

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2514 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครพร้อมระบบสาธารณูปโภค ให้เป็นแบบอย่างของนิคมอุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทยโดยนำโรงงานที่กระจัดกระจายตามชุมชนให้เข้ามาอยู่รวมกันเพื่อความเป็นระเบียบและสะดวกต่อการควบคุมและป้องกันปัญหาสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดขึ้น ที่ตั้งของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครตั้งอยู่ ณ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นทำเลที่มีข้อได้เปรียบในด้านการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วและหลากหลาย ทั้งการขนส่งทางรถยนต์ รถไฟ และเครื่องบิน เนื่องจากด้านหน้าของโครงการติดถนนพหลโยธิน กม. 46 ด้านหลังติดทางรถไฟ และห่างจากท่าอากาศยานดอนเมืองเพียง 20 กิโลเมตร โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครมีพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 6,135 ไร่ แบ่งพื้นที่โครงการออกเป็นเขตอุตสาหกรรมร้อยละ 60 ของพื้นที่ทั้งหมด เขตที่อยู่อาศัยร้อยละ 15 ของพื้นที่ทั้งหมด เขตพาณิชยกรรมร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมด เขตปลอดอากรร้อยละ 4 ของพื้นที่ทั้งหมด และเขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวอีกร้อยละ 16 ของพื้นที่ทั้งหมด คงเหลือพื้นที่พร้อมขายในปัจจุบันทั้งสิ้นประมาณ 1,026 ไร่ (คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 17 ของพื้นที่ทั้งหมด) ซึ่งพื้นที่พร้อมขายทั้งหมดสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความต้องการของลูกค้าและความเหมาะสมของพื้นที่ ทั้งนี้ เมื่อต้นปี 2546 บริษัทได้จัดซื้อที่ดินทางด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือซึ่งติดกับเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครเดิมประมาณ 135 ไร่ มาพัฒนาเป็นเขตปลอดอากรเพื่อเป็นการจูงใจให้นักลงทุนเข้ามาลงทุนโดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร ซึ่งได้รับความสนใจและตอบรับจากนักลงทุนเป็นอย่างดี ปัจจุบันสามารถขายพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่บริษัท นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด แล้วจำนวน 13 ไร่ นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายการลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่เพื่อเป็นช่องทางสร้างรายได้แหล่งใหม่ โดยบริษัทได้จัดซื้อที่ดินจำนวน 1,175 ไร่ จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัทใหญ่”) (รายละเอียดตามข้อมูลในส่วนที่ 2 หัวข้อ 11. รายการที่เกี่ยวข้องกัน) มาพัฒนาเป็นโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา ภายใต้ชื่อโครงการ “เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช)” ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ 3 เพื่อเป็นการสร้างทางเลือกให้กับนักลงทุนที่ตัดสินใจมาตั้งโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ของบริษัทเพื่อรับสิทธิประโยชน์ด้านการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โดยแบ่งพื้นที่โครงการออกเป็นเขตอุตสาหกรรมร้อยละ 68 ของพื้นที่ทั้งหมด เขตพาณิชยกรรมร้อยละ 1 ของพื้นที่ทั้งหมด และเขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวอีกร้อยละ 31 ของพื้นที่ทั้งหมด นอกจากนี้ในช่วงปลายปี 2546 ถึงต้นปี 2547 บริษัทได้มีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกเพิ่มเติมอีกประมาณ 417 ไร่ ทำให้โครงการดังกล่าวมียอดพื้นที่รวมเป็น 1,593 ไร่ ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ในขั้นการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 1 และ 2 ประกอบไปด้วย งานก่อสร้างเขื่อนดิน สถานีสูบน้ำผ่นแห่งที่ 1 บ่อเก็บน้ำผ่น อ่างเก็บน้ำดิบ ร้วและอาคารสำนักงาน งานก่อสร้างถนน ระบบระบายน้ำผ่น ท่อระบายน้ำเสีย ท่อเมนจ่ายน้ำประปา และไฟฟ้าแสงสว่างถนน โดยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2547 บริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างให้บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง มูลค่าก่อสร้างตามสัญญารวมทั้งสิ้น 266 ล้านบาท ระยะเวลาก่อสร้าง 1 ปีเริ่มตั้งแต่ 1 มีนาคม 2547 สิ้นสุดสัญญา 28 กุมภาพันธ์ 2548 ในส่วนระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 3 และ 4 ซึ่งประกอบด้วย ท่อส่งน้ำดิบ โรงผลิตน้ำประปา และโรงบำบัดน้ำเสียนั้น บริษัทได้ว่าจ้างให้บริษัท ไทย ดีซีโอ จำกัด ดำเนินการออกแบบและประกวดราคาหาผู้รับเหมามาดำเนินการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถออกแบบและก่อสร้างให้แล้วเสร็จได้ภายในปี 2548

ฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 1,335.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 จำนวน 341.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.42 เป็นผลมาจากบริษัทได้มีการจัดซื้อที่ดินที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา เพื่อนำมาพัฒนาโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ และ ณ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 1,573.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปลายปี 2545 จำนวน 238.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.83 เป็นผลมาจากบริษัทได้จัดซื้อที่ดินที่ติดกับโครงการเดิมเพื่อมาพัฒนาเขตปลอดอากร และที่ดินในโครงการโคราชเพิ่มเติมมูลค่ารวม 218.45 ล้านบาท อีกทั้งลงทุนในบริษัท นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) เพิ่มเติมอีก 6.06 ล้านบาท

ในปี 2545 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 646.20 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายที่ดิน และรายได้จากการให้บริการเท่ากับ 364.09 และ 276.29 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 56.34 และ 42.76 ของรายได้รวม โดยบริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2545 เท่ากับ 125.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 จำนวน 48.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.62 เนื่องจากกำไรที่ได้จากการขายที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น สำหรับปี 2546 บริษัทมียอดขายรวม 499.16 ล้านบาท แบ่งเป็นส่วนของรายได้จากการขายที่ดิน 157.34 ล้านบาท (เป็นรายได้ที่เกิดจากการขายที่ดินในปี 2546 จำนวน 128.00 ล้านบาท ส่วนที่เหลือ 29.34 ล้านบาท เป็นการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินในปีก่อนๆ) รายได้จากการให้บริการ 334.43 ล้านบาท (รายละเอียดตามข้อมูลในส่วนที่ 2 หัวข้อ 12.2 ค่าอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน เรื่องรายได้จากการขายและบริการ) และมีกำไรสุทธิจำนวน 69.47 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมา บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) มีรายการระหว่างกันกับบริษัทหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นหลายรายการ (ดูรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 หัวข้อ 11 รายการระหว่างกัน)

บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2545 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2546 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2546 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนและนำหุ้นเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 222,370,000 บาท เป็น 927,110,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 70,474,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียดการจัดสรรดังนี้

- เพื่อจ่ายหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 1 หุ้นเดิมต่อ 2 หุ้นใหม่ รวมจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรให้ทั้งสิ้น 44,474,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท
- จัดสรรให้แก่กองทุนเฉพาะเจาะจงจำนวน 6,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท
- จัดสรรให้แก่ประชาชนจำนวน 20,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละไม่ต่ำกว่า 20 บาท

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2546 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อจ่ายเป็นหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2546 ได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงเรียบร้อยแล้ว ทำให้ปัจจุบัน (29 กันยายน 2546) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน 92,711,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 72,711,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนี้

- บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นจำนวน 35,595,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 48.95 ของทุนชำระแล้วของบริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.39 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้
- กลุ่มจันทวนิช ถือหุ้นจำนวน 11,136,250 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.32 ของทุนชำระแล้วของบริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.01 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้
- กลุ่มจารุศร ถือหุ้นจำนวน 8,008,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.01 ของทุนชำระแล้วของบริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.64 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้

อนึ่ง เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2547 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2547 ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่จะจัดประชุมในวันที่ 28 เมษายน 2547 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2546 แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 7 เมษายน 2547 ในอัตราหุ้นละ 0.50 บาท จากอัตรากำไรต่อหุ้นในปี 2546 ที่เท่ากับ 1.02 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 36.36 ล้านบาท โดยใช้เงินจากเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่คงเหลืออยู่ และจากเงินกู้ยืมบางส่วน อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทใช้เงินกู้ยืมทั้งจำนวนเพื่อนำมาจ่ายเงินปันผลจะทำให้บริษัทมีต้นทุนการกู้ยืมเพื่อนำมาจ่ายเงินปันผลสูงสุดไม่เกิน 2.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.04 บาทต่อหุ้น และจะทำให้มูลค่าตามบัญชีและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท (ที่ปรับเพิ่มตามราคาประเมินที่ดิน) ณ 31 ธันวาคม 2546 ลดลง 0.54 บาทต่อหุ้น คงเหลือเท่ากับ 12.74 และ 44.10 บาทต่อหุ้นตามลำดับ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทที่กำหนดไว้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของกำไรสุทธิหลังภาษี

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจจองซื้อหลักทรัพย์)