

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13.1 งบการเงิน

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวม และกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาวนารีวรรณ ชัยบัณฑิต แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวม และกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาวนารีวรรณ ชัยบัณฑิต แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวม และกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดประชุมเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้ง นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8420 หรือ นางสาวนารีวรรณ ชัยบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9219 หรือนางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4795 แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2563 โดยกำหนดค่าธรรมเนียม ในการสอบบัญชีประจำปี 2563 เป็นจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,400,000 บาท รวมการตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของบัตรส่งเสริม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ร้อยละ 7 ของค่าสอบบัญชีประจำปี

ข) ตารางสรุปงบการเงิน

รายการ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	469.91	10.95	345.84	8.02	472.32	10.96
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	466.86	10.88	456.10	10.58	200.00	4.64
ลูกหนี้การค้า	56.99	1.33	54.41	1.26	56.08	1.30
รายได้ค่าบริการค้างรับ	17.35	0.40	20.37	0.47	23.31	0.54
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7.78	0.18	14.25	0.3	7.41	0.17
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7.90	0.18	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	841.41	19.60	1,056.51	24.50	1,053.56	24.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.98	0.05	1.56	0.04	1.15	0.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,870.17	43.56	1,949.05	45.20	1,813.83	42.11
เงินฝากประจำสถาบันการเงิน	-	-	60.00	1.39	60.00	1.39
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดเบิกใช้	28.02	0.65	28.01	0.65	-	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	-	-	1.84	0.04	0.35	0.01
เงินลงทุนในการร่วมค้า	719.47	16.76	521.00	12.08	598.16	13.89
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	3.40	0.08	3.40	0.08	3.40	0.08
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	119.45	2.78	125.49	2.91	115.21	2.67
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,512.47	35.23	1,600.48	37.11	1,695.75	39.37
สินทรัพย์สิทธิการใช้	12.38	0.29	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25.19	0.59	21.40	0.50	14.64	0.34
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	2.29	0.05	1.83	0.04	6.22	0.14
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,422.66	56.44	2,363.45	54.80	2,493.73	57.89
รวมสินทรัพย์	4,292.83	100.00	4,312.50	100.00	4,307.56	100.00

รายการ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	0.08	0.00	0.04	0.00	0.04	0.00
เจ้าหนี้การค้า	15.80	0.37	15.24	0.35	20.26	0.47
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	73.09	1.70	91.74	2.13	50.44	1.17
เจ้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์	2.21	0.05	12.70	0.29	2.28	0.05
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	24.64	0.57	24.64	0.57	40.09	0.93
รายได้รอดตัดบัญชีกิจการที่เกี่ยวข้องถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	16.37	0.38	16.37	0.38	16.37	0.38
รายได้รอดตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	3.56	0.08	3.56	0.08	0.94	0.02
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	36.00	0.84	36.00	0.83	36.00	0.84
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.65	0.13	5.87	0.14	6.35	0.15
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	11.43	0.27	-	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	188.84	4.40	206.17	4.78	172.77	4.01
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	6.10	0.14	5.52	0.13	5.23	0.12
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	0.14		1.00	0.02
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอดบัญชี	255.57	5.95	280.21	6.50	298.38	6.93
รายได้รอดตัดบัญชีกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	318.52	7.42	334.90	7.77	351.27	8.15
รายได้รอดตัดบัญชี	55.16	1.29	58.73	1.36	12.81	0.30
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	236.02	5.50	271.99	6.31	307.96	7.15
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3.67	0.09	9.32	0.22	14.09	0.33
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	29.41	0.69	34.61	0.80	24.89	0.58
เงินประกันค่าสาธารณูปโภครับจากลูกค้า	45.06	1.05	39.15	0.91	39.34	0.91
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	949.52	22.12	1,034.46	23.99	1,054.97	24.49
รวมหนี้สิน	1,138.36	26.52	1,240.74	28.77	1,227.75	28.50
ทุนจดทะเบียน	2,048.25	47.71	2,048.25	47.50	2,048.25	47.55
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ	2,048.25	47.71	2,048.25	47.50	2,048.25	47.55



รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,048.25	47.71	2,048.25	47.50	2,048.25	47.55
หุ้นทุนซื้อคืน	(149.75)	(3.49)	(76.78)-	(1.78)	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	283.56	6.61	283.56	6.58	283.56	6.58
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	182.85	4.26	165.23	3.83	152.44	3.54
สำรองหุ้นทุนซื้อคืน	149.75	3.49	76.78	1.78	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร	639.81	14.90	574.71	13.33	595.55	13.83
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	3,154.48	73.48	3,071.75	71.23	3,079.81	71.50
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0	0	0	0	0	0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,154.48	73.48	3,071.75	71.23	3,079.81	71.50
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,292.83	100	4,312.50	100.00	4,307.56	100.00

รายการ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	273.65	26.27	-	-	199.75	20.61
รายได้จากการให้บริการ	630.32	60.52	633.24	81.74	632.81	65.30
รายได้ค่าเช่า	30.58	2.94	29.84	3.85	30.24	3.12
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	24.64	2.37	33.61	4.34	39.94	4.12
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน	45.84	4.40	41.83	5.27	36.72	3.79
รายได้เงินปันผล	1.19	0.11	1.76	0.23	0.65	0.07
รายได้อื่น	35.33	3.39	35.40	4.57	28.91	2.99
รวมรายได้	1,041.55	100	774.69	100.00	969.02	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	233.03	22.37	-	-	95.03	9.81
ต้นทุนการให้บริการ	311.96	29.95	332.94	42.98	341.95	35.29
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	25.19	2.42	10.09	1.30	22.56	2.33
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	193.42	18.57	211.26	27.27	217.94	22.49
ต้นทุนทางการเงิน	1.78	0.17	2.23	0.29	1.71	0.18
รวมค่าใช้จ่าย	765.38	73.49	556.53	71.84	679.19	70.09
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	92.96	8.93	41.84	5.40	111.61	11.52
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	369.13	35.44	260.00	33.56	401.43	41.43



รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(16.72)	(1.61)	(4.39)	(0.57)	(26.76)	(2.76)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	352.41	33.83	255.60	32.99	374.67	38.66
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน						
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์	-	-	(3.17)	(0.41)	-	-
พนักงานที่กำหนดไว้						
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่						
ไว้ใน	-	-	0.63	0.08	-	-
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	-	(2.54)	(0.33)		
เงินได้						
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	352.41	33.83	253.06	38.66	374.67	38.66
งบกระแสเงินสด						
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม	572.04		405.86		626.12	
ดำเนินงาน						
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(173.22)		(225.25)		(178.31)	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(274.76)		(307.09)		(175.86)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)	124.07		(126.48)		271.95	
สุทธิ						

ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท

รายการ	งบการเงินรวมของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)			
	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561	
*อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	9.90	9.45	10.50
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	5.26	4.15	4.22
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	2.90	2.14	3.67
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	10.98	10.92	11.50
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	33	33	31
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.20781	-	0.07462
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,732	-	4,824
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	20.10	18.76	17.51
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	18	19	21

Cash Cycle	(วัน)	1,747	14	4,834
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	41.68	49.79	49.35
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	18.29	16.07	21.28
อัตรากำไรอื่น	%	10.27	14.41	10.96
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร	%	334.63	380.91	341.01
อัตรากำไรสุทธิ	%	33.83	32.99	38.66
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	11.32	8.31	12.60
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	8.19	5.93	9.01
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	30.12	24.18	29.7
อัตรการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.24	0.18	0.23
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.36	0.41	0.40
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	(เท่า)	322.61	190.32	368.71
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	(เท่า)	0.49	0.50	1.34
อัตรการจ่ายเงินปันผล	%	*	61.89	49.20
เปรียบเทียบข้อมูลต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.18	0.13	0.18
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	1.54	1.50	1.50

*รออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564



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

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา โดยมีรายได้หลักมาจาก 2 ส่วน คือ รายได้จากการขายที่ดิน และรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคภายในโครงการของบริษัท (รายได้ประจำ)

ในปี 2563 บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า ประมาณร้อยละ 63 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ที่แน่นอน มั่นคงและเติบโตขึ้นมาโดยตลอดตามปริมาณพื้นที่ขาย จำนวนผู้ประกอบการ ลูกค้า และผู้อยู่อาศัยในโครงการ บริษัทจึงมุ่งเน้นการสร้างรายได้จากธุรกิจ การให้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้นโดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา กล่าวคือ

บริษัทได้มีการปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารจัดการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม จนได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001:2015   ในด้านการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจากคณะกรรมการแห่งชาติ ว่าด้วยการรับรองระบบงาน ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความน่าเชื่อถือในระบบการบริหารจัดการของบริษัทให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น และถึงแม้ในปี 2563 ต่อเนื่องต้นปี 2564 ลูกค้าบางรายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครมีปริมาณการใช้บริการสาธารณูปโภคลดลงจากผลกระทบของสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนา หรือ COVID-19 ก็ตาม บริษัทยังคงสามารถสร้างผลกำไรจากการดำเนินงานตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตลอดมา

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวมเป็นดังนี้

บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นผลกำไรสุทธิ จำนวน 352.4 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2562 ซึ่งเป็นผลกำไรสุทธิจำนวน 255.6 ล้านบาท ผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 96.8 ล้านบาทหรือ กำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 38 เนื่องจากเหตุผลหลักที่สำคัญดังนี้

1. กำไรสุทธิ

ในปี 2561 - 2563 บริษัทฯ มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ 374.7, 255.6 และ 352.4 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งปี 2563 มีผลกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 96.8 ล้านบาท หรือ กำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 38

โดยปี 2563 บริษัทมีผลประกอบการเป็นผลกำไร เนื่องจากในงวดนี้บริษัทฯ มีผลกำไรจากการดำเนินงานที่เป็นรายได้ประจำ (Recurring Income) การรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า- บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด รวมทั้งมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินในปีอีกด้วย

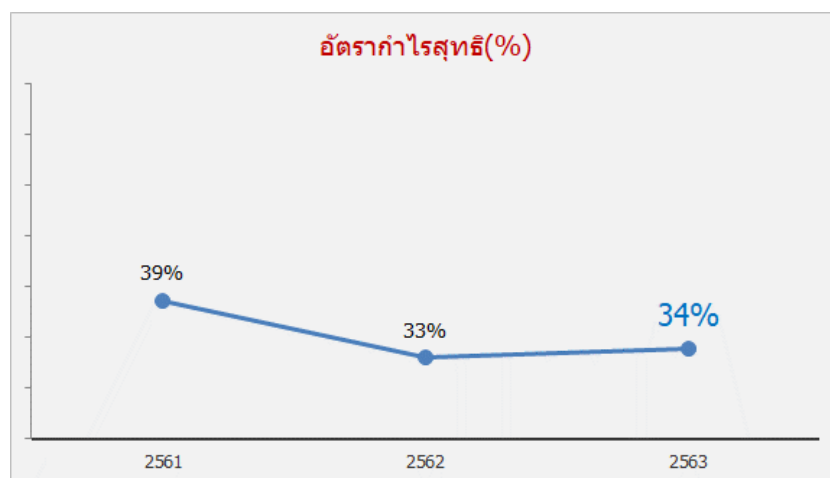
นอกจากนี้ยังรับรู้รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน จำนวนเงิน 45.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเนื่องจากการรับรู้รายได้ค่าตอบแทนล่วงหน้าจากสัญญาการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน เต็มงวด - บริษัท ราชโคเจนเนอเรชั่น จำกัด จำนวน 2.4 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นรายการรายได้รอตัดบัญชีเดือนละ 0.2 ล้านบาท (จำนวนค่าตอบแทนตามสัญญา 50 ล้านบาท ระยะเวลาสัญญา 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2562) และรับรู้รายได้จากสัญญาการใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง

ระบบท่อและโครงสร้างพื้นฐาน- บริษัท ราชโคเจนเนอเรชั่น จำกัด จำนวน 1.5 ล้านบาท (เดือนละ 0.25 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563)

และ เพิ่มขึ้นเนื่องจากการรับรู้รายได้จากสัญญาการใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อและโครงสร้างพื้นฐาน - บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด จำนวนเงิน 1.4 ล้านบาท (เดือนละ 0.7 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563)

ทั้งนี้ บริษัทยังคงดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างองค์กร และการบริหารพัฒนาระบบการให้บริการ สาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพและเพิ่มความคล่องตัวในการให้บริการแก่ลูกค้าได้ทั่วถึงและดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลด ต้นทุนในการดำเนินงานและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทอีกทางหนึ่ง

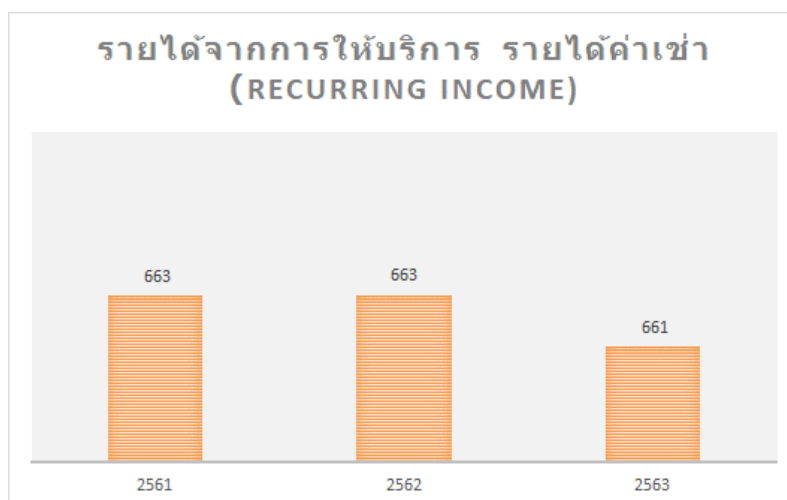
โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิ สำหรับปี 2563 เท่ากับร้อยละ 34 เปรียบเทียบกับปี 2562 เท่ากับร้อยละ 33 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3



2. รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่น

2.1 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการ และรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ประจำ (recurring income)

สำหรับ ปี 2563 เป็นจำนวนเงิน 660.9 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดปี 2562 ซึ่งบริษัทมี รายได้จากการ ให้บริการ และรายได้ค่าเช่ารวม 663.1 ล้านบาท ลดลง 2.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.3



หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2563 มีการรับรู้รายได้จากการโอนขายที่ดิน จำนวน 273.6 ล้านบาท เปรียบเทียบกับ ปี 2562 ซึ่งไม่มีการรับรู้รายได้ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดรายได้จากการขายที่ดิน ในช่วงปี 2561 – 2563 ดังนี้

รายได้จากการขาย โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด) %	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด) %	ล้านบาท	เพิ่ม (ลด) %
รวม	199.7	471	-	-	273.6	100
ลูกค้ารายใหญ่ ¹	70.0	-	-	-	220.4	-

หมายเหตุ: ¹ ปี 2561 รายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 4 ราย โดยรายใหญ่ คือ บริษัทไทยมิตซูวา จำกัด จำนวนเงิน 70 ล้านบาท
ปี 2563 รายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 2 ราย โดยรายใหญ่ คือ บริษัท เอวีเอ็กซ์ (ประเทศไทย) จำกัด จำนวนเงิน 220 ล้านบาท

2.3 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

ในปี 2563 บริษัทฯ บันทึกรับรู้รายได้เงินอุดหนุนรัฐบาล จำนวน 24.6 ล้านบาท มียอดลดลงจาก ปี 2562 เนื่องจากรายได้เงินอุดหนุนรัฐบาลทยอยรับรู้รายได้ตามอายุการให้ประโยชน์ของระบบกำแพงป้องกันน้ำท่วม ซึ่งในปีนั้นเริ่มมีงานระบบบางรายการ ทยอยสิ้นสุดอายุการให้ประโยชน์ เช่น งานวางระบายน้ำ งานชุดลอกคลอง เป็นต้นส่งผลให้การรับรู้รายได้ลดลงไปด้วย

2.4 รายได้จากการให้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน และรายได้อื่น

ในปี 2563 บริษัทฯมีส่วนรายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐานจำนวนเงิน 45.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเนื่องจากการรับรู้รายได้จากสัญญาการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน เต็มงวด – บริษัท ราชโคเจนเนอเรชั่น จำกัด จำนวน 2.4 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นรายการรายได้รอดบัญชีเดือนละ 0.2 ล้านบาท (จำนวนค่าตอบแทนตามสัญญา 50 ล้านบาท ระยะเวลาสัญญา 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2562) และรับรู้รายได้จากสัญญาการใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อ และโครงสร้างพื้นฐาน – บริษัท ราชโคเจนเนอเรชั่น จำกัด จำนวน 1.5 ล้านบาท (เดือนละ 0.25 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563)

และ เพิ่มขึ้นเนื่องจากการรับรู้รายได้จากสัญญาการใช้พื้นที่สำหรับระบบสายส่ง ระบบท่อและโครงสร้างพื้นฐาน – บริษัท ผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด จำนวนเงิน 1.4 ล้านบาท (เดือนละ 0.7 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563)

ส่วนรายได้อื่น ปี 2563 จำนวน 35.3 ล้านบาท มียอดรวมใกล้เคียงกับปี 2562 อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นจะมาจากกำไรจากการขายทรัพย์สิน และรายได้ค่าบำรุงการใช้พื้นที่

3. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ และกำไรขั้นต้น

ในปี 2561 - 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 437.0 ,332.9 และ 545.0 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรขั้นต้นรวม 425.8, 330.1 และ 389.6 ล้านบาท และ ตามลำดับ

3.1 ต้นทุนการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2563 จำนวน 233.0 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้นจำนวน 40.6 ล้านบาทโดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 15 กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน

3.2 ต้นทุนทางตรงในการให้บริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนทางตรงในการให้บริการ สำหรับปี 2563 จำนวน 312.0 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 348.9 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีต้นทุนทางตรงในการให้บริการจำนวน 332.9 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 330.1 ล้านบาทกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 18.8 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับการให้บริการและการให้เช่าแล้ว พบว่าปรับตัวดีขึ้นเป็น ร้อยละ 53 จากปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้น	2561	2562	2563
- จากการขายที่ดิน	52	0	15
- จากการให้บริการและให้เช่า	48	50	53
รวม	45	50	42

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้น จะเห็นว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินจะมีความผันผวนในแต่ละปี ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทฯ บันทึกต้นทุนขายตามราคาที่ดินที่ซื้อเข้ามา ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงมีต้นทุนไม่เท่ากัน ดังนั้นอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินที่เพิ่ม/ลดลงจะขึ้นอยู่กับต้นทุนที่ดินแปลงที่ขาย

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการและให้เช่า ในปี 2563 ปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากฝ่ายจัดการยังคงเดินหน้าดำเนินนโยบายในการบริหารจัดการต้นทุนในภาพรวมทั้งหมด

4. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับปี 2563 จำนวน 218.6 ล้านบาทเปรียบเทียบกับปี 2562 ซึ่งบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม 221.4 ล้านบาท ลดลง 2.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายจัดการยังคงเดินหน้าดำเนินนโยบายในการบริหารจัดการปรับลดค่าใช้จ่ายในภาพรวมทั้งหมดอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปัจจุบัน

5. ค่าเสื่อมราคา

บริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคากลุ่มอาคารและอุปกรณ์รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนรวม 155.1 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 จำนวน 172.0 ล้านบาทมียอดลดลงเนื่องจากมีสินทรัพย์บางรายการที่คิดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว

6. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในปี 2563 จำนวน 1.8 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 จำนวน 2.2 ล้านบาท รวมต้นทุนทางการเงินลดลง 0.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างทางการเงินจากเงินกู้ยืมธนาคารที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง เป็นการออกตั๋วแลกเงินที่มีต้นทุนทางการเงินถูกกว่า การเจรจาปรับลด อัตราดอกเบี้ยค่าธรรมเนียม รวมทั้งจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557 จนถึงปัจจุบัน

7. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

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

ทั้งนี้บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด (NNEG) เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ ในเดือนมิถุนายน 2559 และได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ ในส่วนของเฟสขยาย ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2563 ตามลำดับ

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่องการร่วมกิจการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2563 คิดเป็นจำนวนเงิน 88.7 ล้านบาท (คำนวณจากรายการหลักผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิของ NNEG 294.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลประโยชน์จากการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ (COD) \times 29.99%)

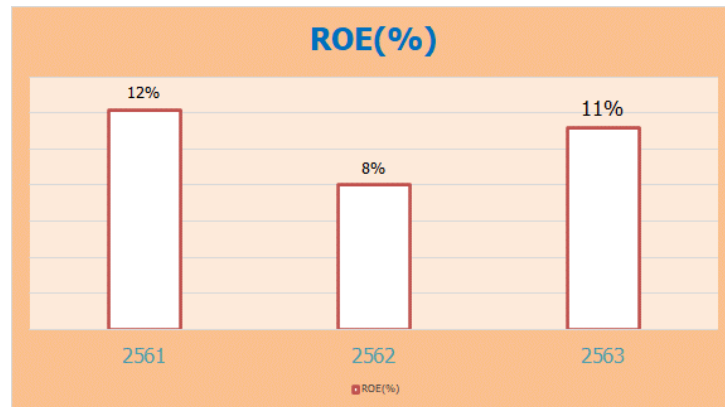
ในขณะที่ปี 2562 บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่องการร่วมกิจการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2562 คิดเป็นจำนวนเงิน 41.8 ล้านบาท (คำนวณจากผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิของ NNEG 139.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลประโยชน์จากการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ (COD) \times 29.99%) เนื่องจากทาง NNEG มีค่าใช้จ่ายจากการหยุดเดินเครื่องเพื่อซ่อมบำรุงเครื่องจักรตามแผน และนอกแผน

8. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 16.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 281 เมื่อเปรียบเทียบกับ ปี 2562 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 4.4 ล้านบาทซึ่งเป็นไปตามผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่ต้องเสียภาษีที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน

9. อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

ในปี 2561 -2563 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 12.6 ,8.3 และ 11.2 ตามลำดับ โดยในปี 2563 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีผลประกอบการกำไรเพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น



ข) สภาพคล่อง

1. กระแสเงินสด

บริษัทมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดในระหว่างปี 2561 – 2563 ที่สำคัญ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2561	2562	2563
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	374.7	255.6	352.4
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	626.1	405.9	572.0
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(178.3)	(225.2)	(173.2)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(175.9)	(307.1)	(274.8)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	271.9	(126.5)	124.1

ด้านกระแสเงินสด ปี 2563 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 469.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.1 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2562

โดยในระหว่างปี 2563 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน จำนวน 572.0 ล้านบาท เป็นเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน ซึ่ง บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนคงเหลือหลังจากจ่ายชำระคืน หนี้สินดำเนินงาน ซึ่งต้องจัดสรรไว้สำหรับชำระหนี้สินที่จะครบกำหนดต่อไป

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 173.2 ล้านบาท ซึ่งรายการหลักเกิดจาก การจ่ายชำระค่าหุ้นในกิจการร่วมค้าแห่งหนึ่ง จำนวน 135 ล้านบาท และ การซื้อเครื่องจักร อุปกรณ์ จำนวน 83.8 ล้านบาท

ส่วนเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 274.8 ล้านบาทเป็นเงินสดจ่ายเพื่อกิจกรรมจัดหาเงิน ซึ่งเกิดจากการจ่ายชำระหนี้กู้ยืมจำนวน 36 ล้านบาท และจ่ายชำระหุ้นทุนซื้อคืน จำนวน 73.0 ล้านบาทจ่ายเงินปันผล 158.2 ล้านบาท

กล่าวโดยสรุปจะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานเนื่องจาก รายได้จากการให้บริการและค่าเช่าซึ่งเป็นรายได้ประจำที่ได้กล่าวไว้แล้วในส่วนของผลการดำเนินงาน ซึ่งต้องนำมาจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หนี้สินจากการดำเนินงาน และยังคงมีกระแสเงินสดคงเหลือเพียงพอในการลงทุนเพื่อสร้างรายได้ประจำเพิ่มขึ้น โดยที่บริษัทฯ ยังมีความสามารถในการจ่ายเงินปันผลได้ด้วย

2. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง มียอดเพิ่มขึ้นจาก 9.5 เท่า ในปี 2562 เป็น 9.9 เท่าในปี นี้ และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วมียอดเพิ่มขึ้นจาก 4.2 เท่า ในปี 2562 เป็น 5.3 เท่าในปี นี้ ซึ่งทำให้เห็นสภาพคล่องของ บริษัทที่ยังแข็งแกร่ง

3. รายจ่ายลงทุน

ปัจจุบันบริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป็นหลัก

อนึ่ง บริษัทมีนโยบายลงทุนในแต่ละโครงการว่าก่อนการตัดสินใจลงทุนไม่ว่าในโครงการใหม่ใดๆ บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการว่ามีผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ ทั้งทางด้านการเงิน การตลาด สังคม และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจได้อย่างถูกต้องและแม่นยำมากยิ่งขึ้น โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ บริษัทจะได้รับสูงสุดเป็นที่ตั้ง

ค) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 4,292.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 19.7 ล้านบาท จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562จำนวน 4,312.5 ล้านบาท

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเงินลงทุนชั่วคราว รวมจำนวน 936.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน134.8 ล้านบาทเนื่องจากสาเหตุหลักคือมีกระแสเงินสดรับจากการประกอบการ หลังหักการจ่ายชำระหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น

- สินทรัพย์หมุนเวียน

ส่วนใหญ่ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 841.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์พร้อมขายที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร อุปกรณ์-สิทธิ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงจำนวน (81.7) ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี

และเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 719.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 198.5 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า -NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่องการร่วมการงาน (Joint

Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2563 และในงวดนี้มีรายการปรับปรุงผลกระทบจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (IFRS 9) อีกทั้งมีการเพิ่มทุนโครงการเฟสขยายจำนวน 135 ล้านบาท ในเดือน กันยายน 2563 ด้วย

คุณภาพของสินทรัพย์

- ลูกหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ จำนวน 57.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.6 ล้านบาท และในส่วนของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 33 วัน แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีการติดตามการชำระหนี้ของลูกค้าอย่างใกล้ชิด โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้และความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคต

- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 841.4 ล้านบาทประกอบด้วยที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขาย ในส่วนของอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ เท่ากับ 0.21 เนื่องจากในปีนี้มีบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดิน

- ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์-สุทธิ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงจำนวน (81.7) ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี

- เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

รายการเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 719.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 198.5 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า -NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่องการร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2563 และในงวดนี้มีรายการปรับปรุงผลกระทบจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (IFRS 9) อีกทั้งมีการเพิ่มทุนโครงการเฟสขยายจำนวน 135 ล้านบาท ในเดือน กันยายน 2563 ด้วย

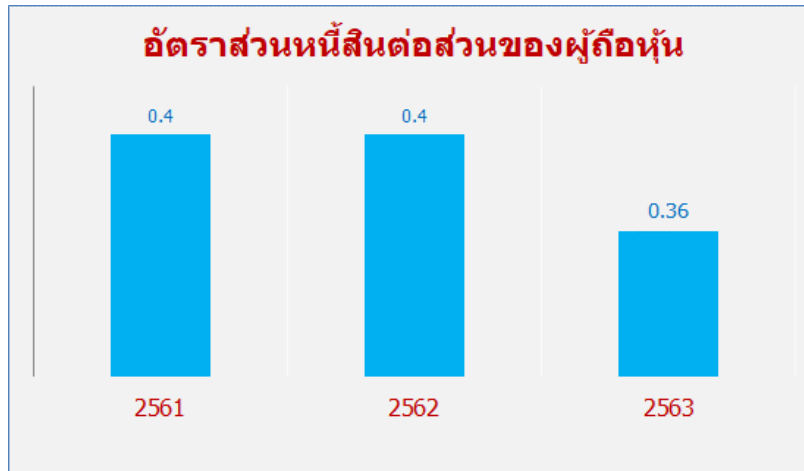
ง) แหล่งเงินทุน

บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่มาจากการดำเนินงาน รวมทั้งเงินกู้ จากสถาบันการเงิน โดยสรุปดังนี้

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.36 เท่า ยอด

หน่วย : เท่า



ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 3,154.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 82.7 ล้านบาท จากส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 3,071.8 ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักดังนี้ กำไรสุทธิประจำงวด 352.4 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลปี 2563 จำนวน 158.2 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีรายการหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 73.0 ล้านบาทซึ่งไม่มีผลกระทบต่อการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด

- หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,138.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 102.4 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1,240.7 ล้านบาทซึ่งเป็นผลมาจากรายการหลักเป็นผลมาจากการจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และจ่ายชำระหนี้สินจากการดำเนินงานด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

- อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

ในปี 2561 -2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 368.7 , 190.3 และ 322.6 ตามลำดับ ในปี 2563 บริษัทฯ ยังคงมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยค่อนข้างมาก เนื่องจากผลประกอบการกำไรตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

จ) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ต้นทุนที่ดินโครงการใหม่ที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

บริษัทฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2514 เพื่อดำเนินธุรกิจเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมโดยมีพื้นที่โครงการเริ่มต้นประมาณ 5,000 ไร่ และได้ทยอยจัดซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการเพิ่มขึ้น ปัจจุบันมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 6,485 ไร่ ซึ่งจากการที่บริษัทฯ ทยอยซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนที่ดินเพื่อขายแต่ละแห่งไม่เท่ากันโดยที่ดินที่ซื้อมาก่อน

(โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเริ่มโครงการ) ส่วนใหญ่มักจะมีต้นทุนต่ำกว่าที่ดินที่ซื้อภายหลัง และเมื่อบริษัทขายที่ดินที่ซื้อมาก่อน ก็จะได้รับกำไรสูงกว่าการขายที่ดิน ที่ซื้อภายหลัง ดังนั้น ในอนาคตเมื่อบริษัทขายที่ดินที่ซื้อมาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการหมดก็ จะทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินลดลง อันเนื่องมาจากต้นทุนที่ซื้อใหม่สูงกว่าต้นทุนเดิมมาก นอกจากนี้ ในปี 2545-2548 บริษัทได้ซื้อที่ดินที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา เพื่อพัฒนาเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา) ในปัจจุบัน

อนึ่ง ในการจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อขยายการลงทุนในแต่ละครั้ง บริษัทฯ จะมีการศึกษาความเป็นได้ในการ ลงทุนก่อนจัดซื้อที่ดิน โดยปัจจัยหลักที่บริษัทใช้ในการพิจารณาคือราคาที่ดินที่จัดซื้อมาเป็นสำคัญโดยต้องมีราคาจำหน่ายที่ สามารถแข่งขันได้ รวมทั้งผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงเชื่อว่าถึงแม้ใน อนาคตบริษัทฯ อาจจะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินลดลง แต่คงจะลดลงอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ และเพียงพอที่จะสร้างผลกำไรและจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอต่อไป

แผนผังที่ดินของโครงการ

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เป็นโครงการเขตอุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทย ซึ่งได้ก่อตั้ง มาเป็นระยะเวลานาน ประกอบกับการขยายตัวของโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งในอดีต บริษัทฯ ได้ขายที่ดินในเขต อุตสาหกรรมบางส่วนให้แก่กลุ่มทุนทั่วไปที่ได้นำที่ดินไปพัฒนาเป็นเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ส่งผลต่อการจัดวางผัง เมืองของโครงการในปัจจุบันที่ไม่มีระเบียบมากนัก และอาจส่งผลให้เกิดข้อจำกัดในการขายที่ดินในโครงการบางแปลงให้แก่กลุ่ม ทุนได้ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้มีการจัดวางแผนผังแม่บทของโครงการที่ชัดเจน และในการขายที่ดินให้กับกลุ่มทุน บริษัทฯ จะพิจารณาถึงการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ให้ตรงกับเขตที่ตั้งที่ได้กำหนดไว้ในแผนผังแม่บทของบริษัท

พื้นที่โครงการอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าพื้นที่ข้างเคียง

สถานที่ตั้งของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เดิมเป็นที่ลุ่มและมีพื้นที่อยู่ในระดับที่ต่ำ บริษัทฯ จึง ต้องก่อสร้างแนวเขื่อนบริเวณรอบโครงการและระบบระบายน้ำภายในโครงการเพื่อรองรับและป้องกันการเกิดน้ำท่วม รวมถึง ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อนำมาพัฒนา ก็ต้องมีการสร้างแนวเขื่อนใหม่และวางระบบระบายน้ำเพิ่มเติม ซึ่ง ทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำของโครงการสูงกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งที่มีที่ตั้งโครงการอยู่ในที่สูงหรือที่ดอน ซึ่งไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายดังกล่าว ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ก่อสร้างแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำ ภายในเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงมีเพียงค่าใช้จ่ายในส่วนของการบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายเฉพาะส่วนที่ต้องสร้างเพิ่มเติมตาม บริเวณพื้นที่ดินที่ซื้อเพิ่มขึ้นเท่านั้น บริษัทฯ จึงเชื่อว่าปัจจัยดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท