

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 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้นั้น) นอกจากนี้ ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการและขยายพื้นที่ของโครงการเพิ่มขึ้นเพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวของโรงงานและชุมชนภายในโครงการที่มีอยู่ตลอดเวลา โดยจัดซื้อที่ดินบริเวณรอบโครงการมาพัฒนาเพื่อขยายอย่างต่อเนื่อง 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

- เขตปลอดอากรประมาณ 277 ไร่ (แบ่งออกเป็นระยะที่ 1 จำนวน 137 ไร่ และระยะที่ 2 จำนวน 140 ไร่ สามารถดูรายละเอียดข้อมูลได้ในหัวข้อ 3. การประกอบธุรกิจแต่ละสายผลิตภัณฑ์) หรือคิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่ทั้งหมด
- เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว 1,000 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 16 ของพื้นที่ทั้งหมด

ในปี 2545 บริษัทได้ขยายการลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ออกไปเพื่อเป็นช่องทางในการสร้างรายได้แหล่งใหม่ และเป็นการสร้างทางเลือกให้กับนักลงทุนที่ตัดสินใจมาตั้งโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัทเพื่อจะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โดยบริษัทได้จัดซื้อที่ดินเพื่อมาลงทุนพัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา ภายใต้ชื่อโครงการ “เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช)” ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ 3 ที่จะได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการแข่งขันดี เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการขนส่ง มีสนามบินพาณิชย์ มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า โทรศัพท์ (เคเบิลใยแก้วนำแสง) ใกล้แหล่งแรงงาน และวัตถุดิบทางการเกษตร โดยมีพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 1,175 ไร่ และพื้นที่ขายจำนวนประมาณ 809 ไร่ แบ่งพื้นที่ในโครงการทั้งหมดออกเป็น ดังนี้

- เขตอุตสาหกรรมประมาณ 803 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 68 ของพื้นที่ทั้งหมด
- เขตพาณิชยกรรมประมาณ 6 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 1 ของพื้นที่ทั้งหมด
- เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว 366 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 31 ของพื้นที่ทั้งหมด

ปัจจุบันบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างให้บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับเหมาดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 1 และ 2 ประกอบไปด้วย งานก่อสร้างเขื่อนดิน สถานีสูบน้ำผ่นแห่งที่ 1 บ่อเก็บน้ำฝน อ่างเก็บน้ำดิบรั้วและอาคารสำนักงาน งานก่อสร้างถนน ระบบระบายน้ำผ่น ท่อระบายน้ำเสีย ท่อเมนจ่ายน้ำประปา และไฟฟ้าแสงสว่าง ถนน 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 ดำเนินการออกแบบและประกวดราคาหาผู้รับเหมาดำเนินการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถออกแบบและก่อสร้างให้แล้วเสร็จได้ภายในปี 2548 นอกจากนี้ ในช่วงปลายปี 2546 ถึงต้นปี 2547 บริษัทได้มีการจัดซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นอีก 417 ไร่ ทำให้มีพื้นที่โครงการรวมประมาณ 1,593 ไร่ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการออกแบบแปลนในส่วนของที่ดินที่จัดซื้อเพิ่มเติม

ทั้งนี้ อีกเหตุผลหนึ่งที่บริษัทได้ขยายการลงทุนเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นถึงแนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่เริ่มฟื้นตัวขึ้นและมีโอกาสที่ขยายตัวได้อีกมากในอนาคต ประกอบกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมต้องใช้เวลาในการพัฒนาอย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 3-5 ปี บริษัทจึงได้เร่งขยายการลงทุนทั้งภายในโครงการเดิมและโครงการใหม่เพื่อให้ทันกับความต้องการของตลาด ซึ่งจากการขยายการลงทุนดังกล่าวทำให้บริษัทมีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาเงินทุนเพิ่มขึ้นเพื่อนำเงินมาใช้พัฒนาโครงการและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท บริษัทจึงมีนโยบายจะระดมเงินทุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งเป็นแหล่งระดมเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินต่ำ โดยบริษัทได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2545 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2546 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2546 ได้มีมติให้บริษัทนำหุ้นเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 70,474,000 หุ้น เพื่อจัดสรรจ่ายหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 1 หุ้นเดิมต่อ 2 หุ้นใหม่รวมเป็นจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรร 44,474,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท และจัดสรรให้แก่กลุ่มทุนเฉพาะเจาะจงจำนวน 6,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท นอกจากนี้ยังจัดสรรให้แก่ประชาชนอีกจำนวน 20,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละไม่ต่ำกว่า 20 บาท

2.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม โดยเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัทใหญ่”) ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายบรรจุภัณฑ์ที่ผลิตจากบ่อและพลาสติก และปัจจุบัน (ณ วันที่ 29 กันยายน 2546) ถือหุ้นอยู่ในบริษัทจำนวน 35,595,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 48.95 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (หรือคิดเป็นร้อยละ 38.39 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วหลังจากการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนในครั้งนี้) ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแต่อย่างใด มีเพียงเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือสนับสนุนด้านการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยและผู้ประกอบการภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมของบริษัท โดยมีรายละเอียดการดำเนินธุรกิจดังนี้

บริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด ก่อตั้งในเดือนตุลาคม 2544 ดำเนินธุรกิจด้านการรักษาความปลอดภัยภายในพื้นที่ของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านบาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 2.50 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2545 บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว แต่ในเดือนมีนาคม 2546 บริษัทได้ตัดสินใจขายเงินลงทุนของบริษัท นวนคร อินเตอร์เนชั่นแนล การ์ด จำกัด จำนวน 40,500 หุ้นหรือคิดเป็นร้อยละ 81.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วให้แก่บุคคลภายนอก เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมีผลประกอบการขาดทุนมาโดยตลอด อีกทั้งบริษัทไม่มีความชำนาญและเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจดังกล่าวเพียงพอ ทำให้บริษัทคงเหลือการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเพียงร้อยละ 18.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

บริษัท นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด ก่อตั้งในปี 2532 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการให้บริการคลังสินค้าให้แก่บริษัทต่างๆ ที่ตั้งในพื้นที่โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 10.07 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

2.3 โครงสร้างรายได้ ณ 31 ธันวาคม 2546

โครงสร้างรายได้รวมของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) สามารถแยกตามลักษณะการดำเนินงานได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	ปี 2546		ปี 2545		ปี 2544		ปี 2543	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
- รายได้จากการขายที่ดิน	157.34	31.52	359.68	55.66	189.96	44.51	443.10	71.86
- รายได้จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง *	0.00	0.00	4.42	0.68	1.50	0.35	0.00	0.00
- รายได้จากการให้บริการ	334.43	67.00	276.29	42.76	227.05	53.21	163.99	26.59
- รายได้อื่น **	7.39	1.48	5.82	0.90	8.23	1.93	9.54	1.55
รายได้รวม	499.16	100.00	646.20	100.00	426.74	100.00	616.63	100.00

หมายเหตุ : รายได้หลักของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 51 ของรายได้รวม รายได้จากการให้บริการเฉลี่ยประมาณร้อยละ 47 ของรายได้รวม และรายได้อื่นเฉลี่ยอยู่ประมาณร้อยละ 2 ของรายได้รวม

* รายได้จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง = รายได้ที่เกิดจากโครงการซื้อปิ้ง โสม เป็นโครงการสร้างบ้านเพื่อขาย ซึ่งเป็นโครงการทดลองตลาดจำนวน 10 ยูนิต โดยปัจจุบันได้ขายหมดแล้ว และบริษัทยังไม่มีนโยบายที่จะดำเนินโครงการใหม่แต่อย่างใด

** รายได้อื่น = รายได้ค่าดูแลแฟลตเคะ , รายได้ค่าเช่าแฟลต , รายได้รับเงินปันผลจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง , รายได้ค่าเช่าสถานที่ และรายได้อื่นๆ

นโยบายการรับรู้รายได้

- รายได้จากการขายที่ดินรับรู้เมื่อได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายและได้รับเงินชำระขั้นต้นร้อยละ 20 ของมูลค่าขาย ตามวิธีเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากโครงการเดิมของบริษัทได้พัฒนาเสร็จพร้อมขายแล้ว อย่างไรก็ตามสำหรับโครงการเขตปลอดอากร ซึ่งเป็นโครงการใหม่นั้น ปัจจุบันบริษัทยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนั้น การรับรู้รายได้จากการขายที่ดินสำหรับโครงการเขตปลอดอากรในช่วงนี้ จึงรับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยในอนาคตเมื่อบริษัทพัฒนาที่ดินโครงการเขตปลอดอากรแล้วเสร็จและพร้อมขายแล้วก็จะรับรู้รายได้ตามวิธีเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระเช่นเดียวกับการรับรู้รายได้โครงการเดิม
- รายได้จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรับรู้เมื่อได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายและได้รับเงินชำระขั้นต้นร้อยละ 20 ของมูลค่าขาย ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นของสิ่งปลูกสร้างแต่ละหลังกับต้นทุนงานก่อสร้างทั้งหมดตามสัญญา
- รายได้จากการให้บริการจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการเสร็จสิ้นแล้วโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

อนึ่ง ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินไม่ค่อนแน่นอน เนื่องจากถ้าในปีใดที่บริษัทสามารถขายที่ดินเป็นแปลงใหญ่หรือในปีที่มีการรับชำระเงินค่าที่ดินตามสัญญาการขายที่ดินจำนวนมากก็จะทำให้ปีนั้นมีกำไรรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเพิ่มสูงขึ้นกว่าปกติ นอกจากนี้ ในการตัดสินใจจัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงงานของนักลงทุนส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลานานเนื่องจากการลงทุนในแต่ละครั้งจะใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก บริษัทจึงไม่สามารถคาดการณ์หรือประมาณการรายได้จากการขายที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ และอาจเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ กล่าวคือ ถ้าในปีใดบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินสูงบริษัทก็จะกำไรจากการดำเนินงานเป็นจำนวนมาก แต่ในกรณีกลับกันถ้าปีใดบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินต่ำก็จะส่งผลให้บริษัทมีกำไรลดลงตามไปด้วย แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้เร่งปรับปรุงทีมงานขายของบริษัทให้มีประสิทธิภาพในการทำการตลาดมากยิ่งขึ้น รวมทั้งบริษัทได้กำหนดให้ฝ่าย

การตลาดจัดทำประมาณการรายได้และเป้าหมายในการขายที่ดินในแต่ละปี ซึ่งในกรณีที่สมารถทำได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้บริษัทจะจ่ายคอมมิชชั่นในอัตราพิเศษเพื่อเป็นการจูงใจในการทำงานของฝ่ายขายให้มากขึ้น อีกทั้งในอนาคตบริษัทจะมีแหล่งรายได้ใหม่จากการขายที่ดินในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช) ซึ่งจากเหตุผลต่างๆ ดังกล่าวอาจจะช่วยลดความไม่แน่นอนของรายได้จากการขายที่ดินของบริษัทได้บางส่วน

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินในปี 2547 ที่ได้ตกลงทำสัญญาซื้อที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายชื่อลูกค้า	พื้นที่	รายได้ที่บริษัทจะรับรู้	วันที่ทำสัญญา
บจ. นวนคร ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์	แปลง FZ	14.61 *	กุมภาพันธ์ 2546
บจ. ทอสเท็มไทย	ที่ดินโครงการเดิม	172.14	กันยายน 2546
รวมรายได้ที่จะรับรู้จากการขายที่ดินในปี 2547		186.75	

หมายเหตุ * รับรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จตามจำนวนเงินที่บริษัทได้รับแล้ว แต่ยังไม่บันทึกเป็นรายได้เนื่องจากขณะชำระเงินยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

2.4 เป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจ

- ไม่มี -

3. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

3.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

3.1.1 การพัฒนาที่ดินเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเพื่อขาย

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) เริ่มดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เมื่อปี 2514 โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพัฒนาจัดสรรที่ดินในโครงการให้มีลักษณะเป็นเมืองบริวารของกรุงเทพฯ ให้เป็นส่วนตามผังเมืองที่ถูกต้อง เพื่อเป็นการรองรับตามนโยบายของทางราชการและเพื่อเป็นชุมชนที่สมบูรณ์แบบในตัวเองอย่างแท้จริง ต่อมาในปี 2515 บริษัทได้รับสิทธิในการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI แต่ปัจจุบันได้หมดอายุไปแล้ว ทั้งนี้โครงการของบริษัทเป็นโครงการที่ไม่ได้ร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) แต่ดำเนินงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งแบ่งตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ดังนี้

- เขตพัฒนาเพื่อการอุตสาหกรรม หมายถึง พื้นที่สำหรับประกอบอุตสาหกรรมซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือกลุ่มอุตสาหกรรมเบา ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น กลุ่มอุตสาหกรรม อิเล็กทรอนิกส์ หอใยยานยนต์ การผลิตอุปกรณ์ เครื่องประดับหรือสิ่งประดิษฐ์ที่มีค่า ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่องและคลังสินค้า เป็นต้น
- เขตพัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม หมายถึง พื้นที่สำหรับประกอบการพาณิชย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ ศูนย์การค้า โรงพยาบาล ธนาคาร ไปรษณีย์ และร้านค้าทั่วไป เพื่อรองรับและให้บริการแก่พนักงานที่ทำงานและผู้อยู่อาศัย ภายในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม
- เขตพัฒนาเพื่อการอยู่อาศัย หมายถึง พื้นที่สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น หอพัก แฟลต คอนโดมิเนียม และบ้านอยู่อาศัย เป็นต้น
- เขตพื้นที่ส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภค หมายถึง พื้นที่สำหรับสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ ระบบโทรศัพท์ ถนน-รางระบายน้ำฝน สถานีอนามัย สนามกีฬา สวนหย่อม ทะเลสาบ และสนามเด็กเล่น เป็นต้น

บริษัทได้พัฒนาระบบบริหารจัดการของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครให้มีประสิทธิภาพจนเป็นที่ยอมรับแก่นักลงทุน โดยได้รับการรับรองระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐาน มอก./ISO 9001:2000 ในด้านการพัฒนาที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม จากคณะกรรมการแห่งชาติว่าด้วยการรับรองระบบงาน ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเข้ามาลงทุนในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครให้กับนักลงทุนได้อีกทางหนึ่งด้วย อีกทั้งปัจจุบันบริษัทได้จัดสรรที่ดินบางส่วนมาพัฒนาเป็นเขตปลอดอากร ซึ่งบริษัทได้รับอนุญาตจากกรมศุลกากรให้จัดตั้งเขตปลอดอากรต่อกรมศุลกากร โดยผู้ประกอบการจะได้รับสิทธิประโยชน์ด้านอากรต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด