

- **ข้อจำกัดในการได้รับการส่งเสริมจาก BOI ของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช)**
ปัจจุบันบริษัทได้มีการขยายการลงทุนในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมไปยังเขตพื้นที่ 3 ในนามโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช) แต่เนื่องจากโครงการดังกล่าวบริษัทเป็นผู้ดำเนินงานโครงการเองโดยไม่ได้รับการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ขึ้นมา ดังนั้น จึงไม่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ได้ และไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใดๆ จากการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ 3 เช่น ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี ซึ่งเมื่อเทียบกับบริษัทคู่แข่งที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ส่วนใหญ่การขยายลงทุนในโครงการใหม่ในพื้นที่เขต 3 จะดำเนินการโดยการบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นมาใหม่เพื่อจะได้รับสิทธิการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทลดลงเมื่อเทียบกับคู่แข่งที่ดำเนินการโดยบริษัทย่อยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและมีกำไรจากการประกอบธุรกิจ แต่อย่างไรก็ตาม หากบริษัทสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายในกันยายน 2547 บริษัทก็จะได้รับสิทธิลดหย่อนการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 30 เหลือร้อยละ 25 ของกำไรสุทธิเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยดังกล่าวได้ระดับหนึ่ง
- **ความคืบหน้าของโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช)**
ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2546 เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2546 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทดำเนินการจัดซื้อที่ดินที่อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมาเพิ่มเติมประมาณ 455 ไร่ ในราคาไร่ละ 2.8 แสนบาท เพื่อขยายโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช) และเพื่อให้พื้นที่โครงการมีขนาดที่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งจะเป็นผลให้ต้นทุนขายต่อไร่ของที่ดินโครงการดังกล่าวต่ำลงอีกด้วยซึ่งเป็นจากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) เนื่องจาก ที่ดินที่ซื้อเพิ่มเติมจะเป็นส่วนช่วยเหลือต้นทุนค่าพัฒนาโครงการรวมทั้งเป็นต้นทุนคงที่ที่รับรู้เข้ามาเป็นส่วนของต้นทุนขายที่ดินให้ต่ำลง โดยบริษัทได้จัดซื้อที่ดินในบริเวณรอบโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช) จากบุคคลภายนอกเพิ่มเติมแล้วประมาณ 417 ไร่ (ซื้อในไตรมาส 4 ปี 2546 จำนวน 380-1-21.2 ไร่ และไตรมาส 1 ปี 2547 จำนวน 36-3-81 ไร่ สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างขั้นตอนการรวบรวมที่ดิน) มูลค่ารวม 117.19 ล้านบาท ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (โคราช) รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,593 ไร่
นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2547 บริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างให้บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับเหมาดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 1 และ 2 ประกอบไปด้วย งานก่อสร้างเขื่อนดิน สถานีสูบน้ำฝนแห่งที่ 1 บ่อเก็บน้ำฝน อ่างเก็บน้ำดิบ ร้วและอาคารสำนักงาน งานก่อสร้างถนน ระบบระบายน้ำฝน ท่อระบายน้ำเสีย ท่อเมนจ่ายน้ำประปา และไฟฟ้าแสงสว่างถนน มูลค่าก่อสร้างตามสัญญารวมทั้งสิ้น 266 ล้านบาท ระยะเวลาก่อสร้าง 1 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มีนาคม 2547 สิ้นสุดสัญญา 28 กุมภาพันธ์ 2548 ในส่วนระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 3 และ 4 ซึ่งประกอบด้วย ท่อส่งน้ำดิบ โรงผลิตน้ำประปา และโรงบำบัดน้ำเสียนั้น บริษัทได้ว่าจ้างให้บริษัท ไทย ดีซีไอ จำกัด ดำเนินการออกแบบและประกวดราคาหาผู้รับเหมาดำเนินการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถออกแบบและก่อสร้างให้แล้วเสร็จได้ภายในปี 2548
- **การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนในครั้งนี**
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

13. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2547 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2547 ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จะจัดประชุมในวันที่ 28 เมษายน 2547 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยนายวิเชียร ธรรมตระกูล ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3183 และ นายไวยโรจน์ จินตามณพิทักษ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3565 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับปี 2547 เนื่องจากผู้สอบบัญชีเดิมได้สอบบัญชีให้แก่บริษัทตั้งแต่ปี 2543 ติดต่อกันเรื่อยมา ประกอบกับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ได้เสนอราคาในการสอบบัญชีต่ำที่สุด (จากจำนวนทั้งสิ้น 4 ราย) อีกทั้งบริษัทก็มีความเชื่อมั่นในมาตรฐานการบันทึกบัญชีของบริษัทเช่นกัน บริษัทจึงประสงค์จะเปลี่ยนผู้สอบบัญชีที่มีมาตรฐานดีในระดับเดียวกันเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการสอบบัญชี อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีนโยบายเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีทุกปี ดังนั้น จึงคาดว่าบริษัทจะไม่เปลี่ยนผู้สอบบัญชีสำหรับการสอบบัญชีในปีถัดไป