



(แบบ 56 – 1)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1	
ข้อมูลสรุป (Executive Summary)	1 - 3
ส่วนที่ 2	
บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	1
1. ปัจจัยความเสี่ยง	2 - 3
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	4 - 9
3. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์	10 - 31
4. การวิจัยและพัฒนา	32
5. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	33 - 34
6. โครงการในอนาคต	35 - 36
7. ข้อพิพาททางกฎหมาย	37
8. โครงสร้างเงินทุน	38 - 40
9. การจัดการ	41 - 56
10. การควบคุมภายใน	57 - 58
11. รายการระหว่างกัน	59 - 61
12. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	62 - 76
13. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	77 - 81
ส่วนที่ 3	
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	1 - 2

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัท

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2514 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครพร้อมระบบสาธารณูปโภค ให้เป็นแบบอย่างของนิคมอุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทยโดยนำโรงงานที่กระจัดกระจายตามชุมชนให้เข้ามาอยู่รวมกันเพื่อความเป็นระเบียบและสะดวกต่อการควบคุมและป้องกันปัญหาสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดขึ้นที่ตั้งของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครตั้งอยู่ ณ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นทำเลที่มีข้อได้เปรียบในด้านการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วและหลากหลาย ทั้งการขนส่งทางรถยนต์ รางรถไฟ และเครื่องบิน เนื่องจากด้านหน้าของโครงการติดถนนพหลโยธิน กม. 46 ด้านหลังติดทางรถไฟห่างจากท่าอากาศยานดอนเมืองเพียง 20 กิโลเมตรและห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 60 กิโลเมตร โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครมีพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 6,485 ไร่ แบ่งพื้นที่โครงการออกเป็นเขตอุตสาหกรรม, เขตที่อยู่อาศัยเขตพาณิชย์กรรม, เขตปลอดอากร และเขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว คงเหลือพื้นที่พร้อมขายในปัจจุบันทั้งสิ้นประมาณ 512 ไร่ ซึ่งพื้นที่พร้อมขายทั้งหมดสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความต้องการของลูกค้าและความเหมาะสมของพื้นที่ นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายการลงทุนในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแห่งใหม่เพื่อเป็นช่องทางการสร้างรายได้แหล่งใหม่ โดยบริษัทได้จัดซื้อที่ดินจำนวน 1,903 ไร่ มาพัฒนาเป็นโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมแห่งใหม่ที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา ภายใต้ชื่อโครงการ “เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)” คงเหลือพื้นที่พร้อมขายในเฟส 1 ประมาณ 290 ไร่ ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ 3 เพื่อเป็นการสร้างทางเลือกให้กับนักลงทุนที่ตัดสินใจมาตั้งโรงงานในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแห่งใหม่ของบริษัทเพื่อรับสิทธิประโยชน์ด้านการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โดยแบ่งพื้นที่โครงการออกเป็นเขตอุตสาหกรรม, เขตพาณิชย์กรรม และเขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว ปัจจุบันพื้นที่ระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 1 ประกอบไปด้วย อ่างเก็บน้ำดิบ ถนนและเขื่อนดิน โรงบำบัดน้ำเสียกลาง โรงผลิตน้ำประปา อาคารสำนักงาน สถานีไฟฟ้าย่อย บ่อกักเก็บน้ำและสถานีสูบน้ำ ส่วนพื้นที่สีเขียวในเฟสที่ 1 ประกอบไปด้วย สวนหย่อม และบริเวณอ่างเก็บน้ำดิบ ส่วนระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 2 และ 3 อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2553 นี้ อนึ่งบริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนของโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา) จาก BOI แล้วเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2548 ซึ่งจะได้รับสิทธิประโยชน์ในฐานะผู้ประกอบการเขต 3 ทุกประการ

บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2545 และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2547 โดยได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปจำนวน 20,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 25 บาท ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 927,110,000 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2548 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญจำนวน 4,128,400 หุ้นให้แก่กรรมการและพนักงานเพื่อตอบแทนความตั้งใจทุ่มเทการทำงานให้บริษัทประสบความสำเร็จด้วยดีและเพื่อรักษาพนักงานที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัทต่อไป ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 968,394,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 96,839,400 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2548 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2548 มีมติให้ออกและ จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อายุ 5 ปี จำนวน 48,419,700 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนโดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ (เศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง) โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ (ยกเว้นจะมีการปรับสิทธิตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนด) ราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 10.00 บาท และมีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 48,419,700 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว ทำให้ปัจจุบัน บริษัทมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,452,591,000 บาท

วันที่ 14 มิถุนายน 2549 บริษัท ได้มีมติในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท ดังนั้น จึงทำให้มีการเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (NNCL-W1) จากเดิมที่ราคาการใช้สิทธิ 10 บาท ต่อ 1 หุ้น เป็น 1 บาท ต่อ 1 หุ้น ทั้งนี้ วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งที่ 1 ตรงกับวันที่ 29 ธันวาคม 2549 โดยกำหนดให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราส่วนใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.00 บาท และมีผู้ที่มาใช้สิทธิซื้อหุ้นของบริษัท คิดเป็นจำนวนทั้งหมด 21,450,300 บาท และบริษัท ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจาก 968,394,000 บาท เป็น 989,844,300 บาท

วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งที่ 2 ตรงกับวันที่ 30 มีนาคม 2550 มีผู้ยื่นใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 83,457,220 หุ้น จึงทำให้การจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็น 1,073,301,520 บาท

วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งที่ 3 ตรงกับวันที่ 29 มิถุนายน 2550 มีผู้ยื่นใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 53,520,3000 หุ้น จึงทำให้การจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็น 1,126,821,820 บาท

วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งที่ 4 และ 5 ตรงกับวันที่ 28 กันยายน 2550 และ 28 ธันวาคม 2550 ไม่มีผู้ยื่นใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ จึงทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 มีทุนจดทะเบียน เรียกชำระแล้วเป็น 1,126,821,820 บาท และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 325,769,120 หน่วย

ปัจจุบัน บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,126,821,820 บาท เนื่องจากในระหว่างปี 2550 มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัททั้งสิ้น 158,427,820 บาท และคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้สิทธิอีกจำนวน 325,769,120 หน่วย ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันที่ 30 กันยายน 2553

ฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,552.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 152.82 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 4.30%

ในส่วนผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2551 บริษัทมียอดขายรวม 736.23 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากการขายที่ดิน 186.00 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการ 490.37 ล้านบาท รายได้อื่นๆ 59.86 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจำนวน 77.56 ล้านบาท

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2552 บริษัทมียอดขายรวม 565.28 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากการขายที่ดิน 56.04 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการ 450.77 ล้านบาท รายได้อื่นๆ 58.47 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจำนวน 22.38 ล้านบาท

ส่วนที่ 2
บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) เลขทะเบียนบริษัทที่ บมจ. 40854500705 มีการประกอบธุรกิจหลักคือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120 โทรศัพท์ 0-2529-0031-5, 0-2529-0131-5 โทรสาร 0-2529-2176

สำนักงานกรุงเทพฯ ตั้งอยู่เลขที่ 83 อาคาร ซี.บี. เอ๊าส์ ชั้น 4 ถนนอานวยสงคราม แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร 10300 โทรศัพท์ 0-2667-4700, 0-2667-4750-4 โทรสาร 0-2667-4701

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 999/1 กิโลเมตรที่ 231 หมู่ 1 ถนนมิตรภาพ ตำบลนากลาง อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา 30380 โทรศัพท์ 0-4400-0111, 0-4400-0999 โทรสาร 0-4429-1723

สำนักงานขายโครงการ เดอะ นวไฟรเวซี ตั้งอยู่ที่ 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120 โทรศัพท์ 0-2529-1889, 0-2529-2746, 0-2529-0031-5 ต่อ 247-251 โทรสาร 0-2529-1889

E-Mail : thenavaprivacy@navanakorn.co.th

Website : WWW.NAVANAKORN.CO.TH

1. ปัจจัยความเสี่ยง

1.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ก) เกี่ยวกับการจัดหาที่ดินในโครงการเดิมเพิ่มเติมมาพัฒนาเพื่อขาย

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โดยเริ่มแรกที่บนถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ใกล้กรุงเทพฯ และสะดวกทั้งทางด้าน การคมนาคมและแรงงานฝีมือ ทำให้มีความต้องการในพื้นที่สร้างโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงมีพื้นที่เหลือขายลดน้อยลงตามลำดับ และส่งผลให้พื้นที่โดยรอบโครงการมีความเจริญขึ้นมาก เป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ ซึ่งมีประชากรโดยรวมอยู่ประมาณ 250,000 คน

ในปัจจุบันบริษัทมีความเสี่ยงในการขายพื้นที่เพื่อนำมาพัฒนาเป็นพื้นที่เพื่อขายหลายด้าน อาทิ เช่น ราคาที่ดินที่สูงขึ้นและข้อจำกัดของการขายพื้นที่ติดกับโครงการเดิม, ข้อจำกัดของผังเมือง อีกทั้งบริษัท ยังต้องคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดขึ้นในบริเวณ โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงในอนาคต ดังนั้น บริษัทอาจได้รับผลกระทบในการจัดหาที่ดินใหม่เพื่อนำมาพัฒนาเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมในโครงการที่จังหวัดปทุมธานี นอกจากนี้ บริษัทยังต้องพิจารณาในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับ มูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น, นโยบายของภาครัฐและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งในด้านการประกอบ การของบริษัทฯ และสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อรองรับความต้องการในพื้นที่ ซึ่งจะทำให้โครงการมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ในส่วนของเขตประกอบการอุตสาหกรรมแห่งใหม่ที่จังหวัดนครราชสีมา ยังมีพื้นที่เหลือขาย พอเพียง อีกทั้งพื้นที่โดยรอบโครงการเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งหากในอนาคตทางบริษัทมีนโยบายที่จะขยายขนาดโครงการที่ยังสามารถขยายที่ดินต่อไปได้ และในปีนี้ทางบริษัทได้ขายที่ดินบางส่วนเพื่อให้บุคคลภายนอกเข้ามาจัดสร้างที่พักอาศัยประเภท Service Apartment เพื่อรองรับกับ ความ ต้องการของลูกค้า ในอนาคตต่อไป

ปัจจุบันบริษัทมีที่เหลือขายในส่วนของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี อยู่ทั้งสิ้น ประมาณ 512 ไร่ โดยแบ่งออกเป็นพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม จำนวน 367 ไร่ และพาณิชยกรรม, ที่พักอาศัย 145 ไร่ โดยเข้าออกและในส่วนของเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดนครราชสีมา มีพื้นที่เหลือขายในเฟส 1 ประมาณ 290 ไร่ ทั้งนี้ทางบริษัทได้ทยอยขายพื้นที่อยู่เรื่อยๆ นอกเหนือจากนี้ ทางบริษัทยังได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการเพิ่มรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เพื่อเป็นการ แดกแจงรูปแบบของธุรกิจปัจจุบันของบริษัท และเป็นการสร้างรายได้เพิ่มให้กับบริษัท

ข) การประกาศผังเมืองใหม่ของจังหวัดปทุมธานี

ปัจจุบันได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมท่าโขลง- คลองหลวง -รังสิต จังหวัดปทุมธานี เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2552 กำหนดให้พื้นที่โครงการของบริษัทเป็นพื้นที่สีม่วง และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ อุตสาหกรรมคลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่เดียวกันก็กำหนดให้ พื้นที่บางส่วนของโครงการด้านทิศเหนือ จากแนวคลองเชียงรากน้อยระยะ 200 เมตร เนื้อที่ประมาณ 50

ไร่ เป็นพื้นที่สีเขียว และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ เป็นเหตุให้การพัฒนาที่ดินของบริษัทในเชิงพาณิชย์มีข้อจำกัด อย่างไรก็ตาม แม้ผังเมืองใหม่จะได้ประกาศใช้แล้ว ถ้าเทศบาลหรือผังเมืองจังหวัดพิจารณาเห็นว่าสถานการณ์และสิ่งแวดล้อมเปลี่ยนแปลงไป ก็สามารถที่จะเสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองเพื่อแก้ไขปรับปรุงข้อกำหนดหรือรายละเอียดของผังเมืองได้

1.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน : เกี่ยวกับต้นทุนการกู้ยืม

เนื่องจากบริษัท จะต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค อีกทั้งจำเป็นต้องใช้แหล่งเงินทุนระยะยาว อาจมีผลกระทบทำให้ต้นทุนดอกเบี้ยจากการลงทุนสูงกว่าปกติ หากโครงการลงทุนแต่ละโครงการเกิดการล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนดเวลา ซึ่งเป็นความเสี่ยงของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังมีนโยบายในเรื่องการมีระเบียบวินัยทางการเงิน คือยังมีมาตรการรักษา Debt / Equity อยู่ที่ 0.7

1.3 ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากวิกฤติการณ์การเมืองภายในประเทศ

ในห้วงปี 2552 ที่ผ่านมา ถือว่าเป็นปีที่หลายประเทศทั่วโลกพบปัญหาทางเศรษฐกิจที่เลวร้าย บางประเทศอยู่ในสภาวะกลาบักรเมื่อต้องเผชิญหน้ากับภัยสารพัดชนิด ทั้งการเมืองภายในประเทศ ภัยธรรมชาติ และภัยเศรษฐกิจตกต่ำที่ถาโถมเข้าใส่แทบตั้งตัวไม่ติด ดัชนีวัดความยากจนพุ่งสูงยิ่งในช่วงต้นปี 2552 ที่เรียกว่า “มองไม่เห็นแสงสว่างที่ปลายอุโมงค์” อย่างไรก็ตามก็ยังถือว่ามนุษยชาติมีความโชคดียิ่งว่ารัฐบาลของแต่ละประเทศต่างตระหนักถึงความทุกข์เข็ญยากลำบาก ร่วมกันคนละไม้ละมือผลักดันมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจมูลค่านับล้านล้านดอลลาร์ จนสามารถลดเศรษฐกิจขึ้นมาจากหลุมได้อย่างหวุดหวิดในช่วงปลายปี ทำให้ผู้คนต่างมีกำลังใจและมีความรู้สึกที่ดีขึ้นมาบ้าง

เมื่อผ่านวิกฤติมาได้อย่างทุลักทุเล จึงมีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจโลกในช่วงฟ้าหลังฝน หลังพายุสงบจะกลับมาแข็งแกร่งได้อีกครั้งในปี 2553 โดยจะมีเศรษฐกิจของประเทศในเอเชียทำหน้าที่เป็นหัวจักรสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจโลกให้เติบโต

อย่างไรก็ตาม แม้ทุกฝ่ายจะคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจโลกในปี 2553 จะขยายตัวได้ แต่ก็ยังไม่มีใครกล้ารับประกันได้ว่าเศรษฐกิจโลกจะเติบโตได้อย่างต่อเนื่องหรือไม่ เพราะฉะนั้นยังถือว่าเศรษฐกิจยังตกอยู่ในความเสี่ยงที่รัฐบาลทั่วโลกจะวางใจไม่ได้ ดังนั้นบริษัทจึงต้องดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ มีวินัยในการใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด อันนำไปสู่การยืนหยัดอย่างมั่นคง ด้วยการขยายฐานลูกค้าใหม่ เพิ่มช่องทางในการหารายได้จากการสร้างบริการใหม่ รวมทั้งโครงการอื่น ๆ เช่น ตลาดและพาณิชย์กรรม เป็นต้น

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงพัฒนาที่สำคัญ

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (NNCL) ก่อตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2514 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครพร้อมระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่โครงการเริ่มต้นประมาณ 5,000 ไร่ บนถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 46 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 10 ล้านบาท และมีสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์และกลุ่มครอบครัวจากรัฐเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ต่อมาในปี 2517 บริษัทได้จัดหาพันธมิตรทางธุรกิจจากในประเทศและต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจเข้าร่วมลงทุนในโครงการของบริษัทเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ และเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันให้ดียิ่งขึ้น บริษัทจึงได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 100 ล้านบาท เพื่อจัดสรรให้แก่บรรษัทพัฒนาการแห่งเครือจักรภาพและการเคหะแห่งชาติ และในปี 2518 บริษัทได้เพิ่มทุนอีกครั้งเป็น 222.37 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาขยายการลงทุนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการและจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติม ต่อมาในปี 2534 บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้เข้ามาถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 53.35 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยซื้อหุ้นจากสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ บรรษัทพัฒนาการแห่งเครือจักรภาพ และบริษัท เอลเดอร์ ไฟแนนซ์ เอเชีย ลิมิตเต็ด ทำให้กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ปัจจุบันบริษัทใหญ่ถือหุ้นจำนวน 35,595,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 36.76 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัท) และในปี 2545 ได้จดทะเบียนแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2545 และวันที่ 4 และ 6 พฤษภาคม 2547 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปจำนวน 20,000,000 หุ้น ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็น 927,110,000 บาท และได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2547 ต่อมาในปี 2548 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่กรรมการและพนักงานเพื่อตอบแทนความตั้งใจที่ทุ่มเทการทำงานให้กับบริษัทจนประสบความสำเร็จด้วยดีและเพื่อรักษาพนักงานที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัทต่อไป ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 968,394,000 บาท

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2548 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2548 มีมติให้ออกและ จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อายุ 5 ปี จำนวน 48,419,700 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนโดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ (เศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง) โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ (ยกเว้นจะมีการปรับสิทธิตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนด) ราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 10.00 บาท และมีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 48,419,700 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว ทำให้ปัจจุบัน บริษัทมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,452,591,000 บาท

วันที่ 14 มิถุนายน 2549 บริษัท ได้มีมติในการเปลี่ยนแปลงราคาหุ้น จากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท และเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2548 ได้มีมติให้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ

บริษัท (NNCL-W1) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนโดยไม่คิดมูลค่า ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิในทุกวันที่ 30 ของเดือน มีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม ของแต่ละปีตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ

วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งที่ 1 ตรงกับวันที่ 29 ธันวาคม 2549 โดยกำหนดให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราส่วนใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.00 บาท มีผู้ยื่นใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 21,450,300 หุ้น จึงทำให้การจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็น 989,844,300 บาท

วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งที่ 2 ตรงกับวันที่ 30 มีนาคม 2550 มีผู้ยื่นใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 83,457,220 หุ้น จึงทำให้การจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็น 1,073,301,520 บาท

วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งที่ 3 ตรงกับวันที่ 29 มิถุนายน 2550 มีผู้ยื่นใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 53,520,3000 หุ้น จึงทำให้การจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็น 1,126,821,820 บาท

วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งที่ 4 และ 5 ตรงกับวันที่ 28 กันยายน 2550 และ 28 ธันวาคม 2550 ไม่มีผู้ยื่นใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ จึงทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 มีทุนจดทะเบียน เรียกชำระแล้วเป็น 1,126,821,820 บาท และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 325,769,120 หน่วย

ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,126,821,820 บาท เนื่องจากในระหว่างปี 2550 มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัททั้งสิ้น 158,427,820 บาท และคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้สิทธิอีกจำนวน 325,769,120 หน่วย ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันที่ 30 กันยายน 2553

นอกจากนี้ ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทได้พัฒนาโครงการและขยายพื้นที่ของโครงการเพิ่มขึ้นเพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวของโรงงานและชุมชนภายในโครงการที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยจัดซื้อที่ดินบริเวณรอบโครงการมาพัฒนาเพื่อขายอย่างต่อเนื่อง กล่าวคือ ในปี 2539 บริษัทได้จัดซื้อที่ดินบริเวณตอนเหนือของโครงการจำนวน 208 ไร่ เพื่อใช้เป็นสถานก่อสร้างบ่อบำบัดน้ำเสียแห่งใหม่ให้สามารถรองรับการบำบัดน้ำเสียภายในโครงการและพัฒนาเพื่อขาย และเมื่อต้นปี 2546 ได้จัดซื้อที่ดินบริเวณทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของโครงการจำนวนประมาณ 137 ไร่ เพื่อใช้ในการพัฒนาเป็นเขตปลอดอากร (Free Zone - FZ) ทำให้ปัจจุบันโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครมีพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 6,485 ไร่ และพื้นที่ขายคงเหลือทั้งสิ้นประมาณ 512 ไร่ (พื้นที่ขายคงเหลือทั้งหมดสามารถปรับเปลี่ยนเป็นเขตต่างๆ ได้ตามความต้องการของลูกค้าและความเหมาะสมของพื้นที่) โดยสามารถแบ่งพื้นที่ในโครงการทั้งหมดออกเป็น ดังนี้

- เขตอุตสาหกรรมประมาณ 3,894 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 60 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีโรงงานตั้งในพื้นที่กว่า 200 โรงงาน) มีพื้นที่ขายคงเหลือประมาณ 367 ไร่
- เขตที่อยู่อาศัยประมาณ 900 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ประมาณ 5,000 ครัวเรือน)

- เขตพาณิชย์กรรมประมาณ 300 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมด
 - เขตปลอดอากร จำนวน 137 ไร่ มีพื้นที่ขายคงเหลือประมาณ 29 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่ทั้งหมด
 - เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวประมาณ 1,000 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 16 ของพื้นที่ทั้งหมด
- ในปี 2545 บริษัทได้ขยายการลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ออกไปเพื่อเป็นช่องทางในการสร้างรายได้แหล่งใหม่ และเป็นการสร้างทางเลือกให้กับนักลงทุนที่ตัดสินใจมาตั้งโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัทเพื่อจะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โดยบริษัทได้จัดซื้อที่ดินเพื่อลงทุนพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมแห่งใหม่ที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา ภายใต้ชื่อโครงการ “เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)” ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ 3 ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุดจาก BOI นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการแข่งขันดี เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการขนส่งภาคอีสานโดยมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า โทรศัพท์ (เคเบิลใยแก้วนำแสง) โกลด์แหล่งแรงงาน และวัตถุดิบทางการเกษตร โดยมีพื้นที่โครงการเริ่มแรกทั้งสิ้นประมาณ 1,175 ไร่ ต่อมาในช่วงปี 2546 ถึง ปี 2548 บริษัทได้ซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นอีก 728 ไร่ ทำให้มีพื้นที่โครงการรวมประมาณ 1,903 ไร่ และมีพื้นที่ขายจำนวนประมาณ 1,379 ไร่ แบ่งพื้นที่ในโครงการทั้งหมดออกเป็น ดังนี้
- เขตอุตสาหกรรมประมาณ 1,263 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 66 ของพื้นที่ทั้งหมด
 - เขตพาณิชย์กรรมประมาณ 116 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 6 ของพื้นที่ทั้งหมด
 - เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวประมาณ 524 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 28 ของพื้นที่ทั้งหมด

ในส่วนระบบสาธารณูปโภค ของเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา บริษัทได้ดำเนินการในระบบสาธารณูปโภคในเฟส 1 แล้วเสร็จพร้อมทั้งบริการด้านสาธารณูปโภคให้กลุ่มผู้ประกอบการภายในโครงการมาโดยตลอด ในส่วนการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคเฟส 2 และ 3 จะเป็นไปตามแผนพัฒนาของบริษัทและความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก

การที่บริษัทได้ขยายการลงทุนเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นถึงแนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่เริ่มฟื้นตัวขึ้นและมีโอกาสที่จะขยายตัวได้อีกมากในอนาคต ประกอบกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมต้องใช้เวลาดำเนินการ 3-5 ปี บริษัทจึงได้เร่งขยายการลงทุนทั้งภายในโครงการเดิมและโครงการใหม่เพื่อให้ทันกับความต้องการของตลาด ซึ่งทำให้บริษัทจำเป็นต้องจัดหาเงินทุนเพิ่มขึ้นเพื่อใช้พัฒนาโครงการและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท บริษัทจึงได้ระดมเงินทุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งเป็นแหล่งระดมเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินต่ำ จำนวน 500 ล้านบาท และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น โดยคาดว่าจะได้รับเงินอีกจำนวน 485 ล้านบาทภายใน 5 ปี

2.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โดยเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายบรรจุภัณฑ์ที่ผลิตจากปอและพลาสติก และปัจจุบันถือหุ้นอยู่ในบริษัทจำนวน 355,950,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.59 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแต่อย่างใด มีเพียงเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือสนับสนุนด้านการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยและ ผู้ประกอบการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท โดยมีรายละเอียดการดำเนินธุรกิจดังนี้

บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด

ก่อตั้งในเดือนตุลาคม 2544 ดำเนินธุรกิจด้านการรักษาความปลอดภัยภายในพื้นที่ของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร 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 เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมีผลประกอบการขาดทุนมาโดยตลอด อีกทั้งบริษัทไม่มีความชำนาญในการดำเนินธุรกิจดังกล่าวเพียงพอ ทำให้ปัจจุบันบริษัทคงเหลือการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเพียงร้อยละ 15.08 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

บริษัท ชุมิโซ โกลบอลโลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิม บริษัท นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด)

ก่อตั้งในปี 2532 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการให้บริการคลังสินค้าให้แก่บริษัทต่างๆ ที่ตั้งในพื้นที่โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 1.71 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

2.3 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้รวมของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2549 – 2552 สามารถแยกตามลักษณะการดำเนินงานได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	ปี 2552		ปี 2551		ปี 2550		ปี 2549	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขายที่ดิน	56.04	9.91	186.00	25.26	643.36	56.03	652.17	59.50
- รายได้จากการขายที่ดินโครงการนวนคร ปทุมธานี	32.18	5.69	130.63	17.74	425.35	37.05	322.93	29.46
- รายได้จากการขายที่ดินเขตปลอดอากร	19.97	3.53	31.90	4.33	-	-	40.98	3.74
- รายได้จากการขายที่ดินเขตฟรีเมียมโซน	-	-	-	-	142.73	12.43	-	-
- รายได้จากการขายที่ดินเขตอุตสาหกรรมผู้ ประกอบธุรกิจขนาดย่อม	-	-	-	-	-	-	215.38	19.65

- รายได้จากการขายที่ดินโครงการนวนคร (โคราช)	3.89	0.69	23.47	3.19	75.27	6.55	72.87	6.65
รายได้จากการให้บริการ	450.77	79.74	490.37	66.61	479.42	41.76	417.47	38.09
รายได้จากค่าเช่า*	17.11	3.03	16.24	2.21	14.00	1.22	9.35	0.85
รายได้อื่น **	41.36	7.32	43.62	5.92	11.37	0.99	17.01	1.55
รายได้รวม	562.47	100.00	736.23	100.00	1,148.15	100.00	1,095.99	100.00

หมายเหตุ : รายได้หลักของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 43 ของรายได้รวม รายได้จากการให้บริการเฉลี่ยประมาณร้อยละ 52 ของรายได้รวม และรายได้เฉลี่ยอยู่ประมาณร้อยละ 5 ของรายได้รวม

* รายได้ค่าเช่า คือรายได้จากการให้เช่าที่ดินและสถานที่

** รายได้อื่น = ดอกเบี้ยรับ รายได้รับเงินปันผลจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง และรายได้อื่นๆ ปี 2552 บริษัทมีกำไรจากการขายหลักทรัพย์ 26.54 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับ 0.91 ล้านบาท เงินปันผลรับ 3.39 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 6.7 ล้านบาท

นโยบายการรับรู้รายได้

- รายได้จากการขายที่ดิน รับรู้ตามวิธีเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ภายใต้เงื่อนไขเมื่อได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายและได้รับเงินชำระขั้นต้นร้อยละ 20 ของมูลค่าขายและมีงานพัฒนาเบื้องต้นแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของงานก่อสร้าง
- รายได้จากการให้บริการ จะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการเสร็จสิ้นแล้วโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

อนึ่ง ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินไม่แน่นอน เนื่องจากถ้าในปีใดที่บริษัทสามารถขายที่ดินเป็นแปลงใหญ่หรือในปีที่มีการรับชำระเงินค่าที่ดินตามสัญญาการขายที่ดินจำนวนมากก็จะทำให้ปีนั้นมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเพิ่มสูงขึ้นกว่าปกติ นอกจากนี้ ในการตัดสินใจจัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงงานของนักลงทุนส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลานานเนื่องจากการลงทุนในแต่ละครั้งจะใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก บริษัทจึงไม่สามารถคาดการณ์หรือประมาณการรายได้จากการขายที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ และอาจเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ กล่าวคือ ถ้าในปีใดบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินสูงบริษัทก็จะกำไรจากการดำเนินงานเป็นจำนวนมาก แต่ในกรณีกลับกันถ้าปีใดบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินต่ำก็จะส่งผลให้บริษัทมีกำไรลดลงตามไปด้วย แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เร่งปรับปรุงทีมงานขายของบริษัทให้มีประสิทธิภาพในการทำการตลาดมากยิ่งขึ้น รวมทั้งบริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายการตลาดจัดทำประมาณการรายได้และเป้าหมายในการขายที่ดินในแต่ละปี ซึ่งในกรณีที่ทำได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้บริษัทจะจ่ายคอมมิชชั่นในอัตราพิเศษเพื่อเป็นการจูงใจในการทำงานของฝ่ายขายให้มากขึ้น อีกทั้งในอนาคตบริษัทจะมีแหล่งรายได้ใหม่จากการขายที่ดินในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา) ซึ่งจากเหตุผลต่างๆ ดังกล่าวอาจจะช่วยลดความไม่แน่นอนของรายได้จากการขายที่ดินของบริษัทได้บางส่วน

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินในปี 2553 ที่ได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2552 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายชื่อลูกค้า	พื้นที่	รายได้ที่บริษัท จะรับรู้	วันที่ทำสัญญา
คุณอนวัตร เต็มภัทรโชค และ คุณทิวพร ศรีตระกูล	โครงการนวนคร (โคราช)	15.57	พฤศจิกายน 2552
รวมรายได้ที่จะรับรู้จากการขายที่ดินในปี 2553		19.97	

3. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

3.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ก) การพัฒนาที่ดินเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเพื่อขาย

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เริ่มดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เมื่อปี 2514 โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพัฒนาจัดสรรที่ดินในโครงการให้มีลักษณะเป็นเมืองบริวารของกรุงเทพฯ ให้เป็นสัดส่วนตามผังเมืองที่ถูกต้อง เพื่อเป็นการรองรับตามนโยบายของทางราชการและเพื่อเป็นชุมชนที่สมบูรณ์แบบในตัวเองอย่างแท้จริง ทั้งนี้โครงการของบริษัทเป็นโครงการที่ไม่ได้ร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) แต่ดำเนินงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งแบ่งตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ดังนี้

- เขตอุตสาหกรรม หมายถึง พื้นที่สำหรับประกอบอุตสาหกรรมซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือกลุ่มอุตสาหกรรมเบา ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น กลุ่มอุตสาหกรรม อิเล็กทรอนิกส์ อะไหล่ยานยนต์ การผลิตอัญมณี เครื่องประดับหรือสิ่งประดิษฐ์ที่มีค่า ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่องและคลังสินค้า เป็นต้น
- เขตที่อยู่อาศัย หมายถึง พื้นที่สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น หอพัก แฟลต คอนโดเนียม และบ้านอยู่อาศัย เป็นต้น
- เขตพาณิชยกรรม หมายถึง พื้นที่สำหรับประกอบการพาณิชย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ ศูนย์การค้า โรงพยาบาล ธนาคาร ไปรษณีย์ และร้านค้าทั่วไป เพื่อรองรับและให้บริการแก่พนักงานที่ทำงานและผู้อยู่อาศัย ภายในบริเวณเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม
- เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว หมายถึง พื้นที่สำหรับสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไป ระบบโทรศัพท์ ถนน-รางระบายน้ำฝน สถานีอนามัย สนามกีฬา สวนหย่อม ทะเลสาบ และสนามเด็กเล่น เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดสรรพื้นที่ในเขตอุตสาหกรรมบางส่วนและที่ดินที่ได้จัดซื้อใหม่รวมทั้งสิ้นประมาณ 277 ไร่ นำมาพัฒนาเป็นเขตปลอดอากร 137 ไร่ เพื่อจูงใจให้นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศเข้ามาลงทุนซึ่งจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร เช่น การยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร วัตถุดิบและอุปกรณ์ การยกเว้นอากรขาเข้าเพื่อการส่งออก ภาษีมูลค่าเพิ่ม และสรรพสามิต รวมทั้งไม่มี การกำหนดปริมาณการส่งออกและระยะเวลาในการเก็บรักษาสินค้า และเขตอุตสาหกรรมผู้ประกอบการธุรกิจขนาดย่อม 140 ไร่ โดยเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) และนักลงทุนชาวต่างประเทศที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกเป็นหลักทั้งที่เป็นกลุ่มลูกค้าเก่าภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร และลูกค้าใหม่ โดยโครงการตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร และขนานติดกับทางรถไฟสายเหนือ ซึ่งเป็นพื้นที่มีความสะดวกในการขนส่งสินค้าทั้งทางอากาศและทางน้ำเนื่องจากอยู่ใกล้กับสนามบินดอนเมืองและห่างจากท่าเรือคลองเตยและสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 60 กิโลเมตร นอกจากนี้พื้นที่ของ

โครงการดังกล่าวอยู่ติดกับโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ทำให้สามารถใช้ระบบสาธารณูปโภคที่มีอยู่เดิมร่วมกันได้ เช่น ถนน ไฟฟ้า โทรศัพท์ น้ำประปา และระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ดังนั้น บริษัทจึงไม่ต้องลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภคในโครงการดังกล่าวเพิ่มเติมมากนัก โดยได้พัฒนาพื้นที่เพื่อขายออกเป็นดังนี้

1. เขตอุตสาหกรรมทั่วไป

บริษัทฯ มีพื้นที่ที่เป็นอุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 3,894 ไร่ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้พัฒนาเพื่อขายอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา โดยแบ่งพื้นที่เป็นโซนที่ 1 – 4 ปัจจุบันเขตอุตสาหกรรมทั่วไปมีพื้นที่เหลือขายประมาณ 367 ไร่

2. เขตพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ ได้มีการจัดแบ่งพื้นที่เพื่อพัฒนาเป็นเขตพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย บนพื้นที่ประมาณ 1,200 ไร่ โดยได้มีการพัฒนาเป็นแปลงๆ ตามความเหมาะสมของพื้นที่ ปัจจุบันมีพื้นที่เหลือขายประมาณ 145 ไร่

3. เขตปลอดอากร

บริษัทฯ ได้จัดแบ่งพื้นที่ประมาณ 137 ไร่ ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของโครงการของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี เป็นเขตปลอดอากร ซึ่งผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีตามกฎหมายทุกประการ ปัจจุบันมีพื้นที่เหลือขายประมาณ 29 ไร่

บริษัทได้พัฒนาระบบบริหารจัดการของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ให้มีประสิทธิภาพจนเป็นที่ยอมรับแก่นักลงทุน และได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน มอก./ISO 9001:2008 ในด้านการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม จากสถาบันรับรองมาตรฐาน ไอเอสโอ (MASCI) และสำนักงานคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการรับรองระบบงาน (NAC) ในปี 2545 ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเข้ามาลงทุนในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ให้กับนักลงทุนได้อีกทางหนึ่งด้วย

ปทุมธานี

1. สรุปสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร

- สิทธิและประโยชน์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เขต 1
 1. ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรเครื่องหนึ่ง เฉพาะเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10
 2. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 3 ปี หากมีการลงทุน 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า ภายใน 2 ปี นับแต่เปิดดำเนินการ
 3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นเวลา 1 ปี
 4. การถือครองที่ดิน อนุญาตให้ชาวต่างชาติถือหุ้นข้างมากหรือถือหุ้น 100% ได้

ทั้งนี้ ก่อนที่ผู้ประกอบการจะขอรับสิทธิและประโยชน์ข้างต้น จะต้องตรวจสอบข้อกำหนดเพิ่มเติมของ BOI ซึ่งกำหนดให้ผู้ประกอบการแต่ละประเภทต้องดำเนินการให้มีคุณสมบัติครบตามข้อกำหนดก่อนจึงจะได้รับสิทธิประโยชน์ดังกล่าว

เขตปลอดอากร (ปทุมธานี)

- พื้นที่ในเขตโครงการปลอดอากร (ผู้ประกอบการในเขตปลอดอากร ตามประกาศกรมศุลกากร)

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

ทั้งนี้ ไม่กำหนดปริมาณในการส่งออก

ระบบถนน

ถนนภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร แบ่งได้เป็น 11 ขนาดตามความกว้างของเขตทาง ซึ่งมีขนาดเขตทางตั้งแต่ 9 - 32 เมตร โดยเชื่อมกันเป็นโครงข่าย และมีทางออกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครที่ถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 46 ถนนโดยทั่วไปมีทั้งผิวทางเป็นแอสฟัลต์ติกคอนกรีต และคอนกรีตเสริมเหล็ก

ระบบระบายน้ำฝน

ระบบระบายน้ำฝนโดยทั่วไปเป็นรางระบายน้ำคอนกรีต แบบ V-Ditch ตลอดสองข้างถนนทำหน้าที่รองรับน้ำฝนและระบายลงสู่คลองระบายน้ำภายในโครงการ ซึ่งมีความยาวโดยรวมประมาณ 15 กิโลเมตร มีปริมาณความจุประมาณ 400,000 ลูกบาศก์เมตร เชื่อมกันเป็นโครงข่ายทั่วทั้งเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ระบบบำบัดน้ำเสีย

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ได้ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียโดยการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนขยาย) แล้วเสร็จพร้อมเปิดใช้งานได้ตั้งแต่เดือน เมษายน 2552 เป็นต้นมา และได้ดำเนินการขออนุญาตขยายโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ต่อกรมโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขอประกอบกิจการเรียบร้อยแล้ว โดยจัดอยู่ในประเภทโรงงานลำดับที่

101 เพื่อรองรับการบำบัดน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมเขตชุมชนและการพาณิชย์ มาทำการบำบัดน้ำเสียให้ได้คุณภาพน้ำที่ดีและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามมาตรฐานน้ำทิ้งของประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนเดิม) เป็นระบบ Activated Sludge แบบ Conventional Aeration ส่วนระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนขยาย) เป็นระบบ Activated Sludge แบบ Oxidation Ditch ซึ่งเป็นระบบบำบัดที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ โดยทั้งสองระบบจะทำงานตลอด 24 ชั่วโมงและมีประสิทธิภาพรองรับปริมาณน้ำเสียได้สูงสุดวันละ 40,000 ลูกบาศก์เมตร ในขณะที่ปัจจุบันมีปริมาณน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย วันละ 24,000 ลูกบาศก์เมตร หรือคิดเป็น 60 % ของขีดความสามารถของระบบบำบัดน้ำเสีย โดยผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย นวนคร ถือว่ามีประสิทธิภาพที่ดีมาโดยตลอด

ในขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้ดำเนินการสร้างบ่อพักน้ำทิ้ง (Polishing Pond) สำหรับเป็นบ่อรองรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของบริษัทฯ โดยบ่อพักน้ำทิ้งจะมีลักษณะเป็นบ่อดินระดับความลึก 2.50 เมตร รองรับปริมาณน้ำทิ้ง 50,000 ลูกบาศก์เมตร เพื่อทำการปรับสภาพน้ำทิ้งขั้นสุดท้ายก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะภายนอก ซึ่งการปรับสภาพน้ำภายในบ่อจะอาศัยกระบวนการตามธรรมชาติ

คุณภาพน้ำทิ้งเฉลี่ยของระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เมื่อเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของกรมชลประทานและกระทรวงอุตสาหกรรม

ค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง	ค่ามาตรฐาน กรมชลประทาน	ค่ามาตรฐาน กระทรวง อุตสาหกรรม	2552	2551	2550	2549
ความเป็นกรด-ด่าง (pH)	6.5 - 8.5	5.5 - 9.0	7.38	7.23	7.37	7 - 8
Biochemical Oxygen Demand (BOD) (มิลลิกรัม/ลิตร)	< 20	< 20	7	7	8	13
Chemical Oxygen Demand (COD) (มิลลิกรัม/ลิตร)	-	< 120	54	72	76	77
Suspended Solids (SS) (มิลลิกรัม/ลิตร)	< 30	< 50	15	22	20	28

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งของโรงงานต่างๆ ภายในโครงการที่จะปล่อยลงสู่ท่อรวบรวมน้ำเสียไปยังโรงงานบำบัดน้ำเสียส่วนกลางนวนคร ให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ ในกรณีที่โรงงานมีคุณภาพน้ำเสียไม่อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งที่กำหนดไว้ โรงงานดังกล่าวจะต้องทำการบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นเพื่อลดความสกปรกให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด ก่อนระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง

นวนคร ทั้งนี้ หากโรงงานอุตสาหกรรมใดปล่อยน้ำเสียมีค่าใดค่าหนึ่งเกินกว่ามาตรฐานของบริษัทฯ บริษัทฯ จะเรียกเก็บเงินค่าบำบัดน้ำเสียเพิ่มขึ้นจากอัตราปกติ 2-6 เท่า ตามปริมาณความสกปรกของน้ำเสียที่โรงงานอุตสาหกรรมระบายออกมา

นอกเหนือจากการให้บริการบำบัดน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรมและชุมชนภายในเขตโครงการ บริษัทฯ ยังให้บริการในส่วนของการเก็บตัวอย่างและทดสอบคุณภาพน้ำเสียของโรงงานอุตสาหกรรมภายในโครงการ โดยห้องปฏิบัติการเคมีวิเคราะห์ของบริษัทฯ รวมถึงการบริการให้คำปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมและการออกหนังสือยินยอมรับน้ำเสียแก่โรงงานอุตสาหกรรม เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตตั้งโรงงานใหม่ ขออนุญาตขยายโรงงานหรือขอต่อใบอนุญาตประกอบกิจการ โรงงานอีกส่วนหนึ่งด้วย

ระบบระบายน้ำเสีย

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

อนึ่ง น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดของบริษัทจะไหลลงสู่คลองระบายน้ำภายในและรอการสูบน้ำออกภายนอกโครงการ ซึ่งปกติค่า SS จะอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน แต่เมื่อไหลลงสู่คลองแล้วจะมีน้ำจากพื้นถนน และจากรางระบบน้ำฝนไหลลงคลองด้วย ทำให้น้ำคลองมีตะกอนและเศษหินดินทรายปะปนอยู่ และเมื่อบริษัทสูบน้ำเพื่อระบายออกสู่ภายนอกโครงการทำให้ตะกอนและเศษหินดินทรายปะปนไปด้วย ค่า SS อาจสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานของกรมชลประทานได้ในบางครั้ง แต่ไม่เกินค่ามาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรม บริษัทและกรมชลประทาน ได้กำหนดแนวทางแก้ไขร่วมกัน โดยได้ดำเนินการก่อสร้างผนังปะทะน้ำและติดตั้งประตูระบายน้ำบริเวณที่จะปล่อยน้ำออกนอกโครงการเพื่อพักน้ำให้ตกตะกอนก่อนไหลลงสู่คลองชลประทานตามแบบที่กรมชลประทานกำหนด ซึ่งได้ดำเนินการแล้วเสร็จครบตั้ง 3 สถานี ได้แก่ สถานีสูบน้ำที่ 1, 2, และ 3 และบริษัทยังได้ขุดคลองคลองระบายน้ำภายในโครงการเพื่อพัฒนาคุณภาพน้ำให้อีกทางหนึ่ง ซึ่งจากผลคุณภาพน้ำทิ้งเฉลี่ยของปี 2552 พบว่าค่า SS อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานของกรมชลประทาน

ระบบป้องกันน้ำท่วม

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร มีระบบป้องกันน้ำท่วม ดังนี้

เขื่อนดิน : ก่อสร้างคันดินขนาดความกว้างฐานราก 3 เมตร และขนาดความสูงคันดิน 2.50 เมตร ล้อมรอบพื้นที่โครงการนวนคร ทั้งหมด คันดินจะทำหน้าที่ป้องกันน้ำจากภายนอกไหลเอ่อล้นเข้าท่วมโครงการ โดยเฉพาะช่วงฤดูฝน

คลองระบายน้ำฝน : ภายในโครงการนวนคร มีการขุดคลองเพื่อรองรับน้ำและกักเก็บน้ำมีขนาดพื้นที่ประมาณ 300 ไร่ คิดเป็นความจุปริมาณน้ำได้ 1,200,000 ลูกบาศก์เมตร ในช่วงฤดูฝนจะสามารถรองรับปริมาณน้ำฝนอย่างเพียงพอและระบายน้ำออกนอกโครงการ โดยสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมของโครงการ

สถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วม : ประกอบด้วยสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมด้านทิศเหนือ 1 สถานี ติดตั้งเครื่องสูบน้ำขนาด 50 kw จำนวน 7 เครื่อง และสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมด้านทิศใต้ 2 สถานี ติดตั้งเครื่องสูบน้ำขนาด 50 kw จำนวนทั้งสิ้น 10 เครื่อง และสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมของโครงการพรีเมียมโซนอีก 1 สถานี ติดตั้งเครื่องสูบน้ำขนาด 45 kw จำนวน 3 เครื่อง รวมมีเครื่องสูบน้ำทั้งหมด 20 เครื่อง มีความสามารถในการระบายน้ำทั้งหมด 835,200 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน เพียงพอที่จะระบายน้ำฝนออกนอกโครงการ

นอกจากนี้ยังมีสถานีสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมชั่วคราว ด้านทิศตะวันตก จำนวน 2 สถานี ติดตั้งเครื่องสูบน้ำ ขนาด 10 kw จำนวน 2 เครื่อง และเครื่องสูบน้ำขนาด 5 kw จำนวน 2 เครื่อง รวมทั้งมีการจัดเตรียมเครื่องสูบน้ำแบบโมบายขนาดเครื่องยนต์ 6 สูบ ท่อสูบน้ำขนาด 8 นิ้ว จำนวน 1 เครื่อง รวมประสิทธิภาพในการระบายน้ำป้องกันน้ำท่วมทั้งสิ้น 855,600 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

บริษัทฯ ยังมีการเตรียมความพร้อมการเฝ้าระวังติดตามสถานการณ์น้ำท่วม การพัฒนาปรับปรุงเขื่อนดินให้มีความแข็งแรง การจัดหาอุปกรณ์เครื่องสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมมาใช้งานเพิ่มเติม สุดท้ายคือการพัฒนาปรับปรุงขุดลอกคลองภายในโครงการ ให้มีระดับความลึกที่เก็บกักปริมาณน้ำฝนได้เพิ่มขึ้นเป็นประจำทุกปี ทำให้ในปี 2552 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมปทุมธานี ไม่ประสบปัญหาน้ำท่วม

ระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรม

โรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2550 บนเนื้อที่ประมาณ 39 ไร่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี น้ำจากส่วนนี้เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่จำหน่ายให้กับเขตโรงงานอุตสาหกรรมเท่านั้น โดยนำน้ำมาจากแม่น้ำเจ้าพระยา ส่งผ่านท่อส่งน้ำดิบ HDPE ขนาด 900 มิลลิเมตร เป็นระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร มายังโรงผลิตน้ำฯ ที่ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี เพื่อผ่านกระบวนการผลิตน้ำ โดยผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ด้านระบบผลิตน้ำฯ ให้น้ำที่สะอาด และมีคุณภาพตาม

มาตรฐาน มอก. ซึ่งโรงผลิตน้ำฯ มีการตรวจสอบคุณภาพของน้ำ ด้วยเครื่องมือ และอุปกรณ์
ที่ทันสมัยในห้อง lab ภายในโรงผลิตน้ำฯ เป็นประจำทุก 3 ชั่วโมง

ปัจจุบันโรงผลิตน้ำฯ มีกำลังการผลิตที่ 45,000 ลบ.ม./วัน และจะเพิ่มกำลังการผลิตเป็น
75,000 ลบ.ม./วัน ในอนาคต เพื่อรองรับการขยายตัวของโรงงานที่ตั้งอยู่ในปัจจุบัน และที่
จะเกิดขึ้นในอนาคต

คุณภาพน้ำจากโรงผลิตน้ำฯ

ดัชนีคุณภาพน้ำ	pH (มาตรฐาน 6.5-8.5)	Corlor (มาตรฐาน < 5) Plt-Cblt	Taste	Odor	Turbidity (มาตรฐาน < 5) NTU
ม.ค.-52	7.40	< 0.30	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.30
ก.พ.-52	7.46	< 0.30	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.86
มี.ค.-52	7.39	< 0.30	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.46
เม.ย.-52	7.55	< 0.30	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.95
พ.ค.-52	7.38	< 0.30	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.38
มิ.ย.-52	7.58	< 0.30	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.66
ก.ค.-52	7.96	3.33	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.61
ส.ค.-52	7.16	3.33	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.67
ก.ย.-52	7.35	<0.30	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.35
ต.ค.-52	7.75	0.84	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.17
พ.ย.-52	7.44	2.67	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	0.52
ธ.ค.-52	7.42	3.16	ไม่มีรส	ไม่มีกลิ่น	1.40

ระบบน้ำประปา

น้ำประปา จากการประปาส่วนภูมิภาค บริษัท นวนครฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายกับการประปาฯ
เพื่อจำหน่ายน้ำประปาให้กับเขตที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ภายในเขตส่งเสริม
อุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี โดยท่อส่งน้ำหลักจากการประปาฯ เข้ามาทางถนนนวนคร
สาย 1 และ 5 และบริษัท นวนครฯ ได้วางท่อต่อจากท่อของการประปาฯ เพื่อส่งน้ำไปยังเขต
ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ต่อไป

ระบบน้ำประปาที่ให้กับพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร บริษัทจัดหาจาก 2 แหล่ง

1. ใช้น้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้จัดสร้างโรงผลิตน้ำเพื่อ
อุตสาหกรรมให้กับลูกค้า โดยจะมีมาตรฐาน/คุณภาพน้ำที่สูงกว่าเดิม และมีปริมาณ
เพียงพอต่อความต้องการของผู้ลงทุนปัจจุบันสามารถผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมได้วัน
ละ 45,000 ลบ.ม./วัน

2.จัดซื้อน้ำประปาจากการประปาภูมิภาค โดยต่อท่อภายในโครงการเข้ากับท่อหลักของการประปาส่วนภูมิภาค

ระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไป

เนื่องจากเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร มีบ้านพักอาศัย หอพัก ร้านค้า และโรงงาน จึงต้องการระบบบริหารจัดการขยะมูลฝอยทั่วไปที่ดำเนินการตาม พรบ. โรงงาน พ.ศ. 2535 ฉบับที่ 2 ของกรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การ กำจัดสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว พ.ศ. 2548 สำหรับในส่วนของสิ่งปฏิกูล หรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วที่ไม่เป็นของเสียอันตราย (Non – Hazardous Waste) ที่เกิดจากสำนักงาน บ้านพักอาศัย และร้านอาหารภายในบริเวณโรงงาน ที่อยู่ภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร บริษัทได้มอบหมายให้ บริษัท เจ. รัฐ กานต์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บและนำไปกำจัด ตามขั้นตอนต่อไป

ระบบไฟฟ้า

ภายในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครมีสถานีไฟฟ้าย่อยจำนวน 3 สถานี โดยระบบจำหน่ายสายป้อนไฟฟ้าแรงสูง ได้รับการจัดแบ่งจ่ายโหลดไว้อย่างสมบูรณ์ ทั้งยังสามารถต่อเชื่อมระบบเข้ากับระบบของสถานีไฟฟ้าย่อยบางเขนและสถานีไฟฟ้าย่อยบางปะอินในกรณีที่เกิดความไม่เสถียรของแรงดัน หรือความล้มเหลวของกำลังไฟฟ้า

ระบบโทรศัพท์

ระบบโทรศัพท์ให้บริการโดย บริษัท ทีทีแอลที จำกัด (มหาชน) โดยมีรูปแบบการให้บริการดังนี้

- โครงข่ายภายในเชื่อมโยงด้วยใยแก้วนำแสง (Optic Fiber Cable) เพื่อให้บริการโทรศัพท์ และการสื่อสารข้อมูลด้วยความเร็วสูง
- รองรับการเชื่อมโยงได้หลายรูปแบบตามความเหมาะสมของความเร็วที่ใช้บริการ เช่น บริการ IP-VPN, บริการสื่อสารข้อมูลผ่านโลกอินเทอร์เน็ต (Maxnet Lest Line) โดยสามารถรองรับการให้บริการที่ความเร็วตั้งแต่ 64 Kbps ถึง 155 Kbps
- สามารถติดต่อกันได้ทุกจุดภายในองค์กร (Any to Any Connectivity within Enterprise)
- รองรับการกำหนดคุณภาพบริการ (Quality of Service)
- มีระบบเฝ้าระวัง (Monitoring System) แจ้งความผิดปกติในการใช้งานของลูกค้าเพื่อให้สามารถแก้ปัญหาได้รวดเร็ว
- มีทีมงานเฉพาะ ในการวิเคราะห์และแก้ไขปัญหา ที่เกิดขึ้นในการใช้บริการของลูกค้า

ระบบรักษาความปลอดภัย

ภายในโครงการมีระบบกล้องวงจรปิด CCTV ตามจุดต่างๆ ของโครงการ เพื่อควบคุมความปลอดภัยและบริษัทได้จ้างให้บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ซึ่งเป็นบริษัทให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัย ดูแลและจัดหาขามรักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง ปัจจุบันมีขามรักษาความปลอดภัยทำงานดูแลภายในโครงการ

ทั้งสิ้นประมาณ 148 คน โดยบริษัทจะเป็นผู้ดูแลควบคุมและตรวจสอบมาตรฐานในการรักษาความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ

ระบบท่อก๊าซ

บริษัทได้ร่วมกับบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) (ปตท.) วางท่อก๊าซภายในเขตอุตสาหกรรมของโครงการเพื่อให้บริการก๊าซธรรมชาติแก่โรงงานอุตสาหกรรมที่สนใจ เนื่องจากก๊าซธรรมชาติถือเป็นพลังงานที่มีต้นทุนต่ำ สะอาด และไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญของผู้ประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเพื่อสร้างจุดเด่นและดึงดูดความสนใจของลูกค้า ปัจจุบัน บริษัท ปตท. ได้เปิดให้บริการจ่ายก๊าซให้กับโรงงานที่ต้องการแล้วโดยบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนตามปริมาณการใช้ก๊าซของลูกค้าภายในโครงการตามอัตราที่ตกลงกัน รวมถึงบริษัทยังได้รับค่าเช่าพื้นที่สำหรับระบบตรวจสอบและจ่ายก๊าซอีกด้วย

2. จุดเด่นของโครงการ นวนคร ปทุมธานี

- ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจพร้อมศูนย์กลางคมนาคมทั้งในและต่างประเทศ
 1. ใกล้กรุงเทพฯ เพียง 46 กิโลเมตร
 2. ใกล้ท่าอากาศยานกรุงเทพฯ และสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 และ 60 กิโลเมตรตามลำดับ
 3. ใกล้ท่าเรือคลองเตยเพียง 60 กิโลเมตร
 4. ได้รับการยกเว้น ภาษีสรรพสามิต
- จุดเชื่อมต่อความเจริญของอุตสาหกรรมตอนบนทั้งภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
- มีการขนส่งและการคมนาคมสะดวก
 1. ถนนมาตรฐาน 10 เลน
 2. ใกล้สถานีรถไฟ
 3. ใกล้ถนนวงแหวนรอบนอก

นครราชสีมา

1. สรุปสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร

- สิทธิและประโยชน์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เขต 3
 1. ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร
 2. ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี
 3. ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการลงทุน 50 % ของอัตราปกติ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
 4. ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 5 ปี
 5. ให้หักค่าขนส่ง, ค่าไฟฟ้าและค่าประปา 2 เท่าเป็นเวลา 10 ปี
 6. ให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิ 25% ของเงินที่ลงทุนในกิจการที่ได้รับการส่งเสริม

ระบบถนน

ถนนสายหลักเชื่อมต่อกับทางคู่ขนานถนนมิตรภาพ กม.231 โดยถนนเขตประกอบการอุตสาหกรรม นวนคร นครราชสีมา นั้นมีถนนสายหลัก 4 เลน สายรอง 2 เลน เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมไหล่ทางแอสฟัลต์คิกคอนกรีตข้างละ 2 เมตร

ระบบระบายน้ำฝนและเขื่อนดินป้องกันน้ำท่วม

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมาจะก่อสร้างแนวเขื่อนดินโดยรอบพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันน้ำฝนจากภายนอกอีกทั้งประกาศเขตที่ดินกับที่ดินข้างเคียงโดยภายในโครงการจะจัดเตรียมระบบระบายน้ำ เช่น ท่อระบายน้ำและบ่อพักตามแนวถนนสายหลักตลอดจนรางระบายน้ำ คสล. เรียงขนานตามแนว 2 ฟังถนน เพื่อรวบรวมน้ำฝนเข้าสู่บ่อกักเก็บน้ำฝน โดยจัดตั้งสถานีสูบน้ำฝนจำนวน 4 แห่งรอบ ๆ โครงการ โดยจะดำเนินการสูบน้ำออกจากบ่อกักเก็บน้ำฝนโดยอัตโนมัติ เพื่อระบายน้ำออกสู่คลองสาธารณะ

ระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรม

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้จัดเตรียมอ่างเก็บน้ำดิบบนพื้นที่กว่า 60 ไร่ ปริมาณความจุ 1,000,000 ลบ.เมตร พร้อมทั้งจัดตั้งสถานีสูบน้ำดิบจากลำตะคองบริเวณเขื่อนกุดหิน ใส่ท่อส่งน้ำดิบมาตามแนวถนนสาธารณะประโยชน์ ระยะทาง 13.5 กม. ส่งน้ำดิบมายังอ่างเก็บน้ำดิบของโครงการ เพื่อใช้ในขบวนการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ระบบผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม จะมีกำลังการผลิตที่ 20,000 ลบ.เมตร/วัน เมื่อครบ 3 เฟส ปัจจุบันกำลังการผลิตอยู่ที่ 5,000 ลบ.เมตร/วัน ผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานการประปานครหลวงตามมาตรฐาน กปน.

ระบบบำบัดน้ำเสียกลาง

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา ได้เตรียมท่อรวบรวมน้ำเสียโดยใช้ท่อ HDPE (PN.4) ฝังดินลึกใต้ดินประมาณ 1.50-3.00 เมตร เรียงขนานตามแนวถนนทั้ง 2 ฟัง พร้อมจัดเตรียมบ่อพักน้ำเสียขนาด 1.60 x 1.60 ทุกๆ ระยะห่าง 40 เมตร/1 บ่อ เพื่อรวบรวมน้ำเสียจากโรงงานทั้งหมดเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลาง

ตามระเบียบของทางโครงการกำหนดให้ทางโรงงานมีจุดปล่อยน้ำเสียเพียง 1 จุด ที่บ่อตรวจน้ำเสียโดยจะมีการเก็บตัวอย่างน้ำเสียไปวิเคราะห์ให้วิเคราะห์ทุก ๆ เดือน หากตรวจสอบพบว่าไม่ผ่านเกณฑ์ควบคุม ทางโรงงานจะต้องดำเนินการกักเก็บน้ำไว้จนกว่าจะตรวจสอบและแก้ไขจนแล้วเสร็จ

เนื่องจากน้ำเสียที่เกิดจากอุตสาหกรรมต่างๆ ภายในเขตประกอบการฯ จะมีลักษณะของน้ำเสียที่แตกต่างกันมาก ทางโครงการจึงกำหนดให้น้ำเสียที่โรงงานต่างๆ จะสามารถปล่อยระบายเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลางจะต้องมีลักษณะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยจะแจ้งให้ทราบตั้งแต่เริ่มเข้ามาตั้งโรงงาน ในกรณีที่น้ำเสียจากโรงงานนั้นๆ มีความเข้มข้นของสารมากกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ทางโครงการกำหนดให้โรงงานนั้นๆ จะต้องทำการบำบัดเบื้องต้นให้ได้ลักษณะตามเกณฑ์ที่กำหนดเสียก่อนที่จะระบาย ส่งไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียกลาง

ระบบบำบัดน้ำเสียกลางเป็นระบบตะกอนเร่งเติมอากาศนาน (Activated Sludge Aeration) มีความสามารถรับน้ำเสียได้ 8,000 ลบ.เมตร/วัน เมื่อครบ 3 เฟส ปัจจุบันได้ดำเนินการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียในเฟส 1 แล้ว มีกำลังการบำบัด Pre Phase 1 ที่ 300 ลบ.เมตร/วัน โดยในช่วงเริ่มต้นของโครงการพร้อมที่จะพัฒนาขยายกำลังการบำบัดเป็น 1,000 และ 2,000 ลบ.เมตร ตามปริมาณน้ำเสียที่เข้าสู่ระบบตามกำลังการผลิตของผู้ประกอบการ เพื่อประหยัดพลังงานในช่วงเริ่มต้น และผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียกลาง อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม

ระบบกำจัดขยะ

การกำจัดขยะของโครงการได้พิจารณาเลือกใช้บริการขนส่งและกำจัดขยะอุตสาหกรรมและของเสียอันตราย จากบริษัทที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงอุตสาหกรรม (โรงงานประเภท 101 และ 105) นอกจากนั้นแล้วทางโครงการได้พิจารณาร่วมมือกับบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในการคัดแยกขยะอุตสาหกรรม (โรงงานประเภท 106) เพื่อนำกลับมาใช้ซ้ำ และขยะที่นำไปหมุนเวียนผลิตใหม่เพื่อให้สามารถใช้ทรัพยากรให้ได้ประโยชน์สูงสุด อีกทั้งเป็นการลดปริมาณของขยะอีกด้วย โดยทางโครงการได้จัดเตรียมอาคารโรงพักขยะไว้ภายในโครงการบนพื้นที่กว่า 1,000 ตารางเมตร เพื่อรองรับการพักขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการ

ระบบไฟฟ้า

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนครนครราชสีมา ได้จัดตั้งสถานีไฟฟ้าย่อยขนาด 2 x 50 MVA. ภายในโครงการโดย กฟผ. และสามารถจำหน่ายไฟฟ้าได้ทั้ง 2 ระบบ คือ 22 kv. และ 115 kv. โดยปัจจุบันนี้ ปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดในโครงการประมาณ 4 เมกกะวัตต์

ระบบโทรศัพท์

- ระบบโทรศัพท์ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร ให้บริการโดย TT&T และ TOT โดยมีรูปแบบการให้บริการดังนี้
 - โครงข่ายภายในเชื่อมโยงด้วยใยแก้วนำแสง(Optic Fiber Cable) เพื่อให้บริการโทรศัพท์และการสื่อสารข้อมูลด้วยความเร็วสูง
 - รองรับการเชื่อมโยงได้หลายรูปแบบตามความเหมาะสมของความเร็วที่ให้บริการ เช่น บริการ IP-VPN, บริการสื่อสารข้อมูลผ่านโลกอินเทอร์เน็ต (Maxnet Lest Line) โดยสามารถรองรับการให้บริการที่ความเร็วตั้งแต่ 64 Kbps ถึง 155 Kbps
 - สามารถติดต่อกันได้ทุกจุดภายในองค์กร (Any to Any Connectivity within Enterprise)
 - รองรับการกำหนดคุณภาพบริการ (Quality of Service)
 - มีระบบเฝ้าระวัง (Monitoring System) แจ้งความผิดปกติในการใช้งานของลูกค้าเพื่อให้สามารถแก้ปัญหาได้รวดเร็ว
 - มีทีมงานเฉพาะ ในการวิเคราะห์และแก้ไขปัญหา ที่เกิดขึ้นในการใช้บริการของลูกค้า

ระบบรักษาความปลอดภัย

มีบริการด้านการรักษาความปลอดภัย และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ดูแล ภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง มีการควบคุมดูแลและตรวจสอบมาตรฐานในการรักษาความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ จัดเตรียมระบบ CCTV วงจรปิด เก็บข้อมูลต่าง ๆ ตลอด 24 ชม. เพิ่มศักยภาพในด้านความปลอดภัย พร้อมจัดทำแผนฉุกเฉินเพื่อใช้ในการควบคุมกำกับดูแลโครงการอีกด้วย

ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมฯ ได้จัดเตรียมหัวดับเพลิงตามแนวนอนโดยรอบพื้นที่โครงการ โดยมีระยะห่างกันไม่เกิน 150 เมตร เพื่อควบคุมเพลิงตลอดจนบริการรถดับเพลิงของโครงการและรถตรวจการณ์เพื่อใช้ในการให้ตรวจการณ์ และบริการกลุ่มผู้ประกอบการอีกด้วย

2. จุดเด่นของโครงการ นวนคร นครราชสีมา

- ได้รับสิทธิประโยชน์สูงสุดจาก BOI ZONE 3
- ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจพร้อมศูนย์กลางคมนาคมทั้งในและต่างประเทศ
- ประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง เนื่องจากสภาพพื้นที่เป็นชั้นหินแข็ง
- สามารถทำการก่อสร้างโรงงานได้ทันทีโดยไม่ต้องขอใบอนุญาต
- ได้รับส่วนลดค่าใช้ไฟฟ้า 10 % เป็นระยะเวลา 5 ปี
- มีการขนส่งและการคมนาคมสะดวก
- มีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น สถานีไฟฟ้าย่อย น้ำเพื่ออุตสาหกรรม โทรศัพท์ ถนนภายในโครงการ ระบบป้องกันน้ำท่วม ระบบจัดเก็บและกำจัดขยะ ระบบดับเพลิง และระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ
- มีอ่างเก็บน้ำดิบมีความจุถึง 1 ล้านลูกบาศก์เมตร

ข) การให้บริการระบบสาธารณูปโภค

บริษัทเป็นผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภคภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทมีรายได้จากการให้บริการในแต่ละปีเฉลี่ยร้อยละ 67 ของรายได้รวม ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มธุรกิจการให้บริการเป็น 4 ประเภท ดังนี้

1. ค่าน้ำประปาและน้ำเพื่ออุตสาหกรรม

บริษัทให้บริการน้ำประปา ครอบคลุมพื้นที่ในเขตอุตสาหกรรม และเขตที่อยู่อาศัยในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร โดยบริษัทจะจัดเก็บค่าบริการน้ำประปา จากผู้ประกอบการในเขตอุตสาหกรรม ตามปริมาณการใช้น้ำในแต่ละเดือน โดยจะนำปริมาณการใช้น้ำคูณด้วยอัตราค่าน้ำประปาต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราคงที่ สำหรับการจัดเก็บค่าบริการน้ำประปาในเขตที่อยู่อาศัยจะจัดเก็บโดยนำปริมาณการใช้น้ำของแต่ละหลังในแต่ละเดือนคูณด้วยอัตราค่าน้ำประปาต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราก้าวหน้า กล่าวคือหากบ้านหลังใดใช้น้ำประปาปริมาณน้อยก็จะเสียค่าบริการน้ำประปาในอัตราต่อหน่วยต่ำ แต่หากหลังใดใช้น้ำประปาปริมาณมาก ก็จะเสียค่าบริการมากขึ้นเป็นลำดับ นอกจากนี้บริษัทยังเรียกเก็บค่ารักษามาตรวัดน้ำเป็นรายเดือนตามขนาดของมาตรวัดน้ำด้วย ทั้งนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการน้ำ คิดเป็นประมาณร้อยละ 66 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

ค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรม

บริษัท นวนครฯ ให้บริการน้ำเพื่ออุตสาหกรรมกับโรงงานต่างๆ ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี โดยจัดเก็บค่าบริการตามปริมาณการใช้น้ำในแต่ละเดือน ด้วยอัตราคงที่ ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรมประมาณร้อยละ 52 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

ค่าน้ำประปา

บริษัท นวนครฯ ให้บริการน้ำประปากับเขตที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี โดยจัดเก็บค่าบริการตามปริมาณการใช้น้ำในแต่ละเดือน ด้วยอัตราค่าหัวน้ำ ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากค่าน้ำประปาประมาณร้อยละ 14 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

2. ค่าบำบัดน้ำเสีย

บริษัทจัดเก็บค่าบริการกำจัดน้ำเสียเฉพาะจากผู้ประกอบการโรงงานในเขตอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการหอพัก และชุมชนที่พักอาศัย โดยกำหนดปริมาณน้ำเสีย เป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำประปาที่ผู้ประกอบการใช้ในแต่ละเดือนคูณด้วยอัตราค่าบริการกำจัดน้ำเสียต่อหน่วยซึ่งเป็นอัตราที่คงที่ โดยมีอัตราค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

ประเภทผู้ประกอบการ	อัตราค่าบริการบำบัดน้ำเสีย (บาท/ลบ.ม.)
1. โรงงานอุตสาหกรรม	6 – 40 (ขึ้นอยู่กับค่าความสกปรกของน้ำเสีย)
2. ผู้ประกอบการหอพัก	6
3. ชุมชนบ้านพักอาศัย	3

อย่างไรก็ตามบริษัทได้กำหนดเกณฑ์มาตรฐานน้ำเสียที่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมสามารถปล่อยออกมาจากสถานประกอบการไว้โดยบริษัทจะตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย หากผู้ประกอบการรายใดปล่อยน้ำเสียออกมามีคุณภาพสูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทจะคิดค่าบริการกำจัดน้ำเสียเพิ่มเป็นประมาณ 2-6 เท่า ของอัตราค่าบริการกำจัดน้ำเสียปกติ ซึ่งเป็นอัตราคงที่เช่นกัน ในปี 2552 มีโรงงานที่ระบายน้ำเสียเกินเกณฑ์มาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้จำนวน 35 โรงงาน จากจำนวนโรงงานที่บริษัทเรียกเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียทั้งสิ้น 239 โรงงาน ซึ่งบริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายบำบัดน้ำเสียและสิ่งแวดล้อมของบริษัทเป็นผู้ตรวจสอบและติดตามการแก้ไข หากตรวจสอบพบครั้งแรกบริษัทจะส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งภายใน 15 วัน หลังจากนั้นบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบครั้งที่ 2 หากยังพบว่ายังคงเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้อยู่ บริษัทจะเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มตามเงื่อนไขหรืออาจจะระงับการให้บริการบำบัดน้ำเสีย ทั้งนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการกำจัดน้ำเสียคิดเป็นประมาณร้อยละ 16 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

3. ค่าบริการชุมชน

บริษัทจัดเก็บค่าบริการชุมชนทั้งในเขตอุตสาหกรรม และเขตที่อยู่อาศัย โดยเขตอุตสาหกรรมจะจัดเก็บค่าบริการตามปริมาณการใช้พื้นที่ คูณด้วยอัตราค่าบริการชุมชนรายเดือน ซึ่งเป็นอัตราคงที่

ส่วนในเขตที่อยู่อาศัย บริษัทจะจัดกลุ่มผู้อยู่อาศัย ออกเป็นกลุ่มๆ เช่น ศูนย์การค้า อาคารพาณิชย์ บ้าน แฟลต และหอพัก เป็นต้น โดยจะจัดเก็บค่าบริการชุมชนรายเดือนในอัตราที่กำหนดของแต่ละกลุ่ม เป็นอัตราคงที่เช่นกัน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดเก็บค่าบริการให้ติดตั้งอุปกรณ์สาธารณูปโภคต่างๆ ในพื้นที่โครงการด้วย เช่น ค่าบริการติดตั้งเสาสัญญาณโทรศัพท์มือถือ ตู้เอทีเอ็ม และโทรศัพท์สาธารณะ เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้ค่าบริการชุมชนคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

4. ค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูล

บริษัทจัดเก็บค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูล ในเขตอุตสาหกรรม7โดยจัดเก็บตามปริมาณเก็บสิ่งปฏิกูล คุณด้วยอัตราค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูลต่อถัง (200 ลิตร) ซึ่งเป็นอัตราคงที่ ส่วนในเขตที่อยู่อาศัยนั้น ปัจจุบันบริษัทเก็บค่าบริการหอพักในอัตราละ 100 บาท ต่อถัง 200 ลิตร ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้ค่าบริการเก็บสิ่งปฏิกูลคิดเป็นประมาณร้อยละ 5 ของรายได้ค่าบริการทั้งสิ้น

ก) รายละเอียดของโครงการและการชำระเงินของลูกค้า

1. โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2552 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่)	พื้นที่ขายทั้งหมด (ไร่)	พื้นที่ขายคงเหลือ (ไร่)	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน	มูลค่าขายของโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการขาย		จำนวนที่โอนแล้ว (ไร่)	จำนวนที่โอนแล้ว (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มขาย
								มูลค่าที่ขายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าขายของโครงการ			
1.เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร อ.พหลโยธิน 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อมจากทั้งนักลงทุนภายในและต่างประเทศ	5,858	4,684	423	เจ้าของ	7,000.00	5,939.88	84.86	4,165	5590.31	2515
2.เขตปลอดอากร อ.พหลโยธิน 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เขตปลอดอากร	อุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก	137	98	29	เจ้าของ	370.00	238.75	64.53	62	238.75	2546
3.เขตอุตสาหกรรมผู้ประกอบธุรกิจขนาดย่อม อ.พหลโยธิน 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม	140	95	0	เจ้าของ	315.00	312.96	100.00	95	312.96	2547

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่)	พื้นที่ขายทั้งหมด (ไร่)	พื้นที่ขายคงเหลือ (ไร่)	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	มูลค่าขายของโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการขาย		จำนวนที่โอนแล้ว		ปีที่เริ่มขาย
								มูลค่าที่ขายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าขายของโครงการ	(ไร่)	(ล้านบาท)	
4.เขตพรีเมียมโซน ถ.พหลโยธิน 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เขตพรีเมียมโซน	อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม	349	279	250	เจ้าของ	1,300.00	142.73	10.98	29	142.73	2550
5.เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช) ถ.มิตรภาพ กม. 230 อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม	1,903	1,322	1,169	เจ้าของ	2,178.00	191.07	8.77	140	171.61	2549

หมายเหตุ : *พื้นที่ขายคงเหลือ (ไม่รวมพื้นที่ขายที่ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอน) อาจมีการคลาดเคลื่อนตามสภาวะไม่
เกินร้อยละ 20 เนื่องจากอาจจะต้องมีการปรับพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่ขายหรือปรับพื้นที่ขายให้เป็นพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น
เพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า

2. รายละเอียดการชำระเงินของลูกค้าโครงการที่บริษัทยังโอนที่ดินไม่แล้วเสร็จ ณ 31 ธันวาคม 2552

ชื่อลูกค้า	มูลค่าที่ขายแล้ว (1) (ล้านบาท)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2) – (3)		คงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ถึง กำหนดชำระ (1)-(2)	
		(ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่า ที่ขายแล้ว	(ล้านบาท)	ร้อยละของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	(ล้านบาท)	ร้อยละของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	(ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่า ที่ขายแล้ว
1. คุณอนวัตร เต็มภัทรไพฑูริ และ คุณ สิวพร ศรีตระกูล	19.46	3.89	20.00	3.89	100.00	-	-	15.57	80.00

3. รายละเอียดเงินค้างชำระ ณ 31 ธันวาคม 2552

- ไม่มี -

3.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

กลยุทธ์ การเพิ่มประเภทของสินค้า

เพื่อให้เกิดทางเลือกใหม่และเป็นการเพิ่มช่องทางเลือกใหม่สำหรับลูกค้า เนื่องจากปัจจุบันมีการแข่งขันที่สูงขึ้น คู่แข่งขันย่อมคิดกลยุทธ์และวิธีการนำเสนอที่แตกต่างกัน ดังนั้นบริษัทต้องดำเนินการหาช่องทางใหม่ เป็นทางเลือกใหม่สำหรับลูกค้า เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า การแบ่งแยกพื้นที่ในการขายให้ชัดเจน เพื่อสะดวกในการพัฒนาและการตัดสินใจของลูกค้า ประเภทของสินค้า สามารถแบ่งได้

- การกำหนดพื้นที่สำหรับ SME ขนาด 68 ไร่ โดยการแบ่งแยกพื้นที่ในการขายตามประเภทของการกำหนดธุรกิจ ขนาดจำนวนของไร่ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการ และความชัดเจนของการกำหนดวางแผนการขาย และมีประสิทธิภาพเป็นไปตามแผนและเป้าหมายของบริษัท
- การกำหนดพื้นที่สำหรับ Taiwan Enterprices มีการกำหนดพื้นที่เฟส 1 ขนาด 52 ไร่ เพื่อเป็นการสร้างโอกาสให้มากขึ้นสำหรับการแข่งขันเพื่อให้เหมาะสมกับสภาวะตลาดปัจจุบัน โดยการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย Taiwan เป็นนักลงทุนที่ต้องการลงทุนขยายกิจการ การพัฒนาพื้นที่ Taiwan ทำให้ลูกค้ามีความสนใจและต้องการลงทุนดำเนินการ ลูกค้า Taiwan จะรู้สึกได้รับการยอมรับ ทำให้เกิดกลุ่มสมาคม Taiwan ในพื้นที่ และทำให้บริษัทมีลูกค้ากลุ่ม Taiwan ใหม่ ๆ เป็นทางเลือกของลูกค้าและส่งผลให้บริษัทได้กลุ่มลูกค้าเพิ่มขึ้น
- การกำหนดพื้นที่สำหรับ Rental Factory ขนาด 40 ไร่ ซึ่งจัดให้มีโรงงานเช่าหลายขนาด โดยจะมีตั้งแต่พื้นที่ 800-3,000 ตารางเมตร เพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า โดยรูปแบบโรงงานเช่าจะจัดให้มีหลายแบบ เช่น โรงงานแปด โรงงานแบบห้องแถว และโรงงานหลังเดี่ยว และมีเงื่อนไขข้อกำหนดต่างๆ ของบริษัท ดังนั้นการกำหนดกลยุทธ์การเพิ่มประเภทของสินค้าโรงงานเช่า ทำให้เป็นการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาชมโครงการเพิ่มมากขึ้น เกิดการตัดสินใจที่รวดเร็วยิ่งขึ้น ดังนั้นในการปรับกลยุทธ์ของบริษัทให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า ทำให้บริษัทเกิดรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น

กลยุทธ์ในการจัดทำราคาที่ดิน

การกำหนดกลยุทธ์ในการจัดทำราคาที่ดิน เนื่องจากราคามีส่วนสำคัญต่อการตัดสินใจของลูกค้า ดังนั้นบริษัทจึงต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางด้านราคาเพื่อเป็นแรงจูงใจสำหรับลูกค้า โดยการกำหนดราคาที่ดินขึ้นอย่างชัดเจน โดยใช้ข้อมูลทางการตลาดร่วมกับข้อมูลทางบัญชี ราคาดังกล่าวจะต้องมีความใกล้เคียงต่อคู่แข่ง เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัท ซึ่งทางบริษัทได้จัดให้มีพื้นที่เขตพาณิชยกรรม และพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมทั่วไปไว้รองรับกับความต้องการของลูกค้า เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันได้มากขึ้น

กลยุทธ์ในการกำหนดปริมาณการใช้น้ำ 7 ลบ.ม / ไร่ / วัน / ไรอา

เนื่องจากน้ำเป็นปัจจัยในอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญอย่างหนึ่ง การใช้น้ำเพื่อการอุตสาหกรรมสำหรับธุรกิจประเภทที่ต้องการใช้น้ำ เป็นจำนวนมากในการกำหนดกลยุทธ์กำหนดปริมาณการ

ใช้น้ำจะช่วยให้บริษัทสามารถจำแนกประเภทของลูกค้า และสามารถควบคุมกำลังการผลิตน้ำของบริษัท ซึ่งเป็นต้นทุนอย่างหนึ่ง อีกทั้งยังสามารถเพิ่มราคาหรือจำนวนขายที่ดินได้มากขึ้น ดังนั้นทางบริษัทได้กำหนดกลยุทธ์ในการกำหนดให้ลูกค้าที่ต้องการใช้น้ำมาก ซึ่งลูกค้าแต่ละกลุ่มมีการใช้ปริมาณน้ำที่ไม่เท่ากัน ดังนั้นบริษัทจะได้ลูกค้าที่ต้องการใช้น้ำมาก ซื่อที่ดินมากขึ้น

โดยกำหนดให้ลูกค้าใช้น้ำเพื่อการอุตสาหกรรม 7 ลบ.ม /ไร่ / วัน หากลูกค้าจะต้องใช้น้ำเกินกำหนดทางบริษัทจะมีการจัดพื้นที่สำหรับอุตสาหกรรมใช้น้ำมากพิเศษ รวมทั้งกรณีลูกค้าไม่ต้องการที่ดินเพิ่ม รายได้ต่อไร่ก็จะเพิ่มมากขึ้น

ทำให้บริษัทได้ควบคุมและป้องกันการขยายระบบบำบัดน้ำเสียให้สามารถรองรับความต้องการของลูกค้าโดยไม่ต้องลงทุนเพิ่มในอนาคต

กลยุทธ์ในการจัดสัมมนาย่อย หัวข้อต่างๆ

กลยุทธ์ต่างๆ ที่บริษัทได้กำหนดเพื่อวางแผนทางให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท แต่ละกลยุทธ์ย่อมมีความแตกต่างกัน และสามารถนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทำให้บริษัทได้กำหนดกลยุทธ์ในการจัดสัมมนาย่อย หัวข้อต่างๆ ขึ้นมา เพื่อรวบรวมกลุ่มนักลงทุนที่มีศักยภาพในการขยายธุรกิจเข้ามาชม โครงการ และเปิดให้กลุ่มนักลงทุนที่มีปัญหาในด้านต่างๆ เช่น แรงงาน สิ่งแวดล้อมต่างๆ ได้เข้าร่วมทราบข้อมูลและทางเลือกใหม่ของลูกค้า

- กลยุทธ์ในการจัดสัมมนาดังกล่าว เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายของลูกค้า และสอบถามติดตามเพื่อเป็นฐานข้อมูลให้แก่บริษัท
- การสรรหาบุคลากร นักพูดและนักวิชาการ ตลอดจนหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมสัมมนา เพื่อสร้างแรงบันดาลใจให้กับลูกค้าชี้แจงในส่วนข้อดีและข้อเสียในการลงทุนและทางออกที่ดีที่สุด
- จัดให้มีการ Present ในส่วนของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ผสมผสาน เพื่อให้ผู้เข้าร่วมรับฟังข้อมูลไปพิจารณาอีกครั้ง
- จัดให้มีการเสวนาระหว่างผู้เข้าร่วมฟังสัมมนากับผู้ประกอบการภายในเขตอุตสาหกรรมนวนคร
- จัดทำแบบสอบถามส่งความต้องการ ในการขยายกิจการ/ข้อมูลข่าวสารที่ต้องการจากผู้ขายเพิ่มเติม

กลยุทธ์ การเชิญนักลงทุนที่มีศักยภาพจากต่างประเทศเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ

เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ บริษัทจึงต้องมีกลยุทธ์แผนงานที่จะเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีศักยภาพสูง โดยการเชิญนักลงทุนที่มีศักยภาพจากต่างประเทศเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัท

- เพื่อให้เกิดแรงจูงใจในการขยายกิจการเข้ามาในประเทศไทย
- เพื่อโฆษณาโครงการเขตอุตสาหกรรมนวนครให้เป็นที่รู้จักของนักลงทุน เพื่อการบอกต่อกัน
- เพื่อเป็นการนำสินค้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง

การดำเนินงาน

- ติดต่อกับบริษัทหรือหน่วยงานต่างประเทศที่สามารถจะนำนักลงทุนที่มีศักยภาพ และต้องการลงทุนในต่างประเทศ เข้ามาชมโครงการเขตอุตสาหกรรมนวนคร
- สร้างความประทับใจในการพบเจอกันด้วยและสามารถทำให้นักลงทุนจำได้และคิดถึงหากมีการขยายกิจการหรือลงทุน
- สร้างระบบจัดเก็บ DATA ให้ทันสมัยอยู่เสมอ พร้อมติดตามความคืบหน้า
- ศึกษาข้อมูลการจัดงานในที่ต่างๆ และการ Road show ของหน่วยงานราชการ บีโอไอ ที่เปิดให้เอกชนเข้าไปร่วมงาน
- กำหนด อุปกรณ์ สื่อการขายน่าสนใจ เตรียมความพร้อม

ลักษณะของลูกค้า

ลูกค้าส่วนใหญ่ในเขตอุตสาหกรรมของบริษัทเป็นนักลงทุนชาวต่างชาติโดยเฉพาะนักลงทุนจากญี่ปุ่น และนักลงทุนไทยบางส่วน โดยสัดส่วนนักลงทุนต่างชาติต่อนักลงทุนไทยอยู่ที่ประมาณ 60 : 40 ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อุตสาหกรรมพลาสติก และอุตสาหกรรมอาหาร เป็นต้น โดยลักษณะของลูกค้าเป้าหมายได้แก่

1. อุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) ประเภทที่ได้รับการส่งเสริมเป็นพิเศษโดยจะได้รับสิทธิประโยชน์เทียบเท่าโซน 3 เช่น อาหาร ฮาร์ดแวร์ ผลิตภัณฑ์การเกษตร วิจัยและพัฒนา เป็นต้น
2. ลูกค้าเดิมหรือบริษัทในเครือของลูกค้าเดิมที่ต้องการขยายการลงทุนเพิ่มขึ้น
3. อุตสาหกรรมที่ต่อเนื่องกับอุตสาหกรรมเดิมที่ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท
4. อุตสาหกรรมที่มีความประสงค์จะมาประกอบธุรกิจในเขตปลอดอากร (FZ) เพื่อได้รับสิทธิพิเศษยกเว้นอากรขาเข้าเพื่อการส่งออก ภาษีสรรพสามิต และภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นต้น
5. ลูกค้าที่ต้องการความสะดวกด้านสาธารณูปโภคที่พร้อมมูล มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก และอยู่ใกล้กรุงเทพมหานครมากที่สุด และแรงงานที่สมบูรณ์
6. ธุรกิจก่อสร้างที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมต่างๆ เนื่องจากในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัทไม่ใช้มีแต่เพียงเขตอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่ยังมีเขตที่พักอาศัยและเขตพาณิชยกรรมพร้อมกับแหล่งบริการชุมชนอย่างครบวงจร เช่น อาคารพาณิชย์ หอพัก โรงพยาบาล และธนาคาร เป็นต้น

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

1. ช่องทางที่เป็นบุคคล

- การหาลูกค้าแบบ Direct to Customer การออก Direct to Mail ทางฝ่ายขายจะออกจดหมายทุก 4 เดือนให้กับลูกค้าทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ โดยใช้ข้อมูลจากฐานของฝ่ายขาย และที่ปรึกษาทางการตลาดที่ได้จำแนกตามประเภทและกลุ่มธุรกิจที่เป็นลูกค้าเป้าหมายในปี
- การจัดทัวร์เขตอุตสาหกรรมทุกเดือนโดยผ่านการแนะนำจากที่ปรึกษาทางการตลาดและหน่วยงานราชการ, สมาคมต่างๆ เช่น ใต้หวัน จีน ญี่ปุ่น เป็นต้น

- การติดต่อผ่านองค์กรต่างประเทศ Bank เสนอขอให้แนะนำลูกค้าทั้งที่คาดว่าจะมาลงทุนในประเทศไทย โดยทางบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) พร้อมทั้งจะให้ความร่วมมือกับทางธนาคารในการดูแลแบบ one stop service ให้กับลูกค้าของทางธนาคาร ในทางกลับกัน บริษัท นวนครฯ ก็จะแนะนำลูกค้าให้ทางธนาคารเช่นกัน

Trading Company เนื่องจากบริษัทประเภทนี้จะมีการทำงานร่วมกับบริษัทในเครือหลายบริษัทและเป็นกลุ่มเป็นก้อน และน่าจะสามารถแนะนำลูกค้าในกลุ่มที่ต้องการขยายกิจการใหม่ได้ โดยทางบริษัท จะมี Intensive Free ให้กับบริษัทดังกล่าว

Sale Agent ทางบริษัทจะพิจารณาบุคคลหรือบริษัทที่มีความสามารถในการหาลูกค้าให้กับบริษัท นวนครฯ โดยจะมีค่าเงินเดือนประจำในอัตราที่เหมาะสม เพื่อเป็นการจูงใจในงาน และ commission เมื่อมีการปิดการขายลง แล้วแต่กรณีไป ทั้งนี้อำนาจในการตัดสินใจ จะขึ้นอยู่กับกรรมการผู้จัดการบริษัทและรองกรรมการจะเป็นผู้พิจารณา โดยจะแบ่งเป็นประเทศ Japan Sale agent ที่ โตเกียว และ โอซากา, Singapore Sale agent

- การติดต่อผ่านองค์กรภายในประเทศ

ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงปักษ์ ขอความร่วมมือในการแนะนำลูกค้าให้กับบริษัทเข้าไปเสนอที่ดิน ในทางกลับกัน นวนครก็จะแนะนำลูกค้าให้กับทางธนาคารเช่นกัน

Agency / Real Estate ช่วยแนะนำลูกค้าให้และมีการปิดการขาย โดยบริษัท นวนครฯ จะมีการนำหน้าแล้วแต่กรณีไป ทั้งนี้อำนาจในการตัดสินใจ จะขึ้นอยู่กับ กรรมการผู้จัดการบริษัทและรองกรรมการจะเป็นผู้พิจารณา

บริษัท Construction/ Consult ต่างๆ จัดการเซ็นสัญญาข้อตกลงระหว่างบริษัท โดยทั้งสองฝ่ายหากมีลูกค้าเข้ามาติดต่อจะ มีการจ่ายค่าหน้าให้ในแต่ละฝ่าย

การติดต่อขอความร่วมมือจาก BOI ในการแนะนำลูกค้าในกรณีที่มีการแนะนำสำหรับของบริษัท จะจ่ายค่าประสานงานตามการตกลงของแต่ละกรณีไป

2. ช่องทางที่เป็นสื่ออุปกรณ์

- การออก Booth ในงาน Event ต่างๆ เพื่อประชาสัมพันธ์โครงการและเข้าถึงลูกค้าที่มีความต้องการศึกษาหาพื้นที่เพื่อการลงทุน ดำเนินงาน Event ภายในประเทศ และงาน Event และสัมมนาต่างประเทศ

- สื่อโฆษณาต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์ต่างๆ Directory Web Site / Web Link Magazine สื่อ BOI รายเดือน New Letter จากทางนวนครฯ ถึงลูกค้าทุก 4 เดือน Billboard บริเวณทางสระบุรี ไปโคราช และบริเวณ Airport

ภาวะการแข่งขันและแนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต

ในภาวะการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น ในปัจจุบันอาจแบ่งการแข่งขันออกได้เป็น 3 ประเภท โดยมีการวิเคราะห์สถานการณ์ด้านการตลาดปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

1) การแข่งขันจากประเทศข้างเคียง

ประเทศจีน : People's Republic of China

- จีนหรือชื่อทางการคือ สาธารณรัฐประชาชนจีน ตั้งอยู่ในทวีปเอเชียตะวันออก เป็นประเทศที่มีประชากรมากที่สุดในโลก จีนเป็นประเทศที่มีอารยธรรมและประวัติศาสตร์ยาวนาน มีดินแดนกว้างใหญ่ไพศาล อีกทั้งทรัพยากรธรรมชาติอันอุดมสมบูรณ์
- การเข้าเป็นสมาชิกองค์การการค้าโลก (WTO) ของจีนเมื่อปลายปี 2544 นับเป็นการเปิดตลาดใหญ่แห่งสุดท้ายให้ทั่วโลกเข้ามาลงทุน ในการดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติ จีนมีมาตรการเก็บภาษีซึ่งเป็นต้นทุนที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจที่เอื้อต่อการลงทุนของต่างชาติ รัฐบาลจีนมอบสิทธิพิเศษในการถ่ายโอนแก่นักลงทุนต่างชาติหลายประการ เช่น ธุรกิจท้องถิ่นจีนต้องนำรายได้ที่ได้รับจากแหล่งต่างๆ ทั่วโลกมาคำนวณภาษี ขณะที่ธุรกิจต่างชาติที่เข้าไปดำเนินการในจีนสามารถนำเพียงรายได้ที่เกิดขึ้นในจีนมาคำนวณเป็นฐานภาษี และทางการเงินยังจัดเก็บภาษีในอัตราต่ำกว่าธุรกิจท้องถิ่นจีนที่ร่วมทุนกับธุรกิจต่างชาติ อีกทั้งรัฐบาลจีนยังให้สิทธิพิเศษทางภาษีกับธุรกิจบางประเภทที่ทางการเงินให้การสนับสนุน และเขตการลงทุนที่ทางการเงินต้องการให้ธุรกิจเข้าไปลงทุนอีกด้วย

ประเทศจีน ได้ดำเนินนโยบายพัฒนาเศรษฐกิจอย่างจริงจัง มีการพัฒนาเขตเศรษฐกิจสำคัญ เพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาและการลงทุนอย่างเป็นรูปธรรม ฉะนั้นจีนจึงเป็นประเทศที่จัดอยู่ในคู่แข่งที่สำคัญของประเทศไทย

ประเทศเวียดนาม : Socialist Republic of Vietnam

- เวียดนาม หรือชื่อทางการคือ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม เวียดนามจะมีการปกครองในระบบสังคมนิยม เป็นประเทศที่เปิดโอกาสให้มีการรับฟังความคิดเห็นของนักลงทุนต่างประเทศ รัฐบาลค่อนข้างเปิดกว้าง ซึ่งจะส่งผลให้เวียดนามมีการพัฒนาได้อย่างรวดเร็ว ขณะนี้เวียดนามมีอัตราการเติบโตเป็นอันดับสองในเอเชีย นักลงทุนสนใจเข้าไปลงทุนในเวียดนามมากกว่าไทย เนื่องจากเวียดนามเป็นประเทศที่กำลังเติบโต มีการให้สิทธิพิเศษแก่ผู้ประกอบการที่ตั้งโรงงาน ปัจจุบันประเทศที่เข้ามาลงทุนในเวียดนามมากที่สุด คือ ไต้หวัน, เกาหลีใต้, ญี่ปุ่น โดยเฉพาะ ไต้หวันมีอัตราการเปิดโรงงานในเวียดนามเฉลี่ย 1 โรงงานต่อ 3-4 วัน

เวียดนามจึงนับได้ว่าเป็นคู่แข่งด้านการตลาดที่สำคัญของไทย ซึ่งมีความพร้อมทั้งด้านการบริหารจัดการ นโยบายส่งเสริมการลงทุน แรงงานในท้องถิ่น ทำให้ได้เปรียบในด้านต้นทุนการประกอบการอุตสาหกรรม เป็นที่สนใจของนักลงทุนผู้ประกอบการชาติต่าง ๆ ทำให้เวียดนามเป็นเป้าหมายใหม่ของการเป็นฐานการผลิตด้านอุตสาหกรรมในภูมิภาคนี้

หมายเหตุเนื่องจากการแข่งขันภายนอกอยู่ในกลุ่มที่ไม่สามารถควบคุมหรือปรับเปลี่ยนได้ ดังนั้นการเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพของปัจจัยภายในจึงเป็นสิ่งจำเป็นและสำคัญ เป็นอันดับแรก

2) การแข่งขันภายในประเทศ โดยมีหน่วยงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ให้สิทธิประโยชน์เพื่อแนะนำและสร้างแรงจูงใจให้นักลงทุนตัดสินใจดำเนินการภายในประเทศ

สิทธิประโยชน์	เขต 1		เขต 2		เขต 3	
	นอก	ใน	นอก	ใน	นอก	นวนคร
1. ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	3 ปี	3 ปี	7 ปี	8 ปี	8 ปี
2. ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล 50 % ต่อเนื่อง	-	-	-	-	-	5 ปี
3. ลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็น 75 % สำหรับการผลิตเพื่อขายในประเทศ	-	-	-	-	-	5 ปี
4. ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออก	1 ปี	1 ปี	1 ปี	1 ปี	5 ปี	5 ปี
5. อากรขาเข้าเครื่องจักร **	ลดหย่อน 50 %	ลดหย่อน 50 %	ลดหย่อน 50 %	ยกเว้น	ยกเว้น	ยกเว้น
6. อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา เป็นสองเท่า นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้	-	-	-	-	-	10 ปี
7. อนุญาตให้หักค่าติดตั้งหรือค่าก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิ 25 % ของเงินลงทุน	-	-	-	-	10 ปี	10 ปี
8. อนุญาตให้คนต่างด้าวเข้ามศึกษาสู่ทางการลงทุน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. อนุญาตให้นาช่างฝีมือ หรือผู้ชำนาญการต่างด้าวเข้ามาและทำงานในประเทศ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. อนุญาตให้นำ หรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต

แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต อาจวิเคราะห์ได้จากหลายมุมมองและมองจากสภาพทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย ซึ่งมีอาจจะมองได้หลายประเด็นดังนี้

1. สภาพเศรษฐกิจและสภาวะการลงทุนของประเทศ ปัจจัยความไม่แน่นอนทางการเมืองและทิศทางเศรษฐกิจไทยในอนาคต ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยว บรรยากาศการลงทุน ทำให้นักลงทุนต่างชาติ เบนเข็มการลงทุนไปยังประเทศคู่แข่ง ได้แก่ เวียดนาม อินเดีย อินโดนีเซีย และจีน
2. ระดับราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนการประกอบการของผู้ประกอบการ

3. นักลงทุนต่างชาติไม่มีความเชื่อมั่นลงทุนในประเทศไทย ทั้งในเรื่องของเศรษฐกิจ การเมือง ความปลอดภัย การแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อม ที่มาบทพิสูจน์ที่ยังไม่มีความไม่ชัดเจน ซึ่งอาจส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติชะลอการลงทุนในประเทศไทย
4. รัฐบาลแสดงความพยายามแก้ปัญหาที่ลงในรายละเอียดมากขึ้น โดยมุ่งเน้นที่การวางรากฐานในระยะยาว มีการออกมาตรการส่งเสริมการลงทุนต่าง ๆ อาทิ นโยบายสนับสนุนการลงทุนอีโคคาร์ เพื่อผลักดันให้ไทยเป็นศูนย์กลางการผลิตรถยนต์ในภูมิภาคเอเชีย ซึ่งนโยบายดังกล่าวค่ายรถยนต์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นโตโยต้า, ฮอนด้า, ฟอर्ड ต่างก็ให้ความสนใจที่จะลงทุน
5. พื้นฐานเศรษฐกิจไทยยังมีความแข็งแกร่งในหลายด้าน ทั้งภาคเกษตรและอาหารยังมีโอกาสสร้างมูลค่าเพิ่ม และขยายการลงทุนได้อีก

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอุตสาหกรรมในปี 2553 ไม่ว่าจะเรื่องทำเลที่ตั้ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ, สิทธิประโยชน์ทางภาษีและมาตรการสนับสนุนอื่น ๆ, ประสิทธิภาพการขนส่งและการกระจายสินค้า, ความพร้อมทางด้านแรงงาน การพัฒนาฝีมือแรงงาน และการสนับสนุนจากภาครัฐ ทางประเทศไทยได้มีศักยภาพสนับสนุนการลงทุน อีกทั้งชื่อเสียงของประเทศไทยที่มีมานานและเป็นที่ยอมรับทั่วไปของนักลงทุน ในขณะเดียวกันประเทศต่างๆประสบปัญหา เรื่องขาดแคลนแรงงาน แรงงานราคาสูง ภูมิประเทศถูกกระทบจากภัยธรรมชาติบ่อยครั้ง ความเป็นมิตรของคนไทย อีกทั้งปี 2552 ความไม่ชัดเจนต่างๆของประเทศไทยจึงทำให้กลุ่มนักลงทุนที่จะมาลงทุนเกิดชะลอตัว ซึ่งส่งผลให้ปี 2553 ทางภาครัฐคาดว่า ประมาณการของการลงทุนจะดีขึ้นว่าปีที่ผ่านมาแน่นอน

3.4 ที่ดินที่ลงนามในสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้อโอน

ที่ดินที่ลงนามในสัญญาซื้อขายแล้ว ก่อน วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และรอการโอนตามงวดสัญญาซื้อขายของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) มีดังนี้

ชื่อบริษัทลูกค้า	มูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (ล้านบาท)	วันทำสัญญา
คุณอนวัตร เต็มภัทราโชค และ คุณศิวพร ศรีตระกูล	15.57	พฤศจิกายน 2552

4. การวิจัยและพัฒนา

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้ฝ่ายพัฒนารัฐกิจ ทำหน้าที่วิเคราะห์และพัฒนาสินค้าและบริการที่มีความเกี่ยวข้องและเชื่อมโยงกับธุรกิจหลักของบริษัท เพื่อให้เกิดประโยชน์อันสูงสุดกับบริษัท เนื่องจากปัจจุบันเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี มีพื้นที่เหลือขาย ดังนี้ พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) จำนวนประมาณ 320 ไร่ พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมปลอดภาษี (Free Zone) จำนวนประมาณ 29 ไร่ และ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา มีพื้นที่ที่พัฒนาแล้วพร้อมขายในเฟส 1 ประมาณ 376 ไร่ ซึ่งในอดีตบริษัทมุ่งเน้นในการขายที่ดิน และการให้บริการสาธารณูปโภคเพื่อการอุตสาหกรรมเป็นหลัก ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการต่างๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้ทรัพย์สินของบริษัท เพื่อประโยชน์ตอบแทนสูงสุดแก่บริษัท

โครงการที่อยู่ระหว่างการศึกษาและพัฒนา มีดังนี้

1. โครงการพัฒนาก่อสร้างโรงงานและโกดัง เพื่อขายและให้เช่า
2. พัฒนาเพิ่มศักยภาพระบบสาธารณูปโภค เพื่อรองรับการขยายตัวของเขตอุตสาหกรรม

ในการดำเนินการเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆบนพื้นที่ที่ยังคงเหลือของบริษัทฯ นั้น ไม่เพียงแต่จะทำให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าการขายที่ดิน แต่จะเป็นการสร้างรายได้ประจำที่ต่อเนื่องให้กับบริษัทอีกด้วย โดยรายได้ส่วนหนึ่งมาจากการให้เช่าแบบระยะยาว นอกเหนือจากโครงการที่กล่าวมาข้างต้นนั้น ทางบริษัทฯ ยังได้ศึกษาและพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการอย่างต่อเนื่อง

5. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 ลักษณะสำคัญของสินทรัพย์ถาวรหลักที่บริษัทใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ 31 ธันวาคม 2552

สินทรัพย์ถาวร	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	วงเงิน ค่าประกัน	มูลค่า ตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)
สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ						
- ที่ดิน (โครงการผลิตน้ำเพื่อ อุตสาหกรรม)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	38-0-23	550.00	91.99	807.80 ¹
- ที่ดิน	ต.บึงขี้เหล็ก อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	8-3-23		2.30	-
- ที่ดิน (ระบบผลิตน้ำ และระบบ บำบัดน้ำเสีย)	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	79-3-98.4		33.36	-
- อาคารสำนักงาน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ		-	18.67	-
	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ		-	39.24	-
- งานระบบ	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	8.24	-
	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	14.24	-
- เครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและ ใช้สำนักงาน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	61.56	-
	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	8.95	-
- ระบบสาธารณูปโภคและงานระหว่าง ก่อสร้าง	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	200.00	1,040.38	346.96 ¹
	ถ.มิตรภาพ (กม.231) ค.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	-	-	247.40	-
สินทรัพย์เพื่อให้เช่า						
- ที่ดิน	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	31-0-5	-	32.54	101.70 ¹
สินทรัพย์เพื่อขาย						
- ที่ดินพัฒนาแล้ว ¹	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	422-2-67.9	110.00	133.30	1,574.34 ¹
- ที่ดินพัฒนาแล้ว ¹ (โครงการเขตปลอด อากร)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	29-1-89.2	6.84	82.68	123.79 ¹
- ที่ดินระหว่างพัฒนา (โครงการ ฟรี เมียมโซน)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	324-2-46.9	416.00	661.65	740.33 ¹
- ที่ดินระหว่างพัฒนา	ถ.มิตรภาพ กม. 230 อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	1,169-0-99.9	500.00	758.38	1,004.63 ¹
- อาคารที่พักอาศัยและศูนย์การค้า (โครงการเดอะ นวไพรเวจ)	ถ.พหลโยธิน กม. 46 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	48-3-48	460.00	212.59	331.30 ²
รวมทั้งสิ้น			2,152-3-1.3	2,242.84	3,447.46	5,030.85

หมายเหตุ : - ราคาประเมินโดย ¹ บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด เมื่อ ธันวาคม 2552 ² บริษัท เดอะแวลูเอชันแอนด์คอนซัลแทนส์ จำกัด เมื่อ กุมภาพันธ์ 2553 อนึ่ง ณ วันประเมินราคาที่ดิน บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด และบริษัท เดอะแวลูเอชันแอนด์คอนซัลแทนส์ จำกัด เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

5.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทไม่มีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม แต่อย่างไรก็ตาม ในอนาคตบริษัทอาจจะพิจารณาการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ดำเนินธุรกิจที่เอื้อประโยชน์และ/หรือเกี่ยวข้องกับธุรกิจปัจจุบันของบริษัท ซึ่งการกำหนดสัดส่วนเงินลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อยนั้น จะขึ้นอยู่กับความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ความสามารถในการลงทุน และอำนาจในการบริหารงานของบริษัทเป็นหลัก โดยบริษัทจะส่งตัวแทนกรรมการเข้าไปร่วมกำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารงานให้สอดคล้องกับแผนงานของบริษัท รวมทั้งติดตามตรวจสอบและควบคุมผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้

6. โครงการในอนาคต

1. โครงการโรงผลิตไฟฟ้าเพื่อการอุตสาหกรรม

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี มีจำนวนโรงงานเพิ่มขึ้นตามลำดับ ทำให้ปริมาณการใช้ไฟฟ้ามีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าโครงการโรงผลิตไฟฟ้าเพื่อการอุตสาหกรรมต้องการผู้ร่วมทุนที่มีประสบการณ์ และเชี่ยวชาญสูง โดยได้ร่วมทุนกับ บริษัท ผลิตไฟฟ้าราชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) ภายใต้อำนาจ บริษัท โรงผลิตไฟฟ้านวนคร จำกัด ในการดำเนินการสร้างโรงผลิตไฟฟ้าขนาดกำลังการผลิตประมาณ 220 เมกะวัตต์ คาดว่าจะสามารถเริ่มทำการก่อสร้างได้ประมาณปลายปี 2553 จะแล้วเสร็จประมาณปี 2556

2. โครงการพัฒนา ระยะที่ 2 ของเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

สืบเนื่องจากที่บริษัทมีแผนดำเนินโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมแห่งใหม่ในพื้นที่เขตส่งเสริมการลงทุนเขต 3 บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 231 หมู่ 1 ตำบลนากลาง อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา) มีพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 1,903 ไร่ แบ่งพื้นที่โครงการทั้งหมดออกเป็น 3 เฟส โดยบริษัทได้ทำการพัฒนาเฟส ที่ 1 แล้วเสร็จทุกระบบของสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยเปิดการให้บริการต่อกลุ่มผู้ประกอบการแล้ว

โครงการพัฒนา เฟส 2 ของเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา) เป็นโครงการต่อเนื่อง โดยจะดำเนินการโดยพัฒนาที่ดินในระยะที่ 2 และ ระยะที่ 3 ต่อไป ซึ่งรายละเอียดของระยะต่างๆ มีดังนี้

1.1	ระยะที่ 1	มีพื้นที่ขาย	535 ไร่
1.2	ระยะที่ 2	มีพื้นที่ขาย	454 ไร่
1.3	ระยะที่ 3	มีพื้นที่ขาย	375 ไร่

ความคืบหน้าในการดำเนินโครงการ

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา) ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2548 ซึ่งผู้ประกอบการที่ตั้งโรงงานภายในโครงการจะได้รับสิทธิประโยชน์ในฐานะผู้ประกอบการบนพื้นที่เขต 3 ทุกประการ ในปี 2553 บริษัทกำลังเตรียมพื้นที่ระบบสาธารณูปโภคในเฟส 2 บนพื้นที่เกือบ 641 ไร่ เพื่อขยายเฟส ตามแผนการพัฒนาของบริษัท ต่อไป

3. โครงการพัฒนา ขยายกำลังการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม นวนคร (ปทุมธานี)

เนื่องจาก บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินโครงการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม นวนคร (ปทุมธานี) ในเฟสแรกแล้วเสร็จ โดยผลิตน้ำได้วันละ 45,000 ลบ.ม. และเริ่มจ่ายน้ำให้กับลูกค้าตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2550 จนถึงปัจจุบัน แต่ในขณะนี้ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) มีการเร่งดำเนินการพัฒนาโครงการขยายกำลังการผลิตน้ำจาก วันละ 45,000 ลบ.ม. เป็นวันละ 75,000 ลบ.ม. เพื่อรองรับความต้องการใช้น้ำในอนาคตและสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า

ความคืบหน้าในการดำเนินโครงการ

ปัจจุบัน บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้มีการทำ TOR การขยายเป็นวันละ 75,000 ลบ.ม. เสร็จเรียบร้อยแล้ว และอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาราคาก่อสร้าง

7. ข้อพิพาททางกฎหมาย

เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2550 หม่อมหลวงโสมนินเกษม อุ๋นจิตติกุล อดีตพนักงานของบริษัทฯ ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องบริษัทฯ เป็นจำเลยต่อศาลแรงงานกลาง เรียกร้องให้บริษัทฯ รับผิดชอบจ่ายเงินสินจ้าง แทนการบอกกล่าวล่วงหน้าจำนวน 90,081.20 บาท ค่าเสียหายจากการเลิกจ้างไม่เป็นธรรม จำนวน 3,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ ค่าชดเชยจำนวน 614,190 บาท ค่าจ้างสำหรับวันหยุดพักผ่อนประจำปี 24,567.60 บาท และค่าจ้างค้างจ่ายเป็นเงิน 36,851.40 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จากเงินต้นจำนวนดังกล่าวนับแต่วันเลิกจ้างจนกว่าจะชำระเสร็จ และเงินเพิ่มจากคืนเงินค่าจ้างค้างจ่าย ค่าทำงานในวันหยุด และค่าชดเชยตามฟ้อง ในอัตราร้อยละ 15 ทุก 7 วัน ของเงินต้นดังกล่าว นับแต่วันเลิกจ้างจนกว่าจะชำระเสร็จ ต่อมาหม่อมหลวงโสมนินเกษม อุ๋นจิตติกุล ได้ถึงแก่กรรม โดยนางสาวชิตชวัน แก้วกิตติณรงค์ ในฐานะทายาท ได้ยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน

ศาลแรงงานกลางได้พิพากษาให้บริษัทฯ ชำระค่าเสียหายจากการเลิกจ้างไม่เป็นธรรม จำนวน 900,000 บาท และสินจ้างแทนการบอกกล่าวล่วงหน้า จำนวน 28,662.02 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินทั้งสองจำนวน นับแต่วันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลแรงงานกลาง และศาลแรงงานกลางได้มีคำสั่งรับอุทธรณ์ในวันที่ 23 มิถุนายน 2551 ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2551 ศาลแรงงานกลางได้ส่งสำนวนคดีไปให้ศาลฎีกาพิจารณาพิพากษา ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการส่งสำนวนไปยังศาลฎีกา

8. โครงสร้างเงินทุน

8.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,452,591,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,452,591,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,126,821,820 บาท

บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงทุนที่เรียกชำระแล้วในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

วัน/เดือน/ปี ที่จดทะเบียน เปลี่ยนแปลงในหนังสือ บริคณห์สนธิ	ทุนที่เพิ่ม (ล้านบาท)	หลังเพิ่มทุน (ล้านบาท)	เหตุผลในการเพิ่มทุน	สัดส่วนและราคาใน การเพิ่มทุน
9 มีนาคม 2548	41.28	968.39	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ภายในกิจการ	เสนอขายแก่กรรมการหรือ พนักงาน ในราคาหุ้นละ 10 บาท
11 มกราคม 2550	21.45	989.84	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ภายในกิจการ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ NNCL-W1 ได้ใช้สิทธิในการ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 ในราคาหุ้นละ 1 บาท
30 มีนาคม 2550	83.46	1,073.30	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ภายในกิจการ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ NNCL-W1 ได้ใช้สิทธิในการ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 ในราคาหุ้นละ 1 บาท
29 มิถุนายน 2550	53.52	1,126.82	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ภายในกิจการ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ NNCL-W1 ได้ใช้สิทธิในการ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 3 ในราคาหุ้นละ 1 บาท

- หมายเหตุ : - เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2548 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท
ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (NNCL-W1) จำนวน 484,196,940 หน่วย โดยจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมตาม
สัดส่วนโดยไม่คิดมูลค่า ในอัตรา 2 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ
ใบสำคัญแสดงสิทธินี้มีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออก โดยมีอัตราการใช้สิทธิคือ ใบสำคัญแสดง
สิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญใหม่ได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 1 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ
และมีระยะเวลาการใช้สิทธิในทุกวันที่ 30 ของเดือน มีนาคม มิถุนายน กันยายน และ
ธันวาคม ของแต่ละปีตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ
- เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2549 บริษัทได้แปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 10 บาทต่อหุ้น เป็น 1
บาทต่อหุ้น
- ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ NNCL-W1 ได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท

ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2549 เป็นจำนวนรวม 21,450,300 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญจำนวน 21,450,300 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท เป็นเงินเพิ่มทุนจำนวน 21,450,300 บาท และบริษัท ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนตามมูลค่าหุ้น จำนวน 21,450,300 บาท เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2550 เป็นทุนชำระแล้วทั้งสิ้น จำนวน 989,844,300 บาท

- ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2550 เป็นจำนวนรวม 83,457,220 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญจำนวน 83,457,220 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท เป็นเงินเพิ่มทุนจำนวน 83,457,220 บาท และบริษัท ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนตามมูลค่าหุ้น จำนวน 83,457,220 บาท เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2550 เป็นทุนชำระแล้วทั้งสิ้น จำนวน 1,073,301,520 บาท

- ครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2550 เป็นจำนวนรวม 53,520,300 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญจำนวน 53,520,300 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท เป็นเงินเพิ่มทุนจำนวน 53,520,300 บาท และบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนตามมูลค่าหุ้น จำนวน 53,520,300 บาท เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2550 เป็นทุนชำระแล้วทั้งสิ้น จำนวน 1,126,821,820 บาท

8.2 ผู้ถือหุ้น

บริษัทมีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	
		จำนวนหุ้น	%
1.	บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด(มหาชน) ¹	355,950,000	31.59
2.	กลุ่มจันทวนิช	257,702,920	22.87
3.	กลุ่มเทพหัสดิน ณ อยุธยา	65,721,400	5.83
4.	กลุ่มจารุศรี	30,200,000	2.68
5.	การเคหะแห่งชาติ ¹	30,000,000	2.66
6.	นิคมอุตสาหกรรมรังสิต	21,000,000	1.86
7.	กลุ่มหาญไกรวิไลย์	17,500,000	1.55
8.	กลุ่มเคชอมรชัย	16,466,500	1.46
9.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	11,476,100	1.02
10.	กลุ่มศศิประภา	10,900,000	0.97
รวม		816,916,920	72.50

หมายเหตุ :

¹ ประเภทธุรกิจหลักของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

: ดำเนินธุรกิจด้านบรรจภัณฑ์

การเคหะแห่งชาติ

: หน่วยงานของรัฐที่ให้บริการอาศัยให้แก่ประชาชน

8.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใด และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

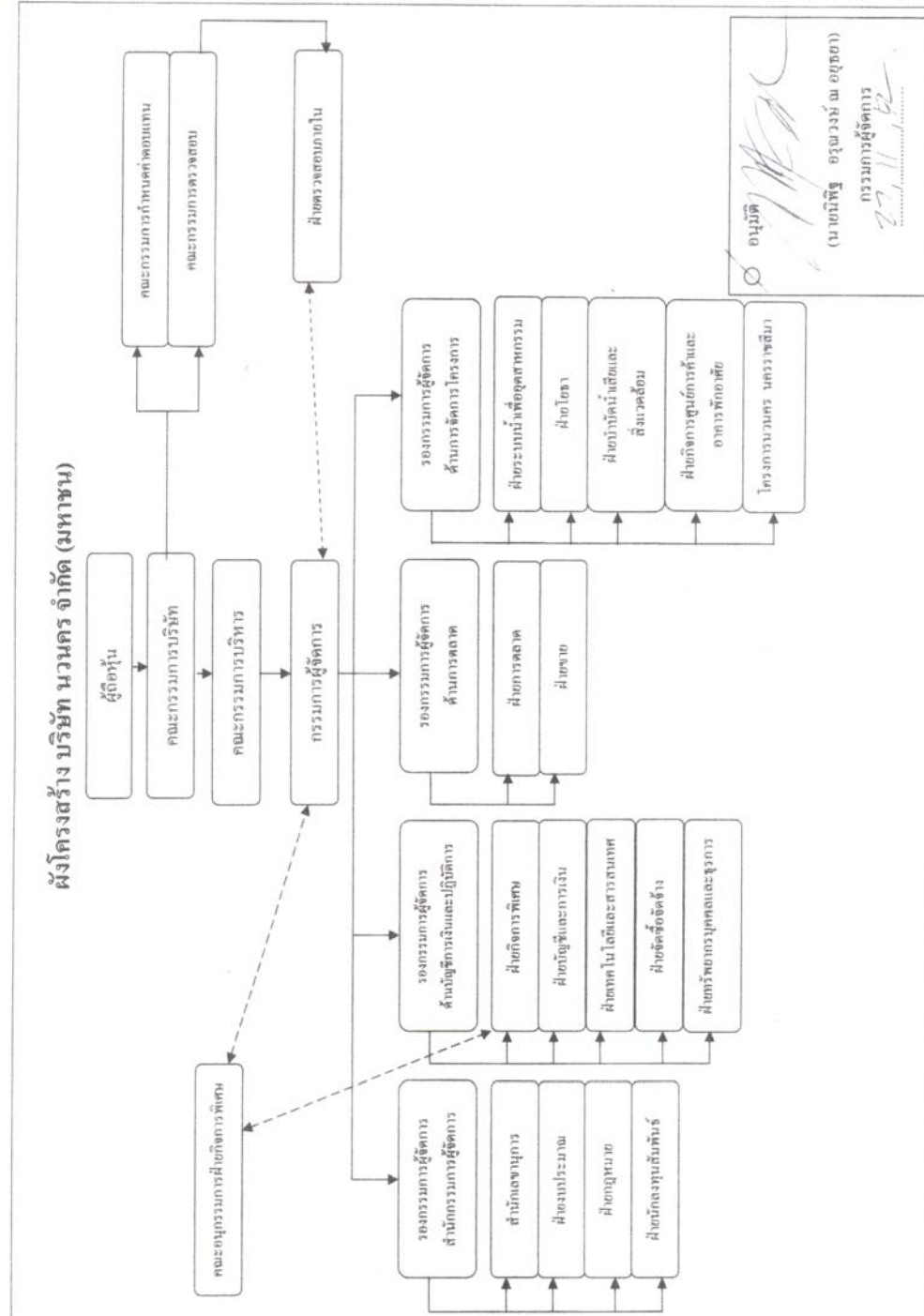
ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีประวัติการจ่ายเงินปันผล ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ปี 2552	ปี 2551	ปี 2550
45.07	56.34	273.68

หมายเหตุ : - ปี 2550 จ่ายเงินปันผลประจำปี 2549 ในอัตรา 0.15 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงิน 161.00 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ในอัตรา 0.10 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงิน 112.68 ล้านบาท
- ปี 2551 จ่ายเงินปันผลประจำปี 2550 ในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงิน 56.34 ล้านบาท
- ปี 2552 จ่ายเงินปันผลประจำปี 2551 ในอัตรา 0.04 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงิน 45.07 ล้านบาท

โครงสร้างการจัดการและแผนผังการบริหารองค์กร
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552



9.1 โครงสร้างการจัดการ

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการและเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท

คณะกรรมการและเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทมีคุณสมบัติครบตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 12/2543 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ลงวันที่ 22 มีนาคม 2543

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผู้บริหาร กรรมการตรวจสอบและผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท มีดังต่อไปนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

- คณะกรรมการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ประกอบด้วย

1. พลเอกอัศวเดช	ศศิประภา	ประธานกรรมการ ^{1,2}
2. พลเอกชัยณรงค์	หนูนกกิติ	กรรมการ ^{1,2}
3. พลตำรวจเอกสมชาย	วาณิชเสณี	กรรมการ ^{1,2}
4. นายพงศ์พันธุ์	บุรณศิริ	กรรมการ ²
5. นายนิพิฐ	อรุณวงษ์ ณ อยุธยา	กรรมการ ^{1,2}
6. นางสาวลย์	จันทวานิช	กรรมการและ ³
7. คุณหญิงศุภกานา	อัครนันท์	กรรมการอิสระ
8. นางลีนา	เจริญศรี	กรรมการอิสระ
9. พลโทสีขรินทร์	สิงห์พันธุ์	กรรมการอิสระ
10. นางชวนพิศ	ฉายเหมือนวงศ์	กรรมการ
11. นางสาววรางคณา	เทพหัสดิน ณ อยุธยา	กรรมการ ³
12. พลเอกสมหมาย	วิชาวรณ์	กรรมการ
13. นายเสกสิทธิ์	เจริญเศรษฐศิลป์	กรรมการ ^{1,2}
14. นางนวลพรรณ	ล้ำค่า	กรรมการ
15. พลอากาศเอก ดร.นพพร	จันทวานิช	กรรมการ ⁴

หมายเหตุ : ¹ กรรมการที่มีอำนาจลงนามแทนบริษัท ซึ่งกรรมการสองในห้าท่านนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

² กรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัท เอ็นไอพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ

- กระทรวงการคลัง ถือหุ้นร้อยละ 21.79 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- กลุ่มนายพรเสก กาญจนจิริ ถือหุ้นร้อยละ 29.64 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วตามลำดับ ไม่ได้มีตัวแทนกรรมการและ/หรือส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัทแต่อย่างใด

³ กรรมการที่เป็นตัวแทนของกลุ่มจันทวานิชและกลุ่มเทพหัสดิน ณ อยุธยา ตามลำดับ

⁴ แต่งตั้งเมื่อ ธันวาคม 2552

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท
 1. คณะกรรมการมีอำนาจ และหน้าที่จัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 2. คณะกรรมการมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
 3. แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร หรือแต่งตั้ง ยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง กำหนดอำนาจหรือแก้ไขอำนาจให้บุคคลอื่นใดดำเนินกิจการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรือตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร ทั้งนี้ การมอบอำนาจ และการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย
 4. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นๆ ตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา ทั้งนี้ ไม่ว่าจะกำหนดเป็นจำนวนแน่นอน หรือกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ที่จะใช้ในการพิจารณาเป็นคราวๆ ไป หรือกำหนดให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้ และนอกจากนั้น ให้กรรมการมีสิทธิได้รับเบี้ยเลี้ยง และสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบของบริษัท
 5. เปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นและประชาชนอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และมีมาตรฐาน
ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการไม่รวมถึงการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือรายการที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(ข) คณะกรรมการบริหาร

- คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ประกอบด้วย
 1. พลเอกชัชณรงค์ หนูนภักดิ์ ประธานกรรมการบริหาร
 2. นายเสกสิทธิ์ เจริญเศรษฐศิลป์ รองประธานกรรมการบริหาร²
 3. พลโท พรเทพ เทพสุวรรณ กรรมการบริหาร
 4. พลโท ศักดา พลอดมิชัย กรรมการบริหาร
 5. นายหัตถุจิตร หนูนภักดิ์ กรรมการบริหาร
 6. พลเอกขรรชก ว่องวิทย์ กรรมการบริหาร¹

หมายเหตุ : ¹ แต่งตั้งเมื่อ กรกฎาคม 2552

² แต่งตั้งเมื่อ ธันวาคม 2552

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร
 1. มีอำนาจในการกำกับดูแลการบริหารงานของบริษัทให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
 2. พิจารณาลั่นกรองโครงการลงทุนของบริษัทก่อนเสนอให้แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
 3. พิจารณาลั่นกรองปัญหาเกี่ยวกับนโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือการก่อกวนผู้ถือหุ้นระยะยาวของบริษัทเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท
 4. ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการ/ผู้จัดการบริษัท มีงานอันจำเป็นหรือรีบด่วน ซึ่งไม่อาจที่จะรอนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติได้ก่อน และงานนั้นอาจจะส่งผลกระทบต่อผลได้หรือผลเสียแก่บริษัท ซึ่งไม่ใช่เป็นการอนุมัติโครงการลงทุนของบริษัทที่ไม่ได้อยู่ในแผนงานของบริษัท ให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจสั่งการอนุมัติให้ดำเนินการได้ และมีหน้าที่ในการรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบโดยไม่ชักช้า
 5. มีอำนาจอนุมัติการก่อกวนผู้ถือหุ้นและการจ่ายเงินของบริษัท ดังนี้
 - 5.1 การจ่ายเงินตามโครงการหรือตามงบประมาณการลงทุน หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปี ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว
 - 5.2 ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายสูงกว่างบประมาณไม่เกินร้อยละ 10 ให้คณะกรรมการบริหารอนุมัติไปก่อนได้แล้วขอสัตยาบันจากคณะกรรมการบริษัทภายหลัง
 - 5.3 อนุมัติขายที่ดินในโครงการของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
 - 5.3.1 มีอำนาจอนุมัติจ่ายเงินค่านายหน้าในอัตราที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
 - 5.3.1 มีอำนาจในการอนุมัติจ่ายเงินในการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือพัฒนา อันเนื่องจากการขายที่ดังกล่าว
 6. รายงานผลการปฏิบัติงานในโครงการสำคัญๆ ให้คณะกรรมการบริษัททราบ

ทั้งนี้ อำนาจของคณะกรรมการบริหารจะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการใดที่อาจมีความขัดแย้งหรือรายการใดๆ ที่คณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลอาจมีความขัดแย้ง กับคณะกรรมการบริหารมีส่วนได้เสีย หรือผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามข้อบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

(ค) คณะกรรมการตรวจสอบ

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ประกอบด้วย
 1. นางลีนา เจริญศรี ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ²
 2. คุณหญิงศุภกานา อัดตะนันท์ กรรมการตรวจสอบ
 3. พลโทสีขรินทร์ สิงห์พันธุ์ กรรมการตรวจสอบ¹

หมายเหตุ : ¹ แต่งตั้งเมื่อ พฤศจิกายน 2548

² แต่งตั้งเมื่อ ธันวาคม 2551

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ
 1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง เปิดเผยอย่างเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี
 2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี)
 3. สอบทานการปฏิบัติของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 4. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงการพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
 5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและให้ความเห็นต่อรายการในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
 6. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย เช่น ทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงินและการบริหารความเสี่ยง ทบทวนการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจของผู้บริหาร ทบทวนร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในรายงานสำคัญๆ ที่ต้องเสนอต่อสาธารณชนตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ บทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร เป็นต้น
 7. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการและกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ
 8. คณะกรรมการตรวจสอบอาจมีอำนาจเรียก สั่งการให้ฝ่ายจัดการ หัวหน้าหน่วยงาน หรือพนักงานที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็นร่วมประชุม หรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น รวมทั้งจัดแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใด เมื่อเห็นว่าจำเป็น

(ง) คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

- คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ประกอบด้วย

1. นายพงศ์พันธุ์ บุณศิริ	ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
2. พลเอก สมหมาย วิชาวรรณ	กรรมการกำหนดค่าตอบแทน ¹
3. นางสาวลิข จันทวานิช	กรรมการกำหนดค่าตอบแทน ²

หมายเหตุ : ¹ แต่งตั้งเมื่อ กุมภาพันธ์ 2552

² แต่งตั้งเมื่อ กุมภาพันธ์ 2552

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

1. เสนอแนวทางและวิธีการ การจ่ายค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่น ให้แก่กรรมการ บริษัทและบุคคลต่างๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารแต่ละท่านควรอยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม ประสิทธิภาพและความสัมพันธ์กับงาน รวมถึงผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน
2. เสนอนโยบายพิจารณาค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่น ให้แก่ฝ่ายจัดการ (Management Incentive) โดยให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท และการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการเป็นรายบุคคลและในกรณีที่เห็นสมควรให้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา เพื่อให้คำแนะนำ
3. พิจารณางบประมาณการขึ้นค่าจ้าง การเปลี่ยนแปลงค่าจ้างและผลตอบแทน เงินรางวัลประจำปีของผู้บริหารระดับสูง ก่อนนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
4. คณะกรรมการควรรายงานเกี่ยวกับค่าตอบแทนไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
 - นโยบายเกี่ยวกับค่าตอบแทนของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง โดยรวมถึงหลักการ เหตุผลและวัตถุประสงค์
 - เปิดเผยค่าตอบแทนรวมของคณะกรรมการ
 - รายชื่อของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

(จ) เจ้าหน้าที่บริหาร

- เจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ประกอบด้วย

1. นายนิพิฐ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา	กรรมการผู้จัดการ
2. นางพิริยลักษณ์ ตั้งสุวรรณ	รองกรรมการผู้จัดการ
3. พลเอก ทวีศักดิ์ หนูนกดี	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นายหัตถุจิตร หนูนกดี	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ โรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมฯ
5. นางกัลยา หงษ์ศรี	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
6. นายปิยนุตร ชูวัง	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย
7. นายณรงค์ฤทธิ์ สัมมานุช	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง
8. ว่าที่ร้อยตรี ประวิทย์ ครุฑราชยืนยง	ผู้อำนวยการฝ่ายสำนักเทคโนโลยีและสารสนเทศ

9. นายวีระพงศ์	เกนซ์ขุนทด	ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ
10. นายฉันทันต์	สุริยาณัฐ	ผู้อำนวยการฝ่ายขาย
11. นายสุทธิพร	จันทวานิช	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
12. นายวีระชัย	ชุตินาคร	ผู้อำนวยการฝ่ายบำบัดน้ำเสียและสิ่งแวดล้อม
13. นางสาวรัตน	รังสิโกสัย	ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน
14. นางสาวโนชา	ศศิประภา	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
15. นายสุรสิทธิ์	แห่งศรีสุวรรณ	ผู้อำนวยการโครงการนวนคร (นครราชสีมา)
16. พลโท จิรภัทร	มาลัย	ผู้อำนวยการฝ่ายกิจการศูนย์การค้าและอาคารพักอาศัย
17. พลตรี ประจักษ์	วิสุตกุล	ผู้อำนวยการโรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม*
18. นายภพพร	จันทวานิช	ผู้อำนวยการฝ่ายโยธา **
19. นายคอน	พานิชน	ผู้อำนวยการฝ่ายกิจการพิเศษ ***

หมายเหตุ : * ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2552
** ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2552
*** ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2552

● ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

1. จัดทำโครงการและแผนงานในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของบริษัท และเป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท
2. เสนอบประมาณประจำปี และงบลงทุนประจำปีต่อคณะกรรมการบริษัท
3. กำหนดเป้าหมายสำหรับการบริหารกิจการของบริษัทในทุกด้าน รวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ในด้านการประชาสัมพันธ์ การพัฒนาบุคคล แรงงานสัมพันธ์ และสวัสดิการของพนักงาน
4. ประเมินภาวะเศรษฐกิจ สังคมและอุตสาหกรรม อันอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
5. ควบคุมดูแลการดำเนินการตามโครงการ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ภายใต้งบประมาณ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
6. เป็นผู้แทนของบริษัทในการดำเนินธุรกิจ ติดต่อและประสานงานกับบุคคลภายนอก รวมถึงการก่อกวนสัมพันธ์ใดๆ ตามข้อบังคับของบริษัท
7. อนุมัติการบรรจุ แต่งตั้ง ถอดถอน ลงโทษ เลิกจ้าง เลื่อนขั้น หรือลดขั้นเงินเดือนพนักงาน ภายใต้ข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท
8. สั่งจ่ายเงิน/หรือก่อหนี้ผูกพัน อันเกิดขึ้นจากโครงการที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น หรือคณะกรรมการบริษัท หรือจากการดำเนินธุรกิจตามปกติที่กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีที่กรรมการบริษัทอนุมัติแล้วภายในวงเงินครั้งละไม่เกิน 2,000,000 บาท
9. สั่งจ่ายเงินและ/หรือก่อหนี้ผูกพัน ตามที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติการจ่ายไว้แล้ว
10. กระทำการอื่นใดภายใต้วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

11. อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ ไม่รวมถึงการเข้าทำรายการที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือรายการที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

9.2 การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

ก) การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร กรรมการจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้

ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งจะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2. ให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
4. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3
5. กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่ง ในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน ให้จับสลากว่าผู้ใดจะออก ส่วนในปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการที่ออกตามวาระนั้นๆ อาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้
6. นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายบริษัทมหาชน
 - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออกด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - ศาลมีคำสั่งให้ออก
7. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัทและการลาออกมีผลนับแต่วันที่บริษัทได้รับใบลาออกแล้ว
8. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกเหนือไปจากการออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อย

กว่าสองเดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าเวลาที่ยังอยู่ของกรรมการที่ตนเข้าไปแทน

9. ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร จะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการ และนอกจากนี้ คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการก็ได้

ข) การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารซึ่งผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารจะเป็นกรรมการบริษัทหรือไม่ก็ได้ โดยบริษัทกำหนดให้มีจำนวนคณะกรรมการบริหารในแต่ละคราวไม่น้อยกว่า 3 ท่าน มีอายุในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหารคราวละ 3 ปี แต่คณะกรรมการบริษัทสามารถปลดคณะกรรมการบริหารให้พ้นจากตำแหน่งได้ตามความเหมาะสม ซึ่งในการแต่งตั้งหรือปลดกรรมการบริหารจะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมในครั้งนั้นๆ

ค) การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละ 3 ปี เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการปฏิบัติงานของกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบอาจจะได้รับการแต่งตั้งต่อไปอีกวาระหนึ่ง ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเหมาะสม และในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบมีจำนวนต่ำกว่า 3 คน ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการตรวจสอบโดยมีวาระเท่าที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนแทน

ง) การแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละ 1 ปี กรรมการกำหนดค่าตอบแทนอาจจะได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่ง ตามที่คณะกรรมการเห็นว่าเหมาะสม

9.3 ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2552 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ ซึ่งได้แก่ ค่าเบี้ยประชุม และ โบนัส แต่ละรายดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อกรรมการ	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)
1.	พลเอกอัศวเดช ศศิประภา	6.71
2.	พลเอกชัยณรงค์ หนูหนักดี	3.00
3.	พลตำรวจเอกสมชาย วาณิชเสนี	2.27
4.	คุณเสกสิทธิ์ เจริญเศรษฐศิลป์	0.53
5.	คุณนิพัทธ์ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา	0.53
6.	คุณชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์	0.53
7.	คุณวรางคณา เทพหัสดิน ณ อยุธยา	0.53

8.	คุณนวลพรรณ ลำช้า	0.36
9.	พล.อ.อ.นพพร จันทวานิช	0.04
10.	คุณพงศ์พันธุ์ บุณศิริ	0.73
11.	คุณสุวลัย จันทวานิช	0.64
12.	พลเอกสมชาย วิชาวรรณ	0.64
13.	คุณลีนา เจริญศรี	0.73
14.	คุณหญิงศุภนภา อัดตะนันท์	0.67
15.	พลโทสิทธิรินทร์ สิงห์พันธุ์	0.67
16.	พลเอกวรพันธ์ วรศักดิ์โยธิน	0.18
รวม		18.78

ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารในปี 2552

รายละเอียด	ปี 2552		ปี 2551	
	จำนวนคน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวนคน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร ¹	26	35.56	24	47.27

หมายเหตุ : 1. ค่าตอบแทนผู้บริหารอยู่ในรูปเงินเดือน โบนัส และเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ข) ค่าตอบแทนอื่น

1. ค่าใช้จ่ายในการจัดหารถยนต์ให้กับกรรมการและผู้บริหารเพื่อใช้ในการกิจการของบริษัท

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจัดหารถยนต์ให้กับกรรมการและผู้บริหารเพื่อใช้ในการกิจการของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ปี 2552		ปี 2551	
	จำนวนคน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวนคน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
1. ประธานกรรมการ	-	-	1	16.60
2. กรรมการและผู้บริหาร	-	-	8	15.651

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในการจัดหารถยนต์ ประกอบด้วย เงินดาวน์ ค่าเช่าซื้อ ค่าบำรุงรักษา และค่าประกันภัย

2. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ที่ปรึกษา หรือพนักงานของบริษัท

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2547 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2547 มีมติอนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 4,589,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่กรรมการ

ที่ปรึกษา หรือพนักงานของบริษัท โดยมีรายละเอียดรายชื่อกรรมการและผู้บริหารที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญ ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนที่ได้รับจัดสรร (หุ้น)	สัดส่วนที่ได้รับ (ร้อยละ)
1	พลเอกอัศวเดช ศศิประภา	ประธานกรรมการบริษัท	1,000,000	21.79
2	พลเอกชัยณรงค์ หนูนกเกตุ	ประธานกรรมการบริหาร	500,000	10.90
3	นายนิพัทธ์ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา	กรรมการผู้จัดการ	500,000	10.90
4	พลเอกวรพันธ์ วรศักดิ์โยธิน	กรรมการ	200,000	4.36
5	นายพงศ์พันธุ์ บุรณศิริ	กรรมการและประธานกรรมการ กำหนดค่าตอบแทน	200,000	4.36
6	พลเอกสมหมาย วิชาวรรณ	กรรมการ	100,000	2.18
7	พลตำรวจเอกสมชาย วาณิชเสนี	กรรมการ	100,000	2.18
8	คุณหญิงศุภกานา อัดตะนันท์	กรรมการ	100,000	2.18
9	นางลีนา เจริญศรี	กรรมการ	100,000	2.18
10	นางวลี เทพหัสดิน ณ อยุธยา	กรรมการ	100,000	2.18
11	นางสุวลัย จันทวานิช	กรรมการ	100,000	2.18
12	นายนิรันดร์ ประธานราษฎร์นิก	กรรมการ	100,000	2.18
13	นางพิรลักษ์ณ์ ตั้งสุภาวรรณ	กรรมการ, รองกรรมการผู้จัดการ	100,000	2.18
14	พลอากาศเอก ดร.นพพร จันทวานิช	กรรมการบริหาร	100,000	2.18
15	พลโท ดร.กมล สวัสดิ์โกศล	กรรมการบริหาร	50,000	1.09
16	นายเสกสิทธิ์ เจริญเศรษฐศิลป์	รองกรรมการผู้จัดการ	50,000	1.09
17	นางกัลยา หงษ์ศรี	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	25,000	0.54
18	นายเจตบุตร ฉันทาทร	ผู้อำนวยการฝ่ายขาย	25,000	0.54
19	นายนิพนธ์ เขียวเล็ก	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	25,000	0.54
20	นาวาอากาศเอกไพฑูรย์ ดันวิเชียร	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา	25,000	0.54
21	ว่าที่ ร.ต.ประวิทย์ คุรุทธาชื่นยง	ผู้อำนวยการฝ่ายสำนักเทคโนโลยี และสารสนเทศ	25,000	0.54
22	นายฉัตรกฤตย์ สัมมานุช	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ	25,000	0.54
23	นายปิยนุศร ชูวัง	ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย	25,000	0.54
24	นายสุทธิพร จันทวานิช	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารูทกิจ	25,000	0.54
25	นายศิริชัย กาหะ	ผู้อำนวยการฝ่ายงบประมาณ	25,000	0.54
26	นายสุเทพ เอ็นดู	ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล	25,000	0.54
27	นางสาวอโนชา ศศิประภา	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	25,000	0.54
28	นายสุรสิทธิ์ แห่งศรีสุวรรณ	ผู้อำนวยการ โครงการนวนคร (นครราชสีมา)	25,000	0.54
29	นางสาวพรรณนิภา ลิขิตวัฒน์	เลขานุการอาวุโส	25,000	0.54
รวมกรรมการและผู้บริหาร			3,725,000	81.13

ก) นโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ

เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2545 บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณาการจ่ายผลตอบแทนแก่กรรมการรวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับการการแต่ละท่าน เพื่อให้สามารถเทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนจะเสนอขออนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการประจำปีทั้งที่เป็นตัวเงินและค่าตอบแทนอื่นต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในโอกาสต่อไป ทุกปี โดยบริษัทจะไม่จ่ายค่าตอบแทนอื่นใดทั้งที่เป็นตัวเงินและค่าตอบแทนอื่นให้แก่กรรมการรวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง นอกเหนือจากค่าตอบแทนที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อให้การจ่ายค่าตอบแทนต่างๆ เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทจะกำหนดให้ฝ่ายการเงินรายงานการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการให้คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการตรวจสอบทราบทุกไตรมาส

9.4 การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้มีระบบการกำกับดูแลที่เป็นมาตรฐานและน่าเชื่อถือ โดยได้จัดทำแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับโครงสร้าง องค์กร หน้าที่ความรับผิดชอบ และการปฏิบัติของคณะกรรมการบริษัทโดยมุ่งเน้นการกำกับดูแลในเรื่อง การบริหารความเสี่ยง การดำเนินงานอย่างโปร่งใส เปิดเผย ตรวจสอบได้ เพื่อให้กรรมการผู้บริหารและพนักงานยึดถือปฏิบัติโดยมีสรุปสาระสำคัญดังนี้

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาล และข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจนโดยมีการกำกับดูแลและติดตามอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนดนโยบายให้ปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลและข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน นอกจากนี้ยังกำหนดให้มีการพัฒนาและปรับปรุงการดำเนินธุรกิจตลอดจนพัฒนานุเคราะห์อย่างสม่ำเสมอ

2. สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็น ข้อเสนอแนะ และออกเสียงลงมติอย่างเป็นอิสระ รวมทั้งสามารถใช้สิทธิเลือกตั้งคณะกรรมการ และรับข้อมูลข่าวสารอย่างโปร่งใส นอกจากนี้ยังจัดให้มีการจัดทำรายงานทางการเงินและรายงานประจำปีเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลและปรับปรุงให้เป็นไปตามมาตรฐานที่รับรองทั่วไป ทั้งนี้ กรรมการสามารถติดต่อฝ่ายจัดการแต่ละคนได้โดยตรงตามความเหมาะสม

3. สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

กำกับดูแลและวางระบบการบริหารจัดการโดยให้ความเคารพสิทธิและให้ความสำคัญแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจทุกกลุ่ม ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน คู่ค้า ลูกค้า และเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด

4. การประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชี และอาจเรียกประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ โดยหนังสือเชิญประชุมจะประกอบด้วยวาระการประชุม

รายละเอียด และความเห็นกรรมการชัดเจน ซึ่งในการประชุมผู้ถือหุ้นคณะกรรมการจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระและเท่าเทียมกัน

5. ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการมีหน้าที่กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจและนโยบายการดำเนินธุรกิจให้แข่งขันได้ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบ คือ ดำเนินธุรกิจให้มีความมั่นคงเพื่อประโยชน์ที่สมดุลและยั่งยืนของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง

6. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ให้ความสำคัญในเรื่องการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบ เป็นธรรม และโปร่งใส รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวอย่างครบถ้วน ทั้งนี้กำหนดให้ผู้มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไม่เข้าร่วมประชุมหรือดออกเสียง

7. จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการยังส่งเสริมให้พนักงานยึดถือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เป็นพลเมืองดีและบำเพ็ญประโยชน์ต่อสังคมโดยผู้บริหารระดับสูงประพฤติเป็นต้นแบบที่ดี นอกจากนี้ยังมุ่งให้พนักงานปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ อย่างเคร่งครัด และรักษาไว้ซึ่งความเป็นเลิศในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและมีคุณธรรม

8. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

กำหนดองค์ประกอบของกรรมการให้มีจำนวนเหมาะสม ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นตัวแทนผู้ถือหุ้น กรรมการที่มาจากผู้บริหารภายใน และกรรมการอิสระจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนคณะกรรมการ

9. การรวมหรือแยกตำแหน่ง

กำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการไม่เป็นบุคคลคนเดียวกัน โดยมีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังให้มีการพิจารณาคัดเลือกฝ่ายจัดการด้วยความโปร่งใสเป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่

10. ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในลักษณะที่เป็นตัวเงินและค่าตอบแทนอื่น โดยเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมเดียวกันซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นและเปิดเผยค่าตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี

11. การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 12 ครั้ง โดยมีการกำหนดวาระการประชุมล่วงหน้าทั้งปี ซึ่งกรรมการจะได้รับข้อมูลอย่างครบถ้วนล่วงหน้าก่อนการประชุม 7 วัน เพื่อสามารถใช้เวลาพิจารณาและแสดงความคิดเห็นได้อย่างรอบคอบ นอกจากนี้ในการประชุมคณะกรรมการจะมีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมเพื่อรายงานผล ให้ข้อมูลและเสนอแนะข้อคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ ซึ่งสำนักเลขานุการจะจัดทำรายงานการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม 1 วัน โดยเว้นว่างมติไว้ซึ่งในวันประชุมคณะกรรมการ สำนักเลขานุการจะจดบันทึกการประชุมและมติที่ประชุม โดยระบุถึงข้อเสนอแนะและข้อท้วงติงของกรรมการทุกท่านเป็นลายลักษณ์อักษร พร้อมกับบันทึกเสียงการประชุมไว้เพื่อตรวจสอบภายหลัง และเมื่อจบการประชุมจะจัดทำรายงานการประชุม และตรวจสอบมติที่ประชุมในแต่ละวาระ ทั้งนี้จะใช้เวลาจัดทำรายงานการประชุมฉบับสมบูรณ์เป็นเวลา 1-2 วัน และให้คณะกรรมการรับรองรายงานการประชุมในการประชุมคณะกรรมการครั้งต่อไป โดย

คณะกรรมการสามารถขอแก้ไขรายงานการประชุมในครั้งนั้นๆ ได้ หลังจากนั้นฝ่ายจัดการจะจัดเก็บรายงานการประชุมในสมุดรายงานการประชุมคณะกรรมการและ CD ซึ่งกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม			เข้าดำรงตำแหน่ง
	ปี 2552 ³	ปี 2551 ²	ปี 2550 ¹	
1. พลเอก อัครเดช ศศิประภา	13	11	13	เมษายน 2544
2. พลเอก ชัยณรงค์ หนูหนักดี	12	11	12	มีนาคม 2544
3. พลตำรวจเอก สมชาย วาณิชเสนี	13	10	12	กันยายน 2545
4. นายพงศ์พันธุ์ บุรณศิริ	13	11	13	มกราคม 2543
5. นายนิพิฐ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา	13	11	13	มกราคม 2544
6. นางสาวถัย จันทวานิช	11	10	11	มิถุนายน 2514
7. คุณหญิง ศุภนภา อัดตะนันท์	13	10	11	มิถุนายน 2545
8. นางลีนา เจริญศรี	12	11	12	ธันวาคม 2545
9. นางชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์	11	11	8	พฤษภาคม 2548
10. พลโท สิริรินทร์ สิงห์พันธุ์	13	11	12	พฤศจิกายน 2548
11. น.ส.วรางคณา เทพหัสดิน ณ อยุธยา	10	7	10	กุมภาพันธ์ 2549
12. พลเอก สมหมาย วิชาวรรณ	13	10	12	กันยายน 2545
13. นายเสกสิทธิ์ เจริญเศรษฐศิลป์	12	10	12	พฤศจิกายน 2550
14. นางนวลพรรณ ลำช้า	5	-	-	เมษายน 2552
15. พลอากาศเอก ดร.นพพร จันทวานิช	1	-	-	ธันวาคม 2552

หมายเหตุ: ¹ ในปี 2550 มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 13 ครั้ง

² ในปี 2551 มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 11 ครั้ง

³ ในปี 2552 มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 13 ครั้ง

12. คณะอนุกรรมการ

กำหนดให้มีคณะอนุกรรมการกำกับดูแลเฉพาะด้านเพื่อช่วยศึกษารายละเอียดและกลั่นกรองงานตามความจำเป็น เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน โดยมีหน้าที่ต้องรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการภายในเวลาที่กำหนด และมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

13. ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

ส่งเสริมให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพทั้งองค์กร แต่คงไว้ซึ่งความคล่องตัวในการปฏิบัติงาน กำหนดวิธีการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ และมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบประเมินการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในแล้วรายงานคณะกรรมการเป็นประจำ

14. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจัดให้มีการทำงานบุคคลและงบกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีเป็นรายงานประจำปีเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ยังทำรายงานอธิบายรายงานทางการเงินควบคู่ไปกับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปีด้วย อนึ่งคณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลและพิจารณาปรับปรุงรายงานทางการเงินให้ทันสมัยและเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองทั่วไป

15. ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น

กำหนดให้ฝ่ายจัดการดูแล ติดต่อ สื่อสารและเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลาแก่นักลงทุน สื่อมวลชนและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างทั่วถึงและรวดเร็ว นอกจากนี้ยังเปิดโอกาสให้มีการพบปะกับนักวิเคราะห์เพื่อตอบข้อสงสัยและซักถามการดำเนินงานอย่างตรงไปตรงมา และโปร่งใส

อนึ่ง บริษัทได้จัดส่งกรรมการที่สนใจเข้ารับการอบรมในหลักสูตร “ประกาศนียบัตรสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย” เพื่อให้กรรมการของบริษัทเข้าใจบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งในปัจจุบันมีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 7 ท่าน ที่ได้ผ่านการอบรมหลักสูตรดังกล่าวแล้ว

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน ดังนี้

1. กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทที่ตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือครองต่อคณะกรรมการทุกสิ้นเดือน
2. บริษัทจะส่งหนังสือเวียนแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารทราบว่าต้องไม่เปิดเผยข้อมูลภายในใดๆ และไม่มีสิทธิขายหุ้น โดยเฉพาะในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงิน (ทั้งงบไตรมาสและงบประจำปี) จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน หรือจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว
3. บริษัทจะชี้แจงให้กรรมการและผู้บริหารทราบถึงภาระหน้าที่ความรับผิดชอบในการจัดทำและรายงานการถือครองหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์พร้อมบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวเป็นเพียงการกำหนดมาตรการตรวจสอบเพื่อป้องกันมิให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทนำข้อมูลภายในไปใช้ประโยชน์เท่านั้น โดยบริษัทไม่ได้มีข้อกำหนดหรือบทลงโทษเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวแต่อย่างใด

9.6 บุคลากร

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) มีพนักงานทั้งหมด 183 คน (ฝ่ายบัญชีและการเงิน 18 คน, ฝ่ายขายและการตลาด 9 คน, ฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ 30 คน, ฝ่ายโยธา 19 คน, ฝ่ายบำบัดน้ำเสีย

และสิ่งแวดล้อม 18 คน, สำนักกรรมการผู้จัดการ 8 คน, สำนักเลขานุการ 5 คน, ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง 4 คน, ฝ่ายเทคโนโลยีและสารสนเทศ 4 คน, ฝ่ายกฎหมาย 7 คน, ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ 2 คน, ฝ่ายกิจการพิเศษ 17 คน, ฝ่ายระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรม 13 คน, ฝ่ายกิจการศูนย์การค้าและอาคารพักอาศัย 8 คน, ฝ่ายตรวจสอบภายใน 2 คน, และโครงการนวนคร นครราชสีมา 19 คน) โดยมีผลตอบแทนรวมในปี 2552 ซึ่งได้แก่ เงินเดือน ค่าครองชีพ โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เท่ากับ 83,338,687.71 บาท

9.7 นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรทุกระดับอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้บุคลากรของบริษัทมีศักยภาพในการปฏิบัติงาน และมีทัศนคติที่ดีต่อการปฏิบัติงาน โดยจะมุ่งเน้นการเสริมสร้างความรู้ในงาน (Job Knowledge) ทักษะ (Skills) ต่างๆ รวมถึงทัศนคติของการทำงานในองค์กร โดยเฉพาะอย่างยิ่งทักษะพื้นฐานที่จำเป็นต่อการนำมาใช้ในการปฏิบัติงานภายในองค์กรโดยรวม เช่น ทักษะด้านการจัดการ ทักษะด้านแนวความคิด และทักษะด้านการปฏิบัติการ เป็นต้น ทั้งนี้ ฝ่ายทรัพยากรบุคคลของบริษัทจะเป็นผู้กำหนดแผนและงบประมาณที่ใช้ในการฝึกอบรมบุคลากรของบริษัท ทั้งหลักสูตรปกติ และหลักสูตรพิเศษ โดยคำนึงถึงความพร้อม, ความเหมาะสมตามหน้าที่รับผิดชอบ ตำแหน่งงานหรือความจำเป็นของบริษัทฯ

10. การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2553 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2553 โดยมีประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบรวม 3 ท่าน เข้าร่วมด้วย คณะกรรมการได้พิจารณาแบบประเมินความเสี่ยงพอของระบบควบคุมภายในบริษัทฯ ในการตอบแบบประเมินนี้ ได้มีการซักถามและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นร่วมกับฝ่ายบริหาร และกรรมการตรวจสอบแล้ว เห็นว่าบริษัทฯ มีวิธีการปฏิบัติ ขั้นตอน และการควบคุมการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่, กรรมการ, ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง อย่างเพียงพอและเที่ยงธรรม นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชี บัญชีของบริษัทฯ ในการตรวจสอบและประเมินผลรายงานทางการเงินทางบัญชีของบริษัทฯ ในปี 2552 มิได้พบข้อพร่องอย่างมีนัยสำคัญของบริษัทฯ เกี่ยวกับการควบคุมภายในแต่อย่างใด

ส่วนที่ 1 องค์การและสภาพแวดล้อม

บริษัทฯ ได้มีการจัดทำโครงสร้างองค์กรและสภาพแวดล้อมที่ดี มีการจัดแบ่งสายงาน และกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน ตลอดจนการจัดทำระเบียบในการปฏิบัติงานที่เป็นลายลักษณ์อักษร ในด้านการเงิน, การจัดซื้อ, การบริหารงานทั่วไปที่รัดกุม, สามารถป้องกันการทุจริตได้ และคำนึงความเป็นธรรมต่อคู่ค้าของบริษัทฯ

ส่วนที่ 2 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ กำหนดให้แต่ละสาขาน เป็นผู้ประเมินปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อความเสี่ยงในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยหากพบความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทันที นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการติดตามและบริหารความเสี่ยงในระดับปฏิบัติงาน เพื่อแจ้งให้กับพนักงานทราบ และนำไปปฏิบัติตามแผนที่กำหนดไว้ ทั้งนี้เพื่อให้บริษัทฯ สามารถทราบถึงความเสี่ยง ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างรวดเร็วและทันทั่วถึง

ส่วนที่ 3 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ ขั้นตอน และวงเงินอนุมัติของฝ่ายบริหารตามลำดับขั้นของกรรมการ และผู้บริหาร ไว้อย่างชัดเจน มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกัน หน้าที่การบันทึกบัญชีเป็นของฝ่ายบัญชี หน้าที่จัดเก็บรายได้เป็นของฝ่ายการเงิน โดยแบ่งแยกหน้าที่ในการออกใบแจ้งหนี้ และการจัดเก็บค่าบริการไว้อย่างชัดเจน รวมถึงการติดตามหนี้ที่ค้างชำระ การจัดเก็บ โฉนดที่ดินและการปรับปรุงระบบข้อมูลที่ดิน ตลอดจนการกระทบผลต่างของรายได้จากการขายที่ดิน และรายได้ค่าสาธารณูปโภคอย่างชัดเจน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีมาตรการ และขั้นตอนในการปฏิบัติเกี่ยวกับการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างชัดเจน และสอดคล้องกับเกณฑ์ข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างรัดกุมและชัดเจน

ส่วนที่ 4 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

ในการเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้แก่คณะกรรมการทราบ ก่อนการประชุมโดยเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 7 วัน บริษัทฯ รายงานการประชุม มีการบันทึกความเห็นหรือข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา บริษัทฯ มีการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่างๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ ฝ่ายบริหารได้ใช้นโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ และได้ลงทุนพัฒนาระบบสารสนเทศที่เกี่ยวกับระบบบัญชี เพื่อให้ฝ่ายบัญชีสามารถสรุปข้อมูลและรายงานต่อผู้บริหารได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

ส่วนที่ 5 ระบบการติดตาม

บริษัทฯ กำหนดให้ผู้บริหารฝ่ายต่างๆ เข้าร่วมประชุมกับฝ่ายบริหาร เพื่อรายงานผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้น และแจ้งถึงสาเหตุที่ทำให้ไม่เป็นไปตามเป้าหมายหรืองบประมาณที่กำหนดไว้ ให้ทราบอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของฝ่ายต่างๆ และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นระยะๆ ตลอดจนการติดตามความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ สำหรับการตรวจสอบงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ผู้สอบบัญชีไม่มีข้อสังเกตจากการตรวจสอบบัญชีที่เป็นสาระสำคัญแต่อย่างใด

11. รายการระหว่างกัน

11.1 รายการระหว่างกัน

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) มีรายการระหว่างกันกับบริษัทหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในปี 2551 และ ปี 2552 ตามรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

ลักษณะรายการ	คู่สัญญา	ลักษณะความสัมพันธ์	ขนาดรายการ (ล้านบาท)		ความสมเหตุสมผล
			ปี 2552	ปี 2551	
ดอกเบี้ยรับ	บมจ.เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และ อุตสาหกรรม*	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 31.59 และมีกรรมกรร่วมกัน	0.83	-	ตามอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค	บจ. นวนคร พลังงานและสิ่งแวดล้อม *	มีกรรมกรร่วมกัน	-	0.05	ราคาตลาด
รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค	บจ. นวนคร การแพทย์		1.48	1.35	ราคาตลาด
ค่ารักษาความปลอดภัย	บจ. นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทฯถือหุ้นร้อยละ 15.08	28.97	27.03	เป็นราคาตามสัญญาที่อ้างอิงกับราคาตลาด
รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค	บจ. ชูมิโซ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย)	มีกรรมกรร่วมกัน ซึ่งบริษัทฯถือหุ้นร้อยละ 1.71	0.93	1.33	ราคาตลาด
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว	*		26.54	-	ราคาตลาด
เงินปันผลรับ			3.39	3.83	

หมายเหตุ * ในปี 2551 บริษัทถือหุ้นใน บริษัท ชูมิโซ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด) ในสัดส่วนร้อยละ 10.78 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และในระหว่างปี 2552 บริษัทฯได้ขายเงินลงทุนฯออกไปส่วนหนึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1.71 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทมียอดบัญชีคงเหลือที่เกิดจากรายการค้าและรายการอื่นๆ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ปรากฏในงบการเงินประจำปี 2552 ดังนี้

รายการ	ลักษณะรายการ	คู่สัญญา	ขนาดรายการ (ล้านบาท)
ลูกหนี้การค้า	รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค	บจ. นวนคร การแพทย์	0.09
		บจ. ชูมิโซ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) (เดิมชื่อ บจ.นวนคร ดิส ทริบิวชั่น เซ็นเตอร์	0.09
รวม			0.18
เงินกู้ยืมระยะสั้น	ตัวสัญญาใช้เงิน	บมจ.เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม	6.00
รวม			6.00
ลูกหนี้อื่นๆ	ค่าใช้จ่ายในการประชุม	บมจ.เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม	0.46

รวม			0.46
เจ้าหน้าที่การค้า	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	บจ. นวนครอินเตอร์เนชั่นแนลการ์ด	2.63
รวม			2.63

11.2 สรุปความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาตรวจสอบรายการระหว่างกันของบริษัทกับบริษัทที่เกี่ยวข้องหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2552 แล้วมีความเห็นว่า รายการช่วยเหลือทางการเงินว่าเป็นรายการที่มีความเหมาะสมผล มีการกำหนดค่าตอบแทนที่เป็นธรรม และไม่ทำให้บริษัทเสียผลประโยชน์แต่อย่างใด นอกจากนี้ ในอนาคต หากบริษัทมีความจำเป็นต้องเข้าทำรายการระหว่างกัน คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบ ในราคาและเงื่อนไขที่ยุติธรรม โดยผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต้องไม่ส่วนในการตัดสินใจเข้าทำรายการและจะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และประกาศที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

11.3 นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ที่ผ่านมา บริษัทมีการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งเป็นไปตามการค้าปกติโดยรายการที่มีสาระสำคัญเป็นรายการจัดซื้อที่ดินจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเพื่อนำมาพัฒนาในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เนื่องจาก ที่ดินที่มีศักยภาพจะนำมาพัฒนาบริเวณรอบโครงการนั้นส่วนใหญ่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ดังนั้น เมื่อบริษัทประสงค์จะขายธุรกิจจึงมีความจำเป็นที่จะต้องซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

อย่างไรก็ตามนโยบายในการจัดซื้อที่ดินนั้น บริษัทมิได้กำหนดไว้เป็นการถาวร ดังนั้นการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวจะต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัท ซึ่งจะกำหนดเป็นคราวๆ ไป อีกทั้งยังไม่มีนโยบายให้ช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลใดๆ แต่อย่างใด นอกจากนี้ จะต้องมีการกำหนดราคาซื้อที่ดินที่ยุติธรรมและมีความเหมาะสมผลและเกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท โดยมีผู้เชี่ยวชาญอิสระและกรรมการอิสระให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2547 เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2547 ได้มีมติให้บริษัทจ่ายค่านายหน้าหรือจ่ายค่าตอบแทนการเจรจาซื้อขายที่ดินแก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวไม่ว่าในกรณีใดๆ

ในอนาคตบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ไม่มีนโยบายเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดบริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมผลอย่างรอบคอบและเป็นไปในราคาและเงื่อนไขที่ยุติธรรมซึ่งจะไม่แตกต่างจากการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก โดยบริษัทมีขั้นตอนในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. เลขาธิการบริษัทจะเป็นผู้ดูแลการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยเป็นผู้ดูแลและเสนอแนะแนวทางในการปฏิบัติให้เป็นตามข้อบังคับ กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระทราบทันทีที่อาจเกิดรายการ

2. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจะต้องผ่านกระบวนการเสนอขออนุมัติตามลำดับขั้นการบังคับบัญชา โดยต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามขั้นตอนของข้อกำหนดหรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และประกาศที่เกี่ยวข้อง
3. จัดให้มีผู้เชี่ยวชาญนอกให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและราคาที่เหมาะสม (ในกรณีจำเป็น)
4. ผ่านกระบวนการพิจารณาของฝ่ายตรวจสอบภายในและคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกำหนดให้พิจารณาเกี่ยวกับ วิธีการดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนในการเสนอขออนุมัติ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งต้องเปิดเผยข้อมูล และให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการให้ถูกต้องและครบถ้วน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการของบริษัทพิจารณาต่อไป
5. ในขั้นตอนการพิจารณาการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของคณะกรรมการบริษัท กรรมการที่มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการเข้าทำรายการ จะไม่เข้าร่วมพิจารณา และ/หรือ อนุมัติการเข้าทำรายการด้วย
ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ และกรรมการบริษัท ไม่มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
6. ดำเนินการตามขั้นตอนของกฎระเบียบที่บังคับใช้ก่อนเข้าทำรายการ
7. เลขานุการบริษัท มีหน้าที่ติดตามดูแลการเข้าทำรายการดังกล่าวให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติ
8. คณะกรรมการตรวจสอบ ดูแล และดำเนินการให้มีการสุ่มสอบทานการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันว่าเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติไว้ รวมทั้งต้องเปิดเผยผลการสุ่มสอบทานดังกล่าวไว้ในรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบด้วย

12. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12.1 งบการเงิน

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 ผู้สอบบัญชีโดย นายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ผู้สอบบัญชีโดย นายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ผู้สอบบัญชีโดย นางสาววรรณพร จงพิรเดชานันท์ แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีความเห็นในรายงานตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข และเห็นว่า งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดประชุมเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2552 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยนางสาววรรณพร จงพิรเดชานันท์ ทะเบียนเลขที่ 4098 หรือ นายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ ทะเบียนเลขที่ 4068 หรือ นายไวยโรจน์ จินตมณีนพิกษ์ ทะเบียนเลขที่ 3565 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับปี 2552 ซึ่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ได้เสนอราคาในการสอบบัญชีในระดับที่ยอมรับได้ และบริษัทมีความเชื่อมั่นในมาตรฐานการบันทึกบัญชีที่ดี

ข) ตารางสรุปงบการเงิน

รายการ	งบการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)					
	2552		2551		2550	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบดุล						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10.50	0.30	61.87	1.82	271.07	8.02
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	43.11	1.21	45.37	1.33	48.32	1.43
ค่าบริการที่ยังไม่เรียกเก็บ	11.92	0.34	10.83	0.32	14.76	0.44
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,785.58	50.26	1,690.01	49.71	1,869.89	55.34
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6.00	0.17	0.00	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	26.72	0.75	40.83	1.20	35.19	1.04
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	1,883.83	53.02	1,848.92	54.38	2,239.23	66.27
เงินลงทุนระยะยาว - ราคาทุน - สุทธิ	4.27	0.12	20.59	0.61	20.59	0.61
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	1,661.87	46.78	1,529.15	44.97	1,117.17	33.06
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.90	0.08	1.40	0.04	1.90	0.06

สินทรัพย์รวม	3,552.88	100.00	3,400.06	100.00	3,378.90	100.00
เงินเบิกเกินบัญชี	24.45	0.69	39.67	1.17	0.00	0.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	23.90	0.70	0.00	0.00
เจ้าหนี้การค้า	108.16	3.04	24.37	0.72	43.78	1.30
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าลูกค้า	166.79	4.69	172.79	5.08	178.79	5.29
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	86.00	2.42	16.00	0.47	127.93	3.79
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12.54	0.35	13.01	0.38	10.56	0.31
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3.29	0.09	0.00	0.00	50.24	1.49
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	103.34	2.91	112.38	3.31	161.31	4.77
หนี้สินหมุนเวียนรวม	504.58	14.20	402.12	11.83	572.61	16.95
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	994.50	27.99	910.02	26.76	744.18	22.02
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	13.99	0.39	25.43	0.75	20.83	0.62
หนี้สินรวม	1,513.07	42.59	1,337.56	39.34	1,337.63	39.59
ทุนจดทะเบียน	1,452.59	40.88	1,452.59	42.72	1,452.59	42.99
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,126.82	31.72	1,126.82	33.14	1,126.82	33.35
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	283.56	7.98	283.56	8.34	283.56	8.39
กำไรสะสม	629.43	17.72	652.12	19.18	630.89	18.67
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,039.82	57.41	2,062.50	60.66	2,041.28	60.41
งบกำไรขาดทุน						
รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	56.04	9.91	186.00	25.26	643.36	56.03
รายได้จากการให้บริการ	450.77	79.74	490.37	66.61	479.42	41.76
รายได้ค่าเช่า	17.11	3.03	16.24	2.21	14.00	1.22
รายได้รวม	565.28	100.00	736.23	100.00	1,148.15	100.00
ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17.95	3.18	44.36	6.03	163.64	14.25
ต้นทุนการให้บริการ	286.79	50.73	285.94	38.84	308.22	26.84
กำไรขั้นต้น	219.18	38.77	362.30	49.21	664.93	57.91
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	189.05	33.44	214.85	27.06	222.60	18.03
ขาดทุนจากการค้ำค่า	0.00	0.00	51.11	6.94	0.00	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	493.79	87.35	596.25	81.15	694.46	60.58
ต้นทุนทางการเงิน	35.80	6.33	36.45	4.78	22.63	1.88
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	13.29	2.35	25.96	3.53	100.82	8.78
กำไรสุทธิ	22.38	3.96	77.56	10.53	330.24	28.76
งบกระแสเงินสด						
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	133.86		38.50		529.92	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-180.85		-229.60		-253.81	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-4.37		-18.11		-174.52	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	-51.36		-209.20		101.60	

ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท

รายการ		งบการเงินของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)		
		2552	2551	2550
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	3.73	4.60	3.91
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.12	0.27	0.56
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.30	0.08	2.22
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	10.65	13.43	22.54
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	34	27	16
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.18	0.19	0.25
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	2,000	1,895	1,456
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	4.6	9.7	12.5
ระยะเวลารับชำระหนี้	(วัน)	78	37	29
Cash Cycle	(วัน)	1,956	1,885	1,444
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	41.83	52.31	58.49
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	5.44	13.73	38.82
อัตรากำไรอื่น	%	7.32	5.93	0.99
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	463.99	39.19	121.19
อัตรากำไรสุทธิ	%	3.96	10.53	28.76
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	1.09	3.78	16.98
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	0.64	2.29	10.24
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	8.59	12.86	44.73
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.16	0.22	0.36
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.74	0.65	0.66
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	(เท่า)	5.26	2.8	30.2
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	(เท่า)	0.36	0.09	0.75
อัตราการจัดเงินปันผล	%	50.34	58.11	51.18
เปรียบเทียบข้อมูลต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.02	0.07	0.31
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	1.81	1.83	1.81

12.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร โดยมีรายได้หลักมาจาก 2 ส่วน คือ รายได้จากการขายที่ดิน และรายได้จากการให้บริการภายในโครงการของบริษัท ในปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินประมาณร้อยละ 9.91 ของรายได้รวม และรายได้จากการให้เช่าและบริการประมาณร้อยละ 82.77 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้จากการให้บริการเป็นรายได้ที่แน่นอน มั่นคงและเติบโตขึ้นมาโดยตลอดตามปริมาณพื้นที่ขาย จำนวน

ผู้ประกอบการ ลูกจ้าง และผู้อยู่อาศัยในโครงการ บริษัทจึงมุ่งเน้นการสร้างรายได้จากธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้น โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา กล่าวคือ

จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ และมาตรการสนับสนุนการลงทุนของภาครัฐบาล เช่น การลดภาษีธุรกิจสงฆ์หรือทรัพย์สินและค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน และมาตรการสนับสนุนการลงทุนของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ เป็นแรงผลักดันให้เกิดการลงทุนและการบริโภคมากขึ้น และส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศเกิดความมั่นใจต่อภาวะเศรษฐกิจในประเทศและขยายการผลิตและการลงทุนเพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทได้ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารจัดการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจนได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน มอก./ISO 9001:2000 ในด้านการพัฒนาที่ดิน และการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมจากคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการรับรองระบบงาน ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความน่าเชื่อถือในระบบการบริหารจัดการของบริษัทให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น ปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมา ส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างผลกำไรจากการดำเนินงานตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตลอดมา แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีความผันผวนในเรื่องรายได้จากการขายที่ดิน ซึ่งหากปีใดมียอดขายที่ดินจำนวนมากก็จะทำให้นั้นบริษัทมีกำไรมาก เพื่อลดความผันผวนของรายได้รับจากการขายที่ดิน บริษัทจึงมีนโยบายที่จะขยายการลงทุนไปยังโครงการนครราชสีมาเพื่อเป็นช่องทางสร้างรายได้จากการขายที่ดินแห่งใหม่ อีกทั้งได้จัดหาพันธมิตรที่มีความชำนาญและเครือข่ายในระดับนานาชาติเข้ามาเป็นตัวแทนจำหน่ายให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในต่างประเทศ ซึ่งจากมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้อำนาจของบริษัทสามารถรักษาระดับรายได้จากการขายที่ดินให้มีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้นในอนาคต สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทเป็นดังนี้

ในปี 2551 บริษัทมีรายได้รวม 736.23 ล้านบาท ลดลงจากปี 2550 จำนวน 411.93 หรือลดลงร้อยละ 35.88 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินลดลง 457.36 ล้านบาท จากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ถดถอยและความแปรปรวนทางการเมืองในประเทศ ทำให้ลูกค้าที่บริษัทติดต่อไว้ได้ชะลอการตัดสินใจซื้อที่ดินเพื่อรอความชัดเจน อย่างไรก็ตามบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้น 10.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.29 และบริษัทมีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 2.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.95

ในปี 2552 บริษัทมีรายได้รวม 565.28 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 จำนวน 170.95 หรือลดลงร้อยละ 23.22 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินลดลง 129.96 ล้านบาท จากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ถดถอยและความแปรปรวนทางการเมืองในประเทศ ต่อเนื่องมาจากไตรมาส 3 ปี 2551 ทำให้นักลงทุนส่วนใหญ่ระงับและชะลอการตัดสินใจซื้อการลงทุนไว้ก่อน อันมีผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมถึงการรับรู้รายได้จากการให้บริการที่ลดลง 39.59 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.07 รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.38

รายได้จากการขายและบริการ

บริษัทมีรายได้หลักจากโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร 2 ส่วนคือ รายได้จากการขายที่ดิน และรายได้ค่าบริการ โดย ในปี 2550 มีรายได้จากการขายที่ดิน 643.36 ล้านบาท เป็นการรับรู้รายได้ตามงวดการชำระเงินของการขายที่ดินก่อนหน้านี้จำนวน 233.50 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ลูกค้าสัญญาใหม่ 409.86 ล้านบาท ในปี 2551 มีรายได้จากการขายที่ดิน 186.00 ล้านบาท เป็นการรับรู้รายได้ตามงวดการชำระเงินของการขายที่ดินก่อนหน้านี้ จำนวน 97.80 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ลูกค้าสัญญาใหม่ 88.20 ล้านบาท และในปี 2552 มีรายได้จากการขายที่ดิน 56.04 บาท เป็นการรับรู้รายได้ตามงวดการชำระเงินของการขายที่ดินก่อนหน้านี้ จำนวน 19.97 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ลูกค้าสัญญาใหม่ 36.07 ล้านบาท

ทั้งนี้ รายได้จากการขายที่ดินของบริษัทมีอัตราขายตัวที่ไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับว่าปีใดบริษัทสามารถขายที่ดินแปลงใหญ่ได้และมีการรับชำระเงินค่าที่ดินในระหว่างปีที่ขาย ก็จะทำให้ปีนั้นบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเพิ่มสูงขึ้น โดยมีรายละเอียดรายได้จากการขายที่ดินในช่วงปี 2550 – 2552 ดังนี้

รายได้จากการขายที่ดิน	2552		2551		2550	
	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)% ²	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)% ²	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)% ²
รวม	56.04	(69.87%)	186.00	(71.09%)	643.36	(1.35%)
ลูกค้ารายใหญ่ ¹	32.18	-	128.14	-	282.21	-

หมายเหตุ : ปี 2550 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 152.99 ล้านบาท การไฟฟ้าฝ่ายผลิต 90.40 ล้านบาท และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค 38.82 ล้านบาท
ปี 2551 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท ชัมโบ ซินโด (ประเทศไทย) จำกัด จำนวนเงิน 97.80 ล้านบาท และ บริษัท โออิชิ เทรดดิ้ง จำกัด จำนวนเงิน 30.34 ล้านบาท
ปี 2552 รายได้จากการขายที่ดินให้แก่ บริษัท เชนอรัล ฮอสพิตัล โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 32.18 ล้านบาท

ส่วนรายได้ค่าบริการของบริษัททั้งหมดเป็นรายได้จากค่าบริการในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าบริการชุมชน และค่าเก็บสิ่งปฏิกูล เป็นต้น ซึ่งรายได้ค่าบริการส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 66 เป็นรายได้จากค่าน้ำประปา และอีกประมาณร้อยละ 16 เป็นรายได้บริการบำบัดน้ำเสีย โดยมีรายละเอียดรายได้ค่าบริการในช่วงปี 2550-2552 ดังนี้

	2552		2551		2550	
	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)% *	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)% *	ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)% *
รายได้จากการบริการ	451.76	(7.87)	490.37	2.29	479.42	14.84

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดแนวนโยบายที่จะเพิ่มรายได้จากการให้บริการภายในโครงการนวนครให้สูงขึ้น โดยได้ปรับอัตราค่าบริการต่างๆ ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับต้นทุนค่าบริการในปัจจุบัน อีกทั้งเพิ่มรายได้ค่าบริการจากการให้เช่าสถานที่ติดตั้งสาธารณูปโภคกับผู้ประกอบการที่ให้บริการแก่ประชาชนในชุมชน เช่น ค่าเช่าที่ติดตั้งตู้เอทีเอ็ม ตู้โทรศัพท์สาธารณะ เสา

รับสัญญาโทรทัศน์เคลื่อนที่ รวมทั้งเรียกเก็บค่าธรรมเนียมรายปีโดยสารรับส่งพนักงานที่เข้าออกภายในโครงการ นอกจากนี้ บริษัทจะเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บขยะ (ไม่มีพิษ) ให้ครอบคลุมกับปริมาณขยะจากโรงงานอุตสาหกรรมในโครงการให้มากยิ่งขึ้น

รายได้ค่าเช่า

ในปี 2550 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า 14.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2549 จำนวน 4.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.71

ในปี 2551 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า 16.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2550 จำนวน 2.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.95

และในปี 2552 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า 17.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 0.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.38

รายได้อื่น

- สำหรับ ปี 2550 บริษัทมีรายได้อื่น 11.37 ล้านบาท ได้แก่ ดอกเบี้ยรับ และรายได้เงินปันผลรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

- สำหรับ ปี 2551 บริษัทมีรายได้อื่น 43.63 ล้านบาท ได้แก่ รายได้เงินปันผลรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง กำไรจากการขายทรัพย์สิน และรายได้จากการคืนเงินประกัน เป็นต้น

- สำหรับ ปี 2552 บริษัทมีรายได้อื่น 41.36 ล้านบาท ได้แก่ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว รายได้เงินปันผลรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง กำไรจากการขายทรัพย์สิน และปรับปรุงการด้อยค่าของทรัพย์สิน เป็นต้น

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

- ต้นทุนขาย

บริษัทมีต้นทุนขายแยกตามแหล่งที่มาของรายได้หลักได้ 2 ส่วนคือ ต้นทุนขายที่ดิน และต้นทุนการให้บริการ โดยในระหว่างปี 2550 ถึง 2552 บริษัทมีอัตราส่วนต้นทุนขายรวมต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 41.10, 44.87 และ 53.91 ตามลำดับ เป็นผลจากในระบะเวลาดังกล่าวบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินที่มีส่วนต่างกำไร (Margin) ต่างกัน นอกจากนี้หากปีใดขายที่ดินได้น้อยกว่ารายได้จากการบริการก็จะทำให้นั้นอัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้รวมสูงขึ้น ในทางกลับกันหากขายที่ดินได้มากกว่าก็จะทำให้อัตราส่วนดังกล่าวต่ำ

สำหรับปี 2550 บริษัทมีต้นทุนรวม 471.86 ล้านบาท เป็นต้นทุนขายที่ดิน 163.64 ล้านบาท และต้นทุนการให้บริการ 308.22 ล้านบาท โดยต้นทุนค่าบริการต่ำกว่าปีก่อน 37.74 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 10.91 เนื่องจากต้นทุนน้ำที่ลดลงจากการที่บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมเอง

สำหรับปี 2551 บริษัทมีต้นทุนรวม 330.30 ล้านบาท เป็นต้นทุนขายที่ดิน 44.36 ล้านบาท และต้นทุนการให้บริการ 285.94 ล้านบาท โดยต้นทุนค่าบริการต่ำกว่าปีก่อน 22.28 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 7.23 เนื่องจากต้นทุนน้ำที่ลดลงจากการที่บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมเอง

สำหรับปี 2552 บริษัทมีต้นทุนรวม 304.74 ล้านบาท เป็นต้นทุนขายที่ดิน 17.95 ล้านบาท และต้นทุนการให้บริการ 286.79 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2551 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 214.85 ล้านบาท ลดลงจากปี 2550 จำนวน 7.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.48 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง (ซึ่งผันแปรไปตามรายได้จากการขายที่ดิน)

สำหรับปี 2552 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 189.05 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 จำนวน 25.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.01 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง (ซึ่งผันแปรไปตามรายได้จากการขายที่ดิน) และค่าเบี้ยขยันลดลง

กำไร

- กำไรขั้นต้น

ในช่วง 2550-2552 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นรวมเฉลี่ยประมาณร้อยละ 52.96 ของยอดขาย แต่หากแยกอัตราส่วนของกำไรขั้นต้นตามแหล่งที่มาของรายได้บริษัท คือ รายได้จากการขายที่ดิน และรายได้จากการให้บริการและให้เช่า ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครจะมีอัตราส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 74.48 และ 39.99 ของยอดขายตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงในช่วงที่ผ่านมาดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละของยอดขาย

อัตรากำไรขั้นต้น	เฉลี่ย	2552	2551	2550
- จากการขายที่ดิน	74.48	67.96	76.15	74.57
- จากการให้บริการและให้เช่า	39.99	38.70	43.56	37.53
รวม	52.96	41.83	52.31	58.49

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินมีสัดส่วนที่สูง แต่จะมีความผันผวนในแต่ละปี ทั้งนี้เนื่องจาก บริษัทบันทึกต้นทุนขายตามราคาที่คืนที่ซื้อมา ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงมีต้นทุนไม่เท่ากัน ดังนั้นอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินที่เพิ่ม/ลดลงจะขึ้นอยู่กับต้นทุนที่ดินแปลงที่ขาย เช่น ในปี 2551 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินส่วนใหญ่จากพื้นที่ในเขตโครงการเคมิดีเป็นร้อยละ 70.23 ของรายได้ขายที่ดินรวม ซึ่งมีต้นทุนขายที่ต่ำกว่าโครงการอื่นๆ ทำให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2550 จากร้อยละ 74.57 เป็นร้อยละ 76.15

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการในปี 2550 - 2552 จะมีแนวโน้มอัตราส่วนเฉลี่ยทั้งปีเพิ่มขึ้นมาโดยตลอดตามจำนวนโรงงานและผู้พักอาศัยที่อยู่ภายในโครงการของ ในปี 2550 บริษัทฯได้ทำการผลิตและส่งน้ำเพื่ออุตสาหกรรมทำให้ต้นทุนน้ำลดลงเป็นผลให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการและให้เช่าของปี 2550 และปี 2551 ปรับตัวสูงขึ้น สำหรับในปี 2552 เนื่องจากภาวะการเงินและเศรษฐกิจตกต่ำ ทำให้โรงงานในโครงการลดกำลังการผลิตในขณะที่บริษัทมีต้นทุนคงที่ที่สูงทำให้กำไรขั้นต้นจากการให้บริการและให้เช่าลดลง อย่างไรก็ตามปัจจุบันบริษัทก็ยังคงให้ความสำคัญกับรายได้จากการให้บริการ เนื่องจากเล็งเห็นว่าเป็นรายได้ที่มีความแน่นอน รวมทั้งพยายามปรับปรุงประสิทธิภาพในการให้บริการและครอบคลุมการบริการต่างๆ เพื่อสร้างรายได้จากการให้บริการมากยิ่งขึ้น

- **กำไรสุทธิ**

ในปี 2550-2552 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 330.24, 77.56 และ 22.38 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งปัจจัยที่ทำให้ธุรกิจของบริษัทสามารถสร้างกำไรได้อย่างสม่ำเสมอ เนื่องมาจากโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครได้จัดตั้งมากกว่า 30 ปี และที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่ได้มีการจัดซื้อมาตั้งแต่ช่วงแรกของการดำเนินงานทำให้บริษัทมีต้นทุนที่ดินต่ำ และในส่วนของรายได้จากการบริการ บริษัทจะกำหนดค่าบริการจากต้นทุนของค่าบริการบวกกำไรส่วนเพิ่มในอัตราที่บริษัทกำหนดไว้และจะปรับอัตราค่าบริการเมื่อต้นทุนเพิ่มขึ้นทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานมาโดยตลอด อีกทั้งเงินลงทุนที่นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนที่ได้มาจากกำไรจากการดำเนินงาน จึงทำให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินไม่มากนัก นอกจากนี้ บริษัทได้พยายามปรับปรุงโครงสร้างองค์กรและการบริหาร พัฒนาระบบการให้บริการสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพและเพิ่มความคล่องตัวในการให้บริการแก่ลูกค้าได้ทั่วถึงและดียิ่งขึ้น ซึ่งช่วยลดต้นทุนในการดำเนินงานและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทอีกทางหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นแต่ละปีจะผันผวนตามยอดขายที่ดินโครงการของบริษัทเป็นหลัก ดังนั้นหากปีใดบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินสูงก็จะทำให้นั้นมีกำไรสุทธิสูงขึ้นตามไปด้วย

ซึ่งในปี 2551 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 77.56 ล้านบาท ลดลงจากปี 2550 จำนวน 252.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 76.51 และในปี 2552 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 22.38 ลดลงจากปี 2551 จำนวน 55.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.14 เป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ถดถอยและความแปรปรวนทางการเมืองของประเทศ ทำให้ลูกค้าที่บริษัทติดต่อไว้ได้ชะลอการตัดสินใจซื้อที่ดินเพื่อรอความชัดเจน

- **อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น**

ในปี 2550-2552 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 16.98, 3.78 และ 1.06 ตามลำดับ ในปี 2551 และ ปี 2552 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นลดลงต่ำกว่าร้อยละ 10 สาเหตุหลักที่ทำให้บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องมาจากรายได้จากการขายที่ดินของบริษัทลดลง

ข) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,378.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2549 จำนวน 309.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.07

ณ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,400.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2550 จำนวน 21.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.63 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบของสินทรัพย์ในรอบปี 2550 และปี 2551

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,552.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 152.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.49 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบของสินทรัพย์ในรอบปี 2551 และปี 2552 ดังนี้

- สินทรัพย์หมุนเวียน

ณ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน 1,848.92 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2550 จำนวน 390.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.43 โดยเป็นการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 209.20 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 179.88 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน 1,883.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2551 จำนวน 34.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.89 โดยเป็นการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 51.36 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 95.57 ล้านบาท ซึ่งในปลายปี 2551 บริษัทฯ ได้เริ่มก่อสร้างโครงการ เดอะ นวไพรเวจี่ อาคารพักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม

- เงินลงทุนระยะยาว

ณ 31 ธันวาคม 2550 และ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทไม่มีการลงทุนในบริษัทฯ ใดๆ เพิ่มเติม ในปี 2552 บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัท ชุมิโซ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ออกไปส่วนหนึ่ง ทำให้เงินลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2552 คงเหลือ 4.28 ล้านบาทลดลงจากปี 2551 จำนวน 16.32 ล้านบาท

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 1,117.17 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2549 จำนวน 423.80 ล้านบาท ซึ่งโดยส่วนมากเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนก่อสร้างโครงการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ณ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 1,529.15 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2550 จำนวน 411.98 ล้านบาท ซึ่งโดยส่วนมากเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนก่อสร้างโครงการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม โครงการระบบบำบัดน้ำเสีย และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 1,661.87 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน จำนวน 132.72 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียส่วนขยาย และ โครงการ เดอะ นวไพรเวจี่ ส่วนของศูนย์การค้าและอาคารพาณิชย์กรรม

คุณภาพของสินทรัพย์

- ลูกหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ 48.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2549 จำนวน 5.83 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ 45.37 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2550 จำนวน 2.95 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีลูกหนี้สุทธิ 43.11 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2551 จำนวน 2.26 ล้านบาท

การตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญในปี 2550-2552 เป็นการตั้งสำรองหนี้ในส่วนของลูกค้าหนี้การค้าที่ค้างชำระเกิน 1 ปีทั้งจำนวน ลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระตั้งแต่ 1-12 เดือนบางส่วน โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญไว้ดังนี้ คือ ตั้งสำรอง 100% ในส่วนของลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 1 ปี ตั้งสำรอง 75% ในส่วนของลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระระหว่าง 6-12 เดือน ตั้งสำรอง 50% ในส่วนของลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระระหว่าง 3-6 เดือน และตั้งสำรอง 10% ในส่วนของลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระระหว่าง 1-3 เดือน

- **ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

ณ 31 ธันวาคม 2551 และ 2552 บริษัทได้ตั้งสำรองค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยพิจารณาจากมูลค่าสุทธิที่จะได้รับจากการดำเนินการตามปกติ และราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นจำนวนเงิน 51.11 และ 47.60 ล้านบาทตามลำดับ

- **เงินลงทุนระยะยาว**

ณ 31 ธันวาคม 2550, 2551 และ 2552 บริษัทได้ตั้งสำรองการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท บางกอกคลับ จำกัด ไว้บางส่วนแล้วจำนวน 0.67 ล้านบาท (จากเงินลงทุน 1.00 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทเห็นว่าการตั้งสำรองดังกล่าวเพียงพอแล้วกับคุณภาพของเงินลงทุนที่บริษัทเข้าร่วมลงทุน ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้มีการตั้งสำรองการด้อยค่าของเงินลงทุนเพิ่มเติมอีก

- **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ณ 31 ธันวาคม 2550, 2551 และ 2552 บริษัทไม่มีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์แต่อย่างใด เนื่องจากปัจจุบันไม่มีข้อบ่งชี้ที่มีนัยสำคัญใดๆ ว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทจะมีจำนวนต่ำกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหรือมูลค่ายุติธรรมแต่อย่างใด

ค) สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

บริษัทมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดในระหว่างปี 2550-2552 ที่สำคัญ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2552	2551	2550
กำไรสุทธิ	22.38	77.56	330.24
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	133.86	38.50	529.92
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(180.85)	(229.60)	(253.81)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(4.37)	(18.11)	(174.52)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(51.36)	(209.20)	101.60

ภาพรวมของกระแสเงินสดในช่วงที่ผ่านมาของบริษัท ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานติดต่อกันมาหลายปี แต่เนื่องจากบริษัทได้มีการพัฒนาโครงการต่างๆอยู่ตลอดเวลา เช่น การจัดซื้อที่ดิน เงินลงทุนที่ใช้ไปสำหรับการพัฒนาพื้นที่โครงการต่างๆ การสร้างระบบบำบัดน้ำเสียส่วนขยาย และการลงทุนสร้างศูนย์การค้าและอาคารพักอาศัยภายใต้โครงการ เดอะ นวโปรเวจซ์ ทำให้ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนติดลบมาโดยตลอด โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดในระหว่างปี 2551 และ ปี 2552 ดังนี้

สำหรับปี 2551 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 38.50 ล้านบาทมาจากกำไรสุทธิ 77.56 ล้านบาท ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น จำนวน 39.04 ล้านบาท ในส่วนของกิจกรรมลงทุนบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้ออุปกรณ์ ตกแต่งสำนักงาน รถยนต์ และงานระหว่างก่อสร้าง รวม 250.31 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 229.60 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 18.11 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 189.81 ล้านบาท แต่มีการชำระคืนเงินกู้ยืม 112.01 ล้านบาท จ่ายต้นทุนทางการเงิน 63.80 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 56.34 ล้านบาท ทำให้ ณ วันสิ้นงวดบริษัทมีกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิลดลงจำนวน 209.20 ล้านบาท แต่เมื่อรวมกับเงินสดต้นงวดจำนวน 271.07 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือปลายงวด 61.87 ล้านบาท

สำหรับปี 2552 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 133.86 ล้านบาทมาจากกำไรสุทธิ 22.38 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 83.79 ล้านบาท ในส่วนของกิจกรรมลงทุนบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้ออุปกรณ์ ตกแต่งสำนักงาน และงานระหว่างก่อสร้าง รวม 223.98 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 180.85 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 4.37 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 199.01 ล้านบาท แต่มีการชำระคืนเงินกู้ยืม 68.43 ล้านบาท จ่ายต้นทุนทางการเงิน 61.03 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 45.07 ล้านบาท ทำให้ ณ วันสิ้นงวดบริษัทมีกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิลดลงจำนวน 51.36 ล้านบาท แต่เมื่อรวมกับเงินสดต้นงวดจำนวน 61.87 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือปลายงวด 10.50 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปรับตัวลดลงเป็น 3.91 และ 0.56 เท่าตามลำดับ

ณ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 4.60 และลดลงเป็น 0.27 เท่าตามลำดับ

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปรับตัวลดลงเป็น 3.73 และลดลงเป็น 0.12 เท่าตามลำดับ

รายจ่ายลงทุน

ปัจจุบันบริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป็นหลัก รายจ่ายลงทุนในช่วงที่ผ่านมาใช้ในการพัฒนาโครงการระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ และการลงทุนในโครงการ เดอะ นวไพรเวจ ซึ่งเป็นการสร้างศูนย์การค้าและอาคารพักอาศัยภายในโครงการ

ในปี 2550 บริษัทฯ ได้ลงทุนในโครงการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม เป็นจำนวนเงิน 363.06 ล้านบาท

ในปี 2551 บริษัทฯ ได้ลงทุนในโครงการระบบบำบัดน้ำเสียส่วนขยาย เป็นจำนวนเงิน 197.00 ล้านบาท และโครงการ เดอะ นวไพรเวจ เป็นจำนวนเงิน 54.05 ล้านบาท

ในปี 2552 บริษัทฯ ได้ลงทุนในโครงการระบบบำบัดน้ำเสียส่วนขยาย เป็นจำนวนเงิน 51.79 ล้านบาท และโครงการ เดอะ นวไพรเวจ เป็นจำนวนเงิน 254.41 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายลงทุนในแต่ละโครงการว่าก่อนการตัดสินใจลงทุนไม่ว่าในโครงการใดๆ บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการว่ามีผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ ทั้งทางด้านการเงิน การตลาด สังคม และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ประกอบการตัดสินใจได้อย่างถูกต้อง และแม่นยำมากยิ่งขึ้น โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับสูงสุดเป็นที่ตั้ง

ง) แหล่งที่มาของเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.66 เท่า

ณ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.65 เท่า

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.74 เท่า เป็นผลจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น เพื่อนำมาลงทุนในการพัฒนาโครงการเดอะ นวไพรเวจ ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าและอาคารพักอาศัยภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,041.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2549 จำนวน 193.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.47 เป็นผลมาจากผู้มีสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ 136.98 ล้านบาท และกำไรสะสมระหว่างงวดเพิ่มขึ้น 330.24 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 273.68 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,062.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2550 จำนวน 21.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.04 เป็นผลมาจากกำไรสะสมระหว่างงวดเพิ่มขึ้น 77.56 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 56.34 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,039.82 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2551 จำนวน 22.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.10 เป็นผลมาจากกำไรสะสมระหว่างงวดเพิ่มขึ้น 22.38 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 45.07 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,337.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน 115.72 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น 28.49 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นอีก 40.73 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,337.56 ล้านบาท ใกล้เคียงกับสิ้นปีก่อน โดยบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น เพิ่มขึ้น 63.57 ล้านบาท เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น 53.91 ล้านบาท ภาษีเงินได้ค้างจ่ายลดลง 50.24 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง 48.81 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,513.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 เป็นจำนวนเงิน 175.51 ล้านบาท เนื่องจากเงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้น 84.49 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 83.79 ล้านบาท ในปี 2552 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินเพื่อมาลงทุนในโครงการ เดอะ นวโปรเวจซ์ และโครงการระบบบำบัดน้ำเสียส่วนขยาย

จ) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ต้นทุนที่ดินโครงการใหม่ที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

บริษัทก่อตั้งเมื่อปี 2514 เพื่อดำเนินธุรกิจเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โดยมีพื้นที่โครงการเริ่มต้นประมาณ 5,000 ไร่ และได้ทยอยจัดซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการเพิ่มขึ้น 1,135 ไร่ ในปี 2549 บริษัทซื้อที่ดินเพิ่ม 175 ไร่ รวมเป็นพื้นที่ 6,310 ไร่ ปัจจุบันมีพื้นที่คงเหลือขายประมาณ 746 ไร่ ซึ่งจากการที่บริษัททยอยซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาดังกล่าว ทำให้บริษัทมีต้นทุนที่ดินเพื่อขายแต่ละแห่งไม่เท่ากัน โดยที่ดินที่ซื้อมาก่อน (โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเริ่มโครงการ) ส่วนใหญ่มักจะมีต้นทุนต่ำกว่าที่ดินที่ซื้อภายหลัง และเมื่อบริษัทขายที่ดินที่ซื้อมาก่อนก็จะได้รับกำไรสูงกว่าการขายที่ดินที่ซื้อภายหลัง ดังนั้นในอนาคตเมื่อบริษัทขายที่ดินที่ซื้อมาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการหมดก็จะทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินลดลง อันเนื่องมาจากต้นทุนที่ซื้อใหม่สูงกว่าต้นทุนเดิมมาก นอกจากนี้ ในปี 2545 บริษัทได้ซื้อที่ดินที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา อีกจำนวน 1,175 ไร่ และในระหว่างปี 2546 ถึง ณ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทได้ซื้อเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 728 ไร่ รวมพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 1,903 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

โดยมีรายละเอียดประมาณการรายได้และต้นทุนขายที่ดิน ณ ปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	โครงการเดิม	โครงการใหม่			รวม
		เขตปลอดอากร / อุตสาหกรรมขนาดย่อม	เขตฟรีเมี่ยม โซน	นครราชสีมา	
พื้นที่ขายคงเหลือ (ไร่)	423	29	250	1,169	1,871
ราคาขายเฉลี่ยต่อไร่	4.75	3.65	4.75	1.8	2.89
รวมประมาณการมูลค่าขาย	2,009	106	1,188	2,104	5,407
ต้นทุนที่ดินปัจจุบัน					
- มูลค่า	133	83	662	758	1,636
- ร้อยละ	6.62	78.30	55.72	36.03	30.26

อนึ่ง ในการจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อขยายการลงทุนในแต่ละครั้ง บริษัทจะมีการศึกษาความเป็นได้ในการลงทุนก่อนจัดซื้อที่ดิน โดยปัจจัยหลักที่บริษัทใช้ในการพิจารณา คือ ราคาที่ดินที่จัดซื้อมาเป็นสำคัญ โดยต้องมีราคาจำหน่ายที่สามารถแข่งขันได้ รวมทั้งผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทจึงเชื่อว่าถึงแม้ในอนาคตบริษัทอาจจะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินลดลง แต่คงจะลดลงอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้และเพียงพอที่จะสร้างผลกำไรและจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอต่อไป

แผนผังที่ดินของโครงการ

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ปทุมธานี) เป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทย ซึ่งได้ก่อตั้งมาเป็นระยะเวลานาน ประกอบกับการขยายตัวของโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งในอดีตบริษัทได้ขายที่ดินในเขตอุตสาหกรรมบางส่วนให้แก่นักลงทุนทั่วไปที่ได้นำที่ดินไปพัฒนาเป็นเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ส่งผลต่อการจัดวางผังเมืองของโครงการในปัจจุบันที่ไม่มีระเบียบมากนัก และอาจส่งผลให้เกิดข้อจำกัดในการขายที่ดินในโครงการบางแปลงให้แก่นักลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้มีการจัดวางแผนผังแม่บทของโครงการที่ชัดเจน และในการขายที่ดินให้กับนักลงทุน บริษัทจะพิจารณาถึงการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ให้ตรงกับเขตที่ตั้งที่ได้กำหนดไว้ในแผนผังแม่บทของบริษัท

พื้นที่โครงการอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าพื้นที่ข้างเคียง

สถานที่ตั้งของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครเดิมเป็นที่ลุ่มและมีพื้นที่อยู่ในระดับที่ต่ำ บริษัทจึงต้องก่อสร้างแนวเขื่อนบริเวณรอบโครงการและระบบระบายน้ำภายในโครงการเพื่อรองรับและป้องกันการเกิดน้ำท่วม รวมถึงในกรณีที่บริษัทมีการจัดซื้อที่ดินแห่งใหม่เพื่อนำมาพัฒนา ก็ต้องมีการสร้างแนวเขื่อนใหม่และวางระบบระบายน้ำเพิ่มเติม ซึ่งทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำของโครงการสูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งที่มีที่ตั้งโครงการอยู่ในที่สูงหรือที่ดอนซึ่งไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายดังกล่าว ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำภายในเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงมีเพียงค่าใช้จ่ายในส่วนของการบำรุงรักษา

และค่าใช้จ่ายเฉพาะส่วนที่ต้องสร้างเพิ่มเติมตามบริเวณพื้นที่ดินที่ซื้อเพิ่มขึ้นเท่านั้น โดยในช่วงที่ผ่านมา ในแต่ละปีบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาแนวเขื่อนและระบบระบายน้ำประมาณ 1 -2 ล้านบาทคิดเป็นประมาณร้อยละ 1 - 3 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งมีสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายโดยรวมของบริษัท บริษัทจึงเชื่อว่าปัจจัยดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

ที่ดินเพื่อขายไม่คิดที่ดินของโครงการ

การจัดซื้อรวบรวมที่ดินของบริษัทในอดีตใช้วิธีให้บุคคลทั่วไปเป็นผู้รวบรวมที่ดินแล้วขายต่อให้บริษัท เพื่อป้องกันการซื้อที่ดินราคาสูงเนื่องจาก หากผู้ขายทราบว่ามีผู้ซื้อเป็นบริษัทก็มักจะขึ้นราคา เพราะเข้าใจว่ามีกำลังซื้อมากกว่าบุคคลธรรมดา นอกจากนี้ที่ผ่านมามีบริษัทจัดซื้อที่ดินโดยทยอยรวบรวมเก็บที่ดินมิได้ซื้อเป็นแปลงใหญ่ๆ ซึ่งในการรวบรวมที่ดินเมื่อปี 2530 บริษัทได้ซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง ขนาด 22-2-16 ไร่ มูลค่าประมาณ 4.20 ล้านบาท ที่มีสภาพติดคลองไม่มีถนนให้รถเข้าออกและห่างจากโครงการของบริษัทประมาณ 390 เมตร โดยในขณะนั้นบริษัทคาดว่าจะสามารถรวบรวมที่ดินบริเวณดังกล่าวให้เป็นผืนเดียวกันและคิดโครงการของบริษัทได้ แต่ต่อมาบริษัทไม่สามารถรวบรวมที่ดินให้เป็นผืนเดียวกันได้จึงทำให้ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่คิดโครงการเดิม ซึ่งในระยะต่อไปบริษัทจะพิจารณาซื้อที่ดินต่อจากโครงการเดิมเพื่อเชื่อมกับที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาขายต่อไป ในขณะที่เดียวกันบริษัทจะพยายามขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้สนใจเพื่อลดข้อจำกัดในการพัฒนาที่ดิน

ความคืบหน้าของโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา) ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2548 ซึ่งผู้ประกอบการที่ตั้งโรงงานภายในโครงการจะได้รับสิทธิประโยชน์ในฐานะผู้ประกอบการบนพื้นที่เขต 3 ทุกประการ ในปี 2553 บริษัทกำลังเตรียมพื้นที่ระบบสาธารณูปโภคในเฟส 2 บนพื้นที่เกือบ 610 ไร่ เพื่อขยายเฟส ตามแผนการพัฒนาของบริษัท

12.3 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี (ปี 2552)

ก) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีในรอบปีที่ผ่านมาให้แก่

ผู้สอบบัญชี - ไม่มี -

สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด 2,200,000 บาท

ข) ค่าตอบแทนอื่น ซึ่งเป็นค่าดำเนินงาน ได้แก่ ค่าแปลงการเงิน ค่าพาหนะ เป็นต้น

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนอื่นในรอบปีที่ผ่านมาให้แก่

ผู้สอบบัญชี - ไม่มี -

สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด 324,697 บาท

13. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการในการลงทุน

13.1 โครงการ เดอะ นวไพรเวจี้

บริษัทได้พัฒนาโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้ ให้เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกหนึ่งช่องทางธุรกิจ เพื่อมุ่งสร้างที่อยู่อาศัยพร้อมคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับกลุ่มลูกค้าที่อยู่ภายในและภายนอกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี หรือผู้ที่อยู่บริเวณใกล้เคียง คือคนวัยเริ่มต้นการทำงาน และต้องการที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน การพัฒนาโครงการและห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-31 ตารางเมตร ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 25,000-27,000 บาท และราคาเฉลี่ยชุดละ 775,000-850,000 บาท จึงเป็นไปเพื่อสร้างบ้านที่แวดล้อมด้วยคุณภาพชีวิตที่ดีพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับคนในวัยเริ่มต้นการทำงานทั่วไป ผู้ประกอบวิชาชีพอิสระที่มีรายได้ 15,000-20,000 บาท มีความสามารถในการใช้จ่ายเงินด้านที่อยู่อาศัยเดือนละ 3,500-5,000 บาท โดยทำเลที่ตั้งโครงการที่อยู่ใกล้ที่ทำงานสามารถลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางในภาวะน้ำมันที่มีความผันผวน ซึ่งกลุ่มลูกค้านี้จะมีที่ทำงานห่างจากที่ตั้งโครงการในรัศมีไม่เกิน 5 กิโลเมตร ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่พักอาศัยสูง บริษัทฯจึงพัฒนาโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้ เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยหลังแรกที่มีคุณภาพและเป็นจุดเริ่มต้นของครอบครัวที่อบอุ่นให้กับกลุ่มเป้าหมายที่อยู่ในวัยเริ่มต้นของการดำเนินชีวิตครอบครัว

การพัฒนาโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้

โครงการ“เดอะ นวไพรเวจี้” เป็นโครงการลงทุนพัฒนาที่ดินในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ปทุมธานี เพื่อการพาณิชย์กรรมในรูปแบบศูนย์การค้าอันทันสมัยและอาคารพักอาศัยเพื่อเช่าและขาย เน้นการสร้างสังคม (Social Community) ให้มีทั้งที่พักอาศัยและศูนย์การค้าภายในพื้นที่เดียวกัน ตั้งอยู่บนถนนไทยธานี ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร อยู่ใจกลางแหล่งชุมชนที่มีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากที่สุด

บริษัทฯ คาดหวังให้โซนพาณิชย์กรรมซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า 1 อาคาร ที่พร้อมด้วยบริการในรูปแบบต่างๆ ศูนย์อาหาร ห้องประชุมและห้องสัมมนา และอาคารพาณิชย์กรรม 2 อาคารที่จัดรูปแบบให้เป็นช้อปปิ้งมอลล์ ภายใต้ชื่อ ศูนย์การค้า “ไพรเวจี้ มอลล์” สามารถรองรับการบริการให้แก่ชุมชนและผู้พักอาศัยในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง อีกทั้งจะเป็นจุดดึงดูดให้เข้ามาพักอาศัยภายในโครงการฯ ที่พร้อมไปด้วยความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าและใช้บริการต่างๆ ที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน

โซนที่พักอาศัย ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 16 อาคาร ห้องพักจะมีขนาดพื้นที่ 31 ตารางเมตร ซึ่งกว้างขวางสะดวกสบาย อีกทั้งยังมีขนาดใหญ่กว่าห้องพักของโครงการอื่นๆ โดยแต่ละชุดจะออกแบบให้มีการจัดแบ่งพื้นที่อย่างเป็นสัดส่วนลงตัวตอบสนองความต้องการของลูกค้า เช่น ส่วนของห้องนอน ส่วนพักผ่อน ส่วนรับประทานอาหาร ครีวพร้อมเฟอร์นิเจอร์คุณภาพดีบิวท์อินครบชุด ระเบียง และห้องน้ำที่แยกส่วนเปียกและส่วนแห้ง โดยกลุ่มเป้าหมายของโครงการฯ จะเป็นพนักงานภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี และผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง

นอกจากนี้ “เดอะ นวไพรเวจี้” ยังมอบความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัยของโครงการไว้เหนือกว่าคู่แข่ง ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สวนสาธารณะอันร่มรื่น พื้นที่สำหรับจ็อกกิ้งและจักรยานยนต์ที่กว้างขวางและปลอดภัย พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคตามมาตรฐานสากลอย่างครบครัน และระบบรักษาความปลอดภัยโดยเจ้าหน้าที่ ระบบกีย์การ์ดสำหรับการเข้า-ออกอาคารพักอาศัย “เดอะ นวไพรเวจี้” ดำเนินการก่อสร้าง

ตามมาตรฐานและข้อบังคับทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติ ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (EIA) ที่กำหนดให้มีการเว้นระยะห่างตัวอาคาร มีถนนหลักในโครงการกว้าง 16 เมตร ถนนรอบอาคารกว้าง 12 เมตร มีระบบป้องกันอัคคีภัย ถังดับเพลิง และติดตั้งบันไดหนีไฟที่มั่นคงแข็งแรงในจุดที่ถูกต้องเหมาะสม ดังนั้นนอกเหนือจากความสะดวกสบายที่จะพบได้ใน “เดอะ นวไพรเวจ” แล้วสมาชิกของโครงการจึงมั่นใจได้ในความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน

การบริหารงานขายและการตลาด

เป้าหมาย เพื่อเพิ่มยอดขายและการทำกำไร

กลยุทธ์การขาย

- การใช้ตัวแทนขายอิสระ ตัวแทนขายอิสระได้แก่บุคคลที่มีใช้พนักงานของบริษัท แต่ทำหน้าที่ขายผลิตภัณฑ์ให้แก่บริษัท โดยได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเป็นค่านายหน้าทีคำนวณจากยอดขาย ข้อดี คือ ค่าใช้จ่ายทางการขายจะยังไม่เกิดขึ้นจนกว่าจะมีการขายเกิดขึ้นก่อน และตัวแทนขายอิสระมีความชำนาญทางด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ เหมาะสำหรับบริษัทที่เริ่มกิจการใหม่ หรือมีการบริหารเงินทุนในกิจการที่หลากหลาย ข้อเสียคือ ตัวแทนขายอิสระอาจไม่ทุ่มเทความพยายามในการขายผลิตภัณฑ์ให้แก่บริษัทมากนัก ถ้าเป็นตัวแทนการขายให้หลายๆบริษัท
- การใช้พนักงานขายของบริษัท พนักงานขายได้แก่พนักงานของบริษัทที่ได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ในการขายผลิตภัณฑ์ ผลประโยชน์ที่พนักงานขายจะได้รับอาจเป็นค่าจ้างอย่างเดียว ค่านายหน้าอย่างเดียวหรือทั้งสองอย่างรวมกันได้ บริษัทมีอำนาจสูงในการควบคุมพฤติกรรมในการปฏิบัติงาน และยังสามารถให้การฝึกอบรมเพื่อแก้ไขจุดอ่อนหรือเสริมขีดความสามารถในการขายได้ตรงจุด
- การเปิดตลาดสินค้าระดับ ไฮเอนด์ ซึ่งฝ่ายการตลาดได้วาง positioning ของโครงการไว้ในระดับกลางถึงสูง ด้วยรูปแบบศูนย์การค้าอันทันสมัยและอาคารพักอาศัยเพื่อเช่าและขาย เน้นการสร้างสังคม (Socail Community) ให้มีทั้งที่พักอาศัยและศูนย์การค้าภายในพื้นที่เดียวกัน โดยเน้นความสะดวกสบายครบวงจร และราคาที่สามารถจ่ายได้สบายๆ ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้า
- การเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่าย ซึ่งฝ่ายการตลาดของบริษัทได้มีความสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้าที่อยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร มีการติดต่อกับลูกค้าสม่ำเสมอทำให้เป็นช่องทางที่จะเข้าถึงกลุ่มลูกค้าโรงงานที่ต้องการจะจัดหาสวัสดิการด้านที่พักอาศัยให้แก่พนักงานได้
- ด้านผลิตภัณฑ์ คอนโดเนียมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ใหม่ๆ ที่ได้รับการออกแบบมาอย่างดี จะได้เปรียบอาคารเก่าที่ไม่ได้รับการปรับปรุงหรือตกแต่งใหม่
- ด้านการบริการ จัดเตรียมหาแหล่งวงเงินกู้กว่า 90 % ของราคาขายพร้อมอำนวยความสะดวกในการติดต่อกับธนาคาร

แผนงานทางการตลาด

เพื่อให้การขายเป็นไปตามเป้าหมายที่ได้ตั้งไว้ ฝ่ายการตลาดและการขายได้วางแผนงานเพื่อสนับสนุนโดยใช้เครื่องมือต่างๆ ดังนี้

1. สร้างการรับรู้ของประชาชนในพื้นที่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร และประชาชนที่อาศัยอยู่โดยรอบ ว่าบริษัทได้จัดทำที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในสภาพแวดล้อมที่ช่วยส่งเสริม

คุณภาพชีวิต โดยการสร้างการรับรู้ที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมที่สุดคือ การบอกต่อ (Buzz) สิ่งที่เกิดการต้องดำเนินการคือ

- การจัดเตรียมสาธารณูปโภค สร้างบรรยากาศการอยู่อาศัย
- การเชิญชวนให้ลูกค้าเยี่ยมชมห้องตัวอย่างของโครงการฯ
- การบอกราคาห้องพร้อมเฟอร์นิเจอร์และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างที่ชัดเจน

2. การจัดรายการส่งเสริมการขาย ดำเนินการจัดรายการส่งเสริมการขายในช่วงเวลาที่ประชาชนมีกำลังซื้อสูงใน 4 ช่วงเทศกาลสำคัญคือ 1) ปีใหม่ 2) ตรุษจีน 3) สงกรานต์ และ 4) ต้นฤดูหนาว

รายการส่งเสริมการขายที่ใช้ประกอบด้วย

- 1) โปรโมชันราคาพิเศษ
- 2) รายการของแถมพิเศษ
- 3) การชิงโชครางวัลใหญ่เมื่อซื้อห้องพัก

3. การโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อวิทยุชุมชนและสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ

4. การจัด Road show และจัดบู๊ทประชาสัมพันธ์ตามห้างสรรพสินค้าและงานบ้านและคอนโด

5. การโฆษณาผ่านสื่ออินเทอร์เน็ต

ความคืบหน้าในการดำเนินโครงการ เดอะ นวไพรเวจี้

อาคารศูนย์การค้าพาณิชย์กรรม 3 ชั้น 1 อาคาร

อาคารศูนย์พาณิชย์กรรม 3 ชั้นก่อสร้างแล้วเสร็จ คงค้างงานเก็บรายละเอียดและงานแก้ไขที่ไม่เรียบร้อยและการดำเนินการงานเปลี่ยนแปลงลด-เพิ่มจากมูลค่างานในสัญญา สรุปเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้าโดยรวมของอาคารเท่ากับ 89.00 เปอร์เซ็นต์ ขณะนี้กำลังดำเนินงานเพิ่มเติมติดตั้งระบบปรับอากาศชั้น 3 และงานเพิ่มเติมโครงสร้างบันไดเวียนของชั้นลอยห้องควบคุมชั้นที่ 3

อาคารจำหน่ายสินค้าชั้นเดียว 2 อาคาร

การดำเนินงานก่อสร้างแล้วเสร็จ 100 %

คาดว่า บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) จะสามารถเปิดดำเนินการศูนย์การค้าทั้ง 3 อาคารอย่างเต็มรูปแบบในชื่อ ศูนย์การค้า “ไพรเวจี้ มอลล์” ศูนย์รวมร้านค้าชั้นนำและจุดนัดพบสังสรรค์แห่งใหม่ที่จะตอบสนองทุกความต้องการ “ความสุขที่คุณหาได้” โดยกำหนดการเปิดอย่างเป็นทางการในไตรมาสที่ 2 ของปี 2553

อาคารพักอาศัย 8 ชั้น 10 อาคาร

อาคารพักอาศัย 8 ชั้นหลังที่ 1 อาคาร A-03

สรุปเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้าโดยรวมของอาคาร เท่ากับ 72.30 เปอร์เซ็นต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- งานระบบไฟฟ้า มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 28.23 เปอร์เซ็นต์

- งานระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 40.31 เปอร์เซนต์
- งานแต่งผิวผนังภายนอก Pre-Cast มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 80.00 เปอร์เซนต์
- งานติดตั้งลูกกรงราวระเบียงห้องพัก มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 90.00 เปอร์เซนต์
- งานติดตั้งประตู-หน้าต่างอลูมิเนียมมีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 30.00 เปอร์เซนต์ ขณะนี้กำลังดำเนินงานแต่งผิวผนัง Pre-Cast ส่วนภายนอกอาคารและติดตั้งประตู-หน้าต่างอลูมิเนียม

อาคารพักอาศัย 8 ชั้นหลังที่ 2 อาคาร A – 02

สรุปเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้าโดยรวมของอาคาร เท่ากับ 17.33 เปอร์เซนต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- งานโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กพื้นชั้นที่ 3 มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้าเท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์
- งานโครงสร้างคอนกรีตเสาชั้นที่ 3 มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์
- งานติดตั้งผนัง Pre-Cast ภายในชั้น 2 และชั้น 3 มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 90 เปอร์เซนต์ขณะนี้กำลังดำเนินงานเตรียมแบบเทคอนกรีตพื้นชั้นที่ 4

อาคารพักอาศัย 8 ชั้นหลังที่ 3 อาคาร A – 01

สรุปเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้าโดยรวมของอาคาร เท่ากับ 15.46 เปอร์เซนต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- งานโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กพื้นชั้นที่ 2 มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้าเท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์
- งานโครงสร้างคอนกรีตเสาชั้นที่ 2 มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์
- งานโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กพื้นชั้นที่ 3 มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้าเท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์
- งานติดตั้งผนัง Pre-cast ภายในชั้น 2 มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 90.00 เปอร์เซนต์ ขณะนี้กำลังดำเนินงานเทคอนกรีตเสาชั้นที่ 3

อาคารพักอาศัย 8 ชั้นหลังที่ 4 อาคาร C – 01

สรุปเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้าโดยรวมของอาคาร เท่ากับ 2.97 เปอร์เซนต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- งานตอกเสาเข็มฐานราก มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์

อาคารพักอาศัย 8 ชั้นหลังที่ 5 อาคาร C – 02

สรุปเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้าโดยรวมของอาคาร เท่ากับ 2.87 เปอร์เซนต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- งานตอกเสาเข็มฐานราก มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์

อาคารพักอาศัย 8 ชั้นหลังที่ 6 อาคาร A – 08

สรุปเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้าโดยรวมของอาคาร เท่ากับ 12.10 เปอร์เซนต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- งานพื้นที่หนึ่ง มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์
 - งานเสาชั้นที่หนึ่ง มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์
 - งานติดตั้งผนัง Pre-cast ภายในชั้น 1 มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 90.00 เปอร์เซนต์
 - งานพื้นที่ชั้นที่ 2 มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์
 - งานเสาชั้นที่ 2 มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์
- ขณะนี้กำลังดำเนินงานติดตั้งผนัง Pre-Cast ภายในชั้นที่ 2

อาคารพักอาศัย 8 ชั้นหลังที่ 7 อาคาร A – 07

สรุปเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้าโดยรวมของอาคาร เท่ากับ 7.91 เปอร์เซนต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- งานฐานรากคอนกรีตเสริมเหล็ก มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์
- งานเสาชั้นที่หนึ่ง มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์

- งานคานชั้นที่หนึ่ง มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 100.00 เปอร์เซนต์
 - งานพื้นชั้นที่หนึ่ง มีเปอร์เซ็นต์ความก้าวหน้า เท่ากับ 70.00 เปอร์เซนต์
- ขณะนี้กำลังดำเนินงานพื้นชั้นที่หนึ่ง

13.2 โครงการพัฒนาพื้นที่ Premium Zone

โครงการ Premium Zone เป็นพื้นที่พัฒนาใหม่ ซึ่งอยู่บริเวณด้านเหนือของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 315 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่หลายส่วน ดังนี้

- พื้นที่พัฒนาเพื่อรองรับโรงอุตสาหกรรม และ Warehouse รวมพื้นที่ประมาณ 250 ไร่
- พื้นที่สำหรับบ่อกักเก็บน้ำ ประมาณ 15 ไร่
- พื้นที่ที่เตรียมสำหรับการก่อสร้างโรงผลิตไฟฟ้า และไอร่อน เพื่ออุตสาหกรรม ประมาณ 50 ไร่

สำหรับในส่วนพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมนั้น ในเฟสที่ 1 ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 80 ไร่ ได้ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ และได้มีการขายให้กับผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมไปหลายรายแล้ว ส่วนที่เหลืออยู่ในระหว่างการออกแบบ และเตรียมการก่อสร้าง

13.3 โครงการพัฒนาพื้นที่เฟส 2 เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา

ปี 2553 บริษัทได้เตรียมแผนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในเฟส 2 บนพื้นที่เกือบ 641 ไร่ โดยพัฒนาพื้นที่ขายอีก 454 ไร่ และขุดอ่างเก็บน้ำพื้นที่ 42 ไร่ เพื่อให้เกิดความมั่นใจต่อลูกค้าหรือผู้ประกอบการที่สนใจในโครงการ โดยคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในระยะเวลา 2 ปี

ส่วนที่ 3

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังใน
ฐานะกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานบัญชี ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าว
ถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ข้าพเจ้า
ขอรับรองว่า

1. งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้อง
ครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทแล้ว
2. ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลใน
ส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบ
ดังกล่าว
3. ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตาม
ระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2553 ต่อ
ผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของ
ระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้
มอบหมายให้ นายนิพิฐ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใด ไม่มี
ลายมือชื่อของ นายนิพิฐ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้อง
ของข้อมูลไว้

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี-การเงิน

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. พลเอก ชัยณรงค์ หนูนกคิ	ประธานกรรมการบริหาร	
2. นายเสกสิทธิ์ เจริญเศรษฐศิลป์	รองประธานกรรมการบริหาร	
3. พลโท พรเทพ เทพยสุวรรณ	กรรมการบริหาร	
4. พลโท ศักดา พลอดมิชัย	กรรมการบริหาร	
5. นายหัตถ์จิต หนูนกคิ	กรรมการบริหาร	
6. พลเอก ขรรช วงศ์วิทย์	กรรมการบริหาร	
7. นางกัลยา หงษ์ศรี	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	

(ประทับตราบริษัท)

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายนิพิฐ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา	กรรมการผู้จัดการ	

ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบถามแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายนิพัทธ์ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา เป็นผู้ลงมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายนิพัทธ์ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลไว้

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

กรรมการบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. พลเอก อัครเดช ศศิประภา	ประธานกรรมการ	
2. พลเอก ชัยณรงค์ หนูหนักดี	กรรมการ	
3. พลตำรวจเอก สมชาย วาณิชเสนี	กรรมการ	
4. นายพงศ์พันธุ์ บุรณศิริ	กรรมการ	
5. นายนิพัทธ์ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา	กรรมการ	
6. คุณลีนา เจริญศรี	กรรมการอิสระ	
7. พลโท สิริรินทร์ สิงห์พันธุ์	กรรมการอิสระ	
8. คุณหญิงศุภกานา อัดตะนันท์	กรรมการอิสระ	
9. นางสาวลย์ จันทวานิช	กรรมการ	
10. นางชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์	กรรมการอิสระ	
11. นางสาววรางคณา เทพหัสดิน ณ อยุธยา	กรรมการ	
12. พลเอก สมหมาย วิชาวรณ์	กรรมการอิสระ	
13. นางนวลพรรณ ลำช้า	กรรมการอิสระ	
14. นายเสกสิทธิ์ เจริญเศรษฐศิลป์	กรรมการ	
15. พลอากาศเอก ดร. นพพร จันทวานิช	กรรมการ	

(ประทับตราบริษัท)

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายนิพัทธ์ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา	กรรมการผู้จัดการ	





รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท (31 ธันวาคม 2552)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ¹	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1	พลเอก อัครเดช ศศิประภา ประธานกรรมการ	69	ปริญญาตรี วทบ(ทบ) ร.ร.นายร้อยพระจุลจอมเกล้า หลักสูตร Ranger Airborne จาก Fort Benning, Georgia ประเทศสหรัฐอเมริกา และวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร	0.97%	-	ปี 2544 ปี 2544 ปี 2544 - ปัจจุบัน ปี 2544 - ปัจจุบัน	ประธานที่ปรึกษา ประธานที่ปรึกษา ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ	บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
2	พลเอก ชัยณรงค์ หนูหนักดี กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	70	วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย (IOD)	0.09%	-	ปี 2544-ปัจจุบัน ปี 2544-ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการและประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
3	พลเอก สมหมาย วิชาวรรณ กรรมการอิสระ และกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	69	ปริญญาตรี วทบ(ทบ) ร.ร.นายร้อยพระจุลจอมเกล้า วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย (IOD)	-	-	ปี 2545 ปี 2552-ปี 2553 ปี 2553-ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการและกรรมการกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
4	นายพงศ์พันธุ์ บุรณศิริ กรรมการ และประธานกรรมการกำหนด ค่าตอบแทน	74	ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย (IOD)	-	-	ปี 2534 - ปี 2552 ปี 2534 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ	บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
5	นายนิติฐ อนุวงษ์ ณ อยุธยา กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	49	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)	0.09%	-	ปี 2544-ปัจจุบัน ปี 2534-ปี 2544 ปี 2544-ปัจจุบัน ปี 2534-ปัจจุบัน ปี 2534-ปัจจุบัน ปี 2534-ปัจจุบัน ปี 2545-ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท ลาซ่า จำกัด บริษัท ลาซ่าเวลโลปเม้นท์ จำกัด บริษัท เอซีเอ คอนสตรัคชั่น คอสท์ คอนซัลแทนด์ จำกัด
6	นางสาววรรณภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา กรรมการ	38	International Hotel&Tourism Industry Mgmt.School Hawaii Pacific University สถาบันบัณฑิตบริหาร ธุรกิจคินท์ ปริญญาโท การตลาด	-	หลาน นางสาวสวีย์ จันทวนิช	ปี 2539-ปัจจุบัน ปี 2549-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ	บริษัท นวนครการแพทย์ จำกัด บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ¹	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
7	นางสุวลัย จันทวานิช กรรมการ และกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	62	ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	0.22%	มารดา นางพิรยลักษณ์ ตั้งสุวรรณ และนายภพพร จันทวานิช	ปี 2514 - 2551 ปี 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการและกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
8	นางชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์ กรรมการอิสระ	63	ปริญญาโท เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	-	ปี 2545 – ปี 2550 ปี 2550 – ปี 2553 ปี 2553 - ปัจจุบัน	ผู้ว่าการ (นักบริหารระดับ 13) กรรมการ กรรมการอิสระ	การเคหะแห่งชาติ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
9	นางลีนะ เจริญศรี กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	64	ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	-	ปี 2545-ปี 2551 ปี 2551-ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการกำหนดค่าตอบแทน กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
10	นางพิรยลักษณ์ ตั้งสุวรรณ รองกรรมการผู้จัดการ	36	ปริญญาโท MBA, New Hampshire College, USA.	0.22%	บุตรีนางสุวลัย จันทวานิช และ พลอากาศเอก ดร.นพพร จันทวานิช พินายสุทธิพร จันทวานิช และนายภพพร จันทวานิช	ปี 2545-ปัจจุบัน ปี 2551-ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
11	พลโท สิริวัชร สิงห์พันธุ์ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	70	ปริญญาตรี วท. (ทบ) ร.น.ร้อยพระจุลจอมเกล้า หลักสูตรรัฐโงมและโคตรม ร.ศ.หลักสูตรชั้นนายร้อย หลักสูตรรบพิเศษ และนายทหารปฏิบัติการจิตวิทยา ร.สงครามพิเศษสหรัฐ ร.ศ.ท. และวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร	-	-	ปี 2549-ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
12	คุณหญิงศุภกานา อัคคะนันท์ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	64	ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	ปี 2545-ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
13	พลตำรวจเอก สมชาย วาณิชเสนี กรรมการ และรองประธานกรรมการบริษัท	68	ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตรพัฒนากรรมการ (Directors Certification Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย (IOD)	-	-	ปี 2545 - ปัจจุบัน ปี 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ และรองประธานกรรมการบริษัท	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ¹	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
14	พลอากาศเอก ดร. นพพร จันทวานิช ⁶ กรรมการ	67	ปริญญาเอก ภูมิบัณฑิต วิศวกรรมศาสตร์ Michigan State University, USA.	0.70%	สามีนางสุวลัย จันทวานิช บิดานางพิรยลักษณ์ ตั้งสุวรรณ นายสุทธิพร จันทวานิช และนายคพพร จันทวานิช	ปี 2536-ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปี 2535-ปี 2552 ปี 2552 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
15	พลโท พรเทพ เทพสุวรรณ กรรมการบริหาร	71	วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
16	พลโท สักดา ปลอดมีชัย กรรมการบริหาร	72	นายร้อยพระจุลจอมเกล้า โรงเรียนเสนาธิการทหาร บก. ชุดที่ 50	-	-	ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
17	นายเสกสิทธิ์ เจริญเศรษฐศิลป์ กรรมการ และรองประธานกรรมการบริหาร	55	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	-	ปัจจุบัน ปี 2545-ปี 2546 ปี 2550-ปัจจุบัน ปี 2552-ปัจจุบัน	กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
18	นายหิรัญจิต หนูนุกักดี กรรมการบริหาร และผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายระบบน้ำเพื่อ อุตสาหกรรม	48	ปริญญาโท City University (Seattle) สหรัฐอเมริกา	-	-	ปี 2548 – ปี 2552 ปี 2551-ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร	บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
19	นางกัลยา หงษ์ศรี ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	56	ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	-	ปี 2541-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
20	นายณัฐนรุตม์ สุริยาภาณุวัฒน์ ผู้อำนวยการฝ่ายขาย	41	Bachelor Degree of Mechanical & Industrial Engineering, Monash University	-	-	ปัจจุบัน ปี 2543-ปี 2547	ผู้อำนวยการฝ่ายขาย ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
21	ว่าที่ ร.ต. ประวิทย์ คุรุฑาอินชง ผู้อำนวยการฝ่ายสำนักเทคโนโลยีและ สารสนเทศ	36	ปริญญาตรี สถาบันราชภัฏจันทรเกษม ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (เทคโนโลยี สารสนเทศ) มหาวิทยาลัยมหานคร	-	-	ปี 2547-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายสำนักเทคโนโลยี และสารสนเทศ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
22	นายณรงค์ฤทธิ์ สัมมานุช ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ	44	ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	-	ปัจจุบัน ปี 2539-ปี 2545	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ¹	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
23	นายปิยนุตร ชูวัง ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย	44	ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	-	ปัจจุบัน ปี 2532-ปี 2545	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบริหาร	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
24	นายสุทธิพร จันทวานิช ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	35	ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ Webster University, USA.	1.15%	บุตรนางสุวลัย จันทวานิช และ พลอากาศเอก ดร.นพพร จันทวานิช, น้องนางพิยธลักษณ์ ตั้งสุขาวรรณ, พี่นายภพร จันทวานิช	ปี 2546-ปี 2548 ปี 2548 – ปี 2552 ปี 2552- ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายซ่อมบำรุง ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
25	นางสาวอินชา ศศิประภา ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	34	ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ (SOAS) University of London	-	บุตร พลเอก อัครเดช ศศิประภา	ปี 2547 - ปัจจุบัน ปี 2547	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
26	นายสุรสิทธิ์ แห่งศรีสุวรรณ ผู้อำนวยการโครงการนวนคร (นครราชสีมา)	49	สายสามัญ โรงเรียนพระแม่มาลี	0.033%	-	ปี 2548 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการโครงการนวนคร (นครราชสีมา)	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
27	นายวิระชัย ชูติมากรณ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบำบัดน้ำเสียและ สิ่งแวดล้อม	47	ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ปริญญาโท	-	-	ปี 2548 - ปัจจุบัน ปี 2547-ปี 2548 ปี 2543-ปี 2546	ผู้อำนวยการฝ่ายบำบัดน้ำเสีย และสิ่งแวดล้อม ผู้จัดการแผนกซ่อมบำรุงและควบคุมระบบ หัวหน้าแผนกซ่อมบำรุงและควบคุมระบบ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
28	นางสุวีร์รัตน์ รังสิโกสัย ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน	55	ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยกรุงเทพ คณะบริหารธุรกิจ	-	-	ปี 2550 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
29	พลเอก ทวีศักดิ์ หนูนุกักดี รองกรรมการผู้จัดการ ²	66	ปริญญาตรี วทบ. (ทบ.) จากโรงเรียนนายร้อย พระจุลจอมเกล้า	-	-	ปี 2551-ปัจจุบัน ปี 2549-ปี 2550	รองกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการ โรงผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
30	นายวิระพงษ์ เกษจำนุทด ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล และธุรการ	50	ปริญญาตรี คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช	-	-	ปี 2551-ปี 2552 ปี 2552 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)



ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ¹	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
31	พลโท จิรภัทร มาลัย ผู้อำนวยการฝ่ายศูนย์การค้าและ อาคารพักอาศัย	64	ปริญญาโท พัฒนบริหารศาสตร์ ทางรัฐประศาสน ศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)	-	-	ปี 2551-ปัจจุบัน ปี 2549 – ปี 2551 ปี 2548 – ปัจจุบัน ปี 2551 – ปัจจุบัน ปี 2550 – ปี 2551	ผู้อำนวยการฝ่ายศูนย์การค้า และอาคารพักอาศัย ผู้อำนวยการฝ่ายกิจการพิเศษ ที่ปรึกษา ที่ปรึกษากิจการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด
32	พลเอก ชรรong ว่องวิทย์ ²	68	ปริญญาตรี วทบ. (ทบ.) โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า, โรงเรียนเสนาธิการทหารบก, วิทยาลัยป้องกัน ราชอาณาจักร (วปอ.)	-	-	ปี 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
33	นางนวลพรรณ ล่ำซำ กรรมการบริหาร	44	ปริญญาโท การจัดการการศึกษา บอสตันยูนิเวอร์ซิตี ประเทศสหรัฐอเมริกา	-	-	ปี 2551-ปี 2552 ปี 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร กรรมการ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
34	พลตรี ประจักษ์ วัสดุกุล ³	67	ปริญญาตรี วทบ. (ทบ.) โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า, วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ. 399)	-	-	ปี 2551-ปี 2552 ปี 2552 - ปัจจุบัน	รองผู้จัดการฝ่ายระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ผู้อำนวยการฝ่ายระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรม	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
35	นายภพพร จันทวานิช ⁴	34	ปริญญาตรี ประเทศสหรัฐอเมริกา	1.14%	-	ปี 2552 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายโยธา	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
36	นายคณ พานิชนุก ⁵	34	ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	0.04%	-	ปี 2550 – ปี 2552 ปี 2552 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการแผนกกฎหมายและนิติกรรมสัญญา ผู้อำนวยการฝ่ายกิจการพิเศษ	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ : ¹ จำนวนหุ้น ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2552

² ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2552

³ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการฝ่ายระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรม เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2552

⁴ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการฝ่ายโยธา เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2552

⁵ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการฝ่ายกิจการพิเศษ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2552

⁶ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2552

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทที่ดำรงตำแหน่งในบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อ	บมจ. นวนคร	บมจ. เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรม (บริษัทใหญ่)	บจ. ชูมิโซ โกลบอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) (บริษัทที่เกี่ยวข้อง)	บจ. นวนคร อินเตอร์ เนชั่นแนล การ์ด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง)
บริษัท				
1. พลเอกอัศวเดช ศศิประภา	A	A		
2. พลเอกชัยณรงค์ หนูนุกกิตี	B,EX	B,EX		
3. พลตำรวจเอกสมชาย วาณิชเสนี	B,G	B,F		
4. คุณนิพัทธ์ อรุณวงษ์ ณ อยุธยา	B,C	B	B	
5. คุณเสกสิทธิ์ เจริญเศรษฐศิลป์	B,F	B,C		
6. คุณลีนา เจริญศรี	B			
7. พลโทสิทธิพร สิงห์พันธุ์	B			
8. คุณหญิงสุกานา อัดตะนันท์	B			
9. คุณชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์	B			
10. พลเอกสมหมาย วิจารณ์	B			
11. คุณนวลพรรณ ลำชา	B			
12. คุณพงศ์พันธุ์ บุณศิริ	B			
13. คุณสุวดี จันทวานิช	B			
14. พลอากาศเอก ดร. นพพร จันทวานิช	B			B
15. คุณวรางคณา เทพหัสดิน ณ อยุธยา	B			
16. พลโท ศักดา ปลอดมิชัย	X			
17. พลโท พรเทพ เทพสุวรรณ	X			
18. พลเอก ชรรยง ว่องวิทย์	X			
19. คุณหิฎจุจิต หนูนุกกิตี	X			
20. คุณพีรลักษณ์ ตั้งสุวรรณ	D			
21. พลเอก ทวีศักดิ์ หนูนุกกิตี	D			
22. คุณกัลยา หงษ์ศรี	E			
23. คุณณัฐนรุตม์ สุริยภาณุวัฒน์	E			
24. คุณณรงค์ฤทธิ์ สัมมานุช	E			
25. ว่าที่ ร.ต. ประวิทย์ คุรุฑาอินชง	E			
26. คุณปิยนุศร ชูวัง	E			
27. คุณสุทธิพร จันทวานิช	E			
28. คุณอนินชา ศศิประภา	E			
29. คุณสุรสิทธิ์ แห่งศรีสุวรรณ	E			
30. คุณวีระชัย ชูติมากรณ์	E			
31. คุณสุวีรัตน์ รังสิโกสัย	E			
32. พลโทจิรภัทร มาลัย	E			
33. คุณวีระพงษ์ เกษณ์ขุนทด	E			
34. พลตรี ประจักษ์ วิสุตกุล	E			
35. คุณภพพร จันทวานิช	E			
36. คุณดอน พานิชนก	E			

หมายเหตุ: A = ประธานกรรมการ

X = กรรมการบริหาร

E = ผู้อำนวยการฝ่าย

B = กรรมการ

C = กรรมการผู้จัดการ

F = รองประธานกรรมการบริหาร

EX = ประธานกรรมการบริหาร

D = รองกรรมการผู้จัดการ

G = รองประธานกรรมการบริษัท

เอกสารแนบ 3 อื่นๆ

- ไม่มี -