโดยทั่วไปมีทั้งผิวจราจรเป็น แอสฟัลท์ ดิกคอนกรีตและคอนกรีตเสริม

ในปี 2563 ดำเนินการซ่อมแซมถนนแล้ว ดังนี้

1. ถนนนวนคร 4 (ปรับปรุงถนนแอสฟัลท์ ไหล่ทาง ค.ส.ล. พร้อมขอบกันรถ)





## 2. ถนนนวนคร 4/1 (ปรับปรุงไหล่ทาง ค.ส.ล. พร้อมขอบกั้นรถ)



## 3. ถนนนวนคร 5/2 (ปรับปรุงไหล่ทาง ค.ส.ล. พร้อมขอบกั้นรถ)

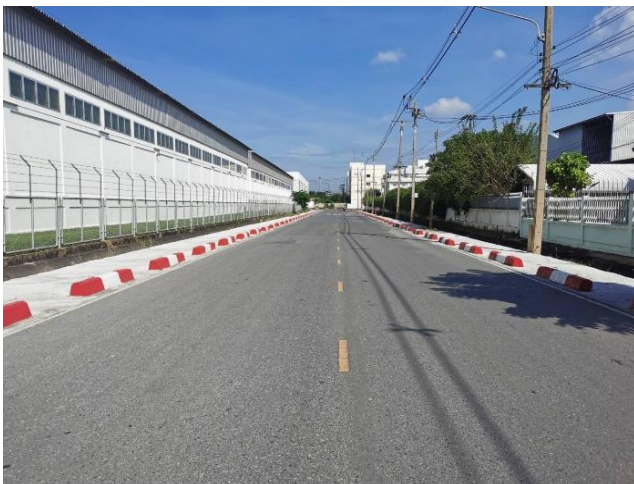


#### 4. ถนนนวนคร 24 (ปรับปรุงไหล่ทาง ค.ส.ล. พร้อมขบักันรตต่อจากงานก่อสร้างเดิม)



#### 2.2 ระบบระบายน้ำฝนภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ระบบระบายน้ำฝนโดยทั่วไปเป็นรางระบายน้ำคอนกรีต แบบ V-DRAIN และ U-DRAIN ตลอดสองข้างทาง ทำหน้าที่รองรับน้ำฝนมีความยาว โดยรวมประมาณ 45 กม. มีความจุประมาณ 400,000 ลบ.ม. และระบายสู่คลองภายในโครงการทั้งหมด





## 2.3 คลองระบายน้ำภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

คลองระบายน้ำภายในโครงการ ทำหน้าที่รองรับน้ำฝนเพื่อระบายน้ำลงสู่คลองภายในโครงการ ซึ่งมีความยาวโดยรวมประมาณ 45 กม. มีปริมาณความจุประมาณ 1,200,000 ลบ.ม. เชื่อมกันเป็นโครงข่ายทั่วทั้งเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ซึ่งในปี 2563 ได้ทำการลอกทำความสะอาดตลอดทั้งปี เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายน้ำและรองรับน้ำฝนได้มากขึ้น และทางบริษัทฯ ได้จัดซื้อรถแบคโฮ แบบแขนยาว พร้อมแพเหล็ก เพื่อดำเนินการขุดลอกคลองอย่างต่อเนื่อง และเป็นการลดค่าใช้จ่ายการจ้างขุดลอกคลอง ส่วนน้ำฝนที่ระบายลงสู่ระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการและไหลลงสู่คลองสาธารณะภายในโครงการโดยตรง จะทำการสูบระบายออกนอกโครงการเฉพาะฤดูฝนเท่านั้นเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมภายในเขตโครงการ แต่เนื่องจากน้ำฝนที่ระบายลงสู่คลองสาธารณะภายในโครงการโดยตรง จะมีน้ำจากพื้นถนน และจากรางระบายน้ำฝนไหลลงคลองด้วย ทำให้น้ำคลองมีตะกอนและเศษหินดินทรายปะปนอยู่และเมื่อสูบน้ำเพื่อระบายออกสู่ภายนอกโครงการทำให้ตะกอนและเศษหินดินทรายปะปนไปด้วย ทำให้ค่า SS ในน้ำคลองสาธารณะที่สูบระบายออกนอกโครงการอาจสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานของกรมชลประทานได้ในบางครั้งแต่อย่างไรก็ตามค่า SS ดังกล่าวจะไม่เกินค่ามาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรม

## 2.4 ระบบบำบัดน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ได้ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียโดยการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนขยาย) แล้วเสร็จพร้อมเปิดใช้งานได้ตั้งแต่เดือน เมษายน 2552 เป็นต้นมา และได้ดำเนินการขออนุญาตขยายโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ต่อกรมโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขอประกอบกิจการเรียบร้อยแล้ว โดยจัดอยู่ในประเภทโรงงานลำดับที่ 101 เพื่อรองรับการบำบัดน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมเขตชุมชนและการพาณิชย์ มาทำการบำบัดน้ำเสียให้ได้คุณภาพน้ำที่ดีและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามมาตรฐานน้ำทิ้งของประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางปัจจุบันมี 4 หน่วยบำบัด ประกอบด้วย ระบบบำบัดน้ำเสีย (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 ลบ.ม. ในขณะที่ปัจจุบันมีปริมาณน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย วันละ 28,780 ลบ.ม. หรือคิดเป็น 62.57 % ของขีดความสามารถของระบบบำบัดน้ำเสีย โดยผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสียนวนคร ถือว่ามีประสิทธิภาพที่ดีมาโดยตลอด

คุณภาพน้ำทิ้งเฉลี่ยของระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี  
เมื่อเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของกรมชลประทาน และกระทรวงอุตสาหกรรม

ค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง	ค่ามาตรฐาน กรมชลประทาน	ค่ามาตรฐาน กระทรวง อุตสาหกรรม	2563	2562	2561
ความเป็นกรด-ด่าง (pH)	6.5 - 8.5	5.5 - 9.0	6.93	7.23	6.94
Biochemical Oxygen Demand (BOD) (มิลลิกรัม/ลิตร)	< 20	< 20	2	2	2
Chemical Oxygen Demand (COD) (มิลลิกรัม/ลิตร)	-	< 120	24	25	29
Suspended Solids (SS) (มิลลิกรัม/ลิตร)	< 30	< 50	4	4	5

ในขณะเดียวกันเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจและเป็นการประกันคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างบ่อพักน้ำทิ้ง (Polishing Pond) สำหรับเป็นบ่อรองรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของบริษัทฯ โดยบ่อพักน้ำทิ้งนี้จะมีลักษณะเป็นบ่อดินระดับความลึก 2.50 ม. รองรับปริมาณน้ำทิ้ง 50,000 ลบ.ม. เพื่อทำการปรับสภาพน้ำทิ้งขั้นสุดท้ายก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะภายนอก ซึ่งการปรับสภาพน้ำทิ้งภายในบ่อพักน้ำทิ้งนี้จะอาศัย กระบวนการตามธรรมชาติ โดยการตกตะกอนที่ยังแขวนลอยในน้ำทิ้งโดยอาศัย กระบวนการตกตะกอนตามกายภาพ และยังเป็นการใช้เชื้อโรคงายสิทธิ์ด้วยรังสี UV ที่ต้องอาศัยแสงแดดเป็นตัวช่วยกำจัดซึ่งจะเป็นการประกันคุณภาพน้ำทิ้งขั้นสุดท้ายก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะภายนอกโครงการต่อไปโดยถือเป็นมาตรการหนึ่งในการใส่ใจคุณภาพสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ

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

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

นอกเหนือจากการให้บริการบำบัดน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรมและชุมชนภายในเขตโครงการ บริษัทฯ ยังให้บริการในส่วนของการเก็บตัวอย่างและทดสอบคุณภาพน้ำเสียของโรงงานอุตสาหกรรมภายในโครงการโดยห้องปฏิบัติการเคมีวิเคราะห์ของบริษัทฯ รวมถึงการบริการให้คำปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมและการออกหนังสือยินยอมรับน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรม เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตตั้งโรงงานใหม่ ขออนุญาตขยายโรงงานหรือขอต่อใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานอีกส่วนหนึ่งด้วย

## 2.5 ระบบระบายน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ระบบระบายน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เป็นระบบท่อบีบ และแยกออกจากระบบระบายน้ำฝนที่เป็นระบบเปิด (U-drain) ขนาดเส้นท่อระบายน้ำเสีย จะมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ 150, 200, 250, 300, 400, 600, 800 และ 1,000 มิลลิเมตร โดยสามารถระบายน้ำเสียและรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการจากเขตอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และเขตพาณิชย์กรรม เป็นต้น ระบบระบายน้ำเสียจะประกอบไปด้วย บ่อพักน้ำเสีย และสถานีสูบน้ำเสียย่อย ก่อสร้างตามแนวท่อระบายน้ำเสียที่มีอยู่รอบโครงการ จำนวน 51 สถานี ทำหน้าที่สูบน้ำเสียต่อไปยังโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร

อนึ่ง ระบบระบายน้ำเสียภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี จะเป็นระบบระบายน้ำเสียแบบท่อบีบแยก (separate System) คือ เป็นระบบระบายน้ำเสียที่แยกระหว่างท่อระบายน้ำฝน (Storm Sewer) ซึ่งรับน้ำฝนเพียงอย่างเดียว แล้วระบายลงสู่คลองสาธารณะภายในเขตโครงการ ส่วนท่อระบายน้ำเสีย (Sanitary Sewer) จะทำหน้าที่ในการรองรับน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม ชุมชนและการพาณิชย์ เพื่อส่งไปทำการบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ดังนั้นจะเห็นได้ว่าน้ำฝนและน้ำเสียจะไม่มีการไหลปะปนกัน โดยมีการตรวจวัดคุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วเป็นประจำทุกวัน ซึ่งผลการตรวจวัดอยู่ในเกณฑ์ค่ามาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรม

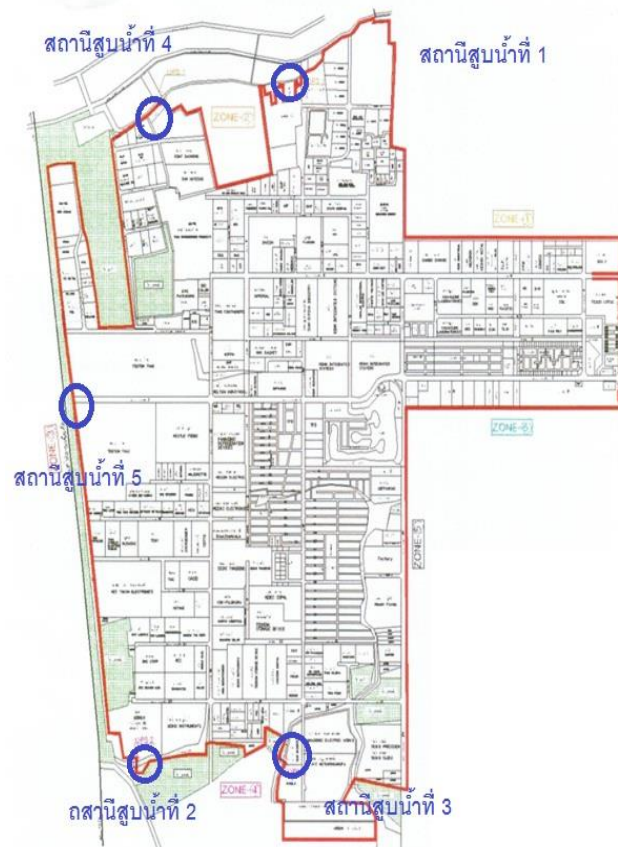
## 2.6 ระบบป้องกันน้ำท่วมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี มีระบบป้องกันน้ำท่วม ดังนี้

1) **กำแพงป้องกันน้ำ:** กำแพงป้องกันน้ำท่วมรอบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ มีความยาว 20.6 ก.ม. โครงสร้างของกำแพงโดยทั่วไปเป็นแผ่น Corrugated Concrete Sheet Pile (CCSP) ขนาดความกว้าง 1.00 ม. ยาว 6 ม. ถึง 15.50 ม. โดยทำการตอกใช้ระบบสั่นสะเทือนเพื่อป้องกันแผ่นแตกหัก ตลอดทั้งแนวรอบโครงการ และจะเว้นช่วงเข้า-ออก วั้ประมาณ 11 จุด โดยมีอุปกรณ์เสริมทางเข้า-ออก เมื่อเหตุน้ำท่วม คือ ชุดอุปกรณ์แผ่น STOP LOG ป้องกันน้ำ ส่วนถนน นวนคร 5 (ทางเข้า-ออก) จะทำการยกระดับถนนให้สูงขึ้นเท่ากับระดับกำแพง CCSP รอบโครงการ เมื่อน้ำท่วมจะสามารถวิ่งเข้าออกได้ปกติ ส่วนด้านในโครงการติดกับกำแพงจะก่อสร้างคันดินพร้อมถนน สามารถวิ่งตรวจสอบความปลอดภัยได้รอบโครงการ (ผู้รับจ้าง : บริษัท อิตาเลียนไทยฯ, ผู้ควบคุมงานและบริษัทที่ปรึกษา : บริษัท ทีม คอนซัลต์ติ้งฯ)

2) **คลองระบายน้ำ:** ภายในโครงการ มีการขุดคลองเพื่อรองรับน้ำและกักเก็บน้ำ มีขนาดพื้นที่ประมาณ 300 ไร่ คิดเป็นความจุปริมาณน้ำได้ 1,200,000 ลบ.ม. ในช่วงฤดูฝนจะสามารถรองรับปริมาณน้ำฝนอย่างเพียงพอและสูบน้ำออกนอกโครงการ โดยสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมของโครงการ

3) สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วม: การสูบน้ำระบายน้ำออกนอกโครงการ 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



ภาพแสดงตำแหน่งสถานีสูบน้ำของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ตารางแสดงจำนวนเครื่องสูบน้ำและประสิทธิภาพการระบายน้ำ

สถานีสูบน้ำ	จำนวนเครื่องสูบน้ำ (เครื่อง)	ประสิทธิภาพการสูบน้ำ ( m <sup>3</sup> / 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 <sup>3</sup> /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 ทอส์เท็มไทย จำกัด) ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ขนาด 75 KW จำนวน 2 เครื่อง ประสิทธิภาพเครื่องสูบน้ำ 2,500 ลบ.ม. ต่อ ชั่วโมง/เครื่อง หรือมีประสิทธิภาพการสูบน้ำได้วันละ 120,000 ลบ.ม.



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



**4) แผนการป้องกันน้ำท่วมจากกรณีฝนตกในพื้นที่** แผนการลดระดับน้ำในคูคลองและบ่อกักน้ำในพื้นที่เพื่อรองรับปริมาณน้ำฝน 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 จัดให้มีเจ้าหน้าที่ควบคุมและเฝ้าระวังดูแลการระบายน้ำตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อป้องกันน้ำท่วมจากกรณีฝนตกหนักในพื้นที่ของโครงการ แผนสำรองไฟฟ้ากรณีเกิดเหตุการณ์ไฟฟ้าดับ ระบบสูบน้ำป้องกันน้ำท่วม บริษัทฯ จัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ประจำสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วม 1-5 และระบบเชื่อมต่อไฟฟ้าแบบ สลับสาย (Sub-Switching) ที่สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมที่ 1

## 2.7 ระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

โรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม เปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2550 บนเนื้อที่ประมาณ 39 ไร่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี น้ำจากส่วนนี้เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่จำหน่ายให้ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานีเท่านั้น โดยนำน้ำจาก แม่น้ำเจ้าพระยา ส่งผ่านท่อส่งน้ำดิบ HDPE ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 900 มม. เป็นระยะทางประมาณ 8 ก.ม. มายังโรงผลิตน้ำ ที่ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี เพื่อผ่านกระบวนการผลิตน้ำ โดยผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ด้านระบบผลิตน้ำ ให้ได้น้ำที่สะอาดและมีคุณภาพตามมาตรฐาน มอก. ซึ่งโรงผลิตน้ำ มีการตรวจสอบคุณภาพของน้ำด้วยเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ทันสมัยในห้อง Lab ภายในโรงผลิตน้ำ เป็นประจำทุก 3 ชั่วโมง

### คุณภาพน้ำจากโรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม

ดัชนีคุณภาพน้ำ เดือน/ปี	pH (มาตรฐาน 6.5-8.5)	Color (มาตรฐาน < 5) Pt-Co	Taste	Odor	Turbidity (มาตรฐาน < 5 ) NTU
ม.ค.-63	7.8	4.54	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.24
ก.พ.-63	8	<3.00	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.32
มี.ค.-63	8	2.75	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.32
เม.ย.-63	7.9	<3.00	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	1.06
พ.ค.-63	8.2	<3.00	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.83
มิ.ย.-63	8	<3.00	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.25
ก.ค.-63	7.8	4.85	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.23
ส.ค.-63	7.80	4.12	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.39
ก.ย.-63	7.8	4.61	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.30
ต.ค.-63	7.6	4.81	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	<0.5
พ.ย.-63	7.9	4.40	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	1.00
ธ.ค.-63	7.7	1.32	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.77

## 2.8 ระบบน้ำประปาภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

น้ำประปา จากการประปาส่วนภูมิภาค บริษัท นวนคร ฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายกับการประปา เพื่อจำหน่ายน้ำประปาให้กับเขตที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี โดยท่อส่งน้ำหลักจากการประปา เข้ามาทางถนน นวนครสาย 1 และสาย 5 และบริษัท นวนครฯ ได้วางท่อต่อจากท่อการประปา เพื่อส่งน้ำไปยังเขตที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ต่อไป ระบบน้ำประปาที่ให้กับพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร บริษัทจัดหามาจาก 2 แหล่ง

1. ใช้น้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้จัดสร้างโรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมให้กับลูกค้า โดยจะมีมาตรฐาน/คุณภาพน้ำที่สูง และมีปริมาณการผลิตน้ำที่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ลงทุนในปัจจุบัน สามารถผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมได้วันละ 75,000 ลบ.ม.
2. จัดซื้อน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค โดยต่อท่อภายในโครงการเข้ากับท่อหลักของการประปาส่วนภูมิภาค

ตั้งแต่เดือนมกราคม-ธันวาคม 2563 ที่ผ่านมามีความต้องการในการใช้น้ำของลูกค้าเฉลี่ยอยู่ที่เดือนละ 1,321,084.75 ลบ.ม. หรือเฉลี่ยวันละ 43,432.92 ลบ.ม. ซึ่งคิดเป็น 57.91 % ของกำลังการผลิตน้ำโรงผลิตน้ำ มีความมั่นใจว่าโรงผลิตน้ำ ยังมีความสามารถรองรับการขยายตัวและการลงทุนของโรงงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้แน่นอนจากโครงการลดน้ำสูญเสียที่ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วนั้น ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ คือ ปริมาณน้ำสูญเสียน้อยกว่า 10.50%

### 2.8.1 โครงการพัฒนา

#### - ระบบท่อจ่ายน้ำ

บริษัทฯ มีโครงการปรับปรุงโครงข่ายท่อจ่ายน้ำหลัก เพื่อเพิ่มเสถียรภาพและประสิทธิภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าในพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ โดยการเปลี่ยนอุปกรณ์ที่มีอายุการใช้งานมาเป็นเวลานาน เช่น ประตูน้ำ และท่อจ่ายน้ำบางส่วนที่เสื่อมสภาพ โดยในปี 2563 ได้ทำการปรับปรุงในส่วนของถนนนวนคร 5 แล้วเสร็จ คิดเป็นท่อจ่ายน้ำและอุปกรณ์ที่ได้รับการปรับปรุงแล้วประมาณ 50 เปอร์เซ็นต์ ของท่อจ่ายน้ำและอุปกรณ์ในพื้นที่ โดยมีโครงการจะปรับปรุงต่อเนื่องในทุกๆปี

บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการวางท่อจ่ายน้ำภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร (ปทุมธานี) โดยวางท่อจ่ายน้ำชนิด HDPE ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 500 มม. และ 400 มม. ระยะทางประมาณ 5 กม. เพื่อรองรับการขยายตัวของปริมาณความต้องการใช้น้ำที่เพิ่มมากขึ้นในเขตอุตสาหกรรม โดยจ่ายน้ำเข้าร่วมกับระบบจ่ายน้ำเดิมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในช่วงเดือนมีนาคม 2563

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในส่วนของคุณภาพชีวิตและทรัพย์สินของลูกค้าเป็นอย่างยิ่ง จึงได้มีการปรับปรุงระบบหัวรับน้ำดับเพลิงเดิมที่มีอยู่ให้พร้อมใช้งานหากมีสถานการณ์ฉุกเฉิน และอนุมัติดำเนินโครงการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงเพิ่มเติมภายในพื้นที่ให้ครอบคลุมเป็นโครงการระยะยาว (3ปี) โดยจะมีการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงเพิ่มเติมในพื้นที่อีกปีละ 15 จุด รวมเป็นติดตั้งเพิ่ม 45 จุด ใน 3 ปี ซึ่งการดำเนินการในปี 2563 ได้ทำการติดตั้งเพิ่มเติมแล้วเสร็จทั้ง 15 จุด

#### - ระบบผลิตน้ำ

จากโครงการปี 2563 ระบบ Pulsator มีการปรับปรุงเสถียรภาพในการตกตะกอนได้มีการพิจารณาปรับปรุงรูปแบบใหม่เพื่อจะสร้างโครงหลังคาป้องกันปัจจัยภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อการตกตะกอน คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2564

### 2.9 ระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไปภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

การจัดการขยะมูลฝอยภายในโครงการฯ เนื่องจากโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี แบ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัย และเขตอุตสาหกรรม ซึ่งการจัดการขยะมูลฝอยดำเนินการตาม พรบ.โรงงาน พ.ศ.2535 ฉบับที่ 2 ของกรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การกำจัดสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว ที่ไม่เป็นของเสียอันตราย (Non-Hazardous Waste) ที่เกิดจากสำนักงาน บ้านพักอาศัย และโรงอาหารภายในบริเวณโรงงาน ที่อยู่ภายในโครงการ เพื่อให้การบริหารจัดการเก็บขยะมูล



ฝอยภายในโครงการฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและตามมาตรฐาน ISO 9000 บริษัทได้วางจ้าง ห้างหุ้นส่วนจำกัด เจ พี เอ็น รีไซเคิล ดำเนินการจัดเก็บขยะมูลฝอยและนำไปกำจัดตามขั้นตอนอย่างมีระบบต่อไป

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

## 2.10 ระบบไฟฟ้าภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

1) มีสถานีไฟฟ้าย่อย ของส่วนการไฟฟ้าภูมิภาค จำนวน 4 สถานี และสถานีย่อยของการไฟฟ้าฝ่ายผลิต จำนวน 1 สถานี โดยที่มีระบบจำหน่ายสายป้อนไฟฟ้าแรงสูง ได้จัดแบ่งจ่ายโหลดได้อย่างสมบูรณ์และยังสามารถเชื่อม ต่อระบบเข้ากับ สถานีไฟฟ้าย่อยบางปะอินในกรณีที่มีความไม่เสถียรของแรงดัน

2) ระบบไฟฟ้าภายในบริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงและแก้ไขวงจรไฟฟ้า (GROUP CIRCUIT) ให้เหมาะกับการใช้งาน เฉพาะพร้อมมีแบบ (PLAN) ที่ระบุตำแหน่ง, ข้อมูลด้านเทคนิค ที่ชัดเจนตรงกับหน่วยงานปัจจุบัน สามารถกำหนดตำแหน่งในการแก้ไขได้รวดเร็วขึ้นโดยไม่กระทบกับงานส่วนอื่นของผู้ประกอบการภายในโครงการส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

3) บริษัทฯ ได้ขึ้นทะเบียนแหล่งจ่ายไฟฟ้าต่างๆ ภายในโครงการ เช่น ผู้ใช้ไฟฟ้ารายใหญ่ และผู้ใช้ไฟฟ้ารายย่อย เพื่อให้เป็นไปตามกรมอนุรักษ์พลังงาน เรื่องการอนุรักษ์พลังงานในสถานประกอบการส่งผลให้มีการจัดการควบคุมระบบไฟฟ้า ที่ถูกต้องชัดเจน

4) บริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงระบบไฟฟ้าแสงสว่างของถนน โดยทำการเปลี่ยนโคมไฟและหลอดไฟฟ้า จากของเดิม ที่ใช้ปัจจุบันเป็นหลอดฟลูออเรสเซนต์ 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

## 2.11 ระบบสื่อสารโทรคมนาคมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

การให้บริการทางด้านการสื่อสารและโทรคมนาคมภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เพื่อให้ลูกค้า และประชาชนทั่วไป ได้ใช้ระบบการสื่อสาร อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง และโครงข่ายใยแก้วนำแสง ที่รองรับกับการบริการทุกประเภทของผู้ให้บริการ มีดังนี้

1. ระบบโทรศัพท์พื้นฐานให้บริการโดย บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2. ระบบโทรศัพท์เคลื่อนที่ 3G และ 4G ให้บริการโดย บริษัท ทรู 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 ไฮเวย์ จำกัด

4. ระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงชนิดเดินสายและไร้สายให้บริการโดย บริษัท ทูริ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท ทริปปิเลทรี บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน)

โดยผู้ให้บริการทุกรายมีการบริการที่มีคุณภาพ ดังนี้

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

## 2.12 ระบบรักษาความปลอดภัยภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ระบบกล้องวงจรปิดที่บริษัทเลือกมาใช้นั้น มีคุณภาพมาตรฐานตามหลักสากล อีกทั้งเพื่อเพิ่มความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินรวมทั้งการป้องกันและสืบทราบภัยที่เกิดขึ้น

1. ภายในเขตอุตสาหกรรมนวนครติดตั้งกล้องวงจรปิด จำนวน 100 จุดรอบโครงการฯ
2. ภายในพื้นที่ของโรงผลิตน้ำและสถานีสูบน้ำติดตั้งกล้องวงจรปิด จำนวน 41 จุด
3. ได้ว่าจ้าง บริษัท รักษาความปลอดภัย นวนคร ซีเคียวริตี้ การ์ด จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัย ดูแลและจัดหาเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง ปัจจุบันมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกภายในโครงการประมาณ 148 คน โดยบริษัทจะเป็นผู้ดูแลควบคุมและตรวจสอบมาตรฐานในการรักษาความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมออีกทั้ง ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ได้ติดตั้งสัญญาณไฟจราจรรวม 3 จุด ทั้งโครงการ คือ
  1. บริเวณทางขึ้นสะพานกลับรถต่างระดับนวนคร
  2. สี่แยกโรงงานทอสเท็ม
  3. สี่แยกแอ็บบลูม

## 2.13 ระบบท่อก๊าซภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

บริษัทฯ ได้ร่วมกับบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) (ปตท.) วางท่อก๊าซภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เพื่อให้บริการก๊าซธรรมชาติแก่โรงงานอุตสาหกรรมที่สนใจ เนื่องจากก๊าซธรรมชาติถือเป็นพลังงานที่มีต้นทุนต่ำ สะอาด ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการวางท่อก๊าซจะช่วยลดภาระต้นทุนในการขนส่งให้แก่ลูกค้าได้มาก และมีความปลอดภัยสูง จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญของผู้ประกอบธุรกิจในเขตอุตสาหกรรมเพื่อสร้าง จุดเด่นและดึงดูดความสนใจของลูกค้า ปัจจุบัน บริษัท ปตท.ได้เปิดให้บริการจ่ายก๊าซให้กับโรงงานที่ต้องการแล้วโดยบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนตามปริมาณการใช้ก๊าซของลูกค้า ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ ตามอัตราที่ตกลงกัน รวมถึงบริษัทฯ ยังได้รับค่าเช่าพื้นที่สำหรับระบบตรวจสอบและจ่ายก๊าซอีกด้วย

### 3. จุดเด่นของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

1. ท่าเลที่ตั้งที่ใกล้กรุงเทพมหานคร และสนามบินดอนเมือง สะดวกต่อการเดินทางและคมนาคม
2. สมบูรณ์ด้วยระบบสาธารณูปโภค อาทิเช่น ระบบผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย โรงไฟฟ้าภายในโครงการ จึงทำให้ผู้ประกอบการเชื่อมั่นในการลงทุน
3. แรงงานฝีมือจำนวนมากที่พักอาศัยอยู่ภายในและบริเวณรอบโครงการซึ่งเป็นปัจจัยหลักของการประกอบธุรกิจโรงงานอุตสาหกรรม
4. การบริการแบบ ONE STOP SERVICE ที่ช่วยให้การลงทุนสะดวกสบายและง่ายต่อการตัดสินใจ
5. โครงการต่าง ๆ ของภาครัฐที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้ที่จังหวัดปทุมธานี อาทิเช่น รถไฟฟ้าสายสีแดง BTS และโครงการส่วนขยายของ TOLLWAY เป็นต้น
6. เป็นแหล่งศูนย์รวม อุตสาหกรรม Electronic และอุตสาหกรรมอาหาร

### 4. การให้บริการระบบสาธารณูปโภค

บริษัทฯ เป็นผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภคภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการในแต่ละปีเฉลี่ยร้อยละ 68 ของรายได้รวม ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มธุรกิจ การให้บริการเป็น 4 ประเภท ดังนี้

#### 4.1 การให้บริการน้ำเพื่ออุตสาหกรรม

บริษัทฯ ให้บริการน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ครอบคลุมพื้นที่ในเขตอุตสาหกรรม และเขตที่อยู่อาศัยในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี โดยบริษัทจะจัดเก็บค่าบริการน้ำจากผู้ประกอบการกิจการในเขตอุตสาหกรรม ตามปริมาณการใช้ น้ำในแต่ละเดือน โดยจะนำปริมาณการใช้น้ำคูณด้วยอัตราค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรมต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราก้าวหน้า กล่าวคือหากลูกค้ารายใดใช้น้ำปริมาณน้อยก็จะเสียค่าบริการน้ำในอัตราต่อหน่วยต่ำ แต่หากรายใดใช้น้ำปริมาณมาก ก็จะเสียค่าบริการมากขึ้นเป็นลำดับ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเรียกเก็บค่ารักษามาตรวัดน้ำเป็นรายเดือนตามขนาดของมาตรวัดน้ำด้วย ทั้งนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการน้ำคิดเป็นประมาณร้อยละ 60 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

#### 4.2 การให้บริการบำบัดน้ำเสีย

บริษัทฯ จัดเก็บค่าบริการกำจัดน้ำเสียเฉพาะจากผู้ประกอบการโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี ผู้ประกอบการหอพัก พาณิชยกรรม และ ชุมชนที่พักอาศัย โดยกำหนดปริมาณน้ำเสีย เป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำที่ผู้ประกอบการใช้ในแต่ละเดือนคูณด้วยอัตราค่าบริการกำจัดน้ำเสียต่อหน่วยซึ่งเป็นอัตราที่คงที่ โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียประเภทผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมในอัตรา 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. ผู้ประกอบการพาณิชย์กรรม	6
4. ชุมชนบ้านพักอาศัย	3

หมายเหตุ : \* อาคารประเภทหอพักที่ขออนุญาตตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2553 เป็นต้นไป จะเก็บค่าบริการ บำบัด น้ำเสียในอัตรา 8 บาท/ลบ.ม.

อย่างไรก็ตามบริษัทได้กำหนดเกณฑ์มาตรฐานน้ำเสียที่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมสามารถปล่อยออกมาจากสถานประกอบการได้โดยบริษัทจะตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย หากผู้ประกอบการรายใดปล่อยน้ำเสียออกมามีคุณภาพสูงเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทฯ จะคิดค่าบริการกำจัดน้ำเสียเพิ่มเป็นประมาณ 2-6 เท่า ของอัตราค่าบริการกำจัดน้ำเสียปกติ (อัตรา 8 บาท/ลบ.ม.) ซึ่งเป็นอัตราคงที่เช่นกัน ในปี 2563 มีโรงงานที่ระบายน้ำเสียเกินเกณฑ์มาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้จำนวน 22 โรงงาน จากจำนวนโรงงานที่บริษัทฯ เรียกเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียทั้งสิ้น 225 โรงงาน ซึ่งบริษัทฯ ได้กำหนดให้ฝ่ายสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ เป็นผู้ตรวจสอบและติดตามการแก้ไข หากตรวจสอบพบครั้งแรกบริษัทจะส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งภายใน 15 วัน หลังจากนั้นบริษัทฯ จะดำเนินการตรวจสอบครั้งที่ 2 หากยังพบว่ายังคงเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้อยู่ บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มตามเงื่อนไขหรืออาจจะรับการให้บริการบำบัดน้ำเสีย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริการกำจัดน้ำเสียคิดเป็นประมาณร้อยละ 16 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

#### 4.3 การให้บริการชุมชน

บริษัทฯ จัดเก็บค่าบริการชุมชนทั้งในเขตอุตสาหกรรม และเขตที่อยู่อาศัย โดยเขตอุตสาหกรรมจะจัดเก็บค่าบริการตามปริมาณการใช้พื้นที่ คูณด้วยอัตราค่าบริการชุมชนรายเดือน ซึ่งเป็นอัตราคงที่ส่วนในเขตที่อยู่อาศัย บริษัทฯ จะจัดกลุ่มผู้อยู่อาศัย ออกเป็นกลุ่ม ๆ เช่น ศูนย์การค้า อาคารพาณิชย์ บ้าน แฟลต และหอพัก เป็นต้น โดยจะจัดเก็บค่าบริการชุมชนรายเดือนในอัตราที่กำหนดของแต่ละกลุ่ม เป็นอัตราคงที่เช่นกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดเก็บค่าบริการให้ติดตั้งอุปกรณ์สาธารณูปโภคต่าง ๆ ในพื้นที่โครงการด้วย เช่น ค่าบริการติดตั้งเสาสัญญาณโทรศัพท์มือถือ ตู้เอทีเอ็ม และโทรศัพท์สาธารณะ เป็นต้น

#### 4.4 การให้บริการเก็บสิ่งปฏิกูล

4.4.1 อัตราค่าจัดเก็บสิ่งปฏิกูลภายในเขตอุตสาหกรรม คงเดิม 50 บาท/ ถัง (200 ลิตร)/ ครั้ง

4.4.2 อัตราค่าบริการจัดเก็บสิ่งปฏิกูล สำหรับเขตชุมชนที่อยู่อาศัย จัดเก็บดังนี้

- หอพัก บ้านเช่า อพาร์ทเมนต์ จัดเก็บแบบเหมาห้อง ห้องละ 50 บาท โดยคิดที่ 80% ของจำนวนห้องเช่าที่มีทั้งหมด
- ประเภทพาณิชย์กรรม ปรับจาก 20 บาท/ หลัง ปรับขึ้นเป็น 200 บาท/ หลัง
- บ้านที่อยู่อาศัย ปรับจาก 20 บาท/ หลัง ปรับขึ้นเป็น 100 บาท/ หลัง

## 5. การบริการลานจอดรถ

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

บริษัทฯ จึงได้สร้างลานจอดรถให้แก่ชุมชนและโรงงานได้เข้า เพื่อเป็นการจัดระเบียบจราจรพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและประชากรที่เข้ามาทำงานในพื้นที่ ได้แก่

1. ลานจอดรถยนต์ชั่วคราว ถนนนวนคร 1 เพื่อรองรับการจอดรถ บัสดับส่งพนักงาน รถบรรทุก รถพ่วงที่รอรับของออกจากโรงงาน หรือนำของมาส่งแต่ยังไม่สามารถเข้าโรงงานได้
2. ลานจอดรถไทยธานีซอย 23 เพื่อให้บริการจอดรถของเขตชุมชนที่อยู่อาศัย
3. ลานจอดรถถนนนวนคร 10 เพื่อให้บริการจอดรถของโรงงาน

## 6. การใช้เส้นทาง

ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี มีเส้นทางและการจราจรให้บริการที่มีความพร้อมความปลอดภัยและความสะดวกต่อการคมนาคมขนส่งต่าง ๆ โดยจัดให้มีการลงทะเบียนรถที่ใช้เส้นทางเข้ามาทำธุรกิจ รถบรรทุก รถรับซื้อของเก่าต่าง ๆ เพื่อควบคุมน้ำหนักการบรรทุก การลักลอบนำสิ่งของที่ไม่ถูกต้องออกนอกโครงการฯ

### กำแพงป้องกันน้ำเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

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

การออกแบบกำแพงป้องกันน้ำถาวร บริษัทฯ ได้ประเมินจากสถานะจริง เพิ่มขีดความสามารถของระบบตามความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศ และยังเพิ่มค่าเพื่อกำหนดรูปแบบเพิ่มเติมเพื่อสร้างความมั่นใจแก่นักลงทุนสูงสุด โดยรูปแบบการก่อสร้าง บริษัทฯ จะใช้แผ่น Corrugated Concrete Sheet Pile (CCSP) ความยาวกว่า 10 เมตร กัดลงในดิน บนคันดินเดิมที่ได้รับการปรับปรุงแล้วด้วยเครื่องตัก (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 และเพื่อป้องกันการถูกทำลายของยางชนิดดังกล่าวจากความร้อนของดวงอาทิตย์และรังสี UV ที่สามารถทำลายยางชนิดนี้ได้ บริษัทฯ ได้ลงทุนเพิ่มด้วยการใช้ Poly Urethane Silicone Sealant ปิดทับรอยต่อที่มียางชนิดพิเศษทั้งด้านนอกและด้านในกำแพงป้องกันน้ำตลอดความยาวของกำแพงทั้งหมด

บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างกำแพงป้องกันน้ำถาวรรอบทั้งโครงการ ระยะทาง 20.6 กิโลเมตร โดยจะเปิดเส้นทางจราจรไว้แต่หากเกิดสภาวะน้ำท่วมขึ้น บริษัทฯ จะดำเนินการปิดเส้นทางเข้าออกเขตอุตสาหกรรมทั้งหมดโดยใช้ระบบประตู STOP LOG ซึ่งเป็นนวัตกรรมจากต่างประเทศ คงเหลือเส้นทางเข้าออกหลักเพียงเส้นทางเดียวเพื่อป้องกันการ

ชะงักตัวของระบบโลจิสติกส์ ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการยกระดับถนนให้สูงขึ้น (RAMP) โดยมีความสูงของพื้นผิวถนนที่ 5.50 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลางหรือเทียบเท่ากับกำแพงป้องกันน้ำถาวร

จากการสำรวจในปี 2561 พบว่ามีการชำรุดเสียหายบางส่วนบริเวณด้านทิศใต้ ซึ่งเกิดการขุดของพื้นที่ภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการออกแบบ โดยได้ซ่อมแซมแล้วเสร็จตามกำหนดในปี 2562 และมีการตรวจสอบและบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ



**เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา****1. เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา**

ในปี 2545 บริษัทฯ ได้ขยายการลงทุนในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแห่งใหม่ออกไปเพื่อเป็นช่องทางในการสร้างรายได้แหล่งใหม่ และเป็นการสร้างทางเลือกให้กับนักลงทุนที่ตัดสินใจมาตั้งโรงงานในเขตอุตสาหกรรมของบริษัทฯ เพื่อจะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โดยบริษัทฯ ได้จัดซื้อที่ดินเพื่อลงทุนพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมแห่งใหม่ที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา ภายใต้ชื่อโครงการ “เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา” ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ 3 ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุดจาก BOI นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการแข่งขันดี เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการขนส่งภาคตะวันออกเฉียงเหนือโดยมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า โทรศัพท์ (เคเบิลใยแก้วนำแสง) ใกล้แหล่งแรงงาน และวัตถุดิบทางการเกษตร โดยมีพื้นที่โครงการเริ่มแรกทั้งสิ้นประมาณ 1,175 ไร่ ต่อมาในช่วงปี 2546 ถึง ปี 2548 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นอีก 728 ไร่ โครงการรวมประมาณ 1,900.95 ไร่ และมีพื้นที่ขายจำนวนประมาณ 1,318.41 ไร่ ขายไปแล้ว 833.93 ไร่ คงเหลือพื้นที่พร้อมขายประมาณ 465.93 ไร่

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้รับการประกาศเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม (พ.ศ. 2548) ลงวันที่ 20 มิถุนายน 2548 เป็นเขตอุตสาหกรรมแห่งใหม่ ภายใต้การบริหารการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยกำหนดให้มีความ มาตรฐานสูง ผ่านการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2015 และ ISO 14001:2015 มีระบบบำบัดน้ำเสียกลางและระบบผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมให้กับโรงงาน คำนึงถึงคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม ในรัศมี 5 กม. จุดแข็งของโครงการ ที่จะดึงดูดนักลงทุน คือ การบริหารจัดการอย่างมีคุณภาพ 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 และโครงการธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม จากกรมโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งแสดงถึงความมุ่งมั่นของโครงการในการดำเนินกิจการให้สอดคล้องตามนโยบายคุณภาพและสิ่งแวดล้อมที่ได้ตั้งไว้คือ ความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญ โดยต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการมีส่วนร่วมคืนสู่สังคมเพื่ออยู่ยั่งยืนต่อไป

**1.1 การแบ่งเขตพื้นที่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา****1.1.1 เขตอุตสาหกรรม**

เขตอุตสาหกรรมมีพื้นที่ประมาณ 1,318.41 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 69.36 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีโรงงานตั้งในพื้นที่กว่า 26 โรงงาน พื้นที่คงเหลือทั้งส่วนอุตสาหกรรมอีกประมาณ 465.93 ไร่)



### 1.1.2 เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว

เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวมีพื้นที่ประมาณ 582.54 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 30.64 ของพื้นที่

ทั้งหมด

#### หน้าโครงการ



#### ถนนและระบบสาธารณูปโภคเฟส 1





ถนนสายหลัก ขาเข้า



ถนนสายหลัก ขาออก



ถนน A1



ถนน B1



ถนนและระบบสาธารณูปโภคเฟส 2

แยกถนน C7



ถนน C6



สามแยกถนน B1 และ C11



ถนน B3



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 กิจการพัฒนาพื้นที่  
สำหรับกิจการอุตสาหกรรม โดยได้รับสิทธิและประโยชน์และปฏิบัติตามเงื่อนไข

หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ 2/2557

ภายใต้ยุทธศาสตร์ส่งเสริมการลงทุนระยะ 7 ปี (2558-2564)

กลุ่ม	ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ยกเว้นอากร เครื่องจักร	ยกเว้นอากรวัตถุดิบ ผลิตเพื่อส่งออก	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 กิจการที่จะได้รับการอำนวยความสะดวก ผ่านสิทธิประโยชน์ด้านเครื่องจักร วัตถุดิบ และ Non-Tax				
B1	Merit (บางกิจการ)	✓	✓	✓
B2	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 กิจการพัฒนาพื้นที่  
สำหรับกิจการอุตสาหกรรม โดยให้ได้รับสิทธิและประโยชน์และปฏิบัติตามเงื่อนไข

หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ 2/2557

ภายใต้ยุทธศาสตร์ส่งเสริมการลงทุนระยะ 7 ปี (2558-2564)

กลุ่ม	ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ยกเว้นอากร เครื่องจักร	ยกเว้นอากรวัตถุดิบ ผลิตเพื่อส่งออก	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 กิจการที่จะได้รับการอำนวยความสะดวก ผ่านสิทธิประโยชน์ด้านเครื่องจักร วัตถุดิบ และ Non-Tax				
B1	Merit (บางกิจการ)	✓	✓	✓
B2	Merit (บางกิจการ)	-	✓	✓



## 2. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

### 2.1 ระบบถนนภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

- ถนนสายหลักเชื่อมต่อกับทางคู่ขนานถนนมิตรภาพ กม.231 โดยถนนเขตประกอบการอุตสาหกรรม นวนคร นครราชสีมา นั้นมีถนนสายหลัก 4 เลนพร้อมเกาะกลาง เขตทาง 40 เมตร และ ถนน 4 เลน เขตทาง 30 เมตร
- ถนนสายรอง 2 เลน เขตทาง 30 เมตร และ 26 เมตร เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมไหล่ทางแอสฟัลต์ติก และไหล่ทางคอนกรีตข้างละ 2 เมตร

มีการปรับแก้ผังจัดสรรใหม่ เพื่อการขายที่ดินแปลง AVX จำเป็นที่จะต้องก่อสร้าง ถนนพร้อมระบบสาธารณูปโภคถนน C12/1 และ ถนน C13 งานเสร็จเรียบร้อยแล้ว

#### งานก่อสร้าง ถนน นวนครราชสีมา C12/1



#### งานก่อสร้าง ถนน นวนครราชสีมา C13



## 2.2 ระบบระบายน้ำฝนและเขื่อนดินป้องกันน้ำท่วมภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา จะก่อสร้างแนวเขื่อนดินโดยรอบพื้นที่โครงการเพื่อป้องกันน้ำฝนจากภายนอกอีกทั้งประกาศเขตที่ดินกับที่ดินข้างเคียงโดยภายในโครงการจะจัดเตรียมระบบระบายน้ำ เช่น ท่อระบายน้ำและบ่อบำบัดตามแนวนสายหลัก ตลอดจนวางระบายน้ำ คสล. เรียงขนานตามแนว 2 ฝั่งถนน เพื่อรวบรวมน้ำฝนเข้าสู่บ่อกักเก็บน้ำฝนพร้อมกันนี้จัดตั้งสถานีสูบน้ำฝนจำนวน 4 แห่งรอบ ๆ โครงการโดยจะดำเนินการท่อน้ำและบริหารจัดการสูบน้ำออกจากบ่อกักเก็บน้ำฝน โดยอัตโนมัติ เพื่อระบายน้ำฝนในช่วงฤดูฝนออกสู่คลองสาธารณะ

## 2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียกลางภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้เตรียมท่อรวบรวมน้ำเสียโดยใช้ท่อ HDPE (PN.4) ฝังดินลึกใต้ดินประมาณ 1.50 – 3.00 เมตร เรียงขนานตามแนวนทั้ง 2 ฝั่ง พร้อมจัดเตรียมบ่อบำบัดน้ำเสียขนาด 1.60 x 1.60 ม. ทุก ๆ ระยะห่าง 40 เมตร/ 1 บ่อ เพื่อรวบรวมน้ำเสียจากโรงงานทั้งหมดเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลาง เนื่องจากน้ำเสียที่เกิดจากอุตสาหกรรมต่าง ๆ ภายในเขตประกอบการฯ จะมีลักษณะของน้ำเสียที่แตกต่างกันมาก ทางโครงการจึงกำหนดให้น้ำเสียที่โรงงานต่าง ๆ จะสามารถปล่อยระบายเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลางจะต้องมีลักษณะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยจะแจ้งให้ทราบตั้งแต่เริ่มเข้ามาตั้งโรงงาน ในกรณีที่น้ำเสียจากโรงงานนั้น ๆ มีความเข้มข้นของสารมากกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ทางโครงการกำหนดให้โรงงานนั้น ๆ จะต้องทำการบำบัดเบื้องต้นให้ได้ลักษณะตามเกณฑ์ที่กำหนดเสียก่อนที่จะระบาย ส่งไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียกลางอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม ในกรณีที่ตรวจพบว่าน้ำเสียไม่ผ่านเกณฑ์ควบคุม ทางโรงงานจะต้องดำเนินการกักเก็บน้ำไว้จนกว่าจะตรวจสอบและแก้ไขจนแล้วเสร็จ เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้ดำเนินการตรวจวัดน้ำใต้ดิน น้ำผิวดินคุณภาพของเสียงภายในโครงการ และคุณภาพของอากาศ 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.ม. พื้นที่ 42 ไร่ ปริมาณความจุประมาณ 500,000 ลบ.ม. และพื้นที่ 24 ไร่ ปริมาณความจุประมาณ 400,000 ลบ.ม. พร้อมทั้งจัดตั้งสถานีสูบน้ำดิบจากลำตะคอง บริเวณเขื่อนกุดหิน ใส่ท่อส่งน้ำดิบมาตามแนวถนนสาธารณประโยชน์ ระยะทาง 13.5 กม. ส่งน้ำดิบมายังอ่างเก็บน้ำดิบของโครงการ เพื่อใช้ในกระบวนการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ระบบผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม จะมีกำลังการผลิตที่ 20,000 ลบ.ม./วัน เมื่อครบ 3 เฟส ปัจจุบันกำลังการผลิตอยู่ที่ 5,000 ลบ.ม./วัน ผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานการประปาภูมิภาค



## 2.5 ระบบกำจัดขยะภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

การกำจัดขยะของโครงการได้พิจารณาเลือกใช้บริการขนส่งและกำจัดขยะอุตสาหกรรมและของเสียอันตราย จากบริษัทที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงอุตสาหกรรม (โรงงานประเภท 101 และ 105) นอกจากนั้นแล้วทางโครงการได้พิจารณาร่วมมือกับบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในการคัดแยกขยะอุตสาหกรรม (โรงงานประเภท 106) เพื่อนำกลับมาใช้ซ้ำ และขยะที่นำไปหมุนเวียนผลิตใหม่เพื่อให้สามารถใช้ทรัพยากรให้ได้ประโยชน์สูงสุด อีกทั้งเป็นการลดปริมาณของขยะอีกด้วย โดยทางโครงการได้จัดเตรียมอาคารโรงพักขยะไว้ภายในโครงการบนพื้นที่กว่า 1,000 ตร.ม. เพื่อรองรับการพักขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการ พร้อมทั้งถนอมรงค์ให้โรงงานบริหารจัดการคัดแยกขยะ ตามนโยบายส่งเสริมจากทางภาครัฐ

## 2.6 ระบบไฟฟ้าภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

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



## 2.7 ระบบโทรศัพท์ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ระบบโทรศัพท์ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมาให้บริการโดย มีรูปแบบการให้บริการดังนี้

1. TT&T ให้บริการโทรศัพท์ และโทรสาร
2. 3BB ให้บริการ โทรศัพท์ โทรสาร อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง การสื่อสารข้อมูลความเร็วสูงด้วย วงจรเช่า
3. โครงข่ายภายในเชื่อมโยงด้วยใยแก้วนำแสง (Optic Fiber Cable) เพื่อให้บริการโทรศัพท์และการสื่อสารข้อมูลด้วยความเร็วสูง
4. รองรับการเชื่อมโยงได้หลายรูปแบบตามความเหมาะสมของความเร็วที่ใช้บริการ 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. รองรับการกำหนดคุณภาพบริการ (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 ยูนิเทค 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 ภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง โดยวิ่งตรวจสอบตามจุดเฝ้าระวังและมีการควบคุมดูแลและตรวจสอบมาตรฐานในการรักษาความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ จัดเตรียมระบบ CCTV วงจรปิด เก็บข้อมูลต่าง ๆ ตลอด 24 ชม. เพิ่มศักยภาพในด้านความปลอดภัย พร้อมจัดทำแผนฉุกเฉิน เพื่อใช้ในการควบคุมกำกับดูแลโครงการอีกด้วย

ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมฯ ได้จัดเตรียมหัวดับเพลิงตามแนวนอนโดยรอบพื้นที่โครงการโดยมีระยะห่างกันไม่เกิน 150 เมตร เพื่อควบคุมเพลิงตลอดจนบริการดับเพลิงของโครงการและรถตรวจการณ์เพื่อใช้ในการให้ตรวจการณ์และเฝ้าระวังของโครงการ

### 3. จุดเด่นของเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

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

### การตลาดและภาวะการณ์

#### 1. กลยุทธ์ทางการตลาด

##### 1.1 การสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินค้า

เนื่องจากปัจจุบันมีการแข่งขันที่สูงขึ้นคู่แข่งขันย่อมคิดกลยุทธ์และวิธีการนำเสนอที่แตกต่าง ดังนั้น บริษัทต้องดำเนินการพัฒนาสินค้าให้ดีขึ้นเพื่อสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า ด้วยความจำกัดของพื้นที่ขายที่มีอยู่ บริษัทจึงดำเนินการด้วยกลยุทธ์การสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินค้าที่มีอยู่ ดังนี้

1. พัฒนาโครงการให้สมบูรณ์ ทั้งทางสาธารณูปโภค เทคโนโลยีที่ทันสมัย ระบบ One Stop Service ให้สะดวกสบายต่อการลงทุน
2. การดำเนินการพัฒนาระบบป้องกันน้ำท่วมที่มีประสิทธิภาพสูง concrete sheet pile ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากนานาประเทศอีกทั้งยังจะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่กลุ่มผู้ประกอบการเดิมที่ดำเนินกิจการภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร และเงื่อนไขการดำเนินการได้ผ่านเกณฑ์กำหนดมาตรฐานจากหน่วยงานภาครัฐอีกด้วย
3. การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคเดิมให้ดีขึ้นและพร้อมรองรับการเติบโตของกลุ่มผู้ลงทุนที่ดำเนินกิจการภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาเพิ่มกำลังการสูบน้ำดิบ ในกรณีที่มีน้ำในโครงการ และซ่อมแซมถนนรอบโครงการ การเพิ่มศักยภาพการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และ การเพิ่มประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียจากอุตสาหกรรมและยิ่งไปกว่านั้นทางบริษัทได้มีโรงผลิตไฟฟ้าขึ้นภายในโครงการอีกด้วย

## 1.2 การจัดทำราคาที่ดิน

เนื่องจากราคามีส่วนสำคัญต่อการตัดสินใจของลูกค้า ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางด้านราคาเพื่อเป็นแรงจูงใจสำหรับลูกค้า โดยการกำหนดราคาที่ดินขึ้นอย่างชัดเจนโดยใช้ข้อมูลทางการตลาดร่วมกับข้อมูลทางบัญชีราคา ดังกล่าวจะต้องมีความใกล้เคียงกับคู่แข่งเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ ซึ่งทางบริษัทฯ ได้จัดให้มีพื้นที่เขตพาณิชย์กรรม และพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมทั่วไปไว้รองรับกับความต้องการของลูกค้า เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันได้มากขึ้น

## 1.3 การจัดสัมมนาย่อย หัวข้อต่าง ๆ

กลยุทธ์ต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ได้กำหนดเพื่อวางแผนทางให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ แต่ละกลยุทธ์ย่อมมีความแตกต่างกัน และสามารถนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทำให้บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์ในการจัดสัมมนาย่อย หัวข้อต่าง ๆ ขึ้นมา เพื่อรวบรวมกลุ่มนักลงทุนที่มีศักยภาพในการขยายธุรกิจเข้ามาชมโครงการ และเปิดให้กลุ่มนักลงทุนที่มีปัญหาในด้านต่าง ๆ เช่น แรงงาน สิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ได้เข้าร่วมทราบข้อมูลและทางเลือกใหม่ของลูกค้า

1. กลยุทธ์ในการจัดสัมมนาดังกล่าว เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายของลูกค้า และสอบถามติดตาม เพื่อเป็นฐานข้อมูลให้แก่บริษัทฯ
2. การสรรหาบุคลากร นักพูดและนักวิชาการ ตลอดจนหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมสัมมนาเพื่อสร้างแรงบันดาลใจให้กับลูกค้าชี้แจงในส่วนข้อดีและข้อเสียในการลงทุนและทางออกที่ดีที่สุด
3. จัดให้มีการ Present ในส่วนของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ผสมผสาน เพื่อให้ผู้เข้าร่วมรับฟังข้อมูลไปพิจารณาอีกครั้ง
4. จัดให้มีการเสวนาระหว่างผู้เข้าร่วมฟังสัมมนากับผู้ประกอบการภายในเขตอุตสาหกรรม นวนคร
5. จัดทำแบบสอบถาม ส่งความต้องการในการขยายกิจการ/ข้อมูลข่าวสารที่ต้องการจากผู้ขาย เพิ่มเติม

## 1.4 การเชิญนักลงทุนที่มีศักยภาพจากต่างประเทศเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ

เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ บริษัทฯ จึงต้องมีกลยุทธ์แผนงานที่จะเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีศักยภาพสูงโดยการเชิญนักลงทุนที่มีศักยภาพจากต่างประเทศเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัทฯ

1. เพื่อให้เกิดแรงจูงใจในการขยายกิจการเข้ามาในประเทศไทย
2. เพื่อโฆษณาโครงการเขตอุตสาหกรรมนวนครให้เป็นที่รู้จักในกลุ่มของนักลงทุน เพื่อการบอกต่อ ๆ กัน
3. เพื่อเป็นการนำสินค้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง

## 2. การดำเนินงาน

2.1 ติดต่อกับบริษัทฯ หรือหน่วยงานต่างประเทศที่สามารถจะนำนักลงทุนที่มีศักยภาพ และต้องการลงทุนในต่างประเทศ เข้ามาชมโครงการเขตอุตสาหกรรมนวนคร

2.2 สร้างความประทับใจในการพบเจอกันและสามารถทำให้นักลงทุนจดจำและนึกถึงหากมีการขยายกิจการหรือลงทุน

2.3 สร้างระบบจัดเก็บข้อมูล ให้ทันสมัยอยู่เสมอ พร้อมติดตามความคืบหน้า

2.4 ศึกษาข้อมูลการจัดงานในที่ต่าง ๆ และการ Road show ของหน่วยงานราชการ BOI ที่เปิดให้เอกชนเข้าไปร่วมงาน

2.5 เตรียมความพร้อม อุปกรณ์ สื่อการขายต่าง ๆ

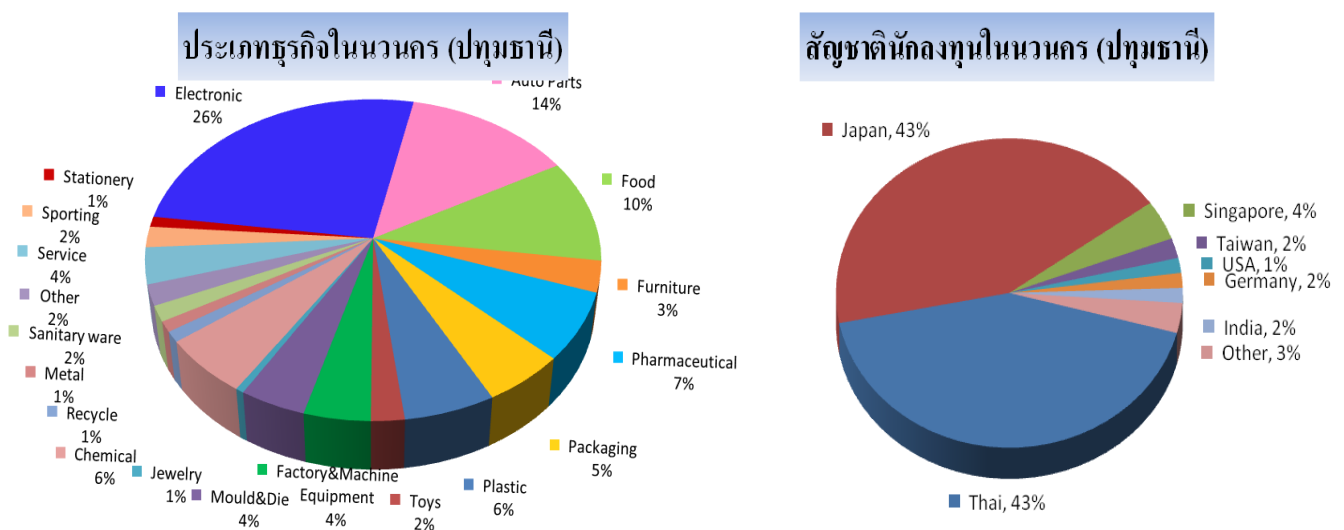
### 3. ลักษณะของลูกค้า

ลูกค้าส่วนใหญ่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัทฯเป็นนักลงทุนต่างชาติโดยเฉพาะนักลงทุนจากญี่ปุ่นและนักลงทุนไทยบางส่วน โดยสัดส่วนนักลงทุนต่างชาติต่อนักลงทุนไทยอยู่ที่ประมาณ 60:40 ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อุตสาหกรรมพลาสติก และอุตสาหกรรมอาหาร เป็นต้น

#### ลักษณะของลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่

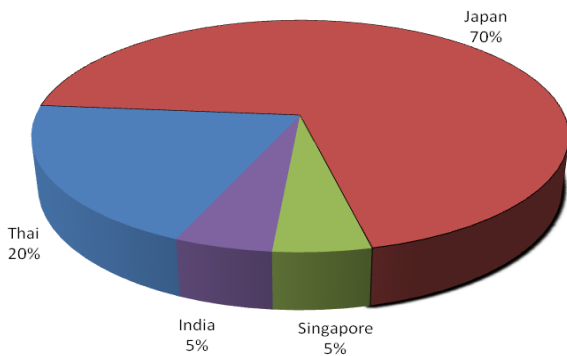
1. แบ่งตามประเภทอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมอาหารและยาอุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์การเกษตร วิจัยและพัฒนา เป็นต้น
2. ลูกค้าเดิมหรือบริษัทในเครือของลูกค้าเดิมที่ต้องการขยายการลงทุนเพิ่มขึ้น
3. อุตสาหกรรมที่ต่อเนื่องกับอุตสาหกรรมเดิมที่ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท
4. ลูกค้าที่ต้องการความสะดวกด้านสาธารณูปโภคที่พร้อมมูล มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก และอยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร มากที่สุดและแรงงานฝีมือที่สมบูรณ์
5. ธุรกิจก่อสร้างที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมต่าง ๆ เนื่องจากในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ไม่ใช่มีแต่เพียงเขตอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่ยังมีเขตที่พักอาศัยและเขตพาณิชยกรรมพร้อมกับแหล่งบริการชุมชนอย่างครบวงจร เช่น อาคารพาณิชย์ หอพัก โรงพยาบาล และ ธนาคาร เป็นต้น

กราฟแสดงประเภทธุรกิจและสัญชาตินักลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

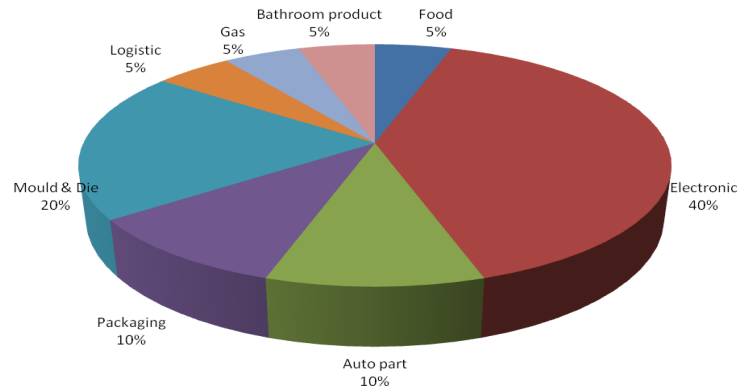


## กราฟแสดงประเภทธุรกิจและสัญชาตินักลงทุนในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

สัญชาตินักลงทุนในนวนครฯ (โคราช)



ประเภทธุรกิจในนวนคร (โคราช)



### 4. ช่องทางการจำหน่าย

#### 4.1 ช่องทางที่เป็นบุคคล/นิติบุคคล

1. การหลูกค้าแบบ Direct to Customer การออก Direct to Mail ทางฝ่ายขายจะออกจดหมายทุก 4 เดือน ให้กับลูกค้าทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ โดยใช้ข้อมูลจากฐานของฝ่ายขาย และข้อมูลทางการตลาดที่ได้จำแนกตามประเภทและกลุ่มธุรกิจที่เป็นลูกค้าเป้าหมายในปี
2. การจัดทัวร์เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมทุกเดือน โดยผ่านการแนะนำจากที่ปรึกษาทางการตลาดและหน่วยงานราชการ สมาคมต่างๆ เช่น ไต้หวัน จีน ญี่ปุ่น เป็นต้น
3. Trading Company เนื่องจากบริษัทประเภทนี้จะมีการทำงานร่วมกับบริษัทในเครือหลายบริษัทและเป็นกลุ่มเป็นก้อน ซึ่งจะสามารถแนะนำลูกค้าในกลุ่มที่ต้องการขยายกิจการใหม่ โดยทางบริษัทฯ จะมีคู่มือทางการตลาดให้กับบริษัทดังกล่าว
4. Sale Agent ที่ทางบริษัทฯ จะพิจารณาแต่งตั้งบุคคล หรือบริษัทที่มีความสามารถในการทำการตลาดและหาลูกค้าให้กับ บริษัท นวนครฯ โดยจะมีเงินเดือนประจำในอัตราที่เหมาะสม เพื่อเป็นการจูงใจในงาน และค่าการตลาด เมื่อมีการปิดการขายลง แล้วแต่กรณีไป ทั้งนี้อำนาจในการตัดสินใจ จะขึ้นอยู่กับกรรมการผู้จัดการ บริษัทฯและรองกรรมการจะเป็นผู้พิจารณา โดยจะแบ่งเป็นประเทศญี่ปุ่น และประเทศจีน เป็นต้น
5. Real Estate บริษัทฯมีพันธมิตรช่วยแนะนำลูกค้าให้และมีการปิดการขาย โดย บริษัท นวนครฯ จะมีค่านายหน้าแล้วแต่กรณีไป ทั้งนี้อำนาจในการตัดสินใจขึ้นอยู่กับนโยบายของบริษัทฯ

#### 4.2 ช่องทางจากภาครัฐและองค์การภายในและต่างประเทศ

1. คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน BOI การติดต่อขอความร่วมมือจาก BOI ในการแนะนำลูกค้าให้บริษัทฯ ทางบริษัทฯ จะมีการเข้าร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อเปิดโอกาสในการพบปะกับนักลงทุนใหม่
2. สถานทูตและหอการค้าประจำประเทศต่าง ๆ ซึ่งจะมีการแลกเปลี่ยนข่าวสารและเข้าร่วมกิจกรรมตลอดจนให้คำแนะนำต่อนักลงทุนเพื่ออำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิเช่น การจัดตั้งบริษัท การขออนุญาตต่าง ๆ

#### 4.3 ช่องทางผ่านพันธมิตรคู่ค้า

1. ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารสัจจะอุทัยธานี ขอความร่วมมือในการแนะนำลูกค้าให้กับบริษัท เข้าไปเสนอที่ดิน ในทางกลับกันบริษัท นวนครฯ ก็จะแนะนำลูกค้าให้กับทางธนาคารทางด้านสินเชื่อเช่นกัน
2. บริษัทรับเหมาก่อสร้างและบริษัทที่ปรึกษาต่าง ๆ จัดการเซ็นสัญญาข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่าย หากมีการแนะนำลูกค้าเข้ามาติดต่อตลอดจนสามารถปิดการขายได้ ทางบริษัทฯ จะมีการจ่ายค่าการตลาดให้ เพื่อเป็นการตอบแทน
3. บริษัทกฎหมายและบัญชีจัดการเซ็นสัญญาข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่ายจะมีการแลกเปลี่ยนลูกค้า ซึ่งกันและกัน

#### 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 บริเวณจังหวัดสระบุรีทางไปจังหวัด นครราชสีมา และบริเวณสนามบิน

#### 5. แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต

แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคตอาจวิเคราะห์ได้หลายมุมมองและมองจากสภาพทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย ซึ่งมีอาจจะมองได้หลายประเด็นดังนี้

1. สภาพเศรษฐกิจปัจจุบันทั่วโลกยังเผชิญกับ COVID-19 ทำให้การเศรษฐกิจโดยรวมตลอดตัวปัญหาเรื่องการเดินทางขนส่งสินค้าและการระบาดของเชื้อไวรัสยังคงทำให้ธุรกิจส่วนใหญ่ตลอดตัวแต่ก็กลับมีอุตสาหกรรมบางประเภทที่มีความต้องการสูงขึ้น อาทิเช่น อุปกรณ์ทางการแพทย์ และอุตสาหกรรมอาหาร และสถานะการลงทุนของประเทศ ปัจจัยทางการเมืองและทิศทางการเศรษฐกิจไทยในอนาคต ส่งผลต่อการท่องเที่ยวและบรรยากาศของการลงทุน ทำให้ภาครัฐพยายามที่จะออกนโยบายส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแบบใหม่ที่ส่งเสริมโดยพิจารณาจากกลุ่มอุตสาหกรรมที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุนที่สามารถเลือกทำเลที่ตั้งโรงงานได้อย่างอิสระแต่ก็ส่งผลต่อการแข่งขันในธุรกิจเขตอุตสาหกรรมมีการแข่งขันกันมากขึ้น
2. ระดับราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยการเพิ่มขึ้นของปริมาณน้ำมันดิบจากแหล่งใหม่ที่ค้นพบในสหรัฐอเมริกา อีกทั้งอุปสงค์ของการใช้น้ำมันลดลงอย่างต่อเนื่องผลจากการพัฒนาเทคโนโลยีต่าง ๆ ทำให้ต้นทุนการผลิตในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้น้ำมันลดลง
3. ความไม่ชัดเจนและล่าช้าของรัฐบาลในเรื่องของแผนป้องกันน้ำท่วม/น้ำแล้งทั้งระยะสั้นและระยะยาว
4. พื้นฐานเศรษฐกิจไทยยังมีความแข็งแกร่งในหลายด้าน ทั้งภาคเกษตรและอาหารยังมีโอกาสสร้างมูลค่าเพิ่มและขยายการลงทุนได้อีก

5. ระดับค่าแรงมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการเนื่องจากทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตามแรงงานในประเทศไทยต่างก็มีความรู้ความสามารถ รวมทั้งมีประสบการณ์ในการทำงานสูง
6. อัตราค่าเงินบาทที่แข็งตัวมากเกินไปจะส่งผลต่อการลงทุนของชาวต่างชาติและภาคธุรกิจการส่งออก

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอุตสาหกรรมในปี 2564 ไม่ว่าจะเป็นเรื่องทำเลที่ตั้ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการสิทธิประโยชน์ทางภาษีและมาตรการสนับสนุนอื่น ๆ ประสิทธิภาพการขนส่งและการกระจายสินค้าความพร้อมทางด้านแรงงาน การพัฒนาฝีมือแรงงาน ความเป็นมิตรของคนไทย และการสนับสนุนจากภาครัฐ ประเทศไทยมีศักยภาพสนับสนุนการลงทุน อีกทั้งชื่อเสียงของประเทศไทยที่มีมานานและเป็นที่ยอมรับทั่วไปของนักลงทุน ในขณะเดียวกันประเทศต่างๆประสบปัญหาเรื่องขาดแคลนแรงงาน แรงงานราคาสูง ภูมิประเทศถูกกระทบจากภัยธรรมชาติบ่อยครั้งเช่นกันจึงทำให้นักลงทุนส่วนใหญ่ยังคงให้ประเทศไทยเป็นประเทศน่าลงทุนต่อไป

### การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### สรุปพื้นที่เหลือขาย โครงการนวนครประจำปี 2563

##### 1. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

แปลง	พท.ขายทั้งหมด/ไร่	พท.ขายไป/ไร่	พท.เหลือขาย/ไร่	สถานะ
F	10-3-39	2-1-36	3-3-09	พร้อมขาย
G	15-0-00	3-0-00	11-3-53.1	พร้อมขาย
P	43-3-25.2	0	43-3-25.2	พร้อมขาย
T	149-1-76.8	112-1-48.6	13-3-9.1	พร้อมขาย
U	15-0-90	0	12-3-0	พร้อมขาย
V	8-3-51	6-3-51	2-0-0	พร้อมขาย
รวมพื้นที่ขายทั้งหมด	ประมาณ 87-3-96.4			

##### 2. เขตพาณิชยกรรม 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	321-1-65.6	148-1-47.3	173-0-18.3	พร้อมขาย
รวมพื้นที่ขายทั้งหมด	1,317-3-57.50	833-3-70.3	465-1-65.2	

#### โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการในการลงทุน

##### โครงการ เดอะ นวไพรเวซี

โครงการ “เดอะ นวไพรเวซี” เป็นโครงการลงทุนพัฒนาที่ดินในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี เพื่อการพัฒนาชุมชนในรูปแบบศูนย์การค้าอันทันสมัย และอาคารพักอาศัยเพื่อเช่า และขาย เน้นการสร้างสังคม (Social Community) ให้มีทั้งที่พักอาศัย และศูนย์การค้าภายในพื้นที่เดียวกัน ตั้งอยู่บนถนนไทยธานี ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี อยู่ใจกลางแหล่งชุมชนที่มีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากที่สุด

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

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

### ความคืบหน้าในการดำเนินงานโครงการ “เดอะ นวพลaza”

#### ➤ อาคารศูนย์การค้าชั้น 1 (นวพลaza)

อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น (อาคาร A)

ชั้น 1 บริเวณลานกิจกรรมรอบอาคารเพื่อจัดงานนิทรรศการ จัดเลี้ยง งานแสดงสินค้า มหกรรมสินค้าทั่วไป

ชั้น 2 พื้นที่ว่าง จะจัดเป็นศูนย์ฝึกอบรมแรงงาน และสัมมนาซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการออกแบบเพื่อให้ได้ใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ สูงสุดและคาดว่าจะพร้อมสำหรับให้บริการผู้ประกอบการทั้งภายนอกและภายในโครงการก่อนสิ้นปี 2564 นี้

ชั้น 3 จัดทำสนามแบดมินตัน 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 และ FITNESS ซึ่งมีผู้เช่าประกอบธุรกิจยังไม่เต็มพื้นที่



#### ➤ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น หลังที่ 1 อาคาร A-02 A-03

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

ปัจจุบันทางบริษัทฯ ได้มีการอนุมัติการก่อสร้างอาคารขึ้นอีก 1 อาคาร (A02) จำนวน 87 ห้องซึ่งการก่อสร้างอาคารดังกล่าวคืบหน้ามากกว่า 70% แล้วและคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ในปี 2564 และจะเริ่มก่อเกิดรายได้ค่าเช่าต่อไปให้กับบริษัทฯ

โดยรอบโครงการ ได้มีการก่อสร้างสนามฟุตบอล ในร่ม 3 สนามและเริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่ปลายปี 2560 และรอบอาคารจัดให้มีกิจกรรมตลาดนัดรอบอาคารทุกวัน ศุกร์ เสาร์ และอาทิตย์



โครงการสร้างลานจอดรถให้เข้าบริเวณที่ว่างเปล่า จำนวน 87 คัน เพื่อก่อเกิดรายได้



### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### 3.1 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้น การตลาด และการขาย

ปัจจุบัน รัฐบาลให้ความสำคัญกับพื้นที่ทางภาคตะวันออกโดยมีโครงการให้สิทธิประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจ EEC สามจังหวัด อันได้แก่ ฉะเชิงเทรา ระยอง และชลบุรี ทำให้นักลงทุนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญและมุ่งหน้าไปทางนั้นก่อนที่จะเข้ามาพิจารณาพื้นที่ของโครงการนวนคร แล้วพื้นที่ EEC ส่วนใหญ่จะเป็นกิจการโครงการประกอบการอุตสาหกรรมรถยนต์และเคมีเป็นหลัก ซึ่งจะแตกต่างจากเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ที่ส่วนใหญ่จะเป็นอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อาหาร และอุปกรณ์ทางการแพทย์ เป็นต้น

อีกทั้ง ในโครงการยังมีระบบสาธารณูปโภคที่รองรับกับประเภทอุตสาหกรรมที่กล่าวไป ไม่ว่าจะเป็นระบบน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมที่เพียงพอต่อความต้องการและระบบสำรองน้ำในกรณีฉุกเฉิน ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้าแห่งประเทศไทยและการไฟฟ้าของนวนคร ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยในการผลิตทั้งสิ้น จึงทำให้นักลงทุนสนใจต่อเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

### 3.2 ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ

ปัจจุบัน ภาวะเศรษฐกิจและการเมืองมีผลเสี่ยงต่อการลงทุนเป็นอย่างยิ่ง การเมืองไทยเพิ่งผ่านการเลือกตั้งมาไม่นาน และต้องมาพบกับปัญหาเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัด ส่งผลให้ธนาคารชะลอการปล่อยสินเชื่อ และอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นทำให้หลายธุรกิจประสบปัญหาอยู่ในขณะนี้ โดยบริษัท นวนครฯ จะเน้นนำลงทุนภายในประเทศและเครือข่ายของลูกค้าเดิมที่มีอยู่ และเน้นการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้ตอบโจทย์โรงงานและผู้อาศัยภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับบริษัท นวนครฯ มากยิ่งขึ้น

### 3.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ

เกิดภัยธรรมชาติที่ยากต่อการควบคุม เช่น

- น้ำท่วม ก่อให้เกิดความเสียหายต่อพื้นที่ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย โรงงาน อาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ของผู้ประกอบการและผู้อาศัยอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร
- ภัยแล้ง ก่อให้เกิดความเสียหายต่อธุรกิจโดยตรง เนื่องจากบริษัท นวนครฯ มีโรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและโรงบำบัดน้ำเสีย

โดยบริษัท นวนครฯ ได้สร้างกำแพงป้องกันน้ำท่วมโดยรอบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร และบริษัท นวนครฯ ยังได้ร่วมมือกับทางจังหวัด กรมชลประทาน ภาครัฐที่เกี่ยวข้อง และหน่วยงานอื่น ๆ เพื่อหาทางรับมือและป้องกันอย่างดีที่สุดทุกวิถีทาง ทั้งนี้ ได้มีการเรียกประชุมผู้ประกอบการโรงงานทั้งหมดภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา เพื่อชี้แจงถึงแผนการรับมือของทางบริษัท นวนครฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการได้ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีในการรับมือกับภัยแล้ง ทั้งในเรื่องคุณภาพน้ำ และการประหยัดการใช้น้ำเพื่อการอุปโภค บริโภค และการผลิตเพื่อรับมือกับสถานการณ์ได้ทัน

### 3.4 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

เนื่องจากมีโรงงานภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี กว่า 212 โรงงาน และประชากรประมาณ 150,000 คน อาจเกิดข้อร้องเรียนที่ทำให้เสียหายต่อชื่อเสียงของบริษัท นวนครฯ และอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของนักลงทุนในอนาคต บริษัท นวนครฯ จึงคำนึงถึงการบริหารจัดการกฎระเบียบ มาตรการที่ชัดเจนและเป็นธรรมกับลูกค้าเพื่อให้เกิดความเข้าใจแนวทางและปฏิบัติตามระเบียบอย่างถูกต้อง ส่งผลให้การอยู่ร่วมกันภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เป็นไปอย่างเป็นระเบียบเรียบร้อย

### 3.5 ความเสี่ยงด้านการจัดหาที่ดินในโครงการเดิมเพิ่มเติม มาพัฒนาเพื่อขาย

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท นวนครฯ ธุรกิจหลักด้านหนึ่งคือด้านการพัฒนา ขาย และให้เช่าที่ดิน ทั้งเพื่อการอุตสาหกรรม และการพาณิชย์ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาที่ดินทดแทนที่ดินที่ได้ขายไป บริษัท นวนครฯ จึงได้มีนโยบายหลักดังนี้

### 3.5.1 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ปัจจุบันมีพื้นที่กว่า 6,500 ไร่ และโรงงานอีกกว่า 212 โรงงาน รวมทั้งมีประชากรทั้งที่ทำงานและอาศัยอยู่กว่า 150,000 คน ทำให้เป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างแออัดและมีความเจริญมากพอสมควร บวกกับการเติบโตของตัวเมืองและ Infrastructure ที่ขยายตัวมาถึงเขตปทุมธานี รวมทั้งรถไฟฟ้าเส้นสีแดง และทางด่วนยกระดับที่กำลังสร้างอยู่ และคาดว่าจะมาถึงเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานีในอนาคต จึงทำให้ที่ดินบริเวณรอบๆ ที่เป็นพื้นที่ว่างเปล่าขนาดใหญ่หาได้ยากและมีราคาแพง บริษัท นวนครฯ เองมีที่ดินใน Stock เหลืออีกประมาณ 180 ไร่ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่ Prime Area และมีมูลค่าสูงไม่เหมาะกับการพัฒนาให้เป็นทางด้านอุตสาหกรรม บริษัทฯ จึงมีแผนการที่จะพัฒนาที่ส่วนใหญ่ที่เหลือไปในเชิงพาณิชย์หรือที่อยู่อาศัย ซึ่งจะให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า และสร้างรายได้ประจำให้กับบริษัทฯ ได้มากกว่า สำหรับในส่วนที่ดินทางด้านอุตสาหกรรมยังมีโอกาสที่จะขยายได้อีก แต่ก็จะมีต้นทุนที่สูงขึ้น ดังนั้น การคัดเลือกโรงงานที่จะมาอยู่จึงควรที่จะต้องเลือกโรงงานที่จะให้ผลตอบแทนสูงในการใช้ระบบสาธารณูปโภคของบริษัท นวนครฯ ในระยะยาว

### 3.5.2 เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

มีพื้นที่เหลือขายอีกประมาณ 465 ไร่ นั้น ยังมีโอกาสที่จะขายและทำกำไรได้ต่อไปในอนาคต ส่วนในด้านการขยายไปในพื้นที่อื่น ๆ ก็คงจะพิจารณาในพื้นที่ที่เหมาะสมทั้งด้านการคมนาคมและสาธารณูปโภค รวมทั้งต้องคำนึงถึงนโยบายด้านการส่งเสริมของรัฐบาล เช่น การส่งเสริมให้สร้างนิคมขนาดเล็กเฉพาะทางในลักษณะ Cluster มากกว่าที่จะสร้างนิคมขนาดใหญ่ที่เป็นลักษณะ Mixed Use ซึ่งก็จะมีการลงทุนที่ไม่สูงมากนัก

## 3.6 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง หากเกิดเหตุการณ์ที่เหนือความคาดหมายอย่างรุนแรง อาจทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงินได้ บริษัท นวนครฯ จึงมุ่งเน้นการลงทุนพัฒนาโครงการที่มีความเสี่ยงในระดับยอมรับได้ โดยมีความเป็นไปได้ของโครงการอยู่ในระดับสูง

หากมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุน ก็จะต้องมีความเหมาะสมและ พอเพียง โดยมีต้นทุนอยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกทั้งมีการบริหารจัดการโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

นอกจากนี้ การเตรียมวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนไว้ บริษัท นวนครฯ ได้ดำเนินการไว้ด้วยแล้วเช่นกัน ซึ่งให้ความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจให้มีสภาพคล่องอย่างเพียงพอ เมื่อเกิดเหตุการณ์เหนือความคาดหมายอย่างรุนแรง

## 3.7 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทฯ โดยอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น หรืออาจส่งผลให้บริษัทฯ มีผลตอบแทนทางการเงินที่ลดลง ทำให้บริษัทฯ มีผลกำไรที่ลดลง รวมถึงส่งผลกระทบต่อขยายธุรกิจในอนาคตด้วย

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้บริหารจัดการภายใต้นโยบายการบริหารกระแสเงินสดคงเหลือที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการโดยคำนึงถึงผลตอบแทนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ ในการตัดสินใจลงทุนในขณะนั้น



#### 4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ลักษณะสำคัญของสินทรัพย์ถาวรหลักที่บริษัทใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ 31 ธันวาคม 2563

สินทรัพย์ถาวร	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
<b>สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ</b>						
<b>ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์</b>						
- 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 (ระบบผลิตน้ำ 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	-	5.41	-
- อาคารสำนักงาน	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	3-3-01	-	21.84	-
- สิ่งปลูกสร้างชั่วคราว	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	1.17	-
- เครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	74.18	-
- เครื่องจักร อุปกรณ์	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	1.40	-
- ระบบสาธารณูปโภคและงานระหว่างก่อสร้าง	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	1,019.26	1,530.52
- ระบบสาธารณูปโภค	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	153.70	166.45
<b>รวม</b>					<b>1,524.82</b>	
<b>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</b>						
- 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	-	43.53	286.80

- ลานจอดรถ และร้านค้าริมสระ	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ		-	13.83	-
- 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	-	-	44.98	59.35
<b>รวม</b>					119.45	
<b>อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา</b>						
- 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	32-1-85.9	-	110.18	145.50
- ที่ดินพัฒนาแล้ว	ถ.มิตรภาพ กม. 230 อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	480-2-54.7	-	606.42	928.70
- อาคารที่พักอาศัย (โครงการเดอะ นวไพรเวซี)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	10-0-94.7	-	2.93	206.79
<b>รวม</b>					841.41	
<b>รวมทั้งสิ้น</b>			951-0-10.3	-	2,485.68	4,596.71

หมายเหตุ : - ราคาประเมินโดยวิธีต้นทุนทดแทนโดย บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด เมื่อพฤศจิกายน 2563  
 - หนึ่ง ณ วันประเมินราคาที่ดิน บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบ  
 จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจซึ่งเกี่ยวข้องกับธุรกิจต่าง ๆ ทั้งในส่วนของลงทุนใหม่ การขยาย หรือเพิ่มกำลังการผลิตเดิม เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ประกอบดังนี้ แนวโน้มการขยายตัวของ  
 ธุรกิจ การลงทุนที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้กับบริษัท และพิจารณาลงทุนในสัดส่วนที่มาก  
 พอให้บริษัทเข้าร่วมบริหารจัดการและกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจได้

#### 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

1. เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2553 บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้อง นายสมยศ เรืองบุรพ ที่ 1, บริษัท คัดแยกขยะเพื่อรีไซเคิลวงษ์  
 พาณิชย์ จำกัด ที่ 2, บริษัท พิเอสปาร์ ทูลลิ่งส์ จำกัด ที่ 3 เป็นจำเลยในคดีละเมิดเรียกค่าเสียหายต่อศาลฎีกาเป็นคดี  
 หมายเลขดำ ที่ พ.177/2553 เนื่องจากเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2552 จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นลูกจ้างของจำเลยที่ 2 ได้ขับรถยนต์  
 บรรทุกสับล้อไปในการจ้างของจำเลยที่ 3 ด้วยความประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้เสาเครนเกี่ยวเข้ากับสายไฟฟ้าและดึงให้  
 เสาไฟฟ้าในโครงการนิคมอุตสาหกรรมนวนครหักโค่นล้ม จำนวน 20 ต้น หม้อแปลงไฟฟ้าระเบิด ก่อให้เกิดวิบัติภัยใน



โครงการ จำนวน 20 กล้อง สายไฟเบอร์ออฟติก โคมไฟส่องสว่างบนเสาไฟฟ้าเสียหาย ให้จำเลยทั้งสามร่วมกัน หรือแทนกัน ชำระเงินจำนวน 3,074,870.64 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 2,877,071.94 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยทั้งสามจะร่วมกันหรือแทนกันชำระเสร็จแก่โจทก์ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าทนายความแทนโจทก์

วันที่ 17 มกราคม 2555 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้ จำเลยที่ 1 ชำระเงินจำนวน 2,877,071.94 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับแต่วันที่ 3 เมษายน 2552 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ดอกเบี้ยนับถึงวันฟ้องต้องไม่เกิน 197,398.70 บาท ตามที่โจทก์ขอ ให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ค่าทนายความ 10,000 บาท ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ให้เป็นพับ

บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้จำเลยที่ 2 และจำเลยที่ 3 ร่วมรับผิดชอบโจทก์เช่นเดียวกับจำเลยที่ 1 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ ซึ่งจำเลยที่ 1 และ 2 ได้ยื่นคำร้องขอขยายฎีกา แต่ไม่ได้ยื่นฎีกาภายในกำหนดเวลาที่ขยาย และได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาฎีกาอีกครั้ง

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2556 จำเลยที่ 2 ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบ และดำเนินกระบวนการพิจารณาใหม่ เนื่องจากนายจำเลยที่ 2 คนเดิมตกเป็นบุคคลล้มละลายซึ่งศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์มีคำสั่งยกคำร้อง จำเลยที่ 2 จึงฎีกาคำสั่งศาล ซึ่งเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2559 ศาลฎีกาได้มีคำสั่งว่าเป็นฎีกาปัญหาข้อกฎหมายซึ่งศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยถูกต้องแล้ว จึงไม่รับคดีไว้พิจารณาพิพากษา คดีอยู่ระหว่างการบังคับคดี

2. เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้อง บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้คัดค้านต่อสถาบันอนุญาโตตุลาการเป็นข้อพิพาทหมายเลขแดงที่ 82/2558 เรียกร้องเงินค่าจ้างล่วงหน้าตามสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างเลขที่ 17/2551 The Nava Privacy Phase 1 ส่วนอาคารพาณิชย์และส่วนพักอาศัย ให้ผู้คัดค้านชำระเงินค่าจ้างล่วงหน้าจำนวน 36,532,747.23 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยคิดจากวันที่ 1 มกราคม 2554 (หลังจากชำระเงินค่าจ้างงานแก่ผู้คัดค้านเสร็จสิ้นแล้วในปี 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 นับถัดจากวันเสนอข้อพิพาทต่อสถาบันอนุญาโตตุลาการ จนกว่าผู้คัดค้านจะชำระเสร็จแก่ผู้เรียกร้อง

ต่อมาสถาบันอนุญาโตตุลาการ ได้จำหน่ายคดีชั่วคราว เพื่อรอฟังผลในคดีข้อพิพาทการของศาลล้มละลายกลางตามลำดับดังนี้

บริษัท พีเออีฯ ได้ถูกเจ้าหน้าที่ฟ้องล้มละลายในคดีหมายเลขดำที่ พ.31/2558 โดยมี ร้านสมานโลหะกิจ เจ้าหนี้ยื่นขอฟื้นฟูกิจการ ต่อมา ร้านสมานโลหะกิจโดย นายสมาน สุ่มงาม ได้ยื่นคำร้องขอถอนคำร้องขอฟื้นฟูกิจการดังกล่าว

บริษัท พีเออีฯ ในนามส่วนตัวได้ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลาง ในคดีหมายเลขดำที่ พ.6/2559 บริษัทฯ ได้ยื่นคำร้องคัดค้านซึ่งศาลได้ไต่สวนคำร้องแล้วได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องขอฟื้นฟูกิจการ

บริษัท พีเออีฯ ได้ยื่นคำร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการ ในคดีหมายเลขดำที่ 23/2560 และบริษัทฯ ได้ยื่นคำร้องคัดค้านการฟื้นฟูกิจการของ บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ศาลได้ทำการไต่สวนพยานหลักฐานและมีคำสั่งยกคำร้อง

บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลล้มละลายกลาง ศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษ ได้มีคำพิพากษาคลับคำสั่งศาลล้มละลายกลาง ให้ บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ฟ้นฟูกิจการ และตั้ง บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ทำแผนฟื้นฟูกิจการ

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

เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2563 ศาลล้มละลายกลางอ่านคำสั่งศาลฎีกา โดยมีคำสั่งอนุญาตให้รับฎีกาของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นปัญหาอันเป็นประโยชน์ในการพัฒนาการตีความกฎหมายอันเป็นสาธารณะ ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

3. วันที่ 24 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้อง บริษัท เคนโพร โปรดักส์ (ไทยแลนด์) จำกัด หรือบริษัท เอ็นโพร โปรดักส์ (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นจำเลยฐานผิดสัญญา เรียกค่าเสียหาย ต่อศาลจังหวัดธัญบุรี เป็นคดีหมายเลขดำที่ ผบ.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 นับตั้งแต่วันที่นัดชำระในแต่ละรอบปัดจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ โดยให้นำเงิน 8,000 บาท ที่จำเลยวางประกันไว้แก่โจทก์หักชำระดอกเบี้ยก่อนหากมีเหลือให้นำไปชำระต้นเงิน ให้จำเลย ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 3,000 บาท คดีอยู่ระหว่างการบังคับคดี

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

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

เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2563 ศาลนัดพร้อมเพื่อฟังผลการพิสูจน์ลายมือชื่อ โดยกรรมการโจทก์ ทนายโจทก์ ผู้รับมอบอำนาจจำเลย และจำเลยมาศาล ซึ่งผลการตรวจพิสูจน์ลายมือชื่อนางสาวอมรรัตน์ บดีพงค์ ในช่องของผู้มอบอำนาจรับเงินในหนังสือขอโอนสิทธิ ไม่สามารถชี้ชัดได้ว่าจริงหรือไม่ ในส่วนของลายมือชื่อนายสุรัชย์ ผาตโธสง ในช่องผู้รับมอบอำนาจและหลักฐานต่างๆ ของผู้รับโอนสิทธิ รวมถึงเอกสารการรับเช็ค ไม่ใช่ลายมือชื่อนายสุรัชย์ แต่ในส่วนลายมือชื่อที่นายสุรัชย์ได้เปิดบัญชี เพื่อนำเช็คที่บริษัทฯ จ่ายให้ไปเข้า รวมถึงหลักฐานการถอนเงินตามเช็คธนาคาร เป็นลายมือชื่อนายสุรัชย์จริง

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 ศาลนัดฟังคำพิพากษา ซึ่งศาลพิพากษาให้ จำเลยชำระเงินแก่โจทก์ จำนวน 2,350,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 18 กันยายน 2561

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการในชั้นอุทธรณ์ (ยื่นขยายกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2564)

5. วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 นายหัตถุจิต หนูนักดี อดีตผู้บริหารของบริษัท 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 และให้ชดเชยดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 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 โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562 ศาลแรงงานภาค 1 นัดชี้สองสถาน บริษัทฯ ได้นำแคชเชียร์เช็คของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 121,658 บาท ซึ่งเป็นสินจ้างแทนการบอกกล่าวล่วงหน้า 15 วัน มอบแก่ทนายโจทก์ โดยทนายโจทก์ ได้แถลงต่อศาลขอสละประเด็นพิพาทเรื่องสินจ้างแทนการบอกกล่าวล่วงหน้าเพราะไม่ติดใจใด ๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขเพิ่มเติมคำให้การฉบับเดิมเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2562 แก้ประเด็นพิพาทเรื่องโบนัสปี 2559 ที่โจทก์เรียกขาดอายุความแล้ว ซึ่งผู้พิพากษาพิจารณาเห็นสมควร และให้เลื่อนพิจารณา เนื่องจากเหลือประเด็นพิพาทเพียงบางส่วน

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 มีการกำหนดไต่ถามและกำหนดประเด็นพิพาท ปรากฏว่าคู่ความทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงกันได้ ศาลจึงดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไป ซึ่งมีการกำหนดประเด็นพิพาทในคดี ได้แก่ 1) จำเลยเลิกจ้างโจทก์ตามหนังสือเลิกจ้างฉบับวันที่ 10 พฤษภาคม 2559 เป็นการเลิกจ้างที่ไม่เป็นธรรมหรือไม่ และโจทก์มีสิทธิได้รับค่าเสียหายจากการเลิกจ้างไม่เป็นธรรมหรือไม่ เพียงใด และ 2) โจทก์มีสิทธิได้รับเงินโบนัสตามสัดส่วนปี 2559 หรือไม่ เพียงใด โดยศาลพิจารณาเอกสารที่เกี่ยวข้องส่วนใหญ่อยู่ในความครอบครองของจำเลย จึงให้จำเลยนำพยานเข้าสืบก่อนทุกประเด็น เมื่อเสร็จแล้วให้โจทก์นำพยานเข้าสืบ ซึ่งศาลได้กำหนดนัดสืบพยานจำเลยจำนวน 4 ปาก และสืบพยานโจทก์จำนวน 4 ปาก รวม 1 นัด ซึ่งมีการนัดพร้อม ใน ปี 2564 เพื่อนัดโจทก์และจำเลยสำหรับกำหนดวันสืบพยาน

6. เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2563 บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) พร้อมผู้ประกอบการโรงงาน จำนวน 5 ราย และประชาชน จำนวน 38 ราย ร่วมกันยื่นฟ้องกระทรวงอุตสาหกรรม เป็นจำเลยที่ 1 เทศบาลเมืองท่าโขลง เป็นจำเลยที่ 2 และบริษัท รักษ์บ้านเรา เป็นจำเลยที่ 3 ต่อ ศาลปกครองกลาง เป็นคดีหมายเลขดำที่ ส.23/2563 ขอให้ศาลเพิกถอนใบอนุญาตประกอบกิจการของบริษัท รักษ์บ้านเรา และเพิกถอนสัญญาจ้างเก็บขยะระหว่างเทศบาลเมืองท่าโขลง กับ บริษัท รักษ์บ้านเรา

ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณารับฟ้องคดี ของ ศาลปกครองกลาง

7. เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2563 บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้เป็นตัวแทนโจทก์ยื่นฟ้อง คดีแพ่ง บริษัทรักษบ้านเรา จำกัด ต่อ ศาลจังหวัดอุบลราชธานี เป็นคดีหมายเลขดำ ที่ พ.1624/2563 เรียกร้องให้ บริษัท รักษบ้านเรา จำกัด งดเว้นการกระทำอันก่อให้เกิดปัญหามลภาวะทางกลิ่น และให้ชดเชยค่าเสียหายให้แก่ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) จำนวน 3,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันฟ้อง และชดเชยเงินให้แก่ บริษัท แบริ่ง โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 305,699 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันฟ้อง และชำระค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความอย่างสูง จากมูลละเมิด ที่จำเลยได้ประกอบกิจการโรงงาน ซึ่งนับตั้งแต่ปี 50 บริษัท รักษบ้านเรา จำกัด ได้ตกลงทำสัญญาเป็นผู้รับจ้างเหมาบริหารจัดการกับเทศบาลเมืองท่าโขลง และได้กระทำการโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ฝ่าฝืนต่อเงื่อนไขในการได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานตาม พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ.2535 ในเรื่องของการดำเนินการป้องกันกลิ่นให้ได้มาตรฐานตามกฎหมาย และการกำจัดสิ่งปฏิกูลด้วยวิธีที่เหมาะสมไม่สร้างความเดือดร้อนแก่ผู้ปฏิบัติงานและผู้อาศัยใกล้เคียง ทำให้โจทก์ทั้ง 6 รายได้รับความเสียหาย

ปัจจุบัน ศาลกำหนดวันเพื่อนัดไกล่เกลี่ย ชี้แจงสถานหรือสืบพยานในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญ

## ข้อมูลทั่วไป

<b>ชื่อบริษัท</b>	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
<b>ที่ตั้งสำนักงานใหญ่</b>	999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์	0-2529-0031-5
โทรสาร	0-2529-2176
<b>ที่ตั้งโครงการจังหวัดนครราชสีมา</b>	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
<b>สำนักงานโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้</b>	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	2,000,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	2,000,000,000 บาท

**บริษัท ไทธันท์ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	โทรคมนาคม ผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ตแบบที่หนึ่ง (ให้บริการอินเทอร์เน็ตโดยไม่มีโครงข่ายเป็นของตนเอง)
ผู้ถือหุ้น	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 51%
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 อาร์ อี เอ็น โคราช เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	โรงไฟฟ้าจากพลังงานความร้อนร่วม
ผู้ถือหุ้น	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 35%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	72 ถนนงามวงศ์วาน ต.บางเขน อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี
โทรศัพท์	0-2529-0031-5
โทรสาร	0-2529-2176
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	25,750,000 บาท

**บริษัท รักษาความปลอดภัย นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ดดิ้ง จำกัด**

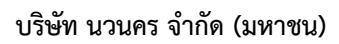
ประเภทธุรกิจ	การรักษาความปลอดภัย
ผู้ถือหุ้น	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 15.08%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	101/98 หมู่ที่ 20 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
โทรศัพท์	0-2529-2176
ทุนจดทะเบียน	6,300,000 บาท

**บริษัท ซูมิโซ 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**

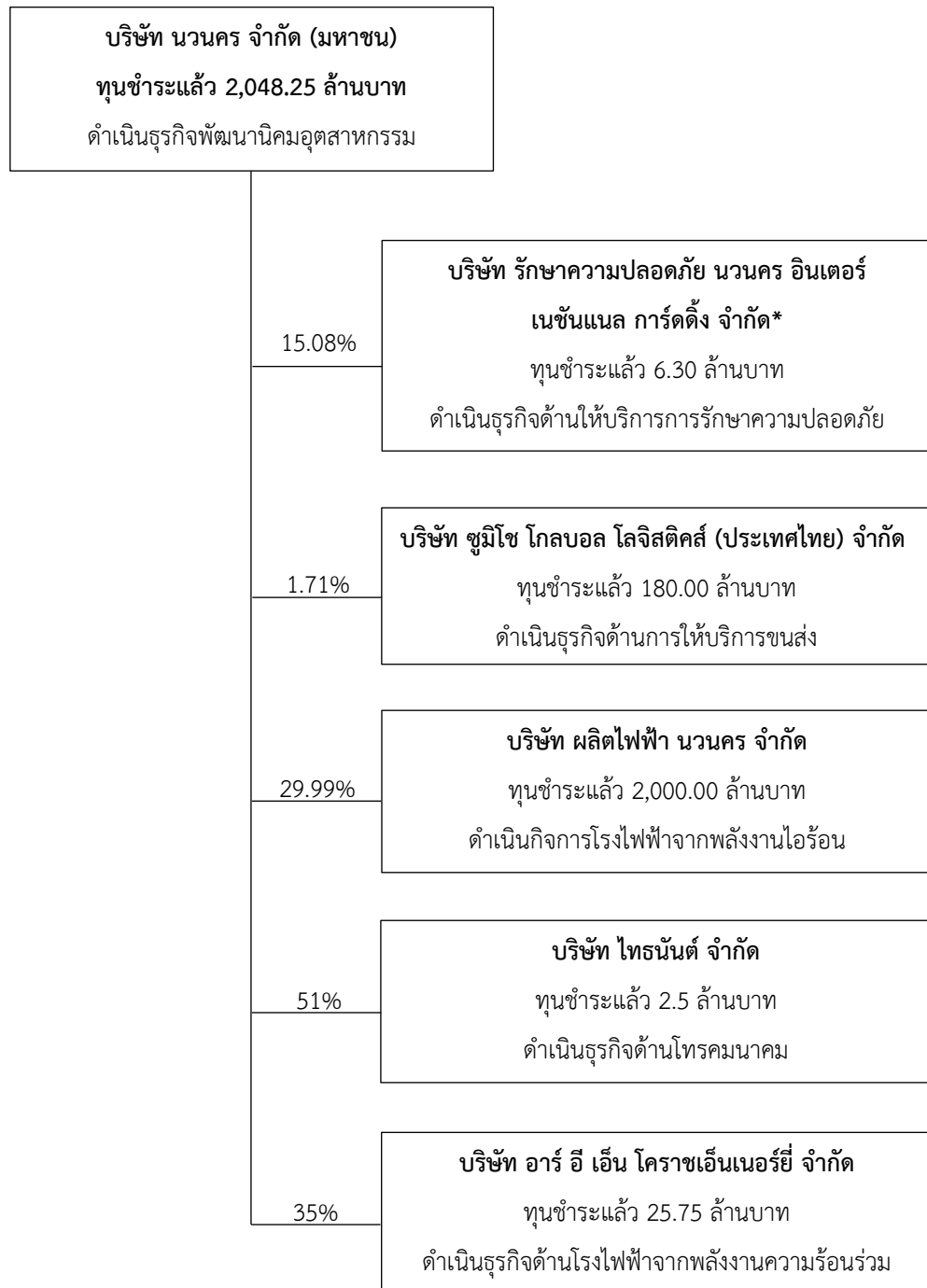
ชื่อบริษัท	ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0-2009-9000, 0-2009-9999
โทรสาร	0-2009-9991



0-2677-2222



## โครงสร้างกลุ่มธุรกิจ



\*เดิมชื่อ บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด