

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 อำเภอสว่างแดนดิน 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

จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลให้โรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมที่ใช้น้ำประปาเป็นหลักในกระบวนการผลิตมีต้นทุนการผลิตเพิ่มสูงขึ้นและอาจย้ายฐานการผลิตไปยังนิคมอุตสาหกรรมอื่น หรืออาจเป็นปัจจัยที่ทำให้นักลงทุนรายใหม่ไม่ตัดสินใจเข้ามาลงทุนก่อสร้างโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของบริษัتمانัก เนื่องจาก ปัจจุบันโรงงานส่วนใหญ่ที่ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครเป็นโรงงานอุตสาหกรรมเบาซึ่งไม่ได้ใช้น้ำในกระบวนการผลิตมากนัก นอกจากนี้บริษัทยังสามารถจัดเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ จากผู้ประกอบการอุตสาหกรรมและผู้พักอาศัยโดยกำหนดอัตราค่าบริการใหม่เพิ่มขึ้นตามฐานต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงหากมีความจำเป็น หรือบริษัทอาจใช้วิธีจัดจ้างบุคคลภายนอกให้เข้ามาดำเนินการแทนบริษัทในส่วนงานที่เห็นว่าไม่คุ้มค่าที่จะดำเนินการเองเพื่อจำกัดหรือควบคุมต้นทุนซึ่งช่วยลดความเสี่ยงดังกล่าวได้อีกทางหนึ่ง

3. ความเสี่ยงในด้านการเงิน : เกี่ยวกับต้นทุนการกู้ยืม

การลงทุนพัฒนาธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแต่ละโครงการมีความจำเป็นที่จะต้องใช้จ่ายเงินทุนเป็นจำนวนมาก รวมถึงโครงการของบริษัทก็เช่นกัน เช่น โครงการเขตปลอดอากร (ดูรายละเอียดข้อมูลโครงการได้ในหัวข้อ 3. การประกอบธุรกิจแต่ละสายผลิตภัณฑ์) และโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช) (ดูรายละเอียดข้อมูลโครงการได้ในหัวข้อ 6. โครงการในอนาคต) เป็นโครงการที่บริษัทต้องใช้จ่ายเงินทุนสูงถึงประมาณ 595 และไม่น้อยกว่า 1,165 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทจะจัดหาแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่จากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเป็นหลักเพื่อนำมาใช้ลงทุนในโครงการดังกล่าว จึงทำให้บริษัทอาจได้รับผลกระทบจากต้นทุนการกู้ยืมเงินที่ทำให้อัตราค่าไถ่จากการดำเนินงานของบริษัทเมื่อเทียบกับรายได้อาจลดลงได้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลโดยเฉพาะเจาะจงเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ และนำมอลงทุนในโครงการเขตปลอดอากรระยะแรกบางส่วน นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเพื่อนำเงินมาลงทุนในโครงการดังกล่าวซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถลดต้นทุนการกู้ยืมเงินได้บางส่วน

4. ความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ในระหว่างปี 2544-2546 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินรวมประมาณ 707 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนดังกล่าวเป็นรายได้จากการขายที่ดินให้แก่บริษัท ทอสเท็ม ไทย จำกัด โดยการแนะนำจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทแม่ จำนวน 478 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมรายการขายดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีรายได้ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเพียง 229 ล้านบาท ทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงในด้านการพึ่งพิงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และอาจได้รับผลกระทบในด้านกระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอที่จะขยายธุรกิจและทำให้ต้องกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นเพื่อใช้หมุนเวียนในกิจการ อย่างไรก็ตาม การซื้อขายที่ดินดังกล่าวเกิดจากบริษัท ทอสเท็ม ไทย จำกัด สนใจที่จะซื้อที่ดินของบริษัทอยู่ก่อนแล้วเนื่องจากเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครมีจุดเด่นหลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทำเลที่ตั้งที่ดี ประกอบกับการแนะนำของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นเพียงเพื่อให้มีการเจรจาเป็นผลสำเร็จโดยเร็วและได้ราคาขายที่ใกล้เคียงกับลูกค้ารายอื่นในช่วงเวลาเดียวกัน แม้บริษัท ทอสเท็ม ไทย จำกัด จะซื้อที่ดินในครั้งนั้นเป็นจำนวนมากก็ตาม นอกจากนี้ บริษัทยังได้พัฒนาทีมขายโดยส่งเสริมให้มีความรู้และความชำนาญในการเจรจาตลาดใหม่ๆ ในเชิงรุกมากขึ้น เช่น ฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกบริษัท รวมทั้งได้พยายามผลักดันให้ทีมขายรุกเข้าสู่ศูนย์กลางลงทุนต่างประเทศโดยตรงมากขึ้น ซึ่งทำให้บริษัทสามารถปิดการขายได้เองโดยมิต้องพึ่งพิงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในปี 2546 บริษัทมีรายได้ 157.34 ล้านบาท โดยการขายดังกล่าวมิได้ผ่านการแนะนำจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่แต่อย่างใด (รวมรายได้ 32.13 ล้านบาท ที่ขายให้บริษัท ทอสเท็มไทย จำกัด ที่ซื้อที่ดินเพิ่มเติม)

5. ความเสี่ยงในด้านการเสนอขายหลักทรัพย์

● ความเสี่ยงของนักลงทุนที่อาจได้รับผลกระทบจากราคาหุ้นที่ลดลง

ก่อนการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนในครั้งนี้ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายหุ้นปันผลจำนวน 44,474,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 47.97 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นให้ประชาชนในครั้งนี้ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 2 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 10 บาท และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 6,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.47 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ให้แก่นักลงทุนเฉพาะเจาะจง ในราคาหุ้นละ 10 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ดังนั้น เมื่อหุ้นสามัญเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ผู้ลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากราคาหุ้นลดลง (Price Dilution) ร้อยละ 42.97 จากการที่ผู้ถือหุ้นเดิมและนักลงทุนเฉพาะเจาะจงนำหุ้นดังกล่าวออกขาย อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีส่วนร่วมในการบริหารซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้วก่อนเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ และนักลงทุนเฉพาะเจาะจงที่ได้รับการจัดสรรทั้งหมดจะถูกห้ามนำหุ้นออกขาย (Silent Period) เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 6 - 18 เดือนนับแต่วันที่หุ้นของบริษัทเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (ครบ 6 เดือนแรกขายได้ร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขาย และครบ 12 เดือน ขายได้อีกร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขาย ส่วนที่เหลือร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขายจะขายได้เมื่อครบ 18 เดือน)

ทั้งนี้ ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง การห้ามผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องขายหุ้นและหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ลงวันที่ 24 มีนาคม 2546 กำหนดให้ผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้อง ก่อนวันยื่นคำขอเสนอขายหุ้นต่อประชาชน (31 ตุลาคม 2546) ขายหุ้น เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 6-18 เดือน อย่างไรก็ตามผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นไม่เกินกว่าร้อยละ 0.5 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วก่อนวันยื่นคำขอเสนอขายหุ้นต่อประชาชนและไม่มีส่วนในการบริหาร สามารถขออนุญาตขายหุ้นได้ โดยการพิจารณาผ่อนผันดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำหรับหุ้นเพิ่มทุนที่เสนอขายนั้นลงทุนเฉพาะเจาะจงทั้งสิ้นจำนวน 6,000,000 หุ้นนั้น บริษัทมีข้อตกลงกับนักลงทุนทุกรายว่าจะต้องส่งมอบใบหุ้นให้แก่บริษัทเพื่อรวบรวมนำฝากไว้กับตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสมัครใจ ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาเดียวกับการห้ามผู้ถือหุ้นเดิมขายหุ้น

- ความเสี่ยงจากการเสนอขายหุ้นกรณีบริษัทอยู่ระหว่างการยื่นคำขออนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทมีความประสงค์จะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้นั้นก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้บริษัทได้ยื่นคำขออนุญาตนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯแล้วเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2546 และบริษัท ดีเอส พรูเดนเชียล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัทในเบื้องต้นเป็นอย่างดีแล้ว เห็นว่า บริษัทมีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในกระดานหลักของตลาดหลักทรัพย์ฯได้ อย่างไรก็ดี บริษัทก็ยังคงมีความไม่แน่นอนที่จะได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ดังนั้นผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทในตลาดรอง และอาจไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นได้ตามราคาที่คาดการณ์ไว้ หากหุ้นของบริษัทไม่สามารถเข้าจดทะเบียนได้

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 และมีสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์และกลุ่มครอบครัวจารุตรเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ต่อมาในปี 2517 บริษัทได้จัดหาพันธมิตรทางธุรกิจจากในประเทศและต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจเข้ามาร่วมลงทุนในโครงการของบริษัทเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ และเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันให้ดียิ่งขึ้น บริษัทจึงได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 100 ล้านบาท เพื่อจัดสรรให้แก่บริษัทพัฒนาการแห่งเครื่องจักรภาพและการเคหะแห่งชาติ และในปี 2518 บริษัทได้เพิ่มทุนอีกครั้งเป็น 222.37 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาขยายการลงทุนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการและจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติม ต่อมาในปี 2534 บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัทใหญ่”) ได้เข้ามาถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 53.35 ของทุนชำระแล้ว โดยซื้อหุ้นจากสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ บริษัทพัฒนาการแห่งเครื่องจักรภาพ และบริษัท เอลเดอร์ ไฟแนนซ์ เอเชีย ลิมิเต็ด ทำให้กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ปัจจุบันบริษัทใหญ่ถือหุ้นจำนวน 35,595,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 48.95 ของทุนชำระแล้วของบริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.39 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้) นอกจากนี้ ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการและขยายพื้นที่ของโครงการเพิ่มขึ้นเพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวของโรงงานและชุมชนภายในโครงการที่มีอยู่ตลอดเวลา โดยจัดซื้อที่ดินบริเวณรอบโครงการมาพัฒนาเพื่อขายอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2539 บริษัทได้จัดซื้อที่ดินบริเวณตอนเหนือของโครงการจำนวน 208 ไร่ เพื่อใช้เป็นสถานก่อสร้างบ่อบำบัดน้ำเสียแห่งใหม่ให้สามารถรองรับการบำบัดน้ำเสียภายในโครงการและพัฒนาเพื่อขาย และเมื่อต้นปี 2546 ได้จัดซื้อที่ดินบริเวณทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของโครงการจำนวนประมาณ 135 ไร่ เพื่อใช้ในการพัฒนาเป็นเขตปลอดอากร (Free Zone - FZ) ทำให้ปัจจุบันโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครมีพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 6,135 ไร่ และพื้นที่ขายคงเหลือทั้งสิ้นประมาณ 1,026 ไร่ (พื้นที่ขายคงเหลือทั้งหมดสามารถปรับเปลี่ยนเป็นเขตต่างๆ ได้ตามความต้องการของลูกค้าและความเหมาะสมของพื้นที่) โดยสามารถแบ่งพื้นที่ในโครงการทั้งหมดออกเป็น ดังนี้

- เขตอุตสาหกรรมประมาณ 3,658 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 60 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีโรงงานตั้งในพื้นที่กว่า 200 โรงงาน)
- เขตที่อยู่อาศัยประมาณ 900 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ประมาณ 5,000 ครอบครัว)
- เขตพาณิชยกรรมประมาณ 300 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมด