

ส่วนที่ 2

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) เลขทะเบียนบริษัทที่ บมจ. 40854500705 มีการประกอบธุรกิจหลัก คือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง ปทุมธานี 12120 โทรศัพท์ 0-2529-0031-5, 0-2529-0131-5 โทรสาร 0-2529-2176 และสำนักงานกรุงเทพฯ ตั้งอยู่เลขที่ 41, 41/1 ถนนพหลโยธิน ซอย 5 (ราชครู) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0-2271-4353 โทรสาร 0-2271-4354 Website : WWW.NAVANAKORN.CO.TH

บริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนในครั้งนี้อย่างน้อยจำนวนทั้งสิ้น 500 ล้านบาท โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ในการใช้เงินดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ
1. เพื่อลงทุนในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช)	300	ภายในเดือนธันวาคม 2547
2. เพื่อลงทุนในโครงการเขตปลอดอากร (FZ) ระยะที่ 1	100	ภายในเดือนกันยายน 2547
3. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท	100	ภายในเดือนมิถุนายน 2547

1. ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ : เกี่ยวกับการจัดหาที่ดินในโครงการเดิมมาพัฒนาเพื่อขาย

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม บนถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ใกล้เมืองหลวงมากและมีพื้นที่ขายเหลือลดลงเป็นลำดับ ประกอบกับในปัจจุบันบริเวณพื้นที่โดยรอบโครงการของบริษัทมีความเจริญอย่างมาก มีแหล่งที่อยู่อาศัย และโรงงานอุตสาหกรรมค่อนข้างหนาแน่น ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในด้านการขยายพื้นที่เพื่อนำมาพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมเพื่อขายทั้งในด้านของราคาที่ดินที่มีราคาสูงขึ้นและในด้านข้อจำกัดของที่ดินที่ต้องมีพื้นที่ติดกับโครงการเดิมและมีขนาดพื้นที่เพียงพอที่สามารถนำมาพัฒนาได้ ดังนั้น บริษัทจึงอาจมีผลกระทบในด้านการจัดหาที่ดินใหม่เพื่อนำมาพัฒนาเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมในโครงการดังกล่าวเพื่อขายและอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายที่ดินของบริษัทในอนาคต อย่างไรก็ตามบริษัทได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเขตอุตสาหกรรมแห่งใหม่ในพื้นที่บริเวณอื่นๆ เพื่อนำมาพัฒนาเพื่อขาย และบริษัทได้ซื้อที่ดินจำนวนประมาณ 1,175 ไร่ (ดูรายละเอียดข้อมูลในหัวข้อ 11. รายการระหว่างกัน) ต่อมาในปลายปี 2546 ถึงต้นปี 2547 บริษัทได้จัดซื้อที่ดินเพิ่มเติมอีกประมาณ 417 ไร่ ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,593 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนมิตรภาพ กม. 230 ตำบลนากลาง อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา และอยู่ในพื้นที่เขตส่งเสริมการลงทุนเขต 3 เพื่อนำมาพัฒนาต่อเนื่องจากโครงการเดิม ซึ่งจะทำให้บริษัทมีการพัฒนาและมีรายได้ต่อเนื่องระยะยาวต่อไป

2. ความเสี่ยงในด้านการพัฒนา : เกี่ยวกับการต้นทุนการให้บริการสาธารณูปโภค

บริษัทเป็นผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมและผู้อยู่อาศัยในเขตอุตสาหกรรมของบริษัท เช่น น้ำประปา บำบัดน้ำเสีย เก็บสิ่งปฏิกูล และบริการชุมชน โดยเฉพาะรายได้จากการค่าน้ำประปาซึ่งเป็นรายได้ค่าบริการหลักของบริษัท ซึ่งแหล่งผลิตน้ำประปามาจาก 2 แหล่ง คือ น้ำบาดาล และซื้อน้ำประปาโดยตรงจากการประปาภูมิภาค โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 : 70 ทั้งนี้ ต้นทุนน้ำประปาที่ผลิตจากน้ำบาดาลจะมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการซื้อน้ำประปาจากการประปาภูมิภาค จึงทำให้ปัจจุบันต้นทุนน้ำประปาโดยเฉลี่ยต่ำ แต่เนื่องจากนโยบายของภาครัฐที่ต้องการทยอยยกเลิกการให้สัมปทานการใช้น้ำบาดาลแก่ภาคเอกชนเพื่อลดผลกระทบต่อด้านวิกฤติแผ่นดินทรุด และพื้นที่โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครที่ตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานีซึ่งเป็นพื้นที่วิกฤติด้านการทรุดตัวของแผ่นดิน ทำให้ในอนาคตบริษัทต้องลดปริมาณใช้น้ำบาดาลเพื่อนำมาผลิตน้ำประปาหรืออาจไม่สามารถต่ออายุสัมปทานได้ ซึ่งส่งผลให้น้ำประปาที่บริษัทจำหน่ายให้แก่ผู้ใช้บริการมีต้นทุนสูงขึ้น นอกจากนี้ จากนโยบายของบริษัทที่จะควบคุมให้พื้นที่ในโครงการของบริษัทปราศจากปัญหาด้านมลพิษที่เกิดจากโรงงานอุตสาหกรรมหรือที่พักอาศัย และส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด อีกทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรฐานการต่างๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การกำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำเสีย ทำให้บริษัทต้องจัดหาเครื่องจักรเครื่องมือที่มีประสิทธิภาพในการตรวจสอบและบำบัดน้ำเสีย ซึ่งจากการดำเนินการดังกล่าวอาจทำให้บริษัทได้รับผลกระทบในด้านต้นทุนการให้บริการที่เพิ่มสูงขึ้น