

4. การวิจัยและพัฒนา

- ไม่มี -

5. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 ลักษณะสำคัญของสินทรัพย์ถาวรหลักที่บริษัทใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ 31 ธันวาคม 2546

สินทรัพย์ถาวร	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	วงเงินค้ำประกัน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ						
- อาคารสำนักงาน	กม. 46 ด.พหลโยธิน อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	2-0-50.00	-	10.18	-
- เครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและใช้สำนักงาน	กม. 46 ด.พหลโยธิน อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	10.86	-
- ระบบสาธารณูปโภคและงานระหว่างก่อสร้าง	กม. 46 ด.พหลโยธิน อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	-	-	33.64	-
สินทรัพย์เพื่อขาย						
- ที่ดินพัฒนาแล้ว ¹	กม. 46 ด.พหลโยธิน อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	767-3-78.10	390.00	644.36	2,774.68
- ที่ดินระหว่างพัฒนา ^{1/2} (โครงการ FZ)	กม. 46 ด.พหลโยธิน อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	เจ้าของ	258-0-38.50 *	236.50	196.08	328.78
- ที่ดินยังไม่พัฒนา ³	อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา	เจ้าของ	1,556-3-90.00**	500.00	538.20	555.36
รวมทั้งสิ้น			2,585-0-56.60	1,126.50	1,433.32	3,658.82

หมายเหตุ : ¹ ราคาประเมินโดยบริษัท โพรสเปค แอฟเพรช จำกัด เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2546 และ 16 ธันวาคม 2545 ทั้งนี้ ราคาประเมินดังกล่าวเป็นมูลค่าสุทธิภายหลังที่ได้หักมูลค่างานที่ได้ส่งมอบให้ลูกค้าแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2546

² ราคาประเมินโดยบริษัท บีซีเอ ประเมินราคา จำกัด เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2546 ทั้งนี้ ราคาประเมินดังกล่าวเป็นมูลค่าสุทธิภายหลังที่ได้หักมูลค่างานที่ได้ส่งมอบให้ลูกค้าแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2546

³ ราคาประเมินโดยบริษัท บีซีเอ ประเมินราคา จำกัด เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2546 และบริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอส เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2546

ทั้งนี้ ณ วันประเมินราคาที่ดิน บริษัท โพรสเปค แอฟเพรช จำกัด บริษัท บีซีเอ ประเมินราคา จำกัด และบริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอส เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด เป็นบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

* จำนวนที่ดินดังกล่าวรวมที่ดินโครงการเขตปลอดอากรระยะที่สองจำนวน 140-1-13 ไร่

** ในปี 2547 บริษัทได้ซื้อที่ดินเพิ่มอีก 36-3-81 ไร่ และมีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจากการรังวัดหลักเขตที่ดิน 0-3-12.9 ไร่ ทำให้ปัจจุบันมีพื้นที่โครงการรวมเท่ากับ 1,593-3-71 ไร่

ปัจจุบันราคาประเมินสินทรัพย์เพื่อขายของบริษัทมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีประมาณ 2,280.18 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่ปรับเพิ่มตามราคาประเมินที่ดิน ณ 31 ธันวาคม 2546 เท่ากับ 44.64 บาทต่อหุ้นก่อนการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนในครั้งนี้นี้ หรือเท่ากับ 40.41 บาทต่อหุ้นภายหลังการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนในครั้งนี้นี้

5.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทไม่มีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม แต่อย่างไรก็ตาม ในอนาคตบริษัทอาจจะพิจารณาการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ดำเนินธุรกิจที่เอื้อประโยชน์และ/หรือเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจปัจจุบันของบริษัท ซึ่งในการกำหนดสัดส่วนเงินลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อยนั้น จะขึ้นอยู่กับความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ความสามารถในการลงทุน และอำนาจในการบริหารงานของบริษัทเป็นหลัก โดยบริษัทจะส่งตัวแทนกรรมการเข้าไปร่วมกำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารงานให้สอดคล้องกับแผนงานของบริษัท รวมทั้งติดตามตรวจสอบและควบคุมผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้

6. โครงการในอนาคต

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) มีโครงการในอนาคต 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดของโครงการ ดังต่อไปนี้

▪ โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช)

บริษัทมีแผนจัดทำโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ในพื้นที่เขตส่งเสริมการลงทุนเขต 3 บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 230 ตำบลนากลาง อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา พื้นที่โครงการ