

Annual Report 2009

N.C. HOUSING PUBLIC COMPANY LIMITED

รายงานประจำปี 2552

บริษัท เอ็น.ซี. โฮสซิ่ง จำกัด (มหาชน)



วิสัยทัศน์

เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ
ที่มีสินค้าและบริการคุณภาพมาตรฐานสากล
โดยมีการจัดการและเทคโนโลยีทันสมัย
พร้อมขยายธุรกิจโดยร่วมทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ

พันธกิจ

แผนการลงทุนและขยายธุรกิจที่ดี
พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ
มุ่งเน้นการตอบสนองความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า และให้ผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
สร้างบุคลากรและทีม
ประยุกต์และบริหารงานด้วยระบบและการจัดการที่ดี
สร้างเครือข่ายการทำงานและธุรกิจ

ค่านิยมองค์กร

ขยัน ทุ่มเท
ซื่อสัตย์ จริงจัง
พัฒนาตนเอง
ทำงานเป็นทีม



สารบัญ

1	สรุปข้อมูลทางการเงิน
2	สารจากประธานกรรมการบริษัท
3	คณะกรรมการบริษัท
5	สรุปการเปลี่ยนแปลงและการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2552
7	ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย
7	โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เอ็น.ซี.เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
7	การประกอบธุรกิจ
8	สัดส่วนรายได้จากการขายตามลักษณะการสั่งซื้อของลูกค้า
8	นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย
9	โครงสร้างรายได้
10	โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
11	ภาวะอุตสาหกรรม
16	ปัจจัยความเสี่ยง
18	โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ
18	โครงสร้างเงินทุน
20	โครงสร้างองค์กร
21	โครงสร้างการจัดการ
32	ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร
34	การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน
34	การควบคุมภายใน
37	นโยบายในการพัฒนานวัตกรรม
38	การกำกับดูแลกิจการ
47	รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ
48	รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ
50	รายงานจากคณะกรรมการสรรหา
51	รายงานจากคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
52	กิจกรรมเพื่อสังคม
54	รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
58	คำอธิบายผลการดำเนินงาน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน
66	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน
67	รายงานและงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ปี 2552
112	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหาร
121	ข้อมูลทั่วไป

สรุปข้อมูลทางการเงิน



งบการเงินรวม	2552	2551	2550
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
รายได้จากการขาย และบริการ	825	771	832
รายได้รวม	865	780	840
ต้นทุนขาย และบริการ	561	561	600
ค่าใช้จ่ายรวม	766	779	853
กำไรขั้นต้น	264	209	233
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้	99	(0.95)	(13)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	56	(46)	(62)
ฐานะการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์	2,995	3,160	3,440
หนี้สิน	959	1,180	1,414
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,036	1,980	2,026
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,186	1,186	1,186
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	0.05	(0.04)	(0.05)
มูลค่าตามบัญชี	1.72	1.67	1.71
เงินปันผล	0.02	-	-
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.00	27.21	27.94
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	6.48	(5.87)	(7.33)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	2.75	(2.31)	(3.04)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.87	(1.45)	(1.79)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	8.42	7.45	8.65
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.47	0.60	0.70

สารจากประธาน กรรมการบริษัท



ในปี 2552 ที่ผ่านมา แม้ว่าบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโดยรวม สถานการณ์ความไม่เสถียรภาพทางการเมืองภายในประเทศ วิกฤตการณ์ทางการตลาดในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์และเงื่อนไขในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งเป็นความท้าทายในการบริหารงานอย่างต่อเนื่อง แต่ด้วยความทุ่มเททำงานอย่างเต็มความสามารถของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน จึงทำให้บริษัทฯ ผ่านวิกฤตการณ์มาได้เป็นอย่างดี บริษัทฯ ได้พยายามสร้างยอดขายโดยการ ปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์ตลาดที่เปลี่ยนแปลง ทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการ อยู่ในเกณฑ์ที่ดีเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปีที่ผ่านมา สำหรับปี 2552 ผลประกอบการ มีรายได้เท่ากับ 865 ล้านบาท มีกำไรสุทธิเท่ากับ 56 ล้านบาท ถือได้ว่าบริษัทฯ มีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดยบริษัทฯ มีอัตราหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.47 เท่า ลดลงจากปี 2551 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.60 เท่า

แม้ว่าหลายฝ่ายจะคาดการณ์ว่า ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะปรับตัวดีขึ้นในทิศทางเดียวกันกับการปรับตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจของประเทศไทย แต่ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงทางการเมือง และจากปัจจัยราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่อาจจะปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะนำไปสู่การปรับขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขนส่งและราคาวัสดุก่อสร้าง ตลอดจนการทวีความรุนแรงด้านการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับในปี 2553 การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ เน้นการดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบ มีระบบการจัดการต้นทุน บริหารสต็อกสินค้า และค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นมาตรฐาน คุณภาพสินค้าก่อสร้างภายใต้ระบบ ISO รวมทั้งกลยุทธ์ในการสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า การขยายกลุ่มลูกค้า พัฒนาช่องทางการจำหน่ายใหม่ ๆ และพัฒนาการบริหารหลังการขายเชิงรุก โดยบริษัทฯ ยังคงเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นหนึ่งใน บริษัทที่มีธรรมาภิบาล และประสบความสำเร็จในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้ความสำคัญ ในการปลูกฝังค่านิยม จิตสำนึก และจริยธรรมในการทำงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี อย่างต่อเนื่อง และด้วยแรงสนับสนุนอย่างดียิ่งของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ในปี 2552 บริษัทฯ ได้รับการประเมินผลการปฏิบัติงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ที่ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในระดับ “ดีเลิศ” เป็น 1 ใน 52 บริษัทจดทะเบียนที่ได้รับผลการประเมินในระดับสูงสุด

ในโอกาสนี้ ผมขอแสดงความขอบคุณต่อทุกท่านที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จของบริษัทฯ ในตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ไม่ว่าจะเป็นท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า Suppliers ผู้รับเหมา สถาบันการเงิน สื่อมวลชน คณะผู้บริหาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งพนักงานบริษัทฯ และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องเพื่อความก้าวหน้าและดำรงอยู่ของบริษัทฯ และเอ็น.ซี.กรุ๊ป สืบต่อไป

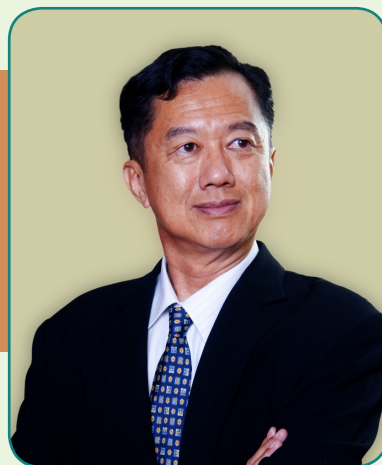
(นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์)

ประธานกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท



นายสุรธรรม ชัชวาลวงศ์
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ



นายสมเชาว์ ตันทกอดธรรม
กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร
และกรรมการผู้จัดการ



นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์
กรรมการ กรรมการอิสระ และ
กรรมการตรวจสอบ



ดร.พิบูลย์ ลิมประกักร
กรรมการ กรรมการอิสระ และ
ประธานกรรมการตรวจสอบ



นายวิจิตร วิชัยสาร
กรรมการ กรรมการอิสระ และ
กรรมการตรวจสอบ



นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์
กรรมการ กรรมการบริหาร และ
รองกรรมการผู้จัดการสายบริหาร



นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์
กรรมการ กรรมการบริหาร และ
รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1



นายสมนึก ตันทกอดธรรม
กรรมการ กรรมการบริหาร และ
รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2

คณะผู้บริหาร



1. นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม
กรรมการผู้จัดการ
2. นายวิเชียร ศิลาพัชรินทร์
รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร
3. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์
รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
4. นายสมนึก ตันทเทอดธรรม
รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2



5. นายบุญชัย ชัยอนันต์บวร
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
6. นายวราพงษ์ นิลศิริ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
7. นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ
ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
8. นางสาวยศวินต์ รุ่งวรา
ผู้จัดการโครงการอาวุโส
9. นายบุญชัย โรจน์พานิช
ผู้จัดการโครงการอาวุโส
10. นางสาวสุมนี บุญสรณะ
ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
11. นายวลัยชัย ภูฎู รุจิราศิริสกุล
ผู้จัดการฝ่ายการเงิน



สรุปการเปลี่ยนแปลง และการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2552

ปัจจัยบวกที่ผลักดันภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2552 คือ มาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการ

- 1) ให้ผู้จ่ายเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เคยผ่านการใช้งานมาก่อน สามารถนำไปหักลดหย่อนภาษีได้ไม่เกิน 3 แสนบาทต่อปี กรณีโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2552
- 2) คงสิทธิให้นำดอกเบี้ยยเงินกู้ซื้อบ้านไปหักลดหย่อนภาษีได้ไม่เกิน 1 แสนบาท และ
- 3) มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนบ้านและคอนโดฯ จาก 2% เหลือ 0.01% ลดค่าจดจำนองจาก 1% เหลือ 0.01% และลดภาษีธุรกิจเฉพาะในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จาก 3.3% เหลือ 0.11%

ทำให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายต่างเร่งซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และเร่งโอนให้ทันภายในกำหนดโดยครั้งแรกของปี ผู้ประกอบการมีการประกาศเปิดโครงการใหม่รวมทั้งสิ้นประมาณ 18,300 หน่วย แบ่งเป็นแนวราบประมาณ 11,000 หน่วย และอาคารชุดประมาณ 7,300 หน่วย

อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ความรุนแรงทางการเมืองภายในประเทศที่ไม่มีความเสถียรภาพ ยังคงมีผลกระทบอย่างมากต่อดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็กบางรายประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน ทั้งนี้ เนื่องจากสถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ นอกจากนี้ยังพบว่า นักลงทุนต่างชาติที่ได้วางเงินดาวน์ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในโครงการคอนโดมิเนียมขายทะเลจำนวนมากได้ทิ้งเงินดาวน์ เพราะพิษเศรษฐกิจและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่ผันผวนมาก โดยเฉพาะในช่วงที่มีกระแสข่าวด้านลบของสถานการณ์เศรษฐกิจ

ภาครัฐได้ประกาศมาตรการ “ไทยเข้มแข็ง” มูลค่า 800,000 ล้านบาท สถาบันการเงินของรัฐได้รับมอบหมายให้เร่งปล่อยสินเชื่อแก่ภาคธุรกิจและที่อยู่อาศัย และเนื่องจากธนาคารของรัฐเน้นผู้บริโภคมที่มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในปีนี้ทั้งใหม่และมือสองจึงเป็นที่อยู่อาศัยราคาปานกลางถึงต่ำเป็นส่วนใหญ่ ปัจจัยบวกของตลาดที่อยู่อาศัยบางพื้นที่ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล คือ การเปิดโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างเป็นรูปธรรม ได้แก่ การเปิดเส้นทางเชื่อมต่อถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยย่านลำลูกกา – รามอินทรา และบริเวณใกล้เคียงกับจุดขึ้นลงถนนวงแหวน ต่างได้รับประโยชน์จากความคล่องตัวในการเดินทางของผู้บริโภค โดยในครึ่งหลังของปี ผู้ประกอบการมีการประกาศเปิดโครงการใหม่มากขึ้นกว่าครึ่งปีแรก โดยเปิดโครงการใหม่รวมทั้งสิ้นประมาณ 30,400 หน่วย แบ่งเป็นแนวราบประมาณ 14,000 หน่วย และอาคารชุดประมาณ 16,400 หน่วย ทั้งนี้ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งตลาดประมาณร้อยละ 71 ในแนวราบ และร้อยละ 61 ในแนวสูง

จากสภาวะการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ทวีความรุนแรงมากขึ้น บริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน และเพื่อขยายฐานลูกค้าของบริษัทให้มีความครอบคลุมมากขึ้นโดยการปรับเพิ่มสัดส่วนสินค้าลงมาสู่ตลาดกลาง-ล่างมากขึ้น บริษัทได้เพิ่มสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคา 2-3 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ราคาเริ่มต้น 0.8 ล้านบาท และบ้านแฝดราคาเริ่มต้น 1.4 ล้านบาท เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคซึ่งมีกำลังซื้อลดลง โดยเน้นโครงการบ้านแฝดในโซนเหนือ และโซนใต้ และโครงการบ้านเดี่ยวขนาดเล็กในโซนตะวันตก ในปี 2552 บริษัทมีการปิดการขาย 2 โครงการ สรุปรายละเอียดดังนี้



โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ลักษณะโครงการ	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
บ้านฟ้าปิยมรย์ พุทธรักษา (เฟส 7)	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6	55-3-37.0	SDH, DH	276	720
บ้านฟ้าปิยมรย์ เรือนพุทธรักษา (เฟส 8)	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6	32-2-70.0	TH	352	481

หมายเหตุ : SDH : บ้านเดี่ยว , DH : บ้านแฝด , TH: ทาวน์เฮ้าส์

บริษัทได้มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า และเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน โดยบริษัทได้พัฒนาแบบบ้านรุ่นใหม่ เป็นสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวรุ่น Super Save ในลักษณะบ้านเดี่ยวเชิงขยายที่สามารถต่อเติมได้ในอนาคต โดยปรับโครงสร้างบ้านเพื่อให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น และปรับเปลี่ยนวัสดุทำให้ได้บ้านคุณภาพดีขึ้นแต่มีต้นทุนที่ลดลง ได้แก่ แบบบ้านสาทร พื้นที่ใช้สอย 140 ตารางเมตร และแบบบ้านสวนสิน พื้นที่ใช้สอย 165 ตารางเมตร ใช้ทำการตลาดบ้านสิ่งสร้างในโครงการบ้านระดับบน ได้แก่ โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัลธันบุรีรัมย์ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1 โฮมออนกรีน 2 และบ้านฟ้าปิยมรย์

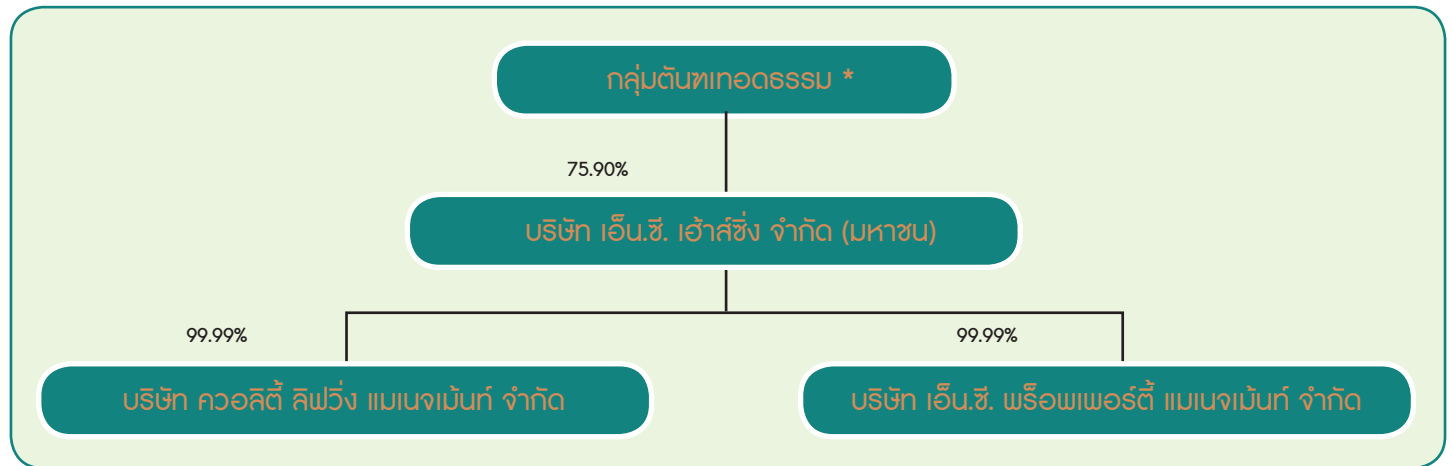
นอกจากนี้ยังมีการปรับกลยุทธ์ขยายช่องทางการตลาดเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายยิ่งขึ้น โดยการออกบูธในงานนิทรรศการแสดงบ้านต่างๆ ที่จัดโดยสมาคมอสังหาริมทรัพย์และสมาคมที่เกี่ยวข้องกับการจัดจำหน่ายบ้านและที่อยู่อาศัย รวมทั้งการออกบูธตามห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าชั้นนำต่างๆ

ในปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายโครงการ ดังนี้

โครงการ	2552	
	ล้านบาท	%
อัญธานี โฮมออนกรีน วิลเลจ เฟส 2	196.2	23.86
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 10	134.9	16.41
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1	104.1	12.66
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 9	88.3	10.74
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	73.6	8.95
เดอะ ไฟกัส คอนโดมิเนียม	71.6	8.71
กรีนพาร์ควังสิต คลอง 3	49.9	6.07
บ้านฟ้ารังสิต คลอง 7	34.3	4.17
อัญธานี โฮมออนกรีน	32.0	3.89
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 7	25.3	3.08
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 3	7.8	0.95
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 8	2.5	0.30
นริศา ธนบุรีรัมย์	1.7	0.21
รวม	822.2	100.00

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ของบริษัท และบริษัทย่อย

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เอ็น.ซี. เอ๊าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)



หมายเหตุ - * กลุ่มต้นทเหตุกรรม หมายถึง ผู้ถือหุ้นนามสกุลต้นทเหตุกรรมและผู้ที่เกี่ยวข้อง

- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด ครั้งที่ 1/2552 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2552 มีมติให้ยกเลิกการดำเนินกิจการ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2552 เป็นต้นไป เนื่องจาก บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่ซ้ำซ้อนกับบริษัทแม่ และไม่ได้ประกอบธุรกิจมาตั้งแต่ปี 2548 รวมทั้งเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งการยกเลิกกิจการของบริษัทย่อยดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของบริษัทแม่แต่อย่างใดดังนี้

(ข้อมูลบริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด : เป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เอ็น.ซี. เอ๊าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99% ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโครงการบ้านขนาดเล็ก ได้แก่ โครงการบ้านฟ้ารังสิต คลอง 2 ทุนจดทะเบียน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) ชำระแล้ว 100%)

การประกอบธุรกิจ

บริษัท เอ็น.ซี. เอ๊าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการบ้านฟ้า และโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการเดอะฟ็อกซ์ คอนโดมิเนียม โดยเน้นการออกแบบแนวคิดในรูปแบบเฉพาะของแต่ละโครงการ ตลอดจนการบริหารชุมชนภายหลังการขายเป็นหลัก เพื่อให้เกิดความแตกต่างของชุมชนผู้อยู่อาศัยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น โดยบริษัทจะให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่ดี มีระบบสาธารณูปโภครองรับ และมีศักยภาพการเติบโตในอนาคตในโซนเมือง รวมถึงบริเวณพื้นที่ 4 มุมเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ เช่น ชลบุรี และขอนแก่น โดยบริษัทจะตั้งชื่อโครงการตามที่ตั้งและลักษณะแนวคิดของโครงการนั้น บริษัทมีการพัฒนาโครงการในโซนต่างๆ ดังนี้

- | | |
|----------------------|---|
| กรุงเทพฯ โซนเหนือ | : บริเวณรังสิต-องครักษ์ และลำลูกกา เช่น บ้านฟ้าปิยมรย์ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3 บ้านฟ้ารังสิต คลอง 2 (ปิดโครงการแล้ว) บ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกา คลอง 7 รัชธานี โฮมอונกรีน และโฮมอונกรีน 2 |
| กรุงเทพฯ โซนใต้ | : บริเวณถนนประชาอุทิศ ได้แก่ บ้านนริศ และบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ธนบุรีมย์ |
| กรุงเทพฯ โซนตะวันตก | : บริเวณวงแหวนปิ่นเกล้า และ พุทธมณฑล เช่น บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า และบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1 |
| กรุงเทพฯ โซนตะวันออก | : บริเวณศรีนครินทร์ ได้แก่ ศรีนครินทร์ แกรนด์โฮม (ปิดโครงการแล้ว) |
| กรุงเทพฯ โซนในเมือง | : บริเวณถนนลาดพร้าว ได้แก่ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ลาดพร้าว 101 (ปิดโครงการแล้ว) |
| โซนอื่นๆ | : จังหวัดชลบุรี บริเวณริมหาดจอมเทียน ได้แก่ บ้านสวนลลนา (ปิดโครงการแล้ว) และบ้านฟ้าริมหาด จอมเทียน จังหวัดขอนแก่น อำเภอเมือง ได้แก่ เดอะฟ็อกซ์ คอนโดมิเนียม |



บ้านจัดสรรในแต่ละโครงการจะมีรูปแบบและลักษณะที่แตกต่างกันไปตามแต่ละแนวคิดของโครงการ โดยลูกค้าสามารถเลือกซื้อบ้านได้ 3 ประเภท คือ บ้านพร้อมอยู่ (บ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน) บ้านสร้างก่อนขาย (บ้านก่อสร้างเสร็จบางส่วนก่อนขาย) และบ้านสร้าง ชื่นอยู่กับทำเลที่ตั้ง และประเภทของลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้น

บริษัทมีนโยบายมุ่งเน้นการขายบ้านพร้อมอยู่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2547 เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันในการตอบสนองความต้องการของลูกค้า ส่งผลให้บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายพร้อมอยู่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2548-2552 (รายละเอียดดังตาราง) ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 12 โครงการ มูลค่าขายรวม 8,803 ล้านบาท

สัดส่วนรายได้จากการขายตามลักษณะการสั่งซื้อของลูกค้า

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระ เงินดาวน์	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)				
		2552	2551	2550	2549	2548
1. บ้านพร้อมอยู่	(0 – 2 งวด)	62.1	69.5	82.3	68.8	48.2
2. บ้านสร้างก่อนขาย	(3 – 6 งวด)	9.5	11.7	9.0	8.7	21.3
3. บ้านสร้างเสร็จ	(มากกว่า 7 งวด)	28.4	18.9	8.7	22.5	30.4
รวม		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

สำหรับนโยบายการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม บริษัท เอ็น.ซี. นั้น บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) จะมุ่งพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัทที่จัดหาได้ในรูปแบบต่างๆ เพื่อขายภายใต้ชื่อตระกูลบ้านฟ้า หรือภายใต้ชื่อโครงการเดิมซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องจากการพัฒนาทรัพย์สินที่ได้จากการซื้อหลักประกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) และสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) เป็นต้น ทั้งนี้ ลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทในเครือทั้งสองแห่ง สรุปดังนี้

- **บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N.C. Property Management Co., Ltd. : NCPM)** ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด การก่อสร้างและการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ การเจรจากับลูกค้าเก่า ตลอดจนการเจรจากับเจ้าหนี้ โดยมีโครงการที่เข้ารับจ้างบริหารโครงการ อาทิ โครงการบ้านสวนลนนา พัทยา โครงการจันทิมา ปาร์ค พุทธมณฑล สาย 5 โครงการบ้านสวนดอยสะเก็ด เชียงใหม่ และโครงการอัญธานี โฮมออนกรีน เป็นต้น
- **บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (Quality Living Management Co., Ltd. : QLM)** ดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย อาทิ ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด และสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการ เป็นต้น โดยในปี 2552 รับบริหารชุมชนรวมทั้งสิ้น 14 โครงการ

โครงสร้างรายได้

บริษัทมีรายได้หลักทั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

1. รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย รายได้จากการขาย และรายได้จากการก่อสร้าง โดยรายได้จากการขายสามารถแบ่งตามผลิตภัณฑ์ได้เป็น 5 ประเภท คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และที่ดินเปล่า
2. รายได้จากธุรกิจบริหารและจัดการโครงการ ประกอบด้วย รายได้จากการก่อสร้าง และรายได้จากการบริหารและจัดการโครงการ
3. รายได้จากธุรกิจบริหารชุมชนหลังการขาย
4. รายได้อื่นๆ

ประเภทธุรกิจ / รายได้	ดำเนินการโดย	2552		2551		2550	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	NC, NCE	822	95.0	768	98.5	821	97.7
- รายได้จากการขาย		822	95.0	768	98.5	821	97.7
- ประเภทบ้านเดี่ยว		590	68.2	538	69.0	558	66.4
- ประเภทบ้านแฝด		105	12.1	56	7.2	111	13.2
- ประเภททาวน์เฮ้าส์		47	5.4	89	11.4	137	16.3
- ประเภทอาคารพาณิชย์		9	1.0	17	2.2	1	0.1
- ประเภทที่ดินเปล่า		71	8.2	68	8.7	15	1.7
- รายได้จากการก่อสร้าง		-	-	-	-	-	-
ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการ	NCPM*	3	0.3	4	0.5	7	0.8
- รายได้จากการก่อสร้าง		-	-	-	-	5	0.6
- รายได้จากการบริหารและจัดการโครงการ		3	0.3	4	0.5	2	0.3
ธุรกิจบริหารชุมชนหลังการขาย	QLM*	-	-	-	-	4	0.5
รายได้อื่น**	NC, NCPM*, NCE	40	4.6	8	1.0	8	0.9
รายได้รวม		865	100.0	780	100.0	840	100.0

หมายเหตุ * บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99

** รายได้อื่นเป็นรายได้จากการยึดคืนสัญญา รับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอื่นๆ

NC หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

NCPM หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

QLM หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

NCE หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อยซึ่งปิดดำเนินการในระหว่างปี 2552)

โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

บริษัท เอ็น.ซี.เอสส์sing จำกัด (มหาชน)

โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2552

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ลักษณะโครงการ	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าของการขาย (ร้อยละของมูลค่าขายของโครงการ ณ 31 ธ.ค. 52)
กรุงเทพฯ โซนเหนือ						
1 ัญฐานี โฮมออนกรีน	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5	148-3-27.0	SDH	165	882	93.8
2 โฮมออนกรีน 2	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5	123-0-34.2	SDH	236	1,611	31.5
3 บ้านฟ้าปิยมรย์ เลค แอนด์ พาร์ค 2 (เฟส 9)	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6	60-3-66.0	SDH	198	926	40.5
4 บ้านฟ้าปิยมรย์ พรีเมียร์ พาร์ค (เฟส 10)	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6	63-1-83.0	SDH, DH, TH	390	791	20.7
5 บ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกา คลอง 7	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 7	18-3-56.0	SDH, DH, TH, CB	187	236	37.3
6 บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3	รังสิตคลอง 3	58-0-86.0	SDH, DH	321	905	32.8
กรุงเทพฯ โซนตะวันตก						
7 บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัลปิ่นเกล้า	ปิ่นเกล้า	21-3-52.0	SDH	60	390	95.4
8 บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1	วงแหวน พุทธมณฑลสาย 1	38-1-61.4	SDH	90	751	81.4
กรุงเทพฯ โซนใต้						
9 นริศา ธนบุรีรมย์	ถ.ประชาอุทิศ เขตราชบุรีบูรณะ	51-2-69.6	SDH	60	405	97.5
10 บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ธนบุรีรมย์	ถ.ประชาอุทิศ เขตทุ่งครุ	65-1-54.1	SDH	258	1,204	45.8
โซนอื่นๆ						
11 บ้านฟ้าริมหาด จอมเทียน	อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	27-0-99.2	SDH	93	557	92.5
12 เดอะไฟท์ส คอนโดมิเนียม	อ.เมือง จ.ขอนแก่น	1-1-73.6	CD	281	145	99.3

หมายเหตุ : SDH = บ้านเดี่ยว, DH = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮ้าส์, CD = คอนโดมิเนียม, CB = อาคารพาณิชย์

ภาวะอุตสาหกรรม

แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ ปี 2553

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดการณ์สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2553 ว่าจะเริ่มปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ซึ่งเป็นการปรับตัวในทิศทางที่ค่อยเป็นค่อยไป โดยกำลังซื้อยังคงมาจากกลุ่มผู้บริโภคที่มีความพร้อมและมีความจำเป็นในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก สำหรับปัจจัยหนุนตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2553 นี้ น่าจะมาจากภาวะเศรษฐกิจไทยที่เริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัว ซึ่งจะสนับสนุนให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยตัดสินใจซื้อได้เร็วขึ้น โดยเฉพาะในช่วงไตรมาส 1 ของปี 2553 อาจมีปัจจัยเร่งการตัดสินใจซื้อจากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ ที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 28 มีนาคม 2553 ซึ่งช่วงเวลาดังกล่าวจะเป็นโอกาสที่ผู้ประกอบการที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในสต็อก หันมาเร่งทำการตลาดกระตุ้นยอดขาย เพื่อระบายสินค้า จึงเป็นช่วงที่ตลาดที่อยู่อาศัยจะกลับมาคึกคักอีกครั้ง

แนวโน้มการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในปี 2553 พบว่า ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีแผนการเปิดโครงการใหม่ประมาณ 170 โครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากประมาณ 110 โครงการในปี 2552 ซึ่งกลยุทธ์การลงทุนในปีนี้ ผู้ประกอบการต่างมีแผนการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน โดยจะกระจายการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้ามากขึ้น เพื่อปรับลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ผู้ประกอบการบางรายอาจจะให้น้ำหนักในการพัฒนาโครงการแนวราบเพิ่มขึ้นจากปีก่อน สำหรับการเปิดตัวโครงการแนวราบใหม่ในช่วงปี 2553 พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง คือ แนวรถไฟฟ้าสายใหม่ เช่น เส้นทางรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์ โซนพระราม 9 และเส้นทางรถไฟฟ้าสีม่วงบางใหญ่-บางซื่อ เช่น ท่าเลบางใหญ่ และบางกรวย-ไทรน้อย เป็นต้น นอกจากนี้ตามเส้นทางส่วนต่อขยายเข้าเมือง เช่น วงแหวน-อ่อนนุช ราชพฤกษ์-พระราม 5 เป็นต้น ก็มีการเปิดโครงการกันเป็นจำนวนมาก ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมยังคงมีการลงทุนอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากความต้องการในบางพื้นที่ยังคงมีอยู่ โดยโครงการที่จะเปิดตัวใหม่ผู้ประกอบการจะเน้นในเรื่องของทำเลเป็นหลัก โดยทำเลดังกล่าวอาจจะเป็นทำเลที่เป็นแหล่งชุมชนใหม่ และยังไม่มีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นในแถบนั้น หรือผู้ประกอบการบางรายจะเลือกเปิดโครงการที่มีระยะห่างจากรถไฟฟ้าประมาณ 1 กม. แต่อยู่ในระยะทางที่สะดวกในการเดินทางมารถไฟฟ้า เพื่อที่จะสามารถพัฒนาห้องชุดในระดับราคาที่สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ อย่างไรก็ตามการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ผู้ประกอบการอาจจะต้องระมัดระวังมากขึ้น เนื่องจากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา มีการเร่งเปิดโครงการเป็นจำนวนมากในทำเลเดียวกัน ทำให้ในบางทำเลเริ่มประสบกับปัญหาอุปทานส่วนเกิน ซึ่งบางโครงการที่สร้างเสร็จยังคงมีสต็อกเหลือขายอยู่จำนวนหนึ่ง ผู้ประกอบการต้องนำออกมารีเซลอีกครั้ง ในขณะที่โครงการใหม่ก็เปิดตัวขึ้นตามมาอีก ทำให้อุปทานห้องชุดในปีหน้าจะมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้น

ปัจจัยบวก

นอกจากความชัดเจนของโครงการรถไฟฟ้าบางเส้นทางแล้ว เม็ดเงินที่ไหลเข้ามาจะช่วยให้อสังหาธนการเงินมีสภาพคล่อง แต่สถาบันการเงินยังมีความกังวลต่อการปล่อยสินเชื่อภาคธุรกิจ จึงอาจทำให้สถาบันการเงินหันมาเน้นการปล่อยสินเชื่อผู้บริโภคมากขึ้นในปี 2553 โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นสินเชื่อที่มีหลักประกันและมีความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่อผู้บริโภคประเภทอื่นๆ ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2553 จะเป็นปีของที่อยู่อาศัยราคาขนาดย่อมเยาไม่เกินล้านบาทมากนัก เพราะนอกจากจะมีที่อยู่อาศัยในตลาดล่างที่ผู้ประกอบการบางรายมีความเชี่ยวชาญในการผลิตขายแล้ว ยังมีที่อยู่อาศัยราคาถูกอีกประมาณหมื่นกว่าหน่วยที่ผู้ประกอบการสร้างขายตามโครงการของ BOI เพื่อแลกกับสิทธิประโยชน์ทางภาษี นอกจากนี้ยังมีบ้านตามโครงการเอื้ออาทรที่ยังก่อสร้างอยู่อีกประมาณ 40,000-50,000 หน่วยสุดท้ายทยอยออกมาในปีนี้ และคาดว่าส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 80 ของที่อยู่อาศัยในตลาดล่างดังกล่าวนี้จะเป็นประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียม

ปัจจัยลบ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญปัจจัยเสี่ยงและความท้าทายในหลายด้าน อาทิ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังคงมีความเสี่ยงจากปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศและเสถียรภาพการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ที่อาจจะทำให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่มีทิศทางที่ดีขึ้นขาดความต่อเนื่องได้ ซึ่งอาจจะส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้การขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้เป็นไปอย่างช้าๆ นอกจากนี้แนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นของผู้ประกอบการอาจจะส่งผลต่อราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเริ่มปรับขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปีอาจจะส่งผลต่อต้นทุนการกู้ยืม ทั้งของผู้ประกอบการธุรกิจและผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับขึ้นจะส่งผลกระทบต่ออำนาจการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง

ปัจจัยลบนอกเหนือไปจากเรื่องเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่จะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้กำลังซื้อลดลงบ้างเล็กน้อย ยังมีกรณีที่ผู้ประกอบการต้องปรับตัวมากขึ้นกับความเข้มงวดของกฎเกณฑ์ด้านมาตรการควบคุมสิ่งแวดล้อม ทำให้การพัฒนาโครงการและการก่อสร้างมีข้อจำกัดมากขึ้น อย่างไรก็ตาม กฎเกณฑ์ที่เข้มงวดขึ้นและเป็นปัญหาเฉพาะนั้นอาจทำให้ผู้บริโภคมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในระยะยาว

โดยจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2552 มีจำนวน 90,971 ยูนิต เพิ่มขึ้นจาก 82,437 ยูนิต ในปี 2551 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแยกตามประเภทการดำเนินการพบว่า ในปี 2552 ที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 21,033 ยูนิต ลดลงจาก 23,636 ยูนิต ในปี 2551 หรือ ลดลงร้อยละ 11.0 ขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีจำนวน 69,938 ยูนิต เพิ่มขึ้นจาก 58,801 ยูนิต ในปี 2551 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.9

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

แสดงจำนวนยูนิตแยกตามประเภทการดำเนินการ

ประเภท	2548	2549	2550	2551	2552
สร้างเอง	25,244	28,949	25,341	23,636	21,033
จัดสรร	45,164	49,632	49,769	58,801	69,938
รวมทั้งหมด	70,408	78,581	75,110	82,437	90,971
เปลี่ยนแปลง	3.1%	11.6%	-4.4%	9.8%	10.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่า ในปี 2552 มีจำนวนบ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่ 10,309 ยูนิต ลดลงร้อยละ 24.7 บ้านแฝดจดทะเบียนใหม่ 999 ยูนิต ลดลงร้อยละ 52.9 ทาวน์เฮ้าส์จดทะเบียนใหม่ 12,178 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 คอนโดมิเนียมจดทะเบียนใหม่ 46,452 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.3

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

แสดงจำนวนยูนิตแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยสร้างโดยผู้ประกอบการ

ประเภท	2548	2549	2550	2551	2552
บ้านเดี่ยว	23,889	16,700	16,390	13,698	10,309
% การเปลี่ยนแปลง	(10.3%)	(30.1%)	(2.0%)	(16.3%)	(24.7%)
บ้านแฝด	586	869	1,436	2,123	999
% การเปลี่ยนแปลง	(23.0%)	48.3%	65.0%	47.8%	(52.9%)
ทาวน์เฮ้าส์	11,460	14,632	14,931	11,445	12,178
% การเปลี่ยนแปลง	(14.2%)	27.7%	2.0%	(23.3%)	6.4%
อาคารชุด (คอนโดมิเนียม)	9,229	17,431	17,012	31,535	46,452
% การเปลี่ยนแปลง	20.0%	88.9%	(2.4%)	85.4%	47.3%
รวมทั้งหมดประเภทจัดสรร	45,164	49,632	49,769	58,801	69,938
% การเปลี่ยนแปลง	(6.8%)	9.9%	(0.3%)	18.1%	18.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จำนวนที่อยู่อาศัย (Supply)

เมื่อพิจารณาโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ในปี 2552 มีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยรวมกันทุกประเภทในจำนวนน้อยกว่าในปี 2551 เท่ากับ 12,153 โดยในปี 2552 และปี 2551 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่รวมกันทุกประเภทจำนวน 57,604 ยูนิต และ 69,757 ยูนิต ตามลำดับ โครงการที่อยู่อาศัยระดับราคา 0.5-3.0 ล้านบาท มีการเปิดตัวโครงการใหม่เป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 66.3 ของจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด

โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล

ระดับราคา (ล้านบาท)	2550		2551		2552	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 0.501	-	-	80	0.1	-	-
0.501 - 1.000	13,157	19.8	9,235	13.2	7,767	13.5
1.001 - 2.000	27,455	41.2	22,338	32.0	20,504	35.6
2.001 - 3.000	12,994	19.5	15,806	22.7	9,910	17.2
3.001 - 5.000	9,701	14.6	14,443	20.7	11,901	20.7
5.001 - 10.000	2,400	3.6	6,412	9.2	6,107	10.6
10.001 - 20.000	804	1.2	1,199	1.7	996	1.7
มากกว่า 20.000	65	0.1	244	0.3	419	0.7
รวม	66,576	100.0	69,757	100.0	57,604	100.0

ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)



เมื่อพิจารณาที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในปี 2552 แยกตามประเภท พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีการเปิดตัวมากเป็นอันดับหนึ่งคิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 41.7 รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.1 ร้อยละ 19.4 และร้อยละ 4.6 ตามลำดับ โดยอาคารชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาท มีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.5 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด และร้อยละ 39.5 ของจำนวนอาคารชุดเปิดตัวใหม่ทั้งหมด บ้านเดี่ยวระดับราคา 3-5 ล้านบาท มีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.1 ของจำนวนบ้านเดี่ยวที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด และทาวน์เฮาส์ระดับราคา 1-2 ล้านบาท มีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.4 ของจำนวนทาวน์เฮาส์ที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด

โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ปี 2552

แยกตามประเภท และระดับราคา

(จำนวน :หน่วย)

ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
< 0.501	-	-	-	-	-	-	0
0.501-1.000	-	62	4,326	-	3,379	-	7,767
1.001-2.000	241	372	10,195	214	9,482	-	20,504
2.001-3.000	2,576	1,907	2,141	-	3,282	4	9,910
3.001-5.000	4,924	324	2,267	355	4,031	-	11,901
5.001-10.000	3,067	-	150	124	2,766	-	6,107
10.001-20.000	228	-	-	13	755	-	996
> 20.000	121	-	-	-	298	-	419
รวม	11,157	2,665	19,079	706	23,993	4	57,604

ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)

สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ในปี 2552 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ มีจำนวนรวม 318,866 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 จากปี 2551 ที่มีจำนวน 286,960 ล้านบาท และยอดคงค้างสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปเพิ่มขึ้นจาก 1,584,966 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2551 เป็น 1,716,176 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2552 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของอัตราดอกเบี้ย และการแข่งขันกันในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

สำหรับสินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในปี 2552 มีจำนวนรวม 39,665 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39.8 เมื่อเทียบกับปี 2551 ที่มีจำนวนรวม 65,855 ล้านบาท ยอดสินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยคงค้างลดลงจาก 238,030 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2551 เป็น 202,798 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2552 หรือลดลงร้อยละ 14.8 โดยในปี 2551 มีการออกหุ้นกู้ภาคอสังหาริมทรัพย์รวมกันประมาณ 65,927 ล้านบาท และลดลงเป็นประมาณ 3,190 ล้านบาทในปี 2552 (ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์)

ตารางสินเชื่อที่อยู่อาศัย และหุ้นกู้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ ปี 2552

(หน่วย : ล้านบาท)

ไตรมาส/ปี		สินเชื่อบุคคล ปล่อยใหม่	สินเชื่อบุคคล คงค้าง	สินเชื่อ ผู้ประกอบการ ปล่อยใหม่	สินเชื่อ ผู้ประกอบการ คงค้าง	หุ้นกู้ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์
2550		270,466		31,448		59,493
	Q1/2550	59,486	1,369,491	6,288	184,188	9,803
	Q2/2550	67,198	1,398,769	8,179	190,458	14,600
	Q3/2550	69,057	1,428,818	7,836	184,398	22,792
	Q4/2550	74,725	1,479,903	9,145	178,994	12,298
2551		286,960		65,855		65,927
	Q1/2551	50,503	1,476,219	9,283	183,661	14,831
	Q2/2551	79,643	1,515,047	24,210	221,894	16,272
	Q3/2551	79,763	1,551,305	21,906	221,978	21,434
	Q4/2551	77,051	1,584,966	10,456	238,030	13,390
2552		318,866		39,665		3,190
	Q1/2552	63,994	1,606,479	15,264	229,646	0
	Q2/2552	70,689	1,631,306	7,578	233,555	3,000
	Q3/2552	85,967	1,665,186	10,383	216,434	150
	Q4/2552	98,216	1,716,176	6,440	202,798	40
	QoQ	14.2%	3.1%	(38.0%)	(6.3%)	(73.3%)
	YoY	27.5%	8.3%	(38.4%)	(14.8%)	(99.7%)
	YTD	11.1%		(39.8%)		(95.2%)

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง โดยได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง กำหนดลักษณะความเสี่ยง (Risk Assessment) กลยุทธ์ในการจัดการความเสี่ยง ติดตามและควบคุมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งการรายงานผลการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส บริษัทได้กำหนดความเสี่ยงและแนวทางในการบริหารจัดการโดยแบ่งความเสี่ยงออกเป็น 3 ลักษณะ ดังนี้

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านพร้อมอยู่

บริษัทมีนโยบายในการสร้างบ้านพร้อมอยู่ (บ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน) ซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ของบริษัทในการพัฒนาโครงการ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันในการตอบสนองความต้องการของลูกค้า การสร้างบ้านพร้อมอยู่ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนมาก เนื่องจากบริษัทไม่ได้รับเงินจากลูกค้าในระหว่างก่อสร้าง และบริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถขายบ้านพร้อมอยู่ได้ตามที่คาดการณ์ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนในรูปของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง และความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการ บริษัทได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ตลาดโดยรวมแล้วเป็นอย่างดี เพื่อให้ตรงกับช่องว่างทางการตลาด และมีการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าเพื่อให้ได้สินค้าที่ตรงกับความต้องการของลูกค้า โดยการดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านพร้อมอยู่ บริษัทพิจารณาวิเคราะห์จากความต้องการของลูกค้าในด้านต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง แบบบ้าน และขนาดของบ้าน ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาบ้านพร้อมอยู่ได้ตรงกับความต้องการของลูกค้าและสามารถขายบ้านพร้อมอยู่ได้ตามแผนงาน นอกจากนี้ บริษัทได้แบ่งการพัฒนาโครงการเป็นรายเฟส ดังนั้น บริษัทจึงสามารถปรับเปลี่ยนสินค้าตามความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีสินค้าคงเหลือบ้านพร้อมอยู่ทั้งสิ้น 469 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.9 ของมูลค่าขายรวมของโครงการทั้งหมดที่ดำเนินการในปัจจุบัน

ความเสี่ยงจากการขายบ้านสิ่งสร้าง (Pre-sales) และบ้านสร้างก่อนขาย (Semi-prebuilt)

บริษัทมีนโยบายขายบ้านสิ่งสร้าง (Pre-sales) และบ้านสร้างก่อนขาย (Semi-prebuilt) เพื่อลดความเสี่ยงด้านการตลาด และเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับสินค้าให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ นอกจากนี้ในการขายบ้านสิ่งสร้าง (Pre-sales) และบ้านสร้างก่อนขาย (Semi-prebuilt) บริษัทสามารถนำเงินค่างวดที่ได้รับจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย อย่างไรก็ตาม การขายบ้านสิ่งสร้าง (Pre-sales) และบ้านสร้างก่อนขาย (Semi-prebuilt) ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง เนื่องจากบริษัทจะตั้งราคาขายบ้านก่อนเริ่มการก่อสร้าง ดังนั้น หากต้นทุนการก่อสร้างเปลี่ยนแปลงไปก็จะส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้นของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ในการสร้างบ้านของบริษัท บริษัทมีนโยบายในการทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey construction contract) กับผู้รับเหมา โดยบริษัทจะซื้อเฉพาะวัสดุก่อสร้างหลักบางรายการ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 ของปริมาณวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ทั้งหมด ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างบ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน

การบริหารงานด้านการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างหลักบางรายการ อาทิ เสาเข็ม ปาร์เก้ พรม งานปูหินอ่อน หินแกรนิต กระเบื้องยาง ราวบันไดยาง งานกำจัดปลวก เป็นต้น สำหรับการก่อสร้างเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทกำหนด โดยบริษัทไม่มีการทำสัญญาซื้อขายวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า และจากสภาพการณ์ปัจจุบันซึ่งราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นลงตามราคาน้ำมัน ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายก่อสร้างเพิ่มมาตรการในการบริหารต้นทุนค่าก่อสร้าง เช่น การวางแผนความต้องการใช้วัสดุก่อสร้าง (Material Requirement Planning) และหาวัสดุทดแทนที่มีคุณภาพเทียบเท่าอย่างมีระบบเพื่อให้เหมาะสมกับแผนงานการพัฒนาโครงการของบริษัทซึ่งเป็นการป้องกันปัญหาในการจัดหาวัสดุก่อสร้างของบริษัทในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะบริหารและพัฒนาโครงการในปริมาณที่เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า โดยการควบคุมปริมาณสินค้าคงคลังทั้งในรูปวัสดุก่อสร้างและสินค้าสำเร็จรูปให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทำให้สามารถกำหนดราคาของสินค้าที่เหมาะสมกับต้นทุน กอปรกับการที่บริษัทจัดเป็นผู้ประกอบการที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่ทำให้มีอำนาจในการต่อรองในด้านราคาและปริมาณกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างได้ โดยที่ผ่านมามีบริษัทรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งบริษัทยังคงมีนโยบายการปรับราคาขายบ้านขึ้นโดยที่พิจารณาจากเฟสการขายหรือกลุ่มสินค้า ซึ่งการปรับราคาขายนั้นได้ปรับขึ้นเป็นระยะตามความเหมาะสมในสถานการณ์การตลาดนั้นๆ

ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดิน

จากสถานะเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัวในปัจจุบัน บริษัทได้มีนโยบายในการจัดซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ตลาดที่ไม่แน่นอนเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการซื้อที่ดิน โดยในช่วงปี 2552 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พื้นที่ 5,773 ตารางวา เป็นจำนวนเงิน 72.76 ล้านบาท เพื่อบริหารขยายโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งการตัดสินใจซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัทได้พิจารณาด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง ถึงความเหมาะสมในทำเลที่ต้องการแท้จริงและจากการพิจารณาเปรียบเทียบกับที่ดินในหลายๆ แปลงในทำเลต่างๆ ทั้งนี้ เพื่อเลือกลงทุนในทำเลที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดและมีความเสี่ยงน้อยที่สุด

3. ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทมากกว่าร้อยละ 75

บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ กลุ่มต้นทเทอดธรรม ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 75.9 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2552 (รายละเอียดปรากฏในหัวข้อเรื่องโครงสร้างเงินทุน) ซึ่งเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่มากกว่า 3 ใน 4 ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีอำนาจในการควบคุมบริษัทและมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัทในทุกเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา นอกจากนี้ การถือหุ้นในลักษณะกระจุกตัวโดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ยังทำให้โอกาสที่บริษัทจะถูกครอบงำกิจการ (Takeover) โดยบุคคลอื่นไม่สามารถเกิดขึ้นได้โดยปราศจากการยินยอมของผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มนี้ แม้ว่าผู้ถือหุ้นกลุ่มอื่นจะเห็นโอกาสที่จะทำให้มูลค่าของกิจการเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการกำหนดโครงสร้างการจัดการเพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างเหมาะสม โดยโครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบ โดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดต่างๆ อย่างชัดเจนและโปร่งใส ตลอดจนมีการวางโครงสร้างการบริหารงานโดยบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ ในกรณีเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุม รวมถึงบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในการอนุมัติรายการดังกล่าว

โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ

โครงสร้างเงินทุน

หลักกรรมสิทธิ์ของบริษัท

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2552 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,200,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,200,000,000 หุ้น เรียกชำระแล้ว 1,185,985,052 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,185,985,052 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2552

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนชำระแล้ว
1	นายนำชัย ตันทเทอดธรรม	672,000,000	56.66
2	นางสุณี ตันทเทอดธรรม	84,000,000	7.08
3	นายสมนึก ตันทเทอดธรรม	19,810,800	1.67
4	นายประสิทธิ์ ตันทเทอดธรรม	19,218,000	1.62
5	นางนงลักษณ์ ตันทเทอดธรรม	19,203,000	1.62
6	นางสมทรง ลาวัณย์ประเสริฐ	19,080,000	1.61
7	นายสุจินต์ ตันทเทอดธรรม	18,242,000	1.54
8	น.ส.รัตนา ตันทเทอดธรรม	17,871,000	1.51
9	นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	13,513,000	1.14
10	นางจินตนา เจษฎาวรางกุล	10,000,000	0.84
11	นายณัฐวิทย์ ตันทเทอดธรรม	3,216,000	0.27
12	นายณัฐวุฒิ ตันทเทอดธรรม	3,216,000	0.27
13	นางสมพร เดชะรินทร์	800,000	0.07
14	บริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน)	50,000,000	4.22
15	นายพัฒนพงษ์ ตันมัญญา	32,643,900	2.75
16	นางสุภาพร ตามธรรม	32,046,900	2.70
17	นายสมชาย วิโมกข์เจริญสุข	17,904,000	1.51
18	นายอรุณศักดิ์ บุรณะโอสถ	14,333,540	1.21
19	นายยุทธนา ศิริมา	12,749,500	1.08
20	นายกิตติพล ทวนทอง	10,753,900	0.91
21	นายสุรพันธ์ ตันมัญญา	10,690,700	0.90
22	นายธีระ พุ่มเสนาะ	10,289,100	0.87
23	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	94,403,712	7.96
รวม		1,185,985,052	100.00

ที่มา : ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ : 1. กลุ่มตันทเทอดธรรม ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1-13 รวมจำนวน 900,169,800 หุ้น คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 75.90 ของทุนชำระแล้ว

2. บริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ นายวิโรจน์ ธนาลงกรณ์ คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 74.59 ของทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2552)

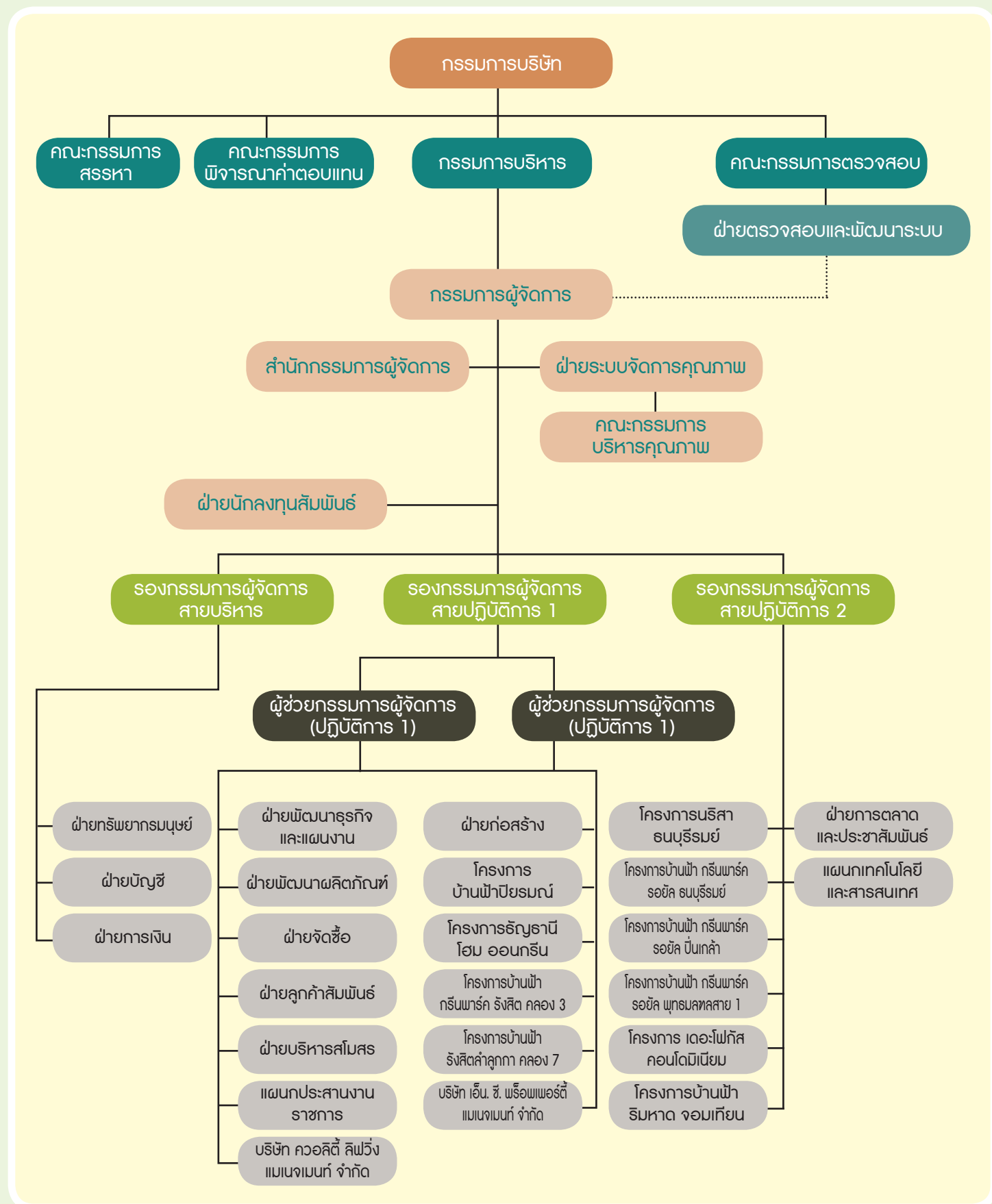
3. ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของบริษัทได้จากเว็บไซต์ของบริษัท คือ www.ncgroup.co.th

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี และสำรองตามกฎหมายของงบการเงินรวม ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจากกระแสเงินสดคงเหลือเทียบกับงบลงทุนของบริษัทย่อย หากกระแสเงินสดคงเหลือมีเพียงพอหลังการตั้งสำรองตามกฎหมายแล้วคณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมเป็นกรณีๆ ไป

โครงสร้างองค์กร บริษัท เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552



โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 5 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร โดยมีรายชื่อและขอบเขตอำนาจหน้าที่ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ในปี 2552 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	กรรมการ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน และประธานกรรมการบริหาร
3. นายสมนึก ตันทเทอดธรรม	กรรมการ และกรรมการบริหาร
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ กรรมการสรรหา และกรรมการบริหาร
5. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร
6. ดร.พิบูลย์ ลิมปประภัทร	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา และประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

โดยมี นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการบริษัท

หมายเหตุ : 1. นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม และนายสมนึก ตันทเทอดธรรม อยู่ในกลุ่มต้นตอเหตุธรรมดา ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2552 กลุ่มต้นตอเหตุธรรมดา ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 75.90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันตามหนังสือรับรองบริษัท

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้ลงมติกำหนดกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทเป็นดังนี้

- (1) นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม และนายสมนึก ตันทเทอดธรรม ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ
- (2) นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม หรือนายสมนึก ตันทเทอดธรรม ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ หรือนายรังสรรค์ นันทกาวงศ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- (1) บริหารจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
- (2) กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานและงบประมาณบริษัท ควบคุมกำกับดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร ให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว้นแต่ในเรื่องดังต่อไปนี้ คณะกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้ การขาย หรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือการซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับ รวมถึงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อและขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด
- (3) จัดให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการจัดให้มีการบริหารจัดการความเสี่ยงและการติดตามผล
- (4) ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
- (5) กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
- (6) รายงานความรับผิดชอบของตนในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปีและครอบคลุมในเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายเรื่องข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (7) คณะกรรมการอาจแต่งตั้งกรรมการและ/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร ให้เป็นคณะกรรมการบริหาร โดยให้อำนาจหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2549 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2549 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัทและเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2549 และมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี ประกอบด้วย

1.* ดร.พิบูลย์	ลิ้มประภัทร	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.* นายกอบศักดิ์	พงศ์พนรัตน์	กรรมการตรวจสอบ
3.* นายวิจิตร	วิชัยสาร	กรรมการตรวจสอบ

โดยมีนางน้ำเพชร ต้นตะวีริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

* คือ รายชื่อกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดประวัติของกรรมการได้จากหัวข้อรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร

หมายเหตุ : 1 ที่ประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2552 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2552

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (1) สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้
- (2) สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชานั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- (6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (Charter)
 - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายด้วยความเห็นชอบคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2552 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุม 6 ครั้ง ซึ่งมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท และต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

คณะกรรมการสรรหา

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2550 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2550 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา ประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัทและเป็นกรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 ท่าน โดยกำหนดวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี ประกอบด้วย

1. ดร.พิบูลย์ ลิมปภัทร	ประธานกรรมการสรรหา
2. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการสรรหา
3. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการสรรหา

โดยมีนางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา

หมายเหตุ : 1. นางสาวปริมปาง บุรณะจันทร์อดีตเลขานุการคณะกรรมการสรรหา ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหา ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2552 จึงมีมติแต่งตั้งให้ นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา แทนนางสาว ปริมปาง บุรณะจันทร์

2. ที่ประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2552 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2552

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา

- (1) พิจารณาโครงสร้าง องค์ประกอบ รวมทั้งคุณสมบัติของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และคณะกรรมการบริหาร
- (2) สรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการ อนุกรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เมื่อตำแหน่งว่างลง หรือเมื่อมีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง
- (3) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเกี่ยวข้องเนื่องกับการสรรหา

ในปี 2552 คณะกรรมการสรรหามีการประชุม 1 ครั้ง ซึ่งมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท และต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2550 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2550 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัทและเป็นกรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 ท่าน โดยกำหนดวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี ประกอบด้วย

1. ดร.พิบูลย์ ลิมปประภัทร	ประธานกรรมการพิจารณาคำตอบแทน
2. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการพิจารณาคำตอบแทน
3. นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	กรรมการพิจารณาคำตอบแทน

โดยมีนางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

หมายเหตุ : 1. นางสาวปริมปาง บุรณะจันทร์ อดีตเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2552 จึงมีมติแต่งตั้งให้นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน แทน นางสาวปริมปาง บุรณะจันทร์

2. ที่ประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2552 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งคณะกรรมการคำตอบแทนกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2552

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

- (1) กำหนดแนวทางและประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
- (2) พิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และคณะกรรมการบริหาร ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (3) พิจารณาคำตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (4) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเกี่ยวข้องเนื่องกับการพิจารณาคำตอบแทน

ในปี 2552 คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนมีการประชุม 2 ครั้ง ซึ่งมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทและต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายสมเชาว์ ตันตเทอดธรรม	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสมนึก ตันตเทอดธรรม	กรรมการบริหาร
3. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการบริหาร
4. นายรังสรรค์ นันททวงค์	กรรมการบริหาร

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

- (1) กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และหลักในการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับเป้าหมายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และให้มีอำนาจดำเนินการตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบ และข้อบังคับของบริษัท
- (2) จัดทำโครงสร้างองค์กร อำนาจบริหารองค์กร โดยให้ครอบคลุมทุกรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานบริษัท ยกเว้นตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
- (3) พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีที่กรรมการผู้จัดการนำเสนอ เพื่อกลั่นกรองก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- (4) ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางบริหารงานต่างๆ ของบริษัท ที่กำหนดเอาไว้ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- (5) มีอำนาจพิจารณา กลั่นกรอง การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักหรือธุรกิจที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับธุรกิจหลักก่อนนำเสนอ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- (6) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินหรือการขอสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมทั้งการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรม ตามปกติธุรกิจของบริษัท เช่น การใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน เพื่อการจัดซื้อที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานต่างๆ ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกินกว่า 500 ล้านบาท โดยให้นำเสนอคณะกรรมการเพื่อทราบด้วย หากเกินวงเงินที่กำหนดให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- (7) มีอำนาจพิจารณาจัดสรรเงินบำเหน็จ เงินรางวัล หรือผลตอบแทนต่างๆ ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (8) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย ในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารอาจมอบอำนาจช่วงให้พนักงานระดับบริหารของบริษัทมีอำนาจอนุมัติทางการเงินเรื่องใดเรื่องหนึ่งหรือหลายเรื่องตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร

อนึ่ง การอนุมัติรายการใดๆ ข้างต้น และการมอบอำนาจช่วง จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการอนุมัติรายการที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจช่วงสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับบริษัท และตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด) ทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจนซึ่งระบุไว้ในนโยบายในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต ทั้งนี้ สำหรับรายการที่กรรมการบริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ให้กรรมการบริหารที่มีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกคะแนนเสียงในเรื่องนั้น

คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีจำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายสมเชาว์	ต้นทเทอดธรรม	กรรมการผู้จัดการ
2. นายวิเชียร	ศิลาพัชรนันท์	รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร
3. นายรังสรรค์	นันทกวงศ์	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
4. นายสมนึก	ต้นทเทอดธรรม	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2
5. นายบุญชัย	ชัยอนันต์บวร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
6. นายวราพงศ์	นิลศิริ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
7. นางน้ำเพชร	ต้นตะวีริยะ	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
8. นางสาวสวันต์	รุ่งวรา	ผู้จัดการโครงการอาวุโส
9. นายบุญชัย	โรจน์พานิช	ผู้จัดการโครงการอาวุโส
10. นายवलัฒณัฐ	รุจิราศิริสกุล	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน
11. นางสาวสุมนี	บุญสรณะ	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

- มีอำนาจควบคุมการบริหารงานของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารกำหนดไว้ และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ
- พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีฝ่ายบริหารจัดทำเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งควบคุมการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน
- พิจารณาประเมินการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจะจากภายในหรือภายนอกบริษัท
- มีอำนาจสั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึกลง เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายหรือผลประโยชน์ของบริษัท
- มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท ซึ่งรวมถึง การอนุมัติการจัดซื้อสินค้าวัสดุอุปกรณ์และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุน ให้เป็นตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 50 ล้านบาท ทั้งนี้ อำนาจอนุมัติดังกล่าวไม่รวมถึงการจัดซื้อที่ดิน
- พิจารณาการนำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้างร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริหารอนุมัติ
- พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- ดำเนินการใดๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ตามการให้อำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ ภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการดังกล่าวข้างต้นจะไม่รวมถึงอำนาจที่ทำให้กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ดิน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับบริษัทและตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด) ทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจนซึ่งระบุไว้ในนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา เพื่อทำหน้าที่สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ อนุกรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เมื่อตำแหน่งว่างลง หรือเมื่อมีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยพิจารณาสรรหาจากบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ และมีความเชี่ยวชาญจากหลากหลายอาชีพ มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์ เป็นผู้มีความรู้และจริยธรรม รวมทั้งมีความสามารถในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ และใช้เวลาเพียงพอที่จะอุทิศในการทำงานให้แก่บริษัท

สำหรับตำแหน่งผู้บริหารอื่น มาจากการคัดเลือกโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทมีนโยบายที่จะสรรหา และคัดเลือกบุคคลที่สามารถเอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทได้ โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการดังนี้

หลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการ

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการ

- (1) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้น ต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร โดยคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงประสบการณ์ความรู้ความสามารถที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ จากนั้นจึงนำรายชื่อเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง
- (2) คณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- (3) ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับฉลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

- (4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (4.1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่ง มีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
 - (4.2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 4.1 เลือกตั้งบุคคลเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
 - (4.3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
- (5) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่เลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายมหาชนเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนตามวาระหนึ่ง จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน

- (6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

คุณสมบัติของคณะกรรมการ

- (1) กรรมการต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีวิสัยทัศน์ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรมและจริยธรรม มีประวัติการทำงานโปร่งใส และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทได้
- (2) มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ทั้งนี้ในการเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท
- (4) กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการในบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่น ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทเดียวกับบริษัท หรือเป็นคู่แข่งขันของ บริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
- (5) กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามแนวทางเดียวกันกับคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

นิยามกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่ไม่มีธุรกิจ หรืองานใดอันเกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจโดยอิสระของตน

กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

- (5.1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย
- (5.2) เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (5.3) เป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้องหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (5.4) เป็นกรรมการที่ไม่ใช่เป็นผู้เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (5.5) เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (5.6) สามารถปฏิบัติหน้าที่ แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนิยามกรรมการอิสระของบริษัทให้สอดคล้องกับข้อกำหนดขั้นต่ำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้กรรมการอิสระถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

ในรอบบัญชีที่ผ่านมากรรมการอิสระไม่เคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพในมูลค่าเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการอนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกตั้งจากกรรมการจำนวนหนึ่งของบริษัท

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด อย่างน้อย 3 คน และมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน โดยแต่งตั้งกรรมการอย่างน้อย 3 คน ประกอบด้วยกรรมการอิสระสองในสาม โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	ช่วงระยะเวลาการดำรงตำแหน่ง	วาระที่ดำรงตำแหน่ง
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการ	27/11/2546 - ปัจจุบัน	วาระที่ 3
2. นายสมเชาว์ ดันทเทอดธรรม	กรรมการ	27/11/2546 - ปัจจุบัน	วาระที่ 2
3. นายสมนึก ดันทเทอดธรรม	กรรมการ	27/11/2546 - ปัจจุบัน	วาระที่ 3
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ	27/11/2546 - ปัจจุบัน	วาระที่ 3
5. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์	กรรมการ	27/11/2546 - ปัจจุบัน	วาระที่ 3
6. ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร	กรรมการ	15/5/2550 - ปัจจุบัน	วาระที่ 1
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ	27/11/2546 - ปัจจุบัน	วาระที่ 2
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ	11/10/2550 - ปัจจุบัน	วาระที่ 2

การเข้าร่วมประชุมของกรรมการในปี 2552

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด			
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการพิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการ สรรหา
1. นายสุธรรม ชัยवालวงศ์	ประธานกรรมการ	6/6	-	-	-
2. นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	กรรมการ, กรรมการพิจารณาคำตอบแทน	6/6	-	2/2	-
3. นายสมนึก ตันทเทอดธรรม	กรรมการ	6/6	-	-	-
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ, กรรมการสรรหา	6/6	-	-	1/1
5. นายรังสรรค์ นันททวงศ์	กรรมการ	6/6	-	-	-
6. ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร	กรรมการ, ประธานกรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการสรรหา และ ประธานกรรมการพิจารณา คำตอบแทน	6/6	6/6	2/2	1/1
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา	6/6	5/6	-	1/1
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณา คำตอบแทน	6/6	6/6	2/2	-

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

คำตอบแทนกรรมการปี 2552

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม				ค่าตอบแทนรายปี	ค่าตอบแทนอื่น ๆ	รวม
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการพิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการ สรรหา			
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการบริษัท	0.18	-	-	-	-	0.36	0.54
2. นายสมเชาว์ ดันทะเทอดธรรม	กรรมการ	0.12	-	0.04	-	-	-	0.16
3. นายสมนึก ดันทะเทอดธรรม	กรรมการ	0.12	-	-	-	-	-	0.12
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ	0.12	-	-	0.02	-	-	0.14
5. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์	กรรมการ	0.12	-	-	-	-	-	0.12
6. นายพิบูลย์ ลิ้มประภัทร	กรรมการ	0.18	0.18	0.06	0.03	0.10	-	0.55
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ	0.12	0.10	-	0.02	0.10	-	0.34
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ	0.12	0.12	0.04	-	0.10	-	0.38
รวม		1.08	0.40	0.14	0.07	0.30	0.36	2.35

หมายเหตุ : ค่าตอบแทนอื่นๆ ประกอบด้วย เงินเดือนประจำตำแหน่งประธานกรรมการเดือนละ 30,000 บาท เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2550

รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2552 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2552 มีดังนี้

1. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการ	30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
2. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ (โดยไม่มีคำตอบแทนรายปีสำหรับกรรมการ)	20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
3. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการตรวจสอบ	30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
4. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบ	20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
5. ค่าตอบแทนกรรมการตรวจสอบรายปี	100,000 บาท ต่อคนต่อปี
6. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการสรรหา	30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
7. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการสรรหา	20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
8. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการพิจารณาคำตอบแทน	30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
9. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการพิจารณาคำตอบแทน	20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
10. ค่าตอบแทนกรรมการจากการเป็นกรรมการบริษัทย่อย ปี 2552	- ไม่มี -

คำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร ปี 2552

รายการ	2552		
	จำนวน (ท่าน)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	รายละเอียดคำตอบแทน
กรรมการบริหารและผู้บริหาร (ในฐานะผู้บริหาร)	9	26.35	- เงินเดือน - โบนัส - กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

หมายเหตุ : ผู้บริหาร หมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และผู้จัดการอาวุโส

2. คำตอบแทนอื่นๆ

-ไม่มี-

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานในการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท นอกจากนี้ ระเบียบและวิธีปฏิบัติงานในคู่มือพนักงาน และคู่มือจรรยาบรรณของบริษัท มีการกำหนดห้ามพนักงานของบริษัทเปิดเผยความลับของบริษัทแก่บุคคลภายนอก หรือใช้ตำแหน่งหน้าที่ในบริษัท แสวงหาประโยชน์แก่ตนเอง หรือบุคคลอื่นโดยมิชอบ และกำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืน ดังนี้

- ให้ความรู้แก่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานฝ่ายต่างๆ เพื่อให้รับทราบเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ไม่บรรลุนิติภาวะ รวมถึงบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยให้จัดส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้แก่บริษัทเพื่อเก็บเป็นหลักฐาน
- ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในคู่มือพนักงานและคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทมีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และภายหลังจากที่ได้มีการเปิดเผยสารสนเทศให้ประชาชนทราบแล้ว 48 ชั่วโมง และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยบริษัทมีการดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ
- ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทมีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading) ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน
- ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในคู่มือพนักงานและคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทมีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเปิดเผยความลับของบริษัทแก่บุคคลภายนอก หรือใช้ตำแหน่งหน้าที่ในบริษัท แสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเอง หรือบุคคลอื่นโดยมิชอบ และกำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืน เช่น การภาคทัณฑ์ หรือไล่ออก เป็นต้น

การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน และกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยตรงของฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเพื่อให้สามารถทำหน้าที่การตรวจสอบได้อย่างเป็นอิสระในการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่มีอยู่ในระบบการปฏิบัติงาน รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาการตรวจสอบภายใน คือ บริษัท เอเอ็นเอส บิซิเนส คอนซัลแทนส์ จำกัด เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบกระบวนการปฏิบัติงานตามแผนการตรวจสอบประจำปี 2552 ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2552 ระบบการควบคุมภายในที่มีอยู่ในระบบการบริหารและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทมีโครงสร้างการควบคุมภายในเชิงสัมพันธ์ของ 5 องค์ประกอบ อย่างเหมาะสมและเพียงพอ ดังนี้

1. องค์กรและสภาพแวดล้อม

- 1.1 บริษัทฯ มีการกำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ แผนงานรายปี และเป้าหมาย KPI ของแต่ละฝ่าย / โครงการ เป็นประจำทุกปี เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงาน มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ KPI. เพื่อทบทวน KPI. ของทุกหน่วยงาน ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน และให้สอดคล้องกับนโยบายบริษัทฯ

- 1.2 บริษัท ได้จัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และมีคุณธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนสาธารณชนและสังคม รวมทั้งมีการกำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนพนักงานที่สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัท เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจให้พนักงานได้ร่วมกันปฏิบัติงานอย่างเต็มความรู้ ความสามารถ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายโดยรวมขององค์กร
- 1.3 บริษัท มีการจัดทำระเบียบวิธีปฏิบัติงาน ด้านการเงิน จัดซื้อ การบริหารทั่วไป และมีระบบบริหารงานคุณภาพ ISO 9001:2000 เพื่อควบคุมทางเดินเอกสารและคุณภาพของการปฏิบัติงาน
- 1.4 คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และแต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน เป็นคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการบริหารมีการประชุมกันอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และคณะกรรมการบริษัทประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง สำหรับคณะกรรมการตรวจสอบจะประชุมโดยอิสระร่วมกับฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง
- 1.5 โครงสร้างการจัดองค์การของบริษัทมีศักยภาพในการบริหารงานได้อย่างกระชับและรวดเร็ว สอดคล้องกับวิสัยทัศน์และความสำเร็จและความรับผิดชอบ
- 1.6 บริษัท มีนโยบายสนับสนุนการฝึกอบรมและการศึกษาเพื่อการพัฒนาความก้าวหน้าของพนักงาน

2. การบริหารความเสี่ยง

บริษัท มีนโยบายและแนวทางในการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงอย่างมีระบบ จัดให้มีกระบวนการที่สามารถระบุปัจจัย และวิเคราะห์ความเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท รวมทั้งการกำหนดแนวทางที่จำเป็นต้องใช้ในการควบคุมความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทให้ความสำคัญกับการประเมินความเสี่ยง เช่น จัดประชุมกันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพิจารณาว่าความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเป็นความเสี่ยงในลักษณะใด และ ปรับเปลี่ยน การควบคุมภายในให้เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เปลี่ยนไปอยู่เสมอ

3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัท กำหนดมาตรการควบคุม มุ่งเน้นแบบป้องกัน และส่งเสริมให้ผู้ปฏิบัติงานพัฒนาการควบคุมภายในด้วยตนเองดังนี้

- 3.1 บริษัท กำหนดขอบเขตอำนาจอนุมัติของผู้บริหารระดับต่างๆ
- 3.2 มีการจัดโครงสร้างการปฏิบัติงานให้สามารถสอบทานงานระหว่างกัน
- 3.3 มีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติงาน KPI และทบทวนแผนเป้าหมายทุก 6 เดือน
- 3.4 บริษัท มีมาตรการในการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาษีได้ พรบ.บ้านจัดสรร พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.ควบคุมเอกสาร พรบ.ผังเมือง และอื่นๆ

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

- 4.1 บริษัท กำหนดให้มีการส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุม ก่อนการประชุมโดยเฉลี่ย 7 วัน ก่อนการประชุม
- 4.2 บริษัท มีการจัดโครงสร้างองค์กรให้มีหน่วยงานทำหน้าที่สื่อสารข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยมีเนื้อหาสาระอย่างครบถ้วน ถูกต้อง ทันปัจจุบัน ทันเวลา และสามารถค้นหาได้ ได้แก่ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายประชาสัมพันธ์ เป็นต้น
- 4.3 มีการจัดทำบอร์ดประชาสัมพันธ์ และบอร์ดแจ้งข่าวสารของบริษัท แสดง ณ สถานที่ทำให้คนเห็นได้อย่างชัดเจน
- 4.4 แต่ละฝ่ายในบริษัท มีการจัดทำแผนผังผู้ปฏิบัติงานตำแหน่งต่างๆ และ / หรือ ตารางกิจกรรมในฝ่ายนั้นๆ
- 4.5 ฝ่ายบริหารระดับสูงเป็นผู้กำกับดูแลระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร

5. ระบบการติดตามผล

- 5.1 บริษัทกำหนดมาตรการติดตามผลระหว่างการดำเนินงาน โดยกำหนดนัดประชุมฝ่ายบริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และประชุมกลุ่มย่อยเพื่อพิจารณาตัดสินใจปัญหาพร้อมรับทราบความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ตามที่คณะทำงานได้รับมอบหมาย
- 5.2 บริษัทฯ กำหนดมาตรการประเมินผลในช่วงเวลาที่กำหนด และการประเมินอิสระโดยฝ่ายระบบจัดการคุณภาพ และฝ่ายตรวจสอบภายใน เข้าทำการตรวจสอบตามแผนงานตรวจสอบประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายใน ซึ่งประเมินโดยฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชีของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเห็นชอบว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และได้รับการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของบริษัทที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน เพื่อทำให้เกิดประโยชน์ในการบริหารงานของบริษัท

นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทมีนโยบายพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มพูนความรู้ ความสามารถ ทักษะ และประสิทธิภาพในการทำงาน ทั้งในส่วนงานด้านเทคนิค (Technical) และสายงานวิชาชีพ (Professional) เพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการปฏิบัติงาน และรองรับความก้าวหน้าในสายงาน รวมถึงจัดให้มีสวัสดิการทุนการศึกษาแก่พนักงานในสาขาที่เกี่ยวข้องกับสายงาน และการทำธุรกิจของบริษัทฯ

สำหรับรูปแบบการพัฒนาบุคลากร มีการจัดอบรมทั้งภายในบริษัท และส่งพนักงานไปอบรมภายนอกอย่างสม่ำเสมอ การจัดอบรมภายในได้เชิญวิทยากรที่มีความรู้ ความสามารถจากภายนอก และใช้วิทยากรจากภายในเสริมเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาที่ช่วยให้พนักงานเป็นมืออาชีพในงานที่รับผิดชอบมากยิ่งขึ้น เช่น การอบรมในหลักสูตรเพิ่มทักษะการขาย การให้บริการ และการก่อสร้าง รวมถึงการปูพื้นฐานด้านคุณธรรม จริยธรรม ให้กับพนักงานทุกระดับ เน้นพัฒนาให้สามารถปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัทอย่างเคร่งครัด เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท ที่มุ่งเน้นความมีคุณธรรมในการดำเนินธุรกิจที่มีความชัดเจนและมีประสิทธิภาพ

สำหรับบุคลากรในระดับบริหารนั้น บริษัทได้จัดให้มีการอบรมหลักสูตรเพิ่มเติมอื่น อาทิ หลักสูตรด้านบริหารงานขายอสังหาริมทรัพย์เชิงรุก หลักสูตร Effective Coaching for Higher Performance หลักสูตร Business English เป็นต้น นอกจากนี้ สำหรับพนักงานที่เข้ามาใหม่ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการปฐมนิเทศ และฝึกอบรม เพื่อให้เข้าใจในระบบงานและขั้นตอนการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นการปูพื้นฐาน และสร้างความเข้าใจในการปฏิบัติงานตามมาตรฐานระบบคุณภาพ ISO 9001 รวมทั้งการให้ความรู้เบื้องต้นในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อสร้างจิตสำนึกให้แก่พนักงาน และการมีส่วนร่วมส่งเสริมความเป็นบริษัทภิบาลของบริษัท

ในปี 2552 บริษัทได้จัดการอบรมภายในและภายนอก ตามรายละเอียดดังนี้

การจัดฝึกอบรม	จำนวนหลักสูตร	จำนวนคน
การอบรมภายในองค์กร	11	413
การอบรมภายนอกองค์กร	47	58
รวม	58	471

การกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทเข้าใจบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อบริษัท และผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนการปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเสริมสร้างให้องค์กรมีระบบการบริหารที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้บริษัทมีการพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืน

รางวัลแห่งความสำเร็จด้านการกำกับดูแลกิจการ

- บริษัท ได้รับรางวัล Best Corporate Governance Report จากงาน SET AWARDS 2006 ซึ่งจัดโดยวารสารการเงินการธนาคาร ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- บริษัท ได้รับการจัดอันดับเป็นบริษัทที่มีคะแนนอยู่ในระดับ “ดีมาก” ในปี 2549 และได้พัฒนาสู่ระดับ “ดีเลิศ” ในปี 2551 และปี 2552 ตามลำดับ จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนที่ทางสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) จัดทำขึ้นโดยความสนับสนุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- บริษัท ได้รับการจัดอันดับเป็นบริษัทที่มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอยู่ในเกณฑ์ “ดี” ในปี 2549 และได้พัฒนาสู่ระดับ “ดีเยี่ยม” ในปี 2551 และปี 2552 ตามลำดับ และในปี 2552 ยังได้รับการยกย่องเป็นบริษัทตัวอย่างในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น จากโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ซึ่งจัดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ร่วมกับสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และสมาคมบริษัทจดทะเบียน

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้มีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ด้วยการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีระบบจัดการอย่างมืออาชีพ และมีความโปร่งใส โดยคำนึงถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีหน้าที่กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และมีหน้าที่ติดตามและประเมินผลการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขเพื่อส่งเสริมให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดียิ่งขึ้น

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2549 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2549 ที่ประชุมมีมติอนุมัตินโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท เพื่อเผยแพร่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัททราบและปฏิบัติตามอย่างทั่วถึง โดยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทมีเนื้อหาครอบคลุมถึง

- โครงสร้าง บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และความเป็นอิสระของคณะกรรมการ
- สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- การเปิดเผยสารสนเทศ และความโปร่งใส
- การควบคุมและบริหารความเสี่ยง
- จรรยาบรรณธุรกิจ



บริษัทมีนโยบายรณรงค์ส่งเสริมให้ทุกคนในองค์กรเห็นความสำคัญของการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างจริงจัง โดยการกำหนดให้วันที่ 2 กุมภาพันธ์ ของทุกปีซึ่งเป็นวันคล้ายวันก่อตั้งบริษัทเป็นวันบรรษัทภิบาลของบริษัท (CG Day) ได้จัดให้มีกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทในวันดังกล่าว อาทิเช่น การจัดสัมมนาในหัวข้อเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การจัดกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมในการทำงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีความรับผิดชอบ และปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัท เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการเผยแพร่ข่าวสารเกี่ยวกับการดำเนินการและกิจกรรมที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ncgroup.co.th และวารสาร IR Newsletter ซึ่งเป็นวารสารภายในองค์กรรายไตรมาส และกำหนดให้การกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัทเป็นหลักสูตรหนึ่งในการอบรมพนักงานใหม่ของบริษัท รวมทั้งการกำหนดให้พนักงานใหม่ลงนามให้คำรับรองรับทราบการปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทด้วย

สรุปสาระสำคัญของการดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการของบริษัทในปี 2552 ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีนโยบายส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนอย่างเต็มที่ โดยได้มีการระบุไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2552 บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ในวันที่ 23 เมษายน 2552 โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุม 8 ท่าน (กรรมการทั้งหมดมี 8 ท่าน) มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 37 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 953,949,133 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 80.44 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (หุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 1,185,985,052 หุ้น) ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท ระหว่างการประชุมมีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มอีก 1 ท่าน จำนวนหุ้น 133 หุ้น ทำให้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 38 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 953,949,266 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 80.44 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาในวาระต่างๆ ที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจ พร้อมทั้งหนังสือมอบฉันทะ และรายงานประจำปี ถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาในการพิจารณาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าประชุม รวมทั้งได้ประกาศลงในหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน และก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ บริษัทได้ทำการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการพิจารณา และหนังสือมอบฉันทะทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ncgroup.co.th ก่อนวันประชุม 30 วัน

บริษัทได้แต่งตั้งกรรมการอิสระ 3 ท่าน เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมแทน สามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือกรรมการอิสระของบริษัทเข้าประชุมแทนได้

บริษัทได้แจ้งในเอกสารประกอบการประชุมที่จัดส่งพร้อมหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงกระบวนการแต่ละขั้นตอน ในการเข้าร่วมประชุม การตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุม กฎและข้อบังคับของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุม รวมถึงแผนที่สถานที่ในการจัดประชุม และในวันประชุมบริษัทได้จัดเจ้าหน้าที่ลงทะเบียน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุม และเปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้า 2 ชั่วโมงก่อนการประชุม และต่อเนื่อง จนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ

บริษัทได้เชิญผู้สอบบัญชีอิสระจากบริษัท สอบบัญชี ธรรมชาติ จำกัด เข้าร่วมประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็น และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น และเพื่อความโปร่งใสในการรวบรวมคะแนนเสียง

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ประธานในที่ประชุมได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนเสียง วิธีการนับคะแนนและวิธีใช้บัตรลงคะแนนก่อนการประชุม โดยในวาระการเลือกตั้งกรรมการ บริษัทได้จัดให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ประธานในที่ประชุมได้นำเสนอเรื่องที่สำคัญให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาและลงคะแนนเสียงเรียงตามลำดับวาระการประชุม โดยไม่มีการเพิ่มเติมวาระการประชุม นอกเหนือไปจากที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญในที่ประชุมอย่างกะทันหัน ประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการซักถาม โดยให้เวลาอย่างเพียงพอและเหมาะสมบริษัทให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมในภายหลังที่ได้เริ่มการประชุมแล้วมีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วาระที่ได้เข้าประชุมและออกเสียงเป็นต้นไป เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะมีความเห็นเป็นอย่างอื่น

บริษัทจัดให้มีการจดบันทึกรายงานการประชุม และบันทึกการออกเสียงในแต่ละวาระ พร้อมทั้งประเด็นข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้อย่างครบถ้วน และจัดส่งให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนมีการเผยแพร่รายงานการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ncgroup.co.th ทั้งนี้ บริษัทได้รับคะแนนจากการประเมินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2552 ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ร่วมกับสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และสมาคมบริษัทจดทะเบียนรวม 100 คะแนนเต็ม ซึ่งจัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม และได้รับการยกย่องให้เป็นบริษัทตัวอย่างในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 เป็นต้นมา บริษัทได้ดำเนินการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท โดยเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2552 บริษัทได้เผยแพร่จดหมายถึงผู้ถือหุ้นผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 โดยบริษัทได้เผยแพร่หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท รวมทั้งได้แจ้งผลการดำเนินการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว



2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมาย บริษัทมีนโยบายในการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในข้อ 1 สิทธิผู้ถือหุ้น

บริษัทมีมาตรการป้องกันกรณีที่มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ (Abusive Self-dealing) เช่น การซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading) การนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้บริหารซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน หน้า 34 บริษัทกำหนดให้กรรมการเปิดเผยข้อมูลต่อบริษัทเกี่ยวกับส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการสามารถพิจารณาเรื่องที่มีความขัดแย้งของผลประโยชน์กับธุรกรรมของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและวิธีการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการไว้อย่างชัดเจน ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการหน้า 29

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทถือเป็นนโยบายสำคัญที่จะไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน จึงกำหนดเป็นข้อปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทในการหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท และในกรณีที่จำเป็นต้องทำรายการเช่นนั้นเพื่อประโยชน์ของบริษัท คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะต้องมีการเสนอให้แก่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติรายการระหว่างกัน และต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรม สมเหตุสมผล และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก โดยที่กรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานที่มีส่วนได้เสียในรายการนั้นจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณาอนุมัติ โดยบริษัทได้ทำการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในรายงานประจำปี (แบบ 56-2) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) อย่างครบถ้วน

นอกจากนี้ บริษัทห้ามมิให้ผู้บริหารและพนักงาน ประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท ไม่ว่ากรรมการ ผู้บริหารและพนักงานดังกล่าวจะได้รับผลประโยชน์ทางตรงหรือทางอ้อม โดยได้ระบุไว้ในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทอย่างชัดเจน

3. บทบาทผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้นลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยระบุไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อสำหรับใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีช่องทางเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท และร้องเรียนในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการกระทำของบริษัท หรือพบเห็นการทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ โดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ncgroup.co.th และสามารถสื่อสารกับคณะกรรมการบริษัทได้โดยตรงผ่านทาง email address: bod@ncgroup.co.th และเลขานุการบริษัทโดยตรงผ่านทาง email address: jr@ncgroup.co.th ในการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัทได้คำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ดังนี้

ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม มีจริยธรรมและโปร่งใส เพื่อให้ธุรกิจมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนเพื่อเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในระยะยาว โดยคำนึงถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในข้อ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น และข้อ 2 ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

พนักงาน : บริษัทตระหนักว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัท บริษัทจึงมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง การโยกย้าย ตลอดจนสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการปฏิบัติงาน และส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในสายงาน ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อนโยบายการพัฒนาพนักงานหน้า 37

บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาสุขภาพ ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยมีการจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัยเพื่อดำเนินงานเกี่ยวกับความปลอดภัยและอนามัยที่ดี และจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อดูแลเรื่องสวัสดิการให้แก่พนักงาน บริษัทจัดให้มีการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี จัดให้มีสถานที่ออกกำลังกาย การประกันชีวิตของพนักงาน และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ลูกค้า : บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจสูงสุดให้กับลูกค้าที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพในระดับราคาที่เหมาะสม ตลอดจนการรักษาความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว โดยบริษัทมีระบบการควบคุมคุณภาพบ้านด้วยระบบสากล ISO 9001 : 2000 บริษัทมุ่งเน้นการปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำให้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด บริษัทจัดให้มีระบบและกระบวนการให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการ (CFR : Customer Feedback Records) และมีนโยบายในการรักษาความลับของลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดทำแบบสอบถามความคิดเห็นของลูกค้าเกี่ยวกับการบริการและการก่อสร้างทุกครั้งที่มีการส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้า และจัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลที่ได้มาใช้ในการพัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการของบริษัท เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุดในสินค้าและบริการของบริษัท

คู่ค้า : บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำให้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด

เจ้าหนี้ : บริษัทยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด

คู่แข่งทางการค้า : บริษัทมีนโยบายในการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้คู่ค้าต้องขายสินค้าให้บริษัทเท่านั้น บริษัทไม่มีนโยบายในการใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งอย่างผิดกฎหมายและขัดต่อจริยธรรม และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหาในทางร้าย ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

ผู้สอบบัญชีอิสระ : บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้สอบบัญชีอิสระที่ผู้ถือหุ้นใช้เป็นกลไกในการตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารและให้มียางงานทางการเงินต่างๆ ถูกต้อง ครบถ้วน จึงมีนโยบายให้ความร่วมมือกับผู้สอบบัญชีอย่างเต็มที่โดยการเสนอข้อมูลที่ต้องการและครบถ้วน ตลอดจนให้ความสะดวกแก่ผู้สอบบัญชีอิสระในการตรวจสอบ

สังคมและส่วนรวม : บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงการให้ความสำคัญกับการดูแลสิ่งแวดล้อม การให้การช่วยเหลือแก่สังคม และสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการสนับสนุนกิจกรรมท้องถิ่นที่บริษัทมีการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับรัฐและชุมชน ดังรายละเอียดซึ่งเปิดเผยไว้ในหัวข้อกิจกรรมเพื่อสังคม หน้า 52 รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน

นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดนโยบายและการปฏิบัติต่อตนเอง นโยบายและการปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชาและผู้ร่วมงาน นโยบายและการปฏิบัติต่อบริษัท เนื่องจากบริษัทได้เล็งเห็นว่า พนักงานทุกคนถือเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จขององค์กร จึงจำเป็นต้องเป็นผู้ที่ใฝ่รู้และพัฒนาความรู้ ความสามารถของตนเองอยู่เสมอ ประพฤติ ปฏิบัติตน อยู่ในระเบียบวินัย และศีลธรรมอันดี มีส่วนร่วมในการเสริมสร้างวัฒนธรรมที่ดีภายในองค์กร ควบคู่กับพัฒนาให้บริษัทสามารถเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืน

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศทั้งทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใส ผ่านช่องทางต่างๆ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมทั้งดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลโครงสร้างการทำหน้าที่ และคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ หน้า 21 รายงานการปฏิบัติงานของคณะอนุกรรมการ หน้า 47-51 และคำตอบแทนกรรมการ หน้า 32 ตลอดจนการจัดทำรายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และผลการปฏิบัติตามนโยบายอย่างครบถ้วน

คุณภาพของรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทที่จัดทำขึ้น มีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระที่สำคัญ โปร่งใส รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล และได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน และคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการรายงานการตรวจสอบตามรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปีแล้ว

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทจัดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อเป็นตัวแทนบริษัทในการติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน สถาบันนักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และประชาชนทั่วไป โดยการเผยแพร่ข้อมูลผ่านหลายช่องทาง เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ การเผยแพร่ข้อมูลทางสื่อมวลชน อีเมล โทรศัพท์ โทรสาร วารสาร IR Newsletter รวมทั้งการเผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์บริษัทที่ www.ncgroup.co.th ทั้งที่เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอข้อมูลบริษัทโดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ncgroup.co.th หรือที่ email address : ir@ncgroup.co.th หรือที่โทร. 02-993-5080-7

5. ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งทำหน้าที่พิจารณาให้ความเห็นชอบในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย ภารกิจ แผนธุรกิจ และนโยบายบริหารความเสี่ยง ตลอดจนกำกับดูแลฝ่ายจัดการเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนดไว้ ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบต่อชื่อเสียง สุจริต ระมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัท และความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น

บริษัทได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 4 ท่าน และกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร และเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจำนวน 4 ท่าน ดังนั้น ผู้มีส่วนได้เสียจึงสามารถมั่นใจได้ว่ากรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นอิสระ และมีการถ่วงดุลที่เหมาะสม

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ โดยบริษัทกำหนดให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารออกจากกันอย่างชัดเจน

กรรมการอิสระของบริษัท หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน และมีความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการ หน้า 29

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนิยามกรรมการอิสระของบริษัทให้สอดคล้องตามข้อกำหนดขั้นต่ำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการ หน้า 29

สำหรับนโยบายและวิธีการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการ ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติกรรมการ หน้า 29 ทั้งนี้ บริษัทยังไม่มีกำหนดจำนวนวาระที่กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งติดต่อกันได้นานที่สุด อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดออกตามวาระ กรรมการสรรหาจะพิจารณาความเหมาะสมในการกลับเข้าดำรงตำแหน่งของกรรมการ โดยพิจารณาจากผลงานและประโยชน์ที่บริษัทได้รับจากการทำหน้าที่ของกรรมการที่ผ่านมา

คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการผู้มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมเป็นคณะอนุกรรมการ เพื่อช่วยศึกษาถ่วงน้ำหนักงานในเรื่องต่างๆ จำนวน 3 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา และ คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน ทั้งนี้ องค์ประกอบสมาชิก ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละคณะปรากฏในหัวข้อคณะอนุกรรมการ หน้า 23 นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทยังได้กำหนดให้คณะอนุกรรมการบริษัทมีหน้าที่รายงานผลการปฏิบัติงานที่ตามกฎบัตรในปีที่ผ่านมาต่อคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ 6 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น และกำหนดให้กรรมการมีหน้าที่ต้องเข้าประชุมคณะกรรมการทุกครั้งเว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็น โดยประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ดูแลให้ความเห็นชอบกำหนดระเบียบวาระการประชุม และเปิดโอกาสให้กรรมการสามารถเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมคณะกรรมการได้ โดยในการประชุมมีการกำหนดระเบียบวาระชัดเจน มีเอกสารประกอบการประชุมที่ครบถ้วนเพียงพอและจัดส่งให้กับคณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุม 7 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยกรรมการสามารถขอข้อมูลประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมได้จากเลขานุการบริษัท

ประธานกรรมการมีนโยบายส่งเสริมให้มีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบและจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอในการประชุม เพื่อที่จะให้ฝ่ายจัดการเสนอเรื่องและสามารถอภิปรายปัญหาสำคัญได้อย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขานุการทำหน้าที่ให้การสนับสนุนการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม ทำหนังสือเชิญประชุม ดูแลและจัดการประชุม จัดบันทึกและจัดทำรายงานการประชุม และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

ในปี 2552 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมตามวาระปกติจำนวน 4 ครั้ง และการประชุมพิเศษจำนวน 2 ครั้ง โดยรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทแต่ละท่านได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ หน้า 21

การประเมินผลงานกรรมการ

บริษัทจัดให้มีการประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี โดยเป็นการประเมินคณะกรรมการทั้งคณะ เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา พร้อมทั้งมีการจัดทำสรุปผลการประเมินเพื่อคณะกรรมการจะได้นำผลการประเมิน และข้อเสนอแนะมาใช้ในการปรับปรุง และพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดคำตอบแทนของกรรมการ อนุกรรมการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยกำหนดคำตอบแทนให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้กับอุตสาหกรรม และสูงเพียงพอที่จะดูแลและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการ กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่ความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับคำตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสม โดยคำตอบแทนกรรมการเป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น สำหรับคำตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ทั้งนี้คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารสำหรับปี 2552 ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร หน้า 32

การประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้ประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัท การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสภาวะการณ์เศรษฐกิจโดยรวม โดยคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาคำตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพจึงได้กำหนดภาระหน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ควบคุมและประเมินผลออกจากกันเพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม โดยคณะกรรมการบริษัทจะมีการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในเพื่อการพัฒนาปรับปรุงเป็นประจำทุกปี

บริษัทมีฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ ทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินผล มีการจัดทำคู่มือตรวจสอบภายใน (Internal Audit Manual) เพื่อตรวจสอบให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงินที่สำคัญของบริษัท การปฏิบัติการ การบริหารเทคโนโลยีสารสนเทศ การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท การตรวจสอบพิเศษได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในถูกกำหนดให้รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับการประเมินผลจากคณะกรรมการตรวจสอบด้วย

นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท เอเอ็นเอส บีซีเนส คอนซัลแทนส์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีการบริหารจัดการระบบงานด้านต่าง ๆ ที่ถูกต้อง สอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติสากล มีการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริหาร และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานต่อไป

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยงหน้า 16 โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาติดตามมาตรการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัทรับทราบถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบว่า ต้องใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม ในการดำเนินธุรกิจ ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2549 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2549 ที่ประชุมมีมติอนุมัติข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการฝ่ายบริหาร และพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการกำหนดระบบติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

บริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดำเนินการปรับปรุงคู่มือจรรยาบรรณบริษัทเป็นประจำทุก 2 ปี เพื่อให้มีความสมบูรณ์และเป็นไปตามหลักสากลปฏิบัติยิ่งขึ้น โดยบริษัทได้จัดทำเป็นคู่มือแจกให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน พร้อมลงชื่อรับทราบ และมีแผนงานที่จะจัดให้มีกิจกรรมให้ความรู้เกี่ยวกับเรื่องจรรยาบรรณของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันบริษัทได้กำหนดให้จรรยาบรรณของบริษัทเป็นหลักสูตรหนึ่งในการอบรมพนักงานใหม่ของบริษัทด้วย

นอกจากนี้ บริษัทยังได้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานเพื่อให้พนักงานทั่วไปยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ซึ่งในข้อบังคับดังกล่าวมีการกำหนดบทลงโทษ หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับด้วย

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทมีนโยบายในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท เข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานที่ดูแลการฝึกอบรมพนักงานของบริษัท และหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานภายนอก เช่น สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) สมาคมบริษัทจดทะเบียน และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาพัฒนาการทำงานต่อไป ดังรายละเอียดที่เปิดเผยในหัวข้อประวัติของกรรมการและผู้บริหาร หน้า 112 และนโยบายการพัฒนาพนักงาน หน้า 37

เลขานุการบริษัท

บริษัทได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ และช่วยให้กรรมการและบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการส่งเสริมให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนดูแลการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งดูแลการจัดทำและเก็บรักษาเอกสารประกอบการประชุม และการติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทได้มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทไว้ในคู่มือนโยบายการกำกับดูแลกิจการด้วย เนื่องจากเล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นในบทบาทของเลขานุการบริษัทต่อการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยสามารถติดต่อเลขานุการบริษัทได้ที่ email address : ir@ncgroup.co.th หรือที่โทรศัพท์ 02-993-5080-7 ต่อ 403, 02-531-5533

รายงานการกำกับดูแลกิจการ ของคณะกรรมการตรวจสอบ

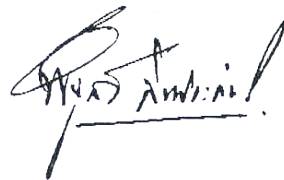
เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) โดยคณะกรรมการบริษัท ได้ประกาศและกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Policy) ตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2549 และได้มีการปรับปรุงนโยบายเป็นประจำทุกปีเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการ โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เกิดระบบที่ดีที่มีโครงสร้างและกระบวนการของความสัมพันธ์ระหว่าง คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และผู้ถือหุ้น มีการดูแลให้กิจการดำเนินการไปในทิศทางที่เหมาะสมควรเป็น โดยจัดให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุล มีการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขัน นำไปสู่ความเจริญเติบโตและเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาว ตลอดจนสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจของกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลของ บริษัท มีแนวคิดตามหลักการพื้นฐานของการกำกับดูแลที่ดี เกี่ยวกับความโปร่งใส ความซื่อสัตย์ ความรับผิดชอบ ต่อผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ และความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนการดูแลสนับสนุนผู้บริหารและพนักงานให้ปฏิบัติงานอย่างรอบคอบ และมีจริยธรรมในการประกอบธุรกิจอย่างถูกต้องและชอบธรรม โดยจัดแบ่งเป็น 5 หมวด ดังนี้

หมวด 1	คณะกรรมการบริษัท
หมวด 2	สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย
หมวด 3	การเปิดเผยสารสนเทศ และความโปร่งใส
หมวด 4	การควบคุมและบริหารความเสี่ยง
หมวด 5	จรรยาบรรณ

คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นอนุกรรมการที่แต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อเป็นกลไกอิสระในการถ่วงดุลอำนาจของฝ่ายจัดการ โดยมีฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาเป็นผู้นับสนองนโยบายและจัดทำรายงานเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับประสิทธิภาพของระบบการกำกับดูแลกิจการที่มีอยู่ รวมถึงสนับสนุนให้มีการดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งเป็นนโยบายของผู้บริหารระดับสูงขององค์กรมีผลในทางปฏิบัติ โดยพนักงานทุกระดับในองค์กร ตระหนักในความรับผิดชอบและทำการประเมินตนเองได้ ก่อให้เกิดวัฒนธรรมการกำกับดูแลที่ดีในบริษัท ทำให้เกิดสภาวะแวดล้อมการควบคุมที่ดี และพนักงานจะเป็นผู้ที่เห็นความสำคัญและเข้ามามีส่วนร่วมในการปฏิบัติและรักษาหรือพัฒนาระบบการควบคุมภายใน ระบบการกำกับดูแลที่ดีมีส่วนสำคัญต่อการพัฒนาทรัพยากรบุคคลซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญในการปรับปรุงประสิทธิภาพ และเพิ่มประสิทธิผลในการประกอบกิจการของบริษัท



(ดร. พินุลย์ ลิ้มประภัสร์)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานจาก คณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เอ็น.ซี. เอ๊าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 และมีวาระดำรงตำแหน่ง 3 ปี คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ซึ่งมีคุณสมบัติเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย

- | | | | |
|----|--------------|-------------|----------------------|
| 1. | ดร.พิบูลย์ | ลิมประภัทร | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. | นายกอบศักดิ์ | พงศ์พนรัตน์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. | นายวิจิตร | วิชัยสาร | กรรมการตรวจสอบ |

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2552 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่งให้มีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2552 เป็นต้นไป

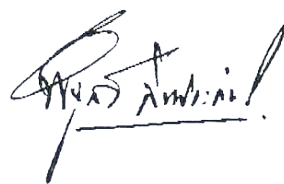
คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2552 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 6 ครั้ง ซึ่งกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน ได้ให้ความสำคัญในการประชุม รวมทั้งผู้บริหารระดับสูง ที่ปรึกษาภายนอก ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมในวาระที่เกี่ยวข้อง ผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบในสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้

1. การสอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2552 คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินดังกล่าว ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่า รายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลมีความถูกต้องเพียงพอ ครบถ้วน และเชื่อถือได้ รวมทั้งได้สอบทานรายการระหว่างกันของบริษัทกับบริษัทย่อย รายการที่เกี่ยวข้องกันว่าเป็นรายการปกติทางธุรกิจการค้าโดยทั่วไป และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้สอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี 2552 และกำกับดูแลงานตรวจสอบภายในให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนดูแลให้มีการปรับแผนการตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในของบริษัทให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ เพื่อกำหนดขอบเขตความรับผิดชอบ และหน้าที่ให้ครอบคลุมและชัดเจนยิ่งขึ้น

3. การประเมินการควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ และมีความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยสอบทานจากรายงานผลการตรวจสอบ และรายงานการดำเนินงานของฝ่ายตรวจสอบ และพัฒนาระบบ และติดตามให้มีการพัฒนาระบบการควบคุมภายใน ตลอดจนให้ความเห็นในแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้สามารถป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งติดตามการดำเนินการตามมติของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท
4. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยง และความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงตามที่ฝ่ายบริหารนำเสนอทุกไตรมาส เพื่อให้มีความมั่นใจว่า บริษัทได้บริหารจัดการความเสี่ยงให้ลดลงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้
5. การสอบทานการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส และปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ
6. การสอบทานและประเมินผลการปฏิบัติงานตนเอง คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง (Self – Assessment) ทั้งคณะ ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และตามแนวทางปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีความอิสระและกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2553

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินโดยรวม



(ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานจาก คณะกรรมการสรรหา

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการสรรหา บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2550 และมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี คณะกรรมการสรรหาประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และเป็นกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยประธานคณะกรรมการสรรหาเป็นกรรมการอิสระ ประกอบด้วย

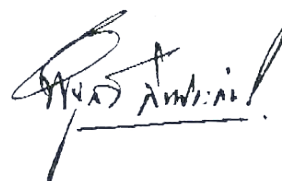
1. ดร.พิบูลย์ ลิมปประภัทร ประธานกรรมการสรรหา
2. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์ กรรมการสรรหา
3. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ กรรมการสรรหา

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2552 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาลับเข้าดำรงตำแหน่ง อธิการหนึ่งให้เริ่มผลตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2552 เป็นต้นไป

ในปี 2552 คณะกรรมการสรรหาได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหา โดยได้มีการประชุม 1 ครั้ง และกรรมการสรรหาทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน และมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทสาระสำคัญของการประชุม สรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระในปี 2552 (นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์ ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย ด่วนการเข้าร่วมพิจารณาในวาระนี้)
2. พิจารณาเสนอการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการชุดย่อย ซึ่งครบวาระการดำรงตำแหน่งในปี 2552 กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอธิการหนึ่งต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง
3. พิจารณาหลักเกณฑ์การให้สิทธิผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ ในปี 2552 คณะกรรมการสรรหาได้ปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ เต็มความสามารถ เป็นอิสระ และโปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย อย่างเหมาะสมแล้ว



(ดร.พิบูลย์ ลิมปประภัทร)

ประธานคณะกรรมการสรรหา

รายงานจาก คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท เอ็น.ซี. เอ๊าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2550 และมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และเป็นกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยประธานคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเป็นกรรมการอิสระ ประกอบด้วย

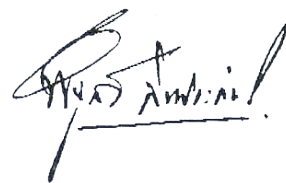
- | | | | |
|----|------------|--------------|-------------------------------|
| 1. | ดร.พิบูลย์ | ลิมประภัทร | ประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน |
| 2. | นายวิจิตร | วิชัยสาร | กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน |
| 3. | นายสมเชาว์ | ต้นทเทอดธรรม | กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน |

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2552 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกครั้งหนึ่งให้มีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2552 เป็นต้นไป

ในปี 2552 คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน โดยได้มีการประชุม 2 ครั้ง และกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน และมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท สาระสำคัญของการประชุม สรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาโครงสร้าง และอัตราค่าตอบแทน ของคณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร และพนักงาน ประจำปี 2553 เพื่อเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติ (นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม งดออกเสียงในเรื่องนี้ เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย)
2. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งประกอบด้วย องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณา ค่าตอบแทน คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง หน้าที่และความรับผิดชอบ การประชุม และการรายงานผลการปฏิบัติงานที่

ทั้งนี้ ในปี 2552 คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ เต็มความสามารถ เป็นอิสระ และโปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย อย่างเหมาะสมแล้ว



(ดร. พิบูลย์ ลิมประภัทร)

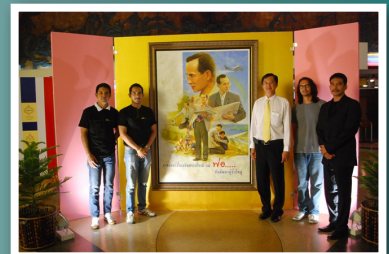
ประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

กิจกรรม เพื่อสังคม

“กิจกรรมเพื่อสังคม” เป็นหนึ่งในนโยบายหลักที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญควบคู่ไปกับการประกอบธุรกิจ โดยการสนับสนุนช่วยเหลือกิจกรรมอันเป็นประโยชน์แก่สังคม ชุมชน ตลอดจนการสนับสนุนกิจกรรมท้องถิ่นที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับภาครัฐและชุมชน โดยในปี 2552 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม และชุมชน ดังนี้

สังคมและชุมชน

- กิจกรรมอาสาพัฒนา ร่วมกับสื่อมวลชน ในโครงการ “เพื่อนสื่อมวลชนสงหา อาสาพัฒนา” โดยร่วมกันทำกิจกรรมสาธารณประโยชน์ ปรับปรุง ซ่อมแซม สถานศึกษา ณ โรงเรียนวัดพะเนินพง จ.จังหวัดราชบุรี ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มอบเครื่องกรองน้ำดื่มให้กับทางโรงเรียนอีกด้วย
- กิจกรรมโครงการ “หนังสือแลกต้นไม้ เพื่อเยาวชนรักการอ่าน” โดยมีเป้าหมายให้พนักงานได้มีโอกาสร่วมแบ่งปันหนังสือให้กับเยาวชนในพื้นที่ซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของ บริษัทฯ และโครงการของบริษัทฯ ส่งเสริมการสร้างพื้นฐานให้เด็กรักการอ่านตั้งแต่ยังเยาว์วัย โดยบริษัทฯ ได้นำหนังสือที่ได้รับบริจาคทั้งหมดมอบให้กับห้องสมุดโรงเรียน และสถานที่อ่านหนังสือในชุมชนต่าง ๆ
- กิจกรรมดี ๆ เนื่องในวันพ่อ “โครงการ หนังสือ หนังสือสั้น แต่ พ่อ... นักพัฒนาผู้ยิ่งใหญ่” เพื่อร่วมถวายเป็นความภักดี ต่อในหลวงของเรา โดยการฉายภาพยนตร์สั้นเฉลิมพระเกียรติ ณ โรงหนังสกาล่า สยามเซ็นเตอร์ ประกอบด้วย หนังสือสั้นที่มีใจความสำคัญเพื่อเทิดทูน และแสดงถึงพระจริยวัตรของกษัตริย์นักพัฒนา 5 เรื่อง คือ แก้วดิน อนุรักษ์ สายฝน ปราชญ์แห่งน้ำ และ หญ้าแฝก พร้อมรับของที่ระลึก และร่วมประมูลภาพของอาจารย์ ช่วง มูลพินิจ โดยนำรายได้จากการประมูลไปสมทบทุนกับมูลนิธิชัยพัฒนา
- บริษัทให้การต้อนรับคณะโยธาธิการและผังเมือง จ.น่าน ที่เข้าเยี่ยมชมและศึกษาดูงาน การบริหารจัดการชุมชนเมืองขนาดใหญ่อย่างสมบูรณ์แบบ ถือเป็นต้นแบบ Township Development ณ โครงการบ้านฟ้าปิยมัย
- นอกจากกิจกรรมด้านการพัฒนาสังคมและชุมชนภายนอกแล้ว บริษัทฯ ยังจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ภายในครอบครัวและสมาชิกโครงการ “บ้านฟ้า” เช่น “NC FAMILY RALLY 2009” การส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศและร่วมอนุรักษ์สถานที่ท่องเที่ยวแบบไทย อาทิ วัดพระแท่นดงรังวรวิหาร ตลาดบางหลวง ร.ศ.122 อุทยานประวัติศาสตร์เมืองสิงห์ ไหว้พระทำบุญ เทียวตลาดร้อยปี ณ วัดต่าง ๆ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา รวมถึงการให้สมาชิกของโครงการได้แบ่งปันความสุขและสนับสนุนด้านการศึกษาแก่โรงเรียนในชุมชนใกล้เคียงที่จัดกิจกรรมร่วมกัน โดยการมอบทุนการศึกษา และอุปกรณ์การเรียนให้นักเรียนโรงเรียนหล่งกั้ง โรงเรียนบ้านลุ่มผึ้ง โรงเรียนบ้านแก่งระเบิด จ.กาญจนบุรี



กิจกรรมส่งเสริมทักษะของเด็กและเยาวชน

- บริษัทฯ ร่วมส่งเสริมเยาวชนไทย ด้วยการจัดกิจกรรมประกวดวาดภาพระบายสีขึ้นในวันเด็กประจำปี ในหัวข้อ “จะเติบโตด้วยรักและเอาใจ ใส่โลกของเรา Grow Going Green” ซึ่งโล่รางวัลเกียรติยศจากผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี พร้อมเงินรางวัลทุนการศึกษา รวมกว่า 20,000 บาท ณ โครงการบ้านฟ้าปิยมรณ
- บริษัทฯ จัดกิจกรรมฝึกผู้นำหน่วยผจญภัยพิชิตป่า ครั้งที่ 7 ณ โรงเรียนนายร้อย จปร. จ.นครนายก ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เยาวชนมีความอดทน มีภาวะผู้นำ และได้พัฒนาทักษะในด้านต่างๆ รวมถึงทัศนคติที่ดีและการทำงานร่วมกันเป็นทีม โดยกิจกรรมประกอบด้วยการเดินป่าพิชิตอุปสรรคตามฐานต่างๆ และการกระโดดหอสูง 34 ฟุต ซึ่งเป็นกิจกรรมที่บริษัทฯ ได้จัดมาอย่างต่อเนื่อง
- กิจกรรมสร้างเสริมความรู้ฝึกทักษะงานประดิษฐ์ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้จริงและเป็นการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ในรูปแบบการทำ Workshop ในวันหยุดของสมาชิกโครงการในเครือ NC Group ได้แก่ การเพ้นท์กระเป๋าดำลวดลายโลกร้อน การจัดดอกไม้สดสำหรับนำไปประดับตกแต่งบ้าน การพับธนบัตรดอกกุหลาบ มอบเป็นของขวัญหรือของชำร่วย การทำพวงกุญแจเยื่อกระดาษ การพับผ้าขนหนูรูปสัตว์ การทำพัดบุหงา ซึ่งสมาชิกสามารถนำความรู้ที่ได้รับจากการเข้าร่วมกิจกรรมไปใช้สำหรับการตกแต่งบ้าน มอบเป็นของขวัญหรือของที่ระลึกได้ด้วยความปลอดภัย เป็นกิจกรรมดีที่มีหมุนเวียนให้กับสมาชิกในแต่ละโครงการอย่างต่อเนื่อง



ด้านการศึกษา

- บริษัทฯ ได้ให้การต้อนรับนักศึกษาจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี เพื่อศึกษาดูงานและการประเมินราคาทรัพย์สินจากสถานที่จริง โดยมีผู้จัดการโครงการเป็นวิทยากรผู้ให้รายละเอียด ณ โครงการ “บ้านฟ้า กรีนพาร์ค รังสิต”



บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพของเยาวชนไทยควบคู่กับการสร้างสรรค์สังคมที่ดี ซึ่งเป็นนโยบายที่ได้ปฏิบัติมาอย่างต่อเนื่อง โดยร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยสนับสนุนด้านการศึกษา อาทิ เช่น ทุนการศึกษา สื่อการเรียนการสอน อุปกรณ์กีฬา เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เล็งเห็นว่าเยาวชนไทยที่ขาดแคลน ควรได้รับโอกาสที่ดีจากสังคม เพื่อเป็นการสร้างพื้นฐานการศึกษาที่ดี และเป็นคนดีของสังคมต่อไปในอนาคต

...เพราะเราเชื่อว่า...การได้ร่วมช่วยเหลือสังคม เป็นการให้ทีมหาศาล
เสมือนเป็นการสร้างรากฐานให้ครอบครัวดีขึ้น คืบคลานสังคมไทย

รายการระหว่างกัน กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในระหว่างปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยมีรายละเอียดตามประเภทรายการดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
1. ผู้จัดการกองมรดก นายนำชัย ตันทเทอดธรรม*	อดีตประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 56.66 (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2552)	บริษัทกู้ยืมเงินจาก นายนำชัย ตันทเทอดธรรม โดยจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.75 ต่อปี รายละเอียดดังนี้ - ยอดเงินกู้ยกมา 149 - จำนวนเงินกู้ยืมระหว่างปี 2552 6.7 - ชำระคืนระหว่างปี 2552 0.6 - ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2552 155 - ดอกเบี้ยค้างจ่าย 15.54		บริษัทกู้ยืมเงินจาก นายนำชัย ตันทเทอดธรรม เพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนและเสริมสภาพคล่อง ในการดำเนินงานของบริษัท โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมดังกล่าว ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของ ธนาคารพาณิชย์
2. นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	กรรมการ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1.14 (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2552)	บริษัทกู้ยืมเงินจาก นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม โดยจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.75 ต่อปี รายละเอียดดังนี้ - ยอดเงินกู้ยกมา 31.82 - จำนวนเงินกู้ยืมระหว่างปี 2552 4.5 - ชำระคืนระหว่างปี 2552 23.87 - ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2552 12.45 - ดอกเบี้ยค้างจ่าย 0.33		บริษัทกู้ยืมเงินจาก นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม เพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนและเสริมสภาพคล่อง ในการดำเนินงานของบริษัท โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมดังกล่าว ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของ ธนาคารพาณิชย์
3. นางพัชรินทร์ ตันทเทอดธรรม	เป็นญาติของผู้ถือหุ้น นายนำชัย ตันทเทอดธรรม เป็นอดีตประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 56.66 (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2552)	บริษัทเช่าที่ดินจาก นางพัชรินทร์ ตันทเทอดธรรม ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 55,000 บาท - มูลค่ารวม 0.66		บริษัทเช่าที่ดินจาก นางพัชรินทร์ ตันทเทอดธรรม ในส่วนที่เป็นที่ตั้งสำนักงานขาย บ้านตัวอย่าง และลานจอดรถของ โครงการบ้านฟ้าปิยมัย เนื้อที่ 11 ไร่ สัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2550 – 31 ธ.ค. 2552 อัตราค่าเช่าปีละ 660,000 บาท เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอยู่ในทำเลที่ ถูกค้าผ่านเข้าออกสะดวก

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
4. บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด (SC) / ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง	- อดีตประธานกรรมการ / กรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่นายนำชัย ตันทะเทอดธรรม นายสมเชาว์ ตันทะเทอดธรรม นายสมนึก ตันทะเทอดธรรม และ ผู้ถือหุ้นใหญ่ นางสาวนงลักษณ์ ตันทะเทอดธรรม ถือหุ้นใน SC รวมกันร้อยละ 94.98 - บริษัท และ SC มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายสมเชาว์ ตันทะเทอดธรรม และ นายสมนึก ตันทะเทอดธรรม	บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บจก. เอส.ซี.คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ - มูลค่ารวม - ยอดคงค้าง	0.01 0.13	- บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการที่มีผลกระทบต่อคุณภาพและมาตรฐาน และยากต่อการควบคุม ให้แก่ผู้รับเหมา โดยซื้อในราคาตลาดเทียบเท่ากับราคาที่ซื้อจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ - การซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัทที่เกี่ยวข้องส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของสินค้า ตลอดจนสามารถควบคุมเวลาการส่งมอบสินค้าและได้รับความสะดวกในการใช้บริการได้รวดเร็วในกรณีที่ต้องการความเร่งด่วน
5. บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด / ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง	- อดีตประธานกรรมการ / กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่นายนำชัย ตันทะเทอดธรรม นายสมเชาว์ ตันทะเทอดธรรม นายสมนึก ตันทะเทอดธรรม นายวิเชียร ศิลาพัชรินทร์ นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์ และ บุคคลในกลุ่มตันทะเทอดธรรม ถือหุ้นใน บจก.สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง รวมกัน ร้อยละ 100.00 - บริษัทฯ และ บจก.สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายนำชัย ตันทะเทอดธรรม และ นายสมเชาว์ ตันทะเทอดธรรม (ณ ก.พ. 2552 และ บจก.สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง มีกรรมการ 3 ท่าน คือ นายสมเชาว์ ตันทะเทอดธรรม คุณสุจินต์ ตันทะเทอดธรรม และ คุณสมนึก ตันทะเทอดธรรม)	บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บจก. สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง - มูลค่ารวม - ยอดคงค้าง	27.35 13.09	- บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการที่มีผลกระทบต่อคุณภาพและมาตรฐาน และยากต่อการควบคุม ให้แก่ผู้รับเหมา โดยซื้อในราคาตลาดเทียบเท่ากับราคาที่ซื้อจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ - การซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัทที่เกี่ยวข้องส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของสินค้า ตลอดจนสามารถควบคุมเวลาการส่งมอบสินค้าและได้รับความสะดวกในการใช้บริการได้รวดเร็วในกรณีที่ต้องการความเร่งด่วน

หมายเหตุ : 1. รายการที่ 1 และ 2 เป็นรายการที่กระทำตามความจำเป็นเป็นครั้งคราว

2. รายการที่ 4 และ 5 เป็นรายการที่กระทำอย่างต่อเนื่อง

* นายนำชัย ตันทะเทอดธรรม ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2550

ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันทะเทอดธรรม ประกอบด้วย

- นายสมเชาว์ ตันทะเทอดธรรม นายประสิทธิ์ ตันทะเทอดธรรม นายสมนึก ตันทะเทอดธรรม และ นายสุจินต์ ตันทะเทอดธรรม

ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผลของรายการ และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และมีความเห็นว่า รายการระหว่างกันดังกล่าว มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามลักษณะธุรกิจทั่วไป มีการกำหนดราคาและเงื่อนไขอื่น ๆ ตามราคาตลาดเช่นเดียวกับการกำหนดราคาให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการของบริษัทได้ร่วมพิจารณาและมีมติเป็นเอกฉันท์ว่า ในกรณีที่มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในอนาคต จะต้องมีการจัดเสนอให้แก่ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติรายการระหว่างกัน และต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรม สมเหตุสมผล และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงในการเข้าทำรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีนโยบายการให้กู้ยืมแก่บุคคลที่มีความขัดแย้ง นอกจากนี้ บริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นโยบายหรือแนวปฏิบัติการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ. (ว) 47/2547 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน บริษัทกำหนดประเภทของรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เป็น 5 ประเภท ดังนี้

(1) รายการธุรกิจปกติของบริษัท

รายการธุรกิจปกติของบริษัท ได้แก่ การซื้อวัสดุก่อสร้าง การขายบ้านในโครงการ การซื้อที่ดิน บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการปฏิบัติให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไป โดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขตลาดที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผลและสามารถตรวจสอบได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และบริษัทย่อย และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติในหลักเกณฑ์และแนวทางในการปฏิบัติดังกล่าว

(2) รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ

รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ได้แก่ บริษัทว่าจ้างบริษัทย่อย บริหารชุมชนในโครงการของบริษัท และว่าจ้างก่อสร้างเฉพาะบ้านสร้างก่อนขายในโครงการ

(3) รายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น

รายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น ได้แก่ บริษัทเช่าทรัพย์สินเป็นที่ตั้งสำนักงานขายของโครงการบ้านฟ้าปิยมรย์

(4) รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ

รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ได้แก่ การว่าจ้างบริษัทย่อยดูแลสวนในโครงการ

(5) รายการความช่วยเหลือทางการเงิน

รายการความช่วยเหลือทางการเงิน ได้แก่ การกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย การให้ธนาคารพาณิชย์ออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการให้แก่บริษัทย่อย การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทจะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และเป็นไปตามเงื่อนไขราคาที่เหมาะสม หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันนั้น บริษัทจะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทพิจารณาตรวจสอบรายการดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระจะนำไปใช้ประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ตามแต่กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทได้ปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งในโครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคตของบริษัท เพื่อความชัดเจนและโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ สำหรับนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทในอนาคต บริษัทจะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโดยตรงจากผู้ขาย และไม่มีนโยบายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นนายหน้าถือครองกรรมสิทธิ์ก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้บริษัท แต่หากเป็นการซื้อที่ดินของผู้ที่เกี่ยวข้องกันจะต้องผ่านกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยถือปฏิบัติตามข้อกำหนดเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดที่บริษัทจะได้รับ

รายการระหว่างกันที่จะเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทจะทำการสุ่มตรวจรายการที่เกิดขึ้น และนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบในการประชุมประจำงวดเพื่อพิจารณา นอกจากนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2)

อธิบายผลการดำเนินงาน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สรุปภาพรวมการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และโครงการชุดพักอาศัยเพื่อขาย ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการแบบครบวงจร และธุรกิจบริหารชุมชน ปัจจุบันบริษัทมีรายได้หลักทั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีบริษัทย่อย 2 บริษัทซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 คือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจบริหารจัดการโครงการแบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด การก่อสร้างและการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ และการบริหารร่วมกับเจ้าของที่ดิน และบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจการให้บริการบริหารชุมชนแก่โครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังการโอน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 12 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 8,803 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วทั้งสิ้น 4,848 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.1 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน และโอนรับรู้เป็นรายได้แล้ว 4,480 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.9 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. รายได้

ในปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 865.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 ซึ่งมีรายได้รวม 779.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการดำเนินธุรกิจตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ ทำให้มียอดขายเพิ่มขึ้น ประกอบกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล และสภาพตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวดีขึ้น

รายได้ของบริษัททั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายได้หลักจากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน ในปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการบริการ และรายได้อื่น เท่ากับ ร้อยละ 95.0 ร้อยละ 0.4 และร้อยละ 4.6 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2551 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการบริการ และรายได้อื่นเท่ากับ ร้อยละ 98.4 ร้อยละ 0.5 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้

รายการ	ดำเนินการโดย	2552		2551		2550	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	NC, NCE	822	95.0	767	98.4	821	97.7
รายได้จากการก่อสร้าง	NCPM*	-	-	-	-	5	0.6
รายได้จากการให้บริการ	NCPM*, QLM*	3	0.4	4	0.5	6	0.7
รายได้อื่น**	NC	40	4.6	8	1.1	8	1.0
รายได้รวม		865	100.0	779	100.0	840	100.0

หมายเหตุ * บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99

** รายได้อื่นเป็นรายได้จากการยึดคืนสัญญา รับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอื่นๆ

NC หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

NCPM หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

QLM หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

NCE หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อยซึ่งปิดดำเนินการในระหว่างปี 2552)

รายได้จากการขาย

ในปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 71.7 และร้อยละ 12.8 ตามลำดับ มีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภททาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ลดลงเป็นร้อยละ 5.7 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2551 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ เท่ากับ ร้อยละ 70.1 ร้อยละ 7.3 ร้อยละ 11.6 และร้อยละ 2.2 ตามลำดับ

รายได้จากการขายแบ่งตามประเภทบ้าน

ผลิตภัณฑ์	2552		2551		2550	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย:						
บ้านเดี่ยว	589.7	71.7	537.7	70.1	558.0	67.9
บ้านแฝด	105.0	12.8	55.7	7.3	111.2	13.5
ทาวน์เฮ้าส์	47.1	5.7	88.7	11.6	137.5	16.7
อาคารพาณิชย์	8.9	1.1	17.1	2.2	0.7	0.1
อื่น ๆ	71.6	8.7	68.3	8.9	14.5	1.8
รวมรายได้จากการขาย	822.3	100.0	767.5	100.0	821.9	100.0

ในปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสิ่งสร้าง เท่ากับร้อยละ 62.1 ร้อยละ 9.5 และร้อยละ 28.4 ตามลำดับ ขณะที่ ปี 2551 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสิ่งสร้างเท่ากับร้อยละ 69.5 ร้อยละ 11.7 และร้อยละ 18.9 ตามลำดับ

สัดส่วนรายได้จากการขายแบ่งตามลักษณะกำลังซื้อของลูกค้า

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระเงิน ดาวน์	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)				
		2552	2551	2550	2549	2548
1. บ้านพร้อมอยู่	(0 – 2 งวด)	62.1	69.5	82.3	68.8	48.2
2. บ้านสร้างก่อนขาย	(3 – 6 งวด)	9.5	11.7	9.0	8.7	21.3
3. บ้านสิ่งสร้าง	(มากกว่า 7 งวด)	28.4	18.9	8.7	22.5	30.4
รวม		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

รายได้จากการขายส่วนใหญ่มาจากการขายบ้านพร้อมที่ดินในโครงการหมู่บ้านไฮมอออนกรีน วิลเลจ เฟส 2,โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 10,โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1, โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 9, โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ, โครงการเดอะไฟกัส คอนโดมิเนียม, โครงการกรีนพาร์คครั้งดี คลอง 3 คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 87.4 ของรายได้จากการขายทั้งหมด

รายได้จากการขายรายโครงการ

โครงการ	2552		2551		2550	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กรีนพาร์ครังสิต เฟส 1	-	-	-	-	-	-
กรีนพาร์ครังสิต เฟส 2	-	-	-	-	-	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 2	-	-	-	-	-	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 3	7.8	1.0	-	-	-	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 4	-	-	-	-	-	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 5	-	-	-	-	-	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 6	-	-	-	-	-	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 7	25.3	3.1	84.9	11.1	153.7	18.7
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 8	2.5	0.3	74.7	9.7	136.6	16.6
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 9	88.3	10.7	82.4	10.7	63.4	7.7
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	-	0.0	7.8	1.0	45.7	5.6
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1	104.1	12.7	75.9	9.9	87.3	10.6
บ้านฟ้าวิมหาด	-	-	12.7	1.7	24.8	3.0
อัญธานี โฮมอונกรีน	32.0	3.9	19.9	2.6	25.8	3.1
นริศ ธนบุรีมรย์	1.7	0.2	24.6	3.2	8.0	1.0
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	73.6	9.0	73.0	9.5	93.8	11.4
อัญธานี โฮมอונกรีน วิลเลจ เฟส 2	196.2	23.9	97.4	12.7	108.4	13.2
กรีนพาร์ครังสิต คลอง 3	49.9	6.1	96.7	12.6	70.7	8.6
เดอะ ฟ็อกซ์ คอนโดมิเนียม	71.6	8.7	68.3	8.9	-	-
บ้านฟ้ารังสิต คลอง 7	34.3	4.2	47.1	6.1	3.7	0.5
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 10	134.9	16.4	2.1	0.3	-	-
บ้านฟ้ารังสิต คลอง 2	-	-	-	-	-	-
รวม	822.2	100.0	767.5	100.0	821.9	100.0

รายได้จากการบริการ

รายได้จากการบริการมาจากการดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย ในปี 2552 บริษัทมีรายได้จากการบริการ 3.166 ล้านบาท ลดลงจาก 3.616 ล้านบาท ในปี 2551 หรือลดลง 0.5 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2552 โครงการกรีนพาร์คครั้งสิต เฟส 2 มีการเปลี่ยนการบริหารงานโดยนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการบริหารงานเอง

รายได้อื่น

ในปี 2552 บริษัทมีรายได้อื่น 39.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 8.5 ล้านบาทในปี 2551 สาเหตุหลักมาจากบริษัทได้ยึดเงินมัดจำค่าขายที่ดินจำนวน 30.0 ล้านบาท จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

2. ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 27.2 ในปี 2551 เป็นร้อยละ 32.0 ในปี 2552 เนื่องจากในปี 2552 ต้นทุนขายมีอัตราลดลงจาก 72.8% ในปี 2551 เป็น 67.9% ในปี 2552 โดยในปี 2551 มีการโอนที่ดิน อาคารสโมสรเป็นต้นทุนขาย

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 8.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.5 และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 10.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.8 สาเหตุหลักมาจากค่าเช่าป้ายโฆษณา อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าเสื่อมราคาที่ดิน

4. กำไร

ในปี 2552 บริษัทมีกำไรสุทธิ 56.1 ล้านบาท เทียบกับปี 2551 ซึ่งมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 45.8 ล้านบาท บริษัทมีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 101.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 222.5 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 85.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 11.0 มีอัตรากำไรขั้นต้นขายลดลงจากร้อยละ 72.7 ในปี 2551 เป็นร้อยละ 67.9 ในปี 2552 มีค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 8.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.5 และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 10.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.8

5. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2552 บริษัทมีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.05 บาท และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 2.75 ในขณะที่ ปี 2551 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.04 บาท และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ -2.31

บริษัทจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการปี 2552 ในอัตราร้อยละ 0.02 บาท และมีการจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 3.79 ล้านบาทของกำไรสุทธิประจำปี

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 2,995.1 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 จำนวน 164.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.2 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 138.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.7 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือ 60.2 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาที่ดิน 70.2 ล้านบาท เนื่องจากการขายบ้านและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง 26.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.8

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลืออยู่ในรูปของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวน 423.8 ล้านบาท และ 484.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.1 และร้อยละ 15.3 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ สัดส่วนสินค้าคงเหลือต่อสินทรัพย์รวมลดลงเนื่องจากในปี 2552 บริษัทมีนโยบายระบายสินค้าคงเหลือเพื่อลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน โครงการที่มีการลดลงของสินค้าคงเหลือหลัก ๆ ได้แก่โครงการ เดอะโฟกัส คอนโดมิเนียม, โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1, โฮมออนกรีน วิลเลจ เฟส 2, โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 7 และ โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 8

ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนาเป็นส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์ของบริษัท โดยในช่วงปี 2552 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาที่ดินคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.9 ของสินทรัพย์รวม และที่ดินรอการพัฒนาคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.3 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และวันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนารวมจำนวน 2,343.1 ล้านบาท และ 2,413.8 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 70.7 หรือลดลงร้อยละ 2.9 เนื่องจากบริษัทดำเนินการก่อสร้างบ้านประเภทบ้านพร้อมอยู่แล้วเสร็จและโอนไปเป็นสินค้าสำเร็จรูป

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

สินทรัพย์ประเภทนี้ประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญคือ ที่ดินและอาคารสำหรับเป็นสำนักงานและสโมสรในโครงการบ้านจัดสรรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และวันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 182.9 ล้านบาท และ 193.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.1 และร้อยละ 6.1 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ มูลค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ลดลงส่วนใหญ่เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคา

วัสดุก่อสร้างคงเหลือ

เนื่องจากบริษัทมีนโยบายให้ผู้รับเหมารับผิดชอบในการซื้อวัสดุก่อสร้างให้ได้ตามคุณภาพที่บริษัทกำหนด โดยบริษัทจะดำเนินการจัดหาเฉพาะวัสดุก่อสร้างหลักบางชนิดเท่านั้น ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการเก็บวัสดุก่อสร้าง

คุณภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีการสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายทันที ทั้งนี้ ในปี 2546 บริษัทมีการปรับปรุงโครงสร้างกลุ่มโดยบริษัทเข้าลงทุนในบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัทในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทเข้าลงทุนในบริษัทย่อยที่ราคายุติธรรม ยกเว้นการเข้าลงทุนในบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งถือเป็นค่าความนิยม อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตัดจำหน่ายค่าความนิยมนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2546 แล้วทั้งจำนวน

ลูกหนี้

รายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินและรายได้จากการรับจ้างก่อสร้างบ้านจะรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ส่วนรายได้จากการบริการจะรับรู้ตามระยะเวลาของสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจำนวน 1.7 ล้านบาท ประกอบด้วยลูกหนี้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์ และกิจการบริหารชุมชน จำนวน 1.7 ล้านบาท และ 0.03 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 98.2 และร้อยละ 1.8 ของลูกหนี้การค้าทั้งหมด ตามลำดับ

(ดูรายละเอียดการวิเคราะห์ลูกหนี้การค้าตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 6)

รายละเอียดเงินค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

ทั้งนี้ลูกหนี้การค้ารวม 1.7 ล้านบาท พิจารณาได้ว่ามีมูลค่าน้อย และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทยังไม่มีภาระรับรู้เงินค้างชำระเป็นรายได้จากการขายของบริษัท บริษัทจะออกหนังสือติดตามการชำระหนี้ สำหรับหนี้ที่ครบกำหนดค้างชำระเกิน 2 เดือน โดยมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดำเนินการติดตามหนี้ ซึ่งจะประสานความร่วมมือกับลูกหนี้เพื่อเร่งรัดให้มีการชำระหนี้ บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ โดยประมาณการจากประสบการณ์การเรียกเก็บหนี้ในอดีตและการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

สภาพคล่อง

กระแสเงินสดของบริษัทส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และเงินกู้ยืมสถาบันการเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากต้นงวดจำนวน 3.7 ล้านบาท รายละเอียดของแหล่งที่มาและแหล่งที่ใช้ไปของเงินมีดังต่อไปนี้

- เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 261 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการขายและส่งมอบบ้านในโครงการให้แก่ลูกค้า โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาที่ดินลดลงจำนวน 60 ล้านบาท และ 70 ล้านบาท ตามลำดับ
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 4.3 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 253 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน และการกู้ยืมเงินจากกรรมการลดลง โดยบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 147 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากกรรมการลดลง 13 ล้านบาท
- อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจาก 7.4 เท่า ในปี 2551 เป็น 8.4 เท่า ในปี 2552 เนื่องจากการขายและโอนได้มากขึ้น

แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีหนี้สินรวม 959.0 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 จำนวน 221.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.7 โดยมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง 62.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.8 เนื่องจากการลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 67.7 ล้านบาท และค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ 3.2 ล้านบาท หนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง 158.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.2 ส่วนใหญ่เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 146.4 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากกรรมการลดลง 13.3 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงเหลือ 0.47 เท่า ในปี 2552 จาก 0.60 เท่า ในปี 2551

(ดูรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 17)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 เท่ากับ 2,036.0 ล้านบาท และ 1,980.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เนื่องจากบริษัทมีผลประกอบการกำไรสุทธิจำนวน 56.1 ล้านบาท

สำรองตามกฎหมาย

ในปี 2552 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 3.79 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 งบการเงินเฉพาะบริษัทมีเงินสำรองตามกฎหมายจำนวน 27.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.28 ของทุนจดทะเบียน

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 1) บริษัทได้ทำสัญญาเช่าตึกแถว, อาคาร, สำนักงานขาย, ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาภายใน 1 ปี จำนวน 5.75 ล้านบาท และภายใน 2 – 3 ปี จำนวน 2.23 ล้านบาท
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก จำนวนเงิน 160.43 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท 160.03 ล้านบาท)
- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท
- 4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงิน และค้ำประกันการใช้น้ำมัน รวมเป็นจำนวนเงิน 0.97 ล้านบาท
- 5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าซื้อที่ดินโครงการ จำนวนเงินประมาณ 54.79 ล้านบาท
- 6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีคดีความที่ถูกฟ้องร้องทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้
 - ก. บริษัทถูกสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งฟ้องร้องในคดีแพ่งจำนวน 1 คดีให้บริษัทในฐานะผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืมร่วมชำระหนี้เงินกู้กับผู้กู้เงินหลัก ซึ่งเป็นลูกค้าของบริษัทเป็นจำนวนเงินรวม 0.60 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.22 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะถูกเรียกร้องสำหรับคดีดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 เป็นจำนวนเงิน 0.18 ล้านบาท
 - ข. บริษัทมีคดีฟ้องร้องที่ถูกผู้ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทรายหนึ่งฟ้องร้องคดีแพ่งให้บริษัทชดใช้ความเสียหายจากเหตุไฟไหม้บ้านในโครงการจำนวนเงิน 1.5 ล้านบาท พร้อมค่าใช้จ่ายอื่นและดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.59 ล้านบาท)

ในปี 2551 ศาลชั้นต้นได้ตัดสินยกฟ้องคดีดังกล่าวและโจทก์ไม่ได้ยื่นอุทธรณ์คดีภายในกำหนดระยะเวลา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คดีจึงถึงที่สุด
 - ค. บริษัทมีคดีฟ้องร้องที่ถูกผู้ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทสองรายฟ้องร้องคดีให้บริษัทชดใช้ความเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดินในโครงการจำนวน 7.81 ล้านบาท พร้อมค่าใช้จ่ายอื่น และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.91 ล้านบาท)

ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะถูกเรียกร้องสำหรับคดีดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 เป็นจำนวนเงิน 2.68 ล้านบาท (รับรู้ผลเสียหายภายในปี 2552 จำนวน 2.24 ล้านบาท)

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม 949,000 บาท

2. ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าที่ปรึกษา ค่าพาหนะเดินทาง และค่าล่วงเวลาให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา เป็นจำนวนเงินรวม 215,988 บาท

รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการกำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทฯ ที่จัดทำขึ้น มีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญ โปร่งใส เพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนมีการพิจารณาถึงความสมเหตุสมผล และความรอบคอบในการจัดทำ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัทฯ

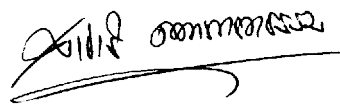
คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการอิสระผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทฯ มีรายงานทางการเงิน และการดำเนินงานอย่างถูกต้องเพียงพอ มีการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างโปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วน รวมทั้งให้มีระบบบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนมีความครบถ้วนเพียงพอ และเหมาะสมของกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่เพียงพอและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่า งบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี มีความเชื่อถือได้ โดยปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์)

ประธานกรรมการบริษัท



(นายสมเชาว์ ดันฑเทอดธรรม)

กรรมการผู้จัดการ



รายงานและงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

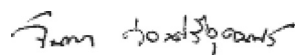
เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้ และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นางสาวจันทรา วงศ์ฤๅดมพร)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4996

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553

2010/087/9495

บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2552	2551	2552	2551
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3.2, 5	15,878,630.00	3,794,109.35	13,895,810.31	1,361,035.52
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	3.3, 6	1,216,734.00	6,193,008.49	1,184,634.00	-
มูลค่างานเสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ - สุทธิ	3.1, 7	6,827,000.00	20,001,815.49	6,827,000.00	20,001,815.49
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	3.4, 8	423,756,501.84	484,000,403.29	423,756,501.84	484,035,450.04
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	3.5, 9	1,105,312,581.16	1,175,489,568.58	1,101,317,798.99	1,171,760,082.81
ที่ดินรอการพัฒนา	9, 17	1,237,768,131.11	1,238,282,914.95	1,237,768,131.11	1,238,282,914.95
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	10	7,381,407.77	8,825,282.33	4,982,994.12	4,614,553.52
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,798,140,985.88	2,936,587,102.48	2,789,732,870.37	2,920,055,852.33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	11	1,182,682.76	7,963,205.63	969,725.74	946,805.97
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - วิธีราคาทุน	3.6, 12	-	-	11,864,497.95	11,944,974.19
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	3.7, 13	182,903,664.07	193,023,494.66	182,782,533.52	192,740,770.55
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	14	3,175,315.07	3,200,000.00	3,175,315.07	3,200,000.00
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		8,383,109.07	16,763,238.59	7,028,276.91	15,472,679.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,287,954.44	2,449,621.54	1,287,954.44	2,449,621.54
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		196,932,725.41	223,399,560.42	207,108,303.63	226,754,851.28
รวมสินทรัพย์		2,995,073,711.29	3,159,986,662.90	2,996,841,174.00	3,146,810,703.61

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบดุล (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2552	2551	2552	2551
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	15	68,242,774.49	135,986,557.36	68,242,774.49	131,312,900.33
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	3.9	30,042,863.39	29,973,276.79	30,042,863.39	29,973,276.79
เจ้าหนี้การค้า	3.9	17,466,023.77	25,320,764.68	17,466,023.77	25,320,764.68
เงินรับล่วงหน้าค่าขายที่ดิน	29	-	30,000,000.00	-	29,412,079.51
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	26.5	68,361,450.00	68,361,450.00	68,361,450.00	68,361,450.00
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3.9, 3.11, 4	13,224,089.25	12,661,903.87	17,220,597.11	17,022,762.91
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.14, 16	833,892.00	208,491.00	833,892.00	208,491.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	23,351,677.90	-	23,351,677.90	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3.9, 3.11, 4	-	-	15,700,000.00	23,223,805.68
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3.1, 7	22,507,118.00	25,747,450.30	22,507,118.00	25,747,450.30
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3.9	21,295,068.05	8,837,222.71	20,578,284.14	8,674,737.96
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		4,107,141.50	-	4,020,496.20	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	3.9, 4	15,940,216.25	10,863,196.40	15,957,305.28	11,024,944.64
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	3.9	37,901,423.30	40,998,014.09	36,068,095.96	39,097,041.84
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		8,891,046.59	5,372,069.75	7,336,681.75	4,857,699.02
รวมหนี้สินหมุนเวียน		332,164,784.49	394,330,396.95	347,687,259.99	414,237,404.66
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	3.14, 16	1,313,016.77	460,509.00	1,313,016.77	460,509.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	17	457,949,785.72	604,354,150.47	457,949,785.72	604,354,150.47
เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมจากกรรมการ	3.9, 4	167,600,000.00	180,870,000.00	167,600,000.00	180,870,000.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		626,862,802.49	785,684,659.47	626,862,802.49	785,684,659.47
รวมหนี้สิน		959,027,586.98	1,180,015,056.42	974,550,062.48	1,199,922,064.13

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2552	2551	2552	2551
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,200,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,185,985,052 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		1,185,985,052.00	1,185,985,052.00	1,185,985,052.00	1,185,985,052.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		577,530,000.00	577,530,000.00	577,530,000.00	577,530,000.00
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	19	28,300,000.00	24,712,237.47	27,300,000.00	23,512,237.47
ยังไม่ได้จัดสรร		244,231,072.31	191,744,317.01	231,476,059.52	159,861,350.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,036,046,124.31	1,979,971,606.48	2,022,291,111.52	1,946,888,639.48
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,995,073,711.29	3,159,986,662.90	2,996,841,174.00	3,146,810,703.61

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2552	2551	2552	2551
รายได้					
รายได้จากการขาย	3.1	822,265,398.28	767,503,000.85	822,265,398.28	767,503,000.85
รายได้จากการบริการ	3.1	3,166,532.72	3,616,000.00	-	-
รายได้เงินปันผล	3.1, 4	-	-	15,999,040.00	16,998,980.00
รายได้อื่น	3.1, 4, 29	39,680,263.11	8,468,346.74	42,356,598.02	7,567,887.27
รวมรายได้		865,112,194.11	779,587,347.59	880,621,036.30	792,069,868.12
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย	3.1, 4	558,433,879.08	558,505,082.25	558,522,616.23	558,862,979.13
ต้นทุนบริการ		2,884,671.03	2,757,878.48	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3.1	83,511,534.04	92,258,483.90	83,511,534.04	92,258,483.90
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.1, 4	95,300,368.36	105,628,744.21	94,530,984.30	101,154,757.01
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	23	26,347,968.21	19,487,384.00	26,221,968.21	18,773,384.00
รวมค่าใช้จ่าย		766,478,420.72	778,637,572.84	762,787,102.78	771,049,604.04
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้		98,633,773.39	949,774.75	117,833,933.52	21,020,264.08
ต้นทุนทางการเงิน	4	29,608,131.82	46,080,732.27	29,760,009.05	46,563,473.66
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		69,025,641.57	(45,130,957.52)	88,073,924.47	(25,543,209.58)
ภาษีเงินได้	3.18, 24	12,936,461.80	668,503.76	12,671,452.43	593,175.69
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		56,089,179.77	(45,799,461.28)	75,402,472.04	(26,136,385.27)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		56,089,179.77	(45,799,461.28)	75,402,472.04	(26,136,385.27)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		-	-	-	-
		56,089,179.77	(45,799,461.28)	75,402,472.04	(26,136,385.27)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	3.17, 21				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		0.05	(0.04)	0.06	(0.02)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		-	-	-	-
		0.05	(0.04)	0.06	(0.02)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

บาท

	หมายเหตุ	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่					ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนน้อย	รวม
		ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม		
				จัดสรรแล้ว-สำรอง ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้จัดสรร			
งบการเงินรวม								
ยอดต้นปี 2551		1,185,985,052.00	577,530,000.00	24,712,237.47	237,544,798.29	2,025,772,087.76	-	2,025,772,087.76
กำไร (ขาดทุน) สุทธิปี 2551		-	-	-	(45,799,461.28)	(45,799,461.28)	-	(45,799,461.28)
จ่ายเงินปันผล	20	-	-	-	(1,020.00)	(1,020.00)	-	(1,020.00)
ยอดปลายปี 2551		1,185,985,052.00	577,530,000.00	24,712,237.47	191,744,317.01	1,979,971,606.48	-	1,979,971,606.48
กำไร (ขาดทุน) สุทธิปี 2552		-	-	-	56,089,179.77	56,089,179.77	-	56,089,179.77
จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	19	-	-	3,787,762.53	(3,787,762.53)	-	-	-
โอนกลับสำรองตามกฎหมายของบริษัทย่อย	12	-	-	(200,000.00)	200,000.00	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	20	-	-	-	(960.00)	(960.00)	-	(960.00)
จ่ายคืนทุนของบริษัทย่อยแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	12				(13,701.94)	(13,701.94)	-	(13,701.94)
ยอดปลายปี 2552		1,185,985,052.00	577,530,000.00	28,300,000.00	244,231,072.31	2,036,046,124.31	-	2,036,046,124.31

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รายงานประจำปี 2552

บริษัท เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

บาท

	หมายเหตุ	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่					ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนน้อย	รวม
		ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม		
				จัดสรรแล้ว-สำรอง ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้จัดสรร			
งบการเงินเฉพาะบริษัท								
ยอดต้นปี 2551		1,185,985,052.00	577,530,000.00	23,512,237.47	185,997,735.28	1,973,025,024.75	-	1,973,025,024.75
กำไร (ขาดทุน) สุทธิปี 2551		-	-	-	(26,136,385.27)	(26,136,385.27)	-	(26,136,385.27)
ยอดปลายปี 2551		1,185,985,052.00	577,530,000.00	23,512,237.47	159,861,350.01	1,946,888,639.48	-	1,946,888,639.48
กำไร (ขาดทุน) สุทธิปี 2552		-	-	-	75,402,472.04	75,402,472.04	-	75,402,472.04
จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	19	-	-	3,787,762.53	(3,787,762.53)	-	-	-
ยอดปลายปี 2552		1,185,985,052.00	577,530,000.00	27,300,000.00	231,476,059.52	2,022,291,111.52	-	2,022,291,111.52

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รายงานประจำปี 2552

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	56,089,179.77	(45,799,461.28)	75,402,472.04	(26,136,385.27)
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	14,972,098.25	19,264,656.94	14,797,827.69	18,857,457.37
กำไรจากการขายสินทรัพย์ถาวร	(594,161.87)	(36,743.69)	(33,415.21)	(36,743.69)
ขาดทุนจากการตัดบัญชีสินทรัพย์ถาวร	7,677.38	91,222.14	7,675.38	46,336.22
ค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญ	-	552,128.00	-	552,128.00
กำไรจากการยืมเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(30,000,000.00)	-	(29,412,079.51)	-
กำไรจากการตัดบัญชีหนี้การค้ำและเงินประกันผลงาน	(2,594,301.26)	(1,148,863.58)	(2,594,301.26)	(468,908.69)
กำไรจากการตัดบัญชีค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(347,068.76)	(135,004.53)	(347,068.76)	(135,004.53)
กำไรจากการคืนเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	-	-	(3,820,667.77)	-
ขาดทุนจากการตัดบัญชีสินทรัพย์หมุนเวียน	-	24,417.85	-	-
ขาดทุนจากการตัดบัญชีเงินมัดจำและเงินค้ำประกัน	204,179.90	-	204,179.90	-
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายที่ไม่ขอคืนตัดจ่าย	52,272.25	559,262.53	-	489,229.10
(กำไร) ขาดทุนจากเงินชดเชยจากการเวนคืนที่ดิน	-	178,453.80	-	173,504.82
รายได้เงินปันผล	-	-	(15,999,040.00)	(16,998,980.00)
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(51,208.53)	(87,780.87)	(34,927.38)	(41,631.31)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	29,377,991.17	44,423,742.27	29,529,868.40	44,906,483.66
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	12,936,461.80	668,503.76	12,671,452.43	593,175.69
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	80,053,120.10	18,554,533.34	80,371,975.95	21,800,661.37
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้า	4,976,274.49	2,075,024.31	(1,184,634.00)	2,196,485.00
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	17,142.00
มูลค่างานเสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	13,174,815.49	(515,756.00)	13,174,815.49	(515,756.00)
รายได้ค้างรับค่าคอมมิชชั่น	-	7,160,623.40	-	-
สินค้าคงเหลือ	60,243,901.45	130,203,129.25	60,278,948.20	129,049,366.13
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	96,179,759.57	131,941,953.13	96,445,055.97	131,461,382.69
วัสดุก่อสร้างคงเหลือ	-	16,180.85	-	18,387.95
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,443,874.56	8,338,515.01	(368,440.60)	(404,646.16)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	465,507.20	81,578.35	465,507.20	59,644.44

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	-	(2,966,000.00)	-	(2,966,000.00)
ตัวเงินจ่ายการค้า	69,586.60	11,084,196.27	69,586.60	11,084,196.27
เจ้าหนี้การค้า	(7,365,127.33)	(2,412,923.78)	(7,365,127.33)	(2,068,280.78)
เงินรับล่วงหน้าค่าขายที่ดิน	-	30,000,000.00	-	29,412,079.51
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	562,185.38	8,218,841.35	197,834.20	(5,978,681.07)
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(3,240,332.30)	(27,506,271.70)	(3,240,332.30)	(27,506,271.70)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,758,844.10	(4,121,948.30)	12,204,544.94	(4,099,712.89)
ค่าคอมมิชชั่นค้างจ่าย	-	(19,774,564.43)	-	(12,809,919.76)
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	(991,903.11)	(2,872,912.56)	(924,258.20)	(2,046,183.57)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,565,046.96	1,802,493.48	2,525,052.85	1,952,947.97
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	261,895,553.16	289,306,691.97	252,650,528.97	268,656,841.40
รับดอกเบี้ยรับ	51,208.53	87,780.87	34,927.38	41,631.31
รับคืนภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากกรมสรรพากร	8,419,402.12	10,684,666.13	8,419,402.12	10,684,666.13
จ่ายภาษีเงินได้	(8,920,865.27)	(9,016,130.17)	(8,625,956.35)	(7,646,452.60)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	261,445,298.54	291,063,008.80	252,478,902.12	271,736,686.24
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	6,780,522.87	(112,104.53)	(22,919.77)	(75,182.86)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	592,847.66	151,143.49	32,100.00	151,143.49
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(2,679,075.30)	(6,691,833.83)	(2,666,395.30)	(6,614,729.50)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(300,000.00)	-	(300,000.00)	-
เงินสดรับจากการคืนเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	-	-	3,901,144.01	-
เงินปันผลรับ	-	-	15,999,040.00	16,998,980.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	4,394,295.23	(6,652,794.87)	16,942,968.94	10,460,211.13
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(403,091.23)	-	(403,091.23)	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(67,743,782.87)	(10,332,238.13)	(63,070,125.84)	(10,782,104.87)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	10,200,000.00	14,700,000.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(17,723,805.68)	(12,150,000.00)
เงินสดรับจากการกู้ยืมกรรมการ	11,200,000.00	32,400,000.00	11,200,000.00	32,400,000.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมกรรมการ	(24,470,000.00)	(10,080,000.00)	(24,470,000.00)	(10,080,000.00)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	255,818,244.00	207,809,278.01	255,818,244.00	207,809,278.01
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(378,870,930.85)	(446,711,613.02)	(378,870,930.85)	(446,711,613.02)
จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(49,270,850.23)	(68,830,490.00)	(49,567,386.67)	(69,519,031.86)
เงินสดจ่ายคืนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(13,701.94)	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	(960.00)	(1,020.00)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(253,755,073.12)	(295,746,083.14)	(256,887,096.27)	(294,333,471.74)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	12,084,520.65	(11,335,869.21)	12,534,774.79	(12,136,574.37)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,794,109.35	15,129,978.56	1,361,035.52	13,497,609.89
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	15,878,630.00	3,794,109.35	13,895,810.31	1,361,035.52

ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดในมือ	8,496,363.00	238,000.00	8,481,363.00	220,000.00
เงินฝากธนาคาร	7,382,267.00	3,556,109.35	5,414,447.31	1,141,035.52
รวม	15,878,630.00	3,794,109.35	13,895,810.31	1,361,035.52

- 2) ในปี 2552 บริษัทได้โอนบ้านตัวอย่างและสำนักงานขายจำนวน 0.03 ล้านบาท มาเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาที่ดิน
- 3) ในปี 2552 บริษัทได้ซื้อยานพาหนะเป็นจำนวน 2.5 ล้านบาท โดยการทำสัญญาเช่าซื้อเป็นจำนวนเงิน 1.88 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 0.62 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายชำระเป็นเงินสด และในปี 2551 บริษัทได้ซื้อยานพาหนะเป็นจำนวนเงิน 0.91 ล้านบาท โดยการทำสัญญาเช่าซื้อเป็นจำนวนเงิน 0.67 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 0.24 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายชำระเป็นเงินสด
- 4) ในปี 2551 บริษัทได้โอนบ้านตัวอย่างและสำนักงานขายจำนวน 17.74 ล้านบาท มาเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

1. ข้อมูลทั่วไป

(ก) ภูมิสำเนาและสถานะทางกฎหมาย

บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537 และได้แปรสภาพบริษัทจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2546 ชื่อบริษัทแก้ไขเป็น บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิง จำกัด (มหาชน) (N.C. Housing Public Company Limited)

บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 1/765 หมู่ที่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130 ประเทศไทย

(ข) ลักษณะธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน เป็นต้น

(ค) จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนพนักงานรวม 150 คน และ 162 คน ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทมีจำนวนพนักงาน 129 คน และ 137 คน ตามลำดับ)

(ง) ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่างานก่อสร้าง	402,528,327.46	296,658,754.59	402,316,721.46	298,650,985.03
ค่าดอกเบี้ยจ่ายคิดเข้าต้นทุนโครงการ	24,969,878.91	27,957,259.60	24,969,878.91	27,957,259.60
การเปลี่ยนแปลงในที่ดิน งานระหว่างก่อสร้างและที่ดินรอการพัฒนา	130,935,672.71	233,889,068.06	131,236,015.86	232,254,734.50
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	52,690,144.43	51,619,476.37	47,661,437.44	46,060,729.70
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	14,972,098.25	19,264,656.94	14,797,827.69	18,857,457.37

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพ บัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ พ.ศ. 2552 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ.2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยเกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.1.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ประกาศใช้ในช่วงปี

2.1.2.1 สมาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 12/2552 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2552 กำหนดให้จัดเลขระบบบัญชีมาตรฐานการบัญชีของไทยให้ตรงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ

2.1.2.2 สมาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 86/2551 และ 16/2552 ให้ใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีใหม่ ดังต่อไปนี้

ก) มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชี ซึ่งให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป

แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 การด้อยค่าของสินทรัพย์ (ปรับปรุง 2550)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก (ปรับปรุง 2550)

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกบัญชีสิทธิการเช่า

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีข้างต้น

ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ประเมินแล้วเห็นว่าไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน

ข) มาตรฐานการบัญชีที่ยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผย ข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล (ใช้บังคับวันที่ 1 มกราคม 2555)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ปรับปรุง 2550) (ใช้บังคับวันที่ 1 มกราคม 2554)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ใช้บังคับวันที่ 1 มกราคม 2554)

ฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีข้างต้น

2.2 เกณฑ์ในการจัดงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.2.1 งบการเงินรวมนี้ได้รวมบัญชีต่างๆ ของบริษัท เอ็น.ซี. เอ๊าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัท เอ็น.ซี. เอ๊าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังต่อไปนี้

	อัตราร้อยละของการถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม		ลักษณะธุรกิจ
	2552	2551	
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	รับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	บริหารงานหมู่บ้าน
บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด	-	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เลิกบริษัทเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2552 ดูหมายเหตุข้อ 12)

2.2.2 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้ :

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบดุลรวม		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน รวมสำหรับปี	
	2552	2551	2552	2551
บริษัทย่อย				
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.16	0.43	0.14	0.12
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.05	0.03	0.37	0.46
บริษัท เอ็น.ซี.เอสเตท จำกัด	-	0.22	-	0.01

2.2.3 บริษัทบันทึกบัญชีโดยวิธีซื้อ สำหรับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

2.2.4 รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินรวมได้หักกลบลบกันแล้ว

2.2.5 งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รับรู้เป็นรายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญาและการประเมินของวิศวกร ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน บริษัทจะเริ่มรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่รับเงินมัดจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย และบริษัทจะหยุดรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่มีเงินงวดค้างชำระเกิน 3 งวด

เงินค้างงวดส่วนที่เก็บได้เกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะบันทึกเป็นค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ และอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จสูงกว่าเงินค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระจะบันทึกเป็นมูลค้างงานที่เสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บ

สำรองต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ และรับรู้ตามสัดส่วนของรายได้ ค่าขาย อย่างไรก็ตามสำรองต้นทุนขายจะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นนัยสำคัญ

รายได้จากการขายอาคารชุด รับรู้เป็นรายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จและการทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ที่เปิดขาย เงินวางเริ่มแรก และเงินค้างงวดของผู้ซื้อที่ชำระแล้วต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญา

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง รับรู้โดยวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of completion method) ส่วนที่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกเก็บเงินจะบันทึกเป็นรายได้ค้างรับ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้จากการให้บริการรับปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of completion method) ส่วนที่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกเก็บเงินจะบันทึกเป็นรายได้ค้างรับ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการเมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามระยะเวลาของสัญญา

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดประกอบด้วยเงินฝากธนาคารและเงินสดในมือและเงินทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดภายใน 3 เดือนข้างหน้า โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

3.3 ค่าเผ่อนับสงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยตั้งค่าเผ่อนับสงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ทั้งนี้โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

3.4 สินค้าคงเหลือ-สุกัธ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุน ประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย

วัสดุก่อสร้างคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

บริษัทหยุดบันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องเข้าเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือเมื่องานก่อสร้างโครงการจบแล้วหรืองานก่อสร้างมีการหยุดชะงัก

3.5 ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่บริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคต โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งอาจปรับด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมทั้งดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น โดยจะหยุดบันทึกดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนที่ดินเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น หรือมีการหยุดพัฒนาที่ดิน

ดอกเบี้ยจ่ายที่คิดเป็นต้นทุนของโครงการ คำนวณจากอัตราตั้งต้นเป็นทุน คุณต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ได้แก่ ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย

บริษัทหยุดบันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดินเมื่องานก่อสร้างโครงการจบแล้วหรืองานก่อสร้างมีการหยุดชะงัก

3.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย แสดงตามวิธีราคาทุน และบริษัทจะบันทึกผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดที่มีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้น กรณีที่เงินลงทุนดังกล่าวเกิดการด้อยค่า บริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและบริษัทจะรับรู้รายได้เงินปันผลเมื่อมีการประกาศจ่ายจากบริษัทย่อย

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ของเงินลงทุนดังกล่าวในงบกำไรขาดทุน

3.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ที่ดินแสดงในราคาทุน

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุน หลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

อาคาร	20 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 ปี
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	5 ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

3.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นต้นทุนของค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ใช้ในการดำเนินงานซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณ 10 ปี

3.9 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (รวมยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) แสดงในราคาทุน

3.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชี ของสินทรัพย์มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงราคาขายสุทธิ หรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ซึ่งมูลค่าจากการใช้ดังกล่าวมาจากการประมาณการของฝ่ายบริหาร

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน และจะบันทึกกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการลดมูลค่าดังกล่าวไม่มีอยู่ต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

3.11 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

3.12 การใช้ประมาณการทางการเงิน

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางกรณีฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณการรายการบัญชีบางรายการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงภายหลังจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

3.13 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบดุลก็ต่อเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินเกิดขึ้นจากภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์จากอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.14 สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินให้กับบริษัท และบริษัทมีความตั้งใจที่จะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินเมื่อถึงวันที่ครบกำหนดของสัญญาเช่า ถูกบันทึกเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ณ วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่าทางการเงิน ต้นทุนของทรัพย์สินถูกบันทึกไว้พร้อมกับภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าในอนาคต โดยไม่รวมจำนวนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายทางการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดปีปัจจุบันตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.15 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตัวเงินรับ-จ่าย ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ รายได้ค้างรับ เงินกู้ยืมต่างๆ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

3.16 ผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อย และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นภายใต้การอนุมัติจากกระทรวงการคลังตาม พ.ร.บ.กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่ บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้อัตราร้อยละ 2-5 ของเงินเดือน และจะจ่ายให้กับพนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทและบริษัทย่อย

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพบริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

3.17 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัทเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

3.18 ภาษีเงินได้

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่ายตามประมวลรัษฎากรเกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้และนโยบายที่ใช้ให้ดูเพิ่มเติมที่หมายเหตุข้อ 24

4. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สิ้นทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกัน โดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้รวมไว้ในงบการเงิน ดังนี้
 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

บาท

	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2552	2551	2552	2551
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
- บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	4,223,514.78	4,371,411.38
- บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	133,862.78	263,446.20	133,862.78	263,446.20
- บริษัท สถาพรวัฒนา คำวักก่อสร้าง จำกัด	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	13,090,226.47	12,398,457.67	12,863,219.55	12,387,905.33
		13,224,089.25	12,661,903.87	17,220,597.11	17,022,762.91
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
- บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี		-	-	2,850,000.00	3,500,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี		-	-	-	-
ยอดลดลงระหว่างปี		-	-	-	(650,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี		-	-	2,850,000.00	2,850,000.00
- บริษัท เอ็น.ซี.เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี		-	-	1,723,805.68	1,723,805.68
ยอดเพิ่มระหว่างปี		-	-	-	-
ยอดลดลงระหว่างปี		-	-	(1,723,805.68)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี		-	-	-	1,723,805.68
- บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี		-	-	18,650,000.00	15,450,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี		-	-	10,200,000.00	14,700,000.00
ยอดลดลงระหว่างปี		-	-	(16,000,000.00)	(11,500,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี		-	-	12,850,000.00	18,650,000.00
		-	-	15,700,000.00	23,223,805.68

	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2552	2551	2552	2551
เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมจากกรรมการ					
- ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันทเทอดธรรม*	กรรมการ				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี		149,050,000.00	137,050,000.00	149,050,000.00	137,050,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี		6,700,000.00	12,000,000.00	6,700,000.00	12,000,000.00
ยอดลดลงระหว่างปี		(600,000.00)	-	(600,000.00)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี		155,150,000.00	149,050,000.00	155,150,000.00	149,050,000.00
- คุณสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	กรรมการ				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี		31,820,000.00	21,500,000.00	31,820,000.00	21,500,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี		4,500,000.00	20,400,000.00	4,500,000.00	20,400,000.00
ยอดลดลงระหว่างปี		(23,870,000.00)	(10,080,000.00)	(23,870,000.00)	(10,080,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี		12,450,000.00	31,820,000.00	12,450,000.00	31,820,000.00
		167,600,000.00	180,870,000.00	167,600,000.00	180,870,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
- บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	3,591.77	20,527.06
- บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	13,497.26	129,272.61
- บริษัท เอ็น. ซี. เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	-	11,948.57
		-	-	17,089.03	161,748.24
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกรรมการ					
- ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันทเทอดธรรม*	กรรมการ	15,546,132.21	6,623,416.10	15,546,132.21	6,623,416.10
- คุณสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	กรรมการ	335,185.62	1,411,886.96	335,185.62	1,411,886.96
		15,881,317.83	8,035,303.06	15,881,317.83	8,035,303.06

* ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันทเทอดธรรม ประกอบด้วย

- คุณสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม
- คุณประสิทธิ์ ตันทเทอดธรรม
- คุณสมนึก ตันทเทอดธรรม
- คุณสุจินต์ ตันทเทอดธรรม

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการกู้ยืมโดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยเสียอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50-2.75 ต่อปี ในปี 2552 และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.375-3.50 ต่อปีในปี 2551 และกำหนดจ่ายชำระคืนเงินต้น เมื่อทวงถาม

เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมกรรมการที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัท

เจ้าหนี้เงินกู้ยืมกรรมการมีการคิดดอกเบี้ย ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปีในปี 2552 และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี ในปี 2551 โดยกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	นโยบายกำหนดราคา	2552	2551	2552	2551
รายการในระหว่างปี					
รายได้จากการขาย					
ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันทเทอดธรรม *	ราคาตลาด	6,199,212.00	-	6,199,212.00	
คุณสมนึก ตันทเทอดธรรม	ราคาตลาด	4,617,300.00	-	4,617,300.00	-
คุณสุจินต์ ตันทเทอดธรรม	ราคาตลาด	3,762,000.00	-	3,762,000.00	-
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	ราคาตลาด	6,498,735.00	-	6,498,735.00	-
รายได้เงินปันผล					
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ปี 2552 มูลค่า 160 บาท/หุ้น ปี 2551 มูลค่า 170 บาท/หุ้น	-	-	15,999,040.00	16,998,980.00
รายได้อื่น ๆ - ค่าเช่าสำนักงาน					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตรา 5,000 บาทต่อเดือน	-	-	60,000.00	60,000.00
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตรา 2,500 บาทต่อเดือน	-	-	-	30,000.00
รายได้อื่น ๆ - ค่าสาธารณูปโภค					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตรา 1,401.87 บาทต่อเดือน	-	-	16,822.44	16,822.44
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตรา 350.47 บาทต่อเดือน	-	-	-	4,205.61
รายได้อื่น - กำไรจากการขายทรัพย์สินถาวร					
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรวัฒนา ขนส่ง	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	32,100.00	-	32,100.00	-
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	560,746.66	-	-	-
รายได้อื่น ๆ - กำไรจากการคืนเงินลงทุนในบริษัทย่อย					
บริษัท เอ็น.ซี.เอสเตท จำกัด	มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	-	3,820,667.77	-
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง					
บริษัท สถาพรวัฒนา คำวัสตุก่อสร้าง จำกัด	ราคาตลาด	27,350,309.54	27,973,122.56	27,138,703.54	27,960,961.45
บริษัท เอส.ซี.คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด	ราคาตลาด	9,549.75	129,583.42	9,549.75	129,583.42
ค่าซื้อทรัพย์สิน					
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด	ราคาตลาด	-	32,100.00	-	32,100.00

	นโยบายกำหนดราคา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2552	2551	2552	2551
ค่าบริหารโครงการ					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ขั้นต่ำ 30,000 บาท / โครงการ	-	-	2,172,000.00	1,812,000.00
ค่าสาธารณูปโภค					
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ราคาทุน	-	-	7,360.00	18,798.69
ค่าสาธารณูปโภค (ภาระจ่ายรวม)					
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ราคาทุน	-	-	-	233,644.86
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ - ค่าบริการงานวิจัย					
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ราคาทุน	-	-	-	136,841.13
ค่าเช่าที่ดิน					
นางพัชรินทร์ ตันทเทอดธรรม	เดือนละ 55,000 บาท	660,000.00	660,000.00	660,000.00	660,000.00
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ปี 2552 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 - 2.75 ต่อปี	-	-	31,838.00	92,852.39
	ปี 2551 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.375 - 3.50 ต่อปี				
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ปี 2552 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 - 2.75 ต่อปี	-	-	155,055.82	541,203.77
	ปี 2551 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.375 - 3.50 ต่อปี				
บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด	ปี 2552 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.75 - 2.75 ต่อปี	-	-	10,649.81	47,569.95
	ปี 2551 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.375 - 3.50 ต่อปี				
ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันทเทอดธรรม *	ปี 2552 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	8,922,716.11	8,758,955.49	8,922,716.11	8,758,955.49
	ปี 2551 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี				
คุณสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	ปี 2552 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	1,487,999.18	1,712,400.66	1,487,999.18	1,712,400.66
	ปี 2551 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี				

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
เงินสดในมือ	8,496,363.00	238,000.00	8,481,363.00	220,000.00
เงินฝากกระแสรายวัน	996,403.92	1,686,850.65	713,696.05	421,423.24
เงินฝากออมทรัพย์	6,385,863.08	1,869,258.70	4,700,751.26	719,612.28
รวม	15,878,630.00	3,794,109.35	13,895,810.31	1,361,035.52

เงินฝากธนาคารดังกล่าวข้างต้นได้รับดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวตามอัตราที่ธนาคารกำหนด

6. ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้า ประกอบด้วย

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
กิจการอสังหาริมทรัพย์				
ลูกหนี้ค่างวดที่ดินกำหนดชำระ	1,717,586.00	532,952.00	1,717,586.00	532,952.00
กิจการรับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ				
ลูกหนี้ค่าบริการโครงการ	-	6,105,803.49	-	-
กิจการบริหารหมู่บ้าน				
ลูกหนี้ค่าบริการหมู่บ้าน	32,100.00	87,205.00	-	-
รวม	1,749,686.00	6,725,960.49	1,717,586.00	532,952.00
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(532,952.00)	(532,952.00)	(532,952.00)	(532,952.00)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	1,216,734.00	6,193,008.49	1,184,634.00	-

ลูกหนี้การค้า วิเคราะห์แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
มากกว่า 0 เดือนถึง 3 เดือน	32,100.00	87,205.00	-	-
มากกว่า 3 เดือนถึง 6 เดือน	63,000.00	-	63,000.00	-
มากกว่า 6 เดือนถึง 12 เดือน	1,121,634.00	165,655.69	1,121,634.00	-
มากกว่า 12 เดือน	532,952.00	6,473,099.80	532,952.00	532,952.00
รวม	1,749,686.00	6,725,960.49	1,717,586.00	532,952.00

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจะมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
ยอดต้นปี	532,952.00	247,402.00	532,952.00	247,402.00
เพิ่มขึ้น	-	285,550.00	-	285,550.00
ลดลง	-	-	-	-
ยอดสิ้นปี	532,952.00	532,952.00	532,952.00	532,952.00

ลูกหนี้ค้างวัดที่ค้างชำระ ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว (ล้านบาท)	7,246.04	6,444.69	7,246.04	6,444.69
ค้างวัดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว (บาท)	6,937,306,832.86	6,105,116,950.39	6,937,306,832.86	6,105,116,950.39
หัก เงินชำระแล้ว (บาท)	(6,935,589,246.86)	(6,104,583,998.39)	(6,935,589,246.86)	(6,104,583,998.39)
ลูกหนี้ค้างวัดที่ค้างชำระ (บาท)	1,717,586.00	532,952.00	1,717,586.00	532,952.00

7. มูลค่างานเสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ/ ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
ค้างวัดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว	6,937,306,832.86	6,105,116,950.39	6,937,306,832.86	6,105,116,950.39
หัก การรับรู้รายได้	(6,921,626,714.86)	(6,099,371,315.58)	(6,921,626,714.86)	(6,099,371,315.58)
	15,680,118.00	5,745,634.81	15,680,118.00	5,745,634.81
รายการดังกล่าวประกอบด้วย				
มูลค่างานเสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	6,827,000.00	20,001,815.49	6,827,000.00	20,001,815.49
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้สำหรับสัญญาจะซื้อขายที่ดิน และบ้านที่รับเงินมาไม่ถึงอัตราร้อยละ 20 และ รับเงินงวดเกินค้างวัดตามสัญญา	(22,507,118.00)	(25,747,450.30)	(22,507,118.00)	(25,747,450.30)
	(15,680,118.00)	(5,745,634.81)	(15,680,118.00)	(5,745,634.81)

8. สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ

สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ ประกอบด้วย

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
ราคาทุนบ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	423,756,501.84	484,000,403.29	423,756,501.84	484,035,450.04
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	-	-	-	-
สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	423,756,501.84	484,000,403.29	423,756,501.84	484,035,450.04

บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เซ็นสัญญาแล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2552		2551	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	133	423.76	247	484.00
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เซ็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	(28)	(63.07)	(46)	(50.99)
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จคงเหลือยกไปที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	105	360.69	201	433.01

	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	2552		2551	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	133	423.76	247	484.04
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เซ็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	(28)	(63.07)	(46)	(50.99)
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จคงเหลือยกไปที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	105	360.69	201	433.05

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 สินค้ำคงเหลือของโครงการทั้งจำนวน 423.76 ล้านบาท และ 484.04 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกัน วงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งจำนวน 2,316.11 ล้านบาท และ 2,600.74 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 17)

9. ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน

9.1 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินที่เกิดขึ้นแล้ว ประกอบด้วย

งบการเงินรวม (บาท)								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552								
โครงการ	ที่ดิน ต้นทุนพัฒนา และดอกเบี้ย คิดเข้าต้นทุน	บ้านระหว่าง ปลูกสร้าง	บ้านตัวอย่าง	สำนักงานขาย	รวม	โอนไปสินค้า สำเร็จรูป	โอนไป ต้นทุนขาย	ต้นทุนการ พัฒนาที่ดิน
บ้านฟ้าปิยมรย์ 3	151,468,080.91	237,054,693.06	4,965,489.83	-	393,488,263.80	-	(393,488,263.80)	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ 7	215,718,268.33	266,374,721.50	-	-	482,092,989.83	-	(482,092,989.83)	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ 8	105,117,829.29	220,495,531.71	-	-	325,613,361.00	-	(325,613,361.00)	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ 9	189,283,960.54	165,408,136.57	15,779,965.12	-	370,472,062.23	(63,936,013.91)	(190,384,707.71)	116,151,340.61
บ้านฟ้าปิยมรย์ 10	152,899,049.99	103,661,496.05	-	-	256,560,546.04	(29,966,623.77)	(89,241,944.78)	137,351,977.49
บ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกาคลอง 7	47,468,555.68	63,552,062.80	-	-	111,020,618.48	(18,107,611.98)	(59,274,571.31)	33,638,435.19
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	162,506,899.29	131,824,880.70	2,217,215.82	-	296,548,995.81	(14,569,437.36)	(281,979,558.45)	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	400,820,806.96	242,976,056.90	15,315,951.52	-	659,112,815.38	(68,876,690.51)	(363,814,715.63)	226,421,409.24
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต 2	244,902,605.26	411,348,973.99	5,836,234.74	-	662,087,813.99	(2,923,507.19)	(659,164,306.80)	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค พุทธมณฑล	214,476,246.44	251,605,468.87	1,638,730.00	-	467,720,445.31	(45,451,574.02)	(358,204,654.87)	64,064,216.42
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค คลอง 3	261,743,006.89	157,047,273.24	10,599,195.30	-	429,389,475.43	(51,221,294.27)	(218,003,852.52)	160,164,328.64
บ้านนริศ	142,879,471.99	141,687,380.93	-	715,955.62	285,282,808.54	(6,636,443.12)	(278,646,365.42)	-
บ้านฟ้าธัญธานี	55,033,996.50	247,111,455.19	-	-	302,145,451.69	(61,310,201.63)	(234,791,848.71)	6,043,401.35
บ้านฟ้าธัญธานี วิลเลจ 2	417,466,342.26	150,149,940.26	29,849,786.42	-	597,466,068.94	(51,363,565.63)	(269,651,245.34)	276,451,257.97
จอมเทียน พัทยา	158,756,891.45	201,447,770.05	10,288,959.79	-	370,493,621.29	(6,310,906.13)	(360,638,159.27)	3,544,555.89
เดอะกรีนพาร์ค จอมเทียน โดย เอ็นซี กรุ๊ป	78,718,062.14	2,763,596.22	-	-	81,481,658.36	-	-	81,481,658.36
คอนโดซอนแก่น	46,233,102.05	44,576,007.33	-	-	90,809,109.38	(3,082,632.32)	(87,726,477.06)	-
	3,045,493,175.97	3,039,085,445.37	96,491,528.54	715,955.62	6,181,786,105.50	(423,756,501.84)	(4,652,717,022.50)	1,105,312,581.16

งบการเงินรวม (บาท)								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551								
โครงการ	ที่ดิน ต้นทุนพัฒนา และดอกเบี้ย คิดเข้าต้นทุน	บ้านระหว่าง ปลูกสร้าง	บ้านตัวอย่าง	สำนักงานขาย	รวม	โอนไปสินค้า สำเร็จรูป	โอนไป ต้นทุนขาย	ต้นทุนการ พัฒนาที่ดิน
บ้านฟ้าปิยมรย์ 3	151,468,080.91	237,054,693.06	4,965,489.83	-	393,488,263.80	(5,051,428.60)	(388,436,835.20)	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ 7	218,736,891.62	265,834,784.25	-	-	484,571,675.87	(17,063,054.89)	(467,508,620.98)	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ 8	105,805,935.34	220,473,375.67	-	-	326,279,311.01	(1,744,405.50)	(324,534,905.51)	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ 9	181,344,014.79	133,130,082.18	15,779,965.12	-	330,254,062.09	(52,391,098.13)	(138,380,979.57)	139,481,984.39
บ้านฟ้าปิยมรย์ 10	118,239,912.80	28,275,143.50	-	-	146,515,056.30	-	(1,359,988.23)	145,155,068.07
บ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกาคลอง 7	45,888,197.51	47,992,965.15	-	-	93,881,162.66	(18,049,064.85)	(35,661,525.83)	40,170,571.98
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	162,506,899.29	131,620,466.11	2,217,215.82	-	296,344,581.22	(14,365,022.77)	(281,979,558.45)	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	394,215,510.83	211,196,711.15	15,315,951.52	-	620,728,173.50	(63,404,343.96)	(305,462,652.73)	251,861,176.81
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต 2	244,902,605.26	411,348,973.99	5,836,234.74	-	662,087,813.99	(2,923,507.19)	(659,164,306.80)	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค พุทธมณฑล	213,981,548.98	222,132,243.14	1,638,730.00	-	437,752,522.12	(86,501,074.70)	(283,067,647.63)	68,183,799.79
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค คลอง 3	257,073,574.53	134,727,427.43	10,599,195.30	-	402,400,197.26	(34,735,615.65)	(179,328,207.74)	188,336,373.87
บ้านนริศ	142,879,471.99	141,266,515.51	-	715,955.62	284,861,943.12	(6,627,943.12)	(277,539,585.51)	694,414.49
บ้านฟ้าธัญธานี	44,561,996.50	235,457,198.55	-	-	280,019,195.05	(50,399,089.15)	(206,540,146.82)	23,079,959.08
บ้านฟ้าธัญธานี วิลเลจ 2	405,899,122.18	100,331,502.31	29,849,786.42	-	536,080,410.91	(79,241,660.21)	(141,857,086.49)	314,981,664.21
จอมเทียน พัทยา	158,731,911.45	201,004,495.50	10,288,959.79	-	370,025,366.74	(5,867,102.49)	(360,613,708.36)	3,544,555.89
คอนโดซอนแก่น	46,233,102.05	42,196,587.33	-	-	88,429,689.38	(45,635,992.08)	(42,793,697.30)	-
	2,892,468,776.03	2,764,043,164.83	96,491,528.54	715,955.62	5,753,719,425.02	(484,000,403.29)	(4,094,229,453.15)	1,175,489,568.58

งบการเงินเฉพาะ (บาท)								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552								
โครงการ	ที่ดิน ต้นทุนพัฒนา และดอกเบี้ย คิดเข้าต้นทุน	บ้านระหว่าง ปลูกสร้าง	บ้านตัวอย่าง	สำนักงานขาย	รวม	โอนไปสินค้า สำเร็จรูป	โอนไป ต้นทุนขาย	ต้นทุนการ พัฒนาที่ดิน
บ้านฟ้าปิยมรย์ 3	151,468,080.91	237,054,693.06	4,965,489.83	-	393,488,263.80	-	(393,488,263.80)	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ 7	215,718,268.33	266,374,721.50	-	-	482,092,989.83	-	(482,092,989.83)	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ 8	105,117,829.29	220,495,531.71	-	-	325,613,361.00	-	(325,613,361.00)	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ 9	189,283,960.54	165,408,136.57	15,779,965.12	-	370,472,062.23	(63,936,013.91)	(190,384,707.71)	116,151,340.61
บ้านฟ้าปิยมรย์ 10	152,899,049.99	103,661,496.05	-	-	256,560,546.04	(29,966,623.77)	(89,241,944.78)	137,351,977.49
บ้านฟ้ารังสิต ล้าลูกกาคลอง 7	47,468,555.68	63,552,062.80	-	-	111,020,618.48	(18,107,611.98)	(59,274,571.31)	33,638,435.19
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	162,506,899.29	131,824,880.70	2,217,215.82	-	296,548,995.81	(14,569,437.36)	(281,979,558.45)	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	400,820,806.96	242,976,056.90	15,315,951.52	-	659,112,815.38	(68,876,690.51)	(363,814,715.63)	226,421,409.24
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต 2	244,902,605.26	411,348,973.99	5,836,234.74	-	662,087,813.99	(2,923,507.19)	(659,164,306.80)	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค พุทธมณฑล	214,476,246.44	251,707,824.58	1,638,730.00	-	467,822,801.02	(45,451,574.02)	(358,204,654.87)	64,166,572.13
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค คลอง 3	261,743,006.89	157,047,273.24	10,599,195.30	-	429,389,475.43	(51,221,294.27)	(218,003,852.52)	160,164,328.64
บ้านนริศ	142,879,471.99	141,687,380.93	-	715,955.62	285,282,808.54	(6,636,443.12)	(278,646,365.42)	-
บ้านฟ้าธัญธานี	55,033,996.50	247,111,455.19	-	-	302,145,451.69	(61,310,201.63)	(234,791,848.71)	6,043,401.35
บ้านฟ้าธัญธานี วิลเลจ 2	417,109,731.26	149,953,969.27	29,849,786.42	-	596,913,486.95	(51,363,565.63)	(269,651,245.34)	275,898,675.98
จอมเทียน พัทยา	155,204,629.32	201,455,476.29	10,288,959.79	-	366,949,065.40	(6,310,906.13)	(360,638,159.27)	-
เดอะกรีนพาร์ค จอมเทียน โดย เอ็นซี กรุ๊ป	78,718,062.14	2,763,596.22	-	-	81,481,658.36	-	-	81,481,658.36
คอนโดซอนแก่น	46,233,102.05	44,576,007.33	-	-	90,809,109.38	(3,082,632.32)	(87,726,477.06)	-
	3,041,584,302.84	3,038,999,536.33	96,491,528.54	715,955.62	6,177,791,323.33	(423,756,501.84)	(4,652,717,022.50)	1,101,317,798.99

งบการเงินเฉพาะ (บาท)								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551								
โครงการ	ที่ดิน ต้นทุนพัฒนา และดอกเบี้ย คิดเข้าต้นทุน	บ้านระหว่าง ปลูกสร้าง	บ้านตัวอย่าง	สำนักงานขาย	รวม	โอนไปสินค้า สำเร็จรูป	โอนไป ต้นทุนขาย	ต้นทุนการ พัฒนาที่ดิน
บ้านฟ้าปิยมรย์ 3	151,468,080.91	237,054,693.06	4,965,489.83	-	393,488,263.80	(5,051,428.60)	(388,436,835.20)	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ 7	218,736,891.62	265,834,784.25	-	-	484,571,675.87	(17,063,054.89)	(467,508,620.98)	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ 8	105,805,935.34	220,473,375.67	-	-	326,279,311.01	(1,744,405.50)	(324,534,905.51)	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ 9	181,344,014.79	133,130,082.18	15,779,965.12	-	330,254,062.09	(52,391,098.13)	(138,380,979.57)	139,481,984.39
บ้านฟ้าปิยมรย์ 10	118,239,912.80	28,275,143.50	-	-	146,515,056.30	-	(1,359,988.23)	145,155,068.07
บ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกาคลอง 7	45,888,197.51	47,992,965.15	-	-	93,881,162.66	(18,049,064.85)	(35,661,525.83)	40,170,571.98
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	162,506,899.29	131,620,466.11	2,217,215.82	-	296,344,581.22	(14,365,022.77)	(281,979,558.45)	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	394,215,510.83	211,196,711.15	15,315,951.52	-	620,728,173.50	(63,404,343.96)	(305,462,652.73)	251,861,176.81
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต 2	244,902,605.26	411,348,973.99	5,836,234.74	-	662,087,813.99	(2,923,507.19)	(659,164,306.80)	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค พุทธมณฑล	213,981,548.98	222,285,759.44	1,638,730.00	-	437,906,038.42	(86,536,121.45)	(283,032,600.88)	68,337,316.09
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค คลอง 3	257,073,574.53	134,727,427.43	10,599,195.30	-	402,400,197.26	(34,735,615.65)	(179,328,207.74)	188,336,373.87
บ้านนริศ	142,879,471.99	141,266,515.51	-	715,955.62	284,861,943.12	(6,627,943.12)	(277,539,585.51)	694,414.49
บ้านฟ้าธัญธานี	44,561,996.50	235,457,198.55	-	-	280,019,195.05	(50,399,089.15)	(206,540,146.82)	23,079,959.08
บ้านฟ้าธัญธานี วิลเลจ 2	405,542,511.18	100,349,667.13	29,849,786.42	-	535,741,964.73	(79,241,660.21)	(141,857,086.49)	314,643,218.03
จอมเทียน พัทยา	155,179,649.32	201,012,201.74	10,288,959.79	-	366,480,810.85	(5,867,102.49)	(360,613,708.36)	-
คอนโดซอนแก่น	46,233,102.05	42,196,587.33	-	-	88,429,689.38	(45,635,992.08)	(42,793,697.30)	-
	2,888,559,902.90	2,764,222,552.19	96,491,528.54	715,955.62	5,749,989,939.25	(484,035,450.04)	(4,094,194,406.40)	1,171,760,082.81

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ของโครงการรวมที่ดินรอการพัฒนา รวมจำนวน 2,339.09 ล้านบาท และ 2,410.04 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้าประกัน วงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารสามแห่ง จำนวนเงิน 2,316.11 ล้านบาท และ 2,600.74 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 17)
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งจำนวนเงินประมาณ 24.97 ล้านบาท และ 27.96 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาที่ดิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ย เท่ากับ ร้อยละ 6.90 และร้อยละ 7.38 ตามลำดับ

9.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	19	19	19	19
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	3	-	3	-
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	1	-	1	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	17	19	17	19
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	7,246.04	6,444.69	7,246.04	6,444.69
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	65.15	57.70	65.15	57.70

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นมูลค่า 155.26 ล้านบาท และ 207.64 ล้านบาท ตามลำดับ และค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลางเป็นมูลค่า 21.64 ล้านบาท และ 20.79 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ โดยเงินจำนวนนี้จะต้องโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้าน ณ วันที่โอนโครงการ

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1,613,021.64	2,590,269.72	1,552,929.72	2,567,551.68
ลูกหนี้กรมสรรพากร	2,406,937.05	815,939.24	2,406,937.05	815,765.31
ลูกหนี้สำรองจ่าย	2,327,578.30	4,180,431.56	-	-
ลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้อง (ดูหมายเหตุข้อ 26.6 ก)	180,000.00	690,000.00	180,000.00	690,000.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,170,448.78	1,375,219.81	1,159,705.35	1,367,814.53
รวม	7,697,985.77	9,651,860.33	5,299,572.12	5,441,131.52
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(316,578.00)	(826,578.00)	(316,578.00)	(826,578.00)
สุทธิ	7,381,407.77	8,825,282.33	4,982,994.12	4,614,553.52

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจะมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
ยอดต้นปี	826,578.00	560,000.00	826,578.00	560,000.00
เพิ่มขึ้น	-	266,578.00	-	266,578.00
ลดลง	(510,000.00)	-	(510,000.00)	-
ยอดสิ้นปี	316,578.00	826,578.00	316,578.00	826,578.00

ในระหว่างปี 2552 รายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญลดลงจำนวนเงิน 0.51 ล้านบาท เกิดจากการกลับรายการลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องที่ลดลง เนื่องจากคดีได้สิ้นสุดลงแล้วโดยบริษัทไม่ต้องชดเชยความเสียหายตามที่ถูกร้อง

11. เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทมีเงินฝากประจำ จำนวนเงิน 969,725.74 บาท และ 946,805.97 บาท ตามลำดับ ได้นำไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันการขอกู้เงินของลูกค้า และค้ำประกันการใช้น้ำมัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทย่อยมีเงินฝากประจำ จำนวนเงิน 212,957.02 บาท และเงินฝากออมทรัพย์จำนวน 7,016,399.66 บาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการ (ดูหมายเหตุข้อ 15)

เงินฝากธนาคารดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - วิธีราคาทุน

	งบการเงินเฉพาะบริษัท									
	ประเภทกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (%)	ราคาทุน (บาท)		วิธีส่วนได้เสีย (บาท)		เงินปันผล* (บาท)	
					2552	2551	2552	2551	2552	2551
บริษัทย่อย :-										
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	รับเหมาก่อสร้างและบริหารงานโครงการ	การถือหุ้น/กรรมกร่วมกัน	10,000,000.00	100	11,864,497.94	11,864,497.94	22,189,235.42	37,577,001.86	15,999,040.00*	16,998,980.00
บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้น/กรรมกร่วมกัน	2,000,000.00	100	-	80,476.24	-	4,001,971.84	-	-
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารงานหมู่บ้าน	การถือหุ้น/กรรมกร่วมกัน	1,000,000.00	100	0.01	0.01	3,430,275.32	3,490,417.49	-	-
					11,864,497.95	11,944,974.19	25,619,510.74	45,069,391.19	15,999,040.00	16,998,980.00
หัก : ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					-	-				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย-สุทธิ					11,864,497.95	11,944,974.19				

บริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในกำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสียโดยถือตามงบการเงินที่ได้ผ่านการตรวจสอบแล้ว

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ของบริษัท เอ็น.ซี.เอสเตท จำกัด ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2552 มีมติให้เลิกบริษัทตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2552 โดยบริษัทย่อยแห่งนี้ได้หยุดดำเนินการตั้งแต่วันที่ 2548 เป็นต้นมาและในปัจจุบันบริษัทไม่ประสงค์จะดำเนินธุรกิจอีกต่อไป โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ แล้วเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2552 โดยงบการเงินนี้ได้จัดทำตามหลักเกณฑ์การชำระบัญชี โดยแสดงมูลค่าทรัพย์สินตามมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้ และหนี้สินด้วยจำนวนที่ต้องชำระ และเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2552 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จัดสรรเงินทุนส่วนที่เหลือคืนแก่ผู้ถือหุ้นแล้ว จำนวน 3.90 ล้านบาท

*ดูรายละเอียดการประกาศจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยในหมายเหตุข้อ 20

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 51	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 52
ราคาทุน				
ที่ดิน - สำนักงาน	1,947,858.35	-	-	1,947,858.35
- สโมสร	82,259,898.06	-	-	82,259,898.06
อาคาร - สำนักงาน	11,236,190.47	-	-	11,236,190.47
- สโมสร	124,163,638.02	-	-	124,163,638.02
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,540,703.04	9,048.60	(26,129.40)	43,523,622.24
ส่วนปรับปรุงอาคาร	6,289,238.59	-	-	6,289,238.59
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,625,904.34	138,403.95	(844,790.57)	1,919,517.72
เครื่องใช้สำนักงาน	22,745,559.59	644,527.75	(1,872,479.77)	21,517,607.57
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	10,568,708.82	658,586.00	-	11,227,294.82
ยานพาหนะ	20,757,489.82	601,509.00	(3,650,950.00)	17,708,048.82
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	899,000.00	2,508,000.00	-	3,407,000.00
รวม	327,034,189.10	4,560,075.30	(6,394,349.74)	325,199,914.66
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคาร - สำนักงาน	(7,350,221.26)	(561,809.53)	-	(7,912,030.79)
- สโมสร	(38,848,301.15)	(6,191,379.35)	-	(45,039,680.50)
บ้านตัวอย่างสำนักงานขาย	(36,744,213.56)	(3,042,376.62)	1,317.21	(39,785,272.97)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(2,331,568.00)	(314,546.93)	-	(2,646,114.93)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(2,304,023.60)	(197,130.94)	842,027.86	(1,659,126.68)
เครื่องใช้สำนักงาน	(17,809,259.97)	(1,984,672.99)	1,867,565.10	(17,926,367.86)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(8,496,360.05)	(1,247,725.24)	-	(9,744,085.29)
ยานพาหนะ	(20,118,372.60)	(867,255.35)	3,650,947.00	(17,334,680.95)
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(8,374.25)	(240,516.37)	-	(248,890.62)
รวม	(134,010,694.44)	(14,647,413.32)	6,361,857.17	(142,296,250.59)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	193,023,494.66			182,903,664.07

	งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค.51	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 52
राकाकुन				
ที่ดิน - สำนักงาน	1,947,858.35	-	-	1,947,858.35
- สโมสรร	82,259,898.06	-	-	82,259,898.06
อาคาร - สำนักงาน	11,236,190.47	-	-	11,236,190.47
- สโมสรร	124,163,638.02	-	-	124,163,638.02
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,540,703.04	9,048.60	(26,129.40)	43,523,622.24
ส่วนปรับปรุงอาคาร	6,289,238.59	-	-	6,289,238.59
เครื่องจักรและอุปกรณ์	1,928,842.49	138,403.95	(834,951.69)	1,232,294.75
เครื่องใช้สำนักงาน	20,888,479.66	631,847.75	(1,872,479.77)	19,647,847.64
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	10,418,208.82	658,586.00	-	11,076,794.82
ยานพาหนะ	16,148,190.90	601,509.00	(250,950.00)	16,498,749.90
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	899,000.00	2,508,000.00	-	3,407,000.00
รวม	319,720,248.40	4,547,395.30	(2,984,510.86)	321,283,132.84
हक काशेओमराकाससम				
อาคาร - สำนักงาน	(7,350,221.26)	(561,809.53)	-	(7,912,030.79)
- สโมสรร	(38,848,301.15)	(6,191,379.35)	-	(45,039,680.50)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(36,744,213.56)	(3,042,376.62)	1,317.21	(39,785,272.97)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(2,331,568.00)	(314,546.93)	-	(2,646,114.93)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(1,655,950.34)	(148,951.88)	832,190.98	(972,711.24)
เครื่องใช้สำนักงาน	(16,179,737.13)	(1,862,588.55)	1,867,565.10	(16,174,760.58)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(8,343,165.47)	(1,246,591.28)	-	(9,589,756.75)
ยานพาหนะ	(15,517,946.69)	(864,382.25)	250,948.00	(16,131,380.94)
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(8,374.25)	(240,516.37)	-	(248,890.62)
รวม	(126,979,477.85)	(14,473,142.76)	2,952,021.29	(138,500,599.32)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	192,740,770.55			182,782,533.52

ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างในส่วนสำนักงาน และที่ดินและอาคารสโมสรรบางส่วนรวมจำนวน 111.39 ล้านบาท (มูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวนเงิน 80.64 ล้านบาท) นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมประเภทเงินเบิกเกินบัญชีของบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ สองแห่ง วงเงิน 30 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 15)

สินทรัพย์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่มีราคาทุน ดังนี้

บาท

รายการสินทรัพย์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
อาคาร - สโมสร (สนามเทนนิส)	2,858,014.06	321,220.00	2,858,014.06	321,220.00
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	37,751,180.35	22,082,028.35	37,751,180.35	22,082,028.35
เครื่องจักร และอุปกรณ์	1,174,913.63	426,019.66	553,080.25	275,902.20
เครื่องใช้สำนักงาน	14,843,626.66	6,278,274.57	13,590,560.22	5,501,756.19
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	7,804,767.08	242,556.05	7,654,267.08	118,956.05
ยานพาหนะ	15,517,633.80	18,852,791.30	14,314,721.80	14,265,379.30
รวม	79,950,135.58	48,202,889.93	76,721,823.76	42,565,242.09

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุกติ

บาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 51	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 52
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	3,500,000.00	-	3,500,000.00
งานระหว่างทำ-ค่าพัฒนาระบบ	3,200,000.00	-	(3,200,000.00)	-
รวม	3,200,000.00	3,500,000.00	(3,200,000.00)	3,500,000.00
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(324,684.93)	-	(324,684.93)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุกติ	3,200,000.00			3,175,315.07

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เป็นค่าพัฒนาระบบบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate management system) ซึ่งเป็นการเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างโครงการและส่วนกลางเพื่อช่วยสร้างระบบบริหารจัดการที่มีคุณภาพ และส่วนกลางสามารถดึงข้อมูลที่ต้องการออกมาได้ภายในเวลาอันรวดเร็ว ลงใน Server ของบริษัท

15. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

บัญชีนี้ประกอบด้วย

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	11,242,774.49	38,986,557.36	11,242,774.49	34,312,900.33
เงินกู้ยืมระยะสั้น	57,000,000.00	97,000,000.00	57,000,000.00	97,000,000.00
รวม	68,242,774.49	135,986,557.36	68,242,774.49	131,312,900.33

	วงเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย	วันครบกำหนด	ภาระค้ำประกัน
	2552	2551			
วงเงินเบิกเกินบัญชี					
บริษัทใหญ่					
- ธ. ไทยพาณิชย์	20	20	อัตรา MOR ต่อปี	เมื่อทวงถาม	- จัดจ้างที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของบริษัท - ค้ำประกันโดยกรรมการบางท่าน
- ธ. ซีไอเอ็มบี ไทย (เดิมชื่อ ธ. ไทยธนาคาร)	10	10	อัตรา MOR ต่อปี	เมื่อทวงถาม	- จัดจ้างที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของบริษัท
	30	30			
บริษัทย่อย	-	5	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ บวก ร้อยละ 2 ต่อปี	เมื่อทวงถาม	- ค้ำประกันโดยเงินฝากออมทรัพย์ ของบริษัทย่อย
รวมวงเงิน	30	35			
เงินกู้ยืมระยะสั้น					
บริษัทใหญ่					
- ธ. กรุงศรีอยุธยา	35	35	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี	27 มกราคม 2553	- จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกรรมการบางท่าน
- ธ. ซีไอเอ็มบี ไทย (เดิมชื่อ ธ. ไทยธนาคาร)					
วงเงินที่ 1	22	50	อัตราดอกเบี้ยหน้าตั๋วสัญญาใช้เงิน	ภายใน 91-94 วัน นับจากวันที่กู้	- ปี 2552 ค้ำประกันโดยบัตรเงินฝากของกรรมการบางท่าน - ปี 2551 ค้ำประกันโดยจำนำสิทธิ์การรับคืนเงินฝากของกรรมการบางท่าน
วงเงินที่ 2	-	12	อัตราดอกเบี้ยหน้าตั๋วสัญญาใช้เงิน	-	- ค้ำประกันโดยเงินฝากประจำของกรรมการบางท่าน
	57	97			
รวมวงเงิน	87	132			

ภายใต้สัญญาเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้อย่างถูกต้องทุกประการ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ไม่จำหน่าย จ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ ไม่ก่อภาระหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ในแต่ละครั้งเป็นจำนวนเงินตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน การรักษาอัตราส่วนทางการเงิน การจ่ายเงินปันผล การห้ามลดทุน จดทะเบียน และการยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

16. ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551		
	เงินต้น	ดอกเบี้ยรอตัด	ยอดชำระ	เงินต้น	ดอกเบี้ยรอตัด	ยอดชำระ
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	833,892.00	85,272.00	919,164.00	208,491.00	37,929.00	246,420.00
ถึงกำหนดการจ่ายชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินสามปี	1,313,016.77	49,321.23	1,362,338.00	460,509.00	32,331.00	492,840.00
รวม	2,146,908.77	134,593.23	2,281,502.00	669,000.00	70,260.00	739,260.00

ณ วันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทมีสัญญาเช่าซื้อยานพาหนะจำนวนสามสัญญา และหนึ่งสัญญาตามลำดับ กับบริษัท ลิสซิ่งในประเทศ มูลค่าตามสัญญาเป็นเงิน 2,757,492 บาท และ 739,260 บาท ตามลำดับ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ระยะเวลาผ่อนชำระ 36 งวด จ่ายชำระงวดเดือนละ 20,535 - 35,192 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อจำกัดต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีการค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัท

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีได้แสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล

17. เงินกู้ยืมระยะยาว

บัญชีนี้ประกอบด้วย

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารในประเทศ				
วงเงินที่ 1	190,262,364.06	208,547,787.47	190,262,364.06	208,547,787.47
วงเงินที่ 2	246,400,248.00	356,806,363.00	246,400,248.00	356,806,363.00
วงเงินที่ 3	21,287,173.66	39,000,000.00	21,287,173.66	39,000,000.00
วงเงินที่ 4 (ใหม่/ปี 2552)	23,351,677.90	-	23,351,677.90	-
รวม	481,301,463.62	604,354,150.47	481,301,463.62	604,354,150.47
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(23,351,677.90)	(-)	23,351,677.90	(-)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	457,949,785.72	604,354,150.47	457,949,785.72	604,354,150.47

	วงเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย	ภาระค้ำประกัน
	2552	2551		
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัทใหญ่				
วงเงินที่ 1 - ธ. ไทยพาณิชย์	1,460.11	1,784.74	อัตรา MLR, MLR ลบร้อยละ 0.50-1.00 ต่อปี	- จัดจ้างที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของ โครงการ
วงเงินที่ 2 - ธ. ซีไอเอ็มบี ไทย (เดิมชื่อ ธ.ไทยธนาคาร)	777.00	777.00	อัตรา MLR บวกร้อยละ 0.50 ต่อปี	- จัดจ้างที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของ โครงการ
วงเงินที่ 3 - ธ. นครหลวงไทย	39.00	39.00	อัตรา MLR บวกร้อยละ 0.25 ต่อปี	- จัดจ้างที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของ โครงการ
วงเงินที่ 4 - ธ. ซีไอเอ็มบี ไทย (เดิมชื่อ ธ.ไทยธนาคาร)	40.00	-	อัตรา MLR บวกร้อยละ 0.50 ต่อปี	- จัดจ้างที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะมีขึ้นต่อไปภาย หน้าของญาติผู้ถือหุ้น
	2,316.11	2,600.74		

วงเงินที่ 1

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าโดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายในปีที่กำหนดตามแต่ละสัญญา อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล สำหรับเงินกู้ในส่วนนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 9)

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ไม่จำหน่าย จ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ ไม่ก่อภาระหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ในแต่ละครั้งเป็นจำนวนเงินตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน การรักษาอัตราส่วนทางการเงิน การงดจ่ายเงินปันผล การห้ามลดทุนจดทะเบียน และการยกเลิกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

วงเงินที่ 2

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 3 ปี นับจากวันจดทะเบียนจำนวนที่ดินหลักประกัน (วันที่ 29 ธันวาคม 2547) เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2551 บริษัทได้ทำหนังสือขอขยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นวันที่ 29 ธันวาคม 2553 อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบดุลสำหรับเงินกู้ในส่วนนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 9)

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ รายงานความคืบหน้าในการขาย การโอน และการก่อสร้างให้กับผู้ให้กู้ทุกเดือน และบริหารจัดการกิจการให้มียอดขายบ้านในโครงการเพิ่มขึ้นปีละไม่ต่ำกว่า 50 ยูนิต (เริ่มตั้งแต่ปี 2551)

การปฏิบัติตามเงื่อนไข

บริษัทมียอดขายบ้านในโครงการสำหรับปี 2551 จำนวน 32 ยูนิต ซึ่งต่ำกว่าข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวข้างต้น ฝ่ายบริหารได้มีการเจรจากับธนาคารเพื่อขอลดดอกเบี้ยเกี่ยวกับยอดขาย 50 ยูนิต ซึ่งธนาคารได้ตกลงตามที่ขอ แต่บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นเพิ่มเป็น 14,000 บาท ต่อตารางวา จากเดิม 10,725 บาท ต่อตารางวา ทั้งนี้ตามหนังสือแจ้งผลการทบทวนวงเงินสินเชื่อเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2552

วงเงินที่ 3

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าโดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 2 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา (วันที่ 4 กันยายน 2551) อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล สำหรับเงินกู้ในส่วนนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 9)

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ต้องจ้างผู้ประเมินราคาอิสระที่ธนาคารให้ความเห็นชอบประเมินราคาสินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน และการยกเลิกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

วงเงินที่ 4 (ใหม่/ปี 2552)

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้า โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2553

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่

- บริษัทต้องชำระหนี้เงินต้นขั้นต่ำเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละไม่น้อยกว่า 8,000,000 บาท เริ่มชำระตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2552 เป็นต้นไป และได้แสดงไว้ภายใต้บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี
- บริษัทต้องไม่ทำการขาย โอน ให้ยืม ให้เช่า หรือจำหน่ายกิจการ หรือทรัพย์สินหรือสินทรัพย์ถาวรของผู้กู้ ยกเว้นในกรณีที่เป็นธุรกิจปกติของผู้กู้

18. เครื่องมือทางการเงิน

ก. นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 3.15

ข. การบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตามปกติธุรกิจ โดยใช้ระบบการจัดการและการควบคุมภายในองค์กรโดยทั่วไปและไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์ทางการเงินใด ๆ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตัวเงินรับ-จ่าย ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ รายได้ค้างรับ เงินกู้ยืมต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา

ค. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกรรมการ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทและบริษัทย่อยในงวดปัจจุบันและงวดต่อ ๆ ไป

ง. มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญส่วนใหญ่ไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินทางการเงินและหนี้สินทางการเงินนั้น ยกเว้นเงินลงทุนระยะยาวและหนี้สินระยะยาว ไม่สามารถคำนวณได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นจึงไม่มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว

19. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าว จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจนครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนแล้ว

ในปี 2552 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 3.79 ล้านบาท ของกำไรสุทธิประจำปี

20. เงินปันผล

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2552 ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยมีมติให้บริษัทจัดสรรกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานในปี 2547 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 160 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 16 ล้านบาท และได้มีการจ่ายเงินปันผลแล้วในวันที่ 25 มีนาคม 2552

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2551 คณะกรรมการของบริษัทย่อยมีมติให้เสนอผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยจัดสรรกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานในปี 2546-2547 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 170 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 17 ล้านบาท และได้มีการจ่ายเงินปันผลแล้วในวันที่ 4 กันยายน 2551

21. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2552	2551	2552	2551
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ	(บาท)	56,089,179.77	(45,799,461.28)	75,402,472.04	(26,136,385.27)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	(หุ้น)	1,185,985,052	1,185,985,052	1,185,985,052	1,185,985,052
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(บาทต่อหุ้น)	0.05	(0.04)	0.06	(0.02)

22. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานสำหรับพนักงานประจำทั้งหมดของบริษัทตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2530

พนักงานและบริษัทจ่ายสมทบเข้าเงินกองทุนตามโครงการนี้ในอัตราร้อยละของเงินเดือนของพนักงานแต่ละคน พนักงานจะได้รับส่วนที่บริษัทสมทบตามระเบียบและข้อบังคับของเงินกองทุนและตามระยะเวลาการทำงานกับบริษัท บริษัทได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนแห่งหนึ่งเพื่อบริหารกองทุนตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2530

บริษัทและบริษัททยอยจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 เป็นจำนวนเงิน 2,193,931.34 บาท และ 2,084,976.81 บาท ตามลำดับ

เฉพาะบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 เป็นจำนวนเงิน 2,097,597.64 บาท และ 1,943,722.38 บาท ตามลำดับ

23. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการอาวุโส

24. ภาษีเงินได้และเกณฑ์การคำนวณ

บริษัทคำนวณภาษีเงินได้โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย ให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากรกำหนดและตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.61/2539 เรื่องการคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายดอกเบี้ยจ่ายและค่าเสื่อมราคาสำหรับกลุ่มทรัพย์สินประเภทค่าพัฒนาสาธารณูปโภค เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ตั้งแต่ปี 2550 บริษัทได้เลือกใช้วิธีการคำนวณภาษีเงินได้ในโครงการที่เปิดในหรือหลังปี 2550 โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. 155/2549 เรื่องการใช้เกณฑ์สิทธิในการคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ซึ่งกำหนดให้สามารถเลือกรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จได้ ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์เดียวกับทางบัญชี ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

นโยบายบัญชี	ทางภาษี	ทางบัญชี
การรับรู้รายได้และต้นทุนขาย	โครงการที่เปิดก่อนปี 2550 - รับรู้รายได้ตามค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ โครงการที่เปิดในหรือหลังปี 2550 - รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ	รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ
ดอกเบี้ยจ่าย	เฉพาะส่วนของดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระตั้งแต่วันที่โครงการนั้นพร้อมจะขาย	จะหยุดรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายเมื่อบ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย
ค่าเสื่อมราคา-สาธารณูปโภค ส่วนกลางของโครงการ	มีสิทธินำค่าสึกหรอมาหักเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิตามวิธีเส้นตรงระยะเวลา 5 ปี	บันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดินและจะรับรู้เป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของรายได้ค่าขาย

	งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)	
	2552	2551
กำไร(ขาดทุน)สุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ทางบัญชี	88,073,924.47	(25,543,209.58)
รายรับและรายจ่ายที่แตกต่าง		
บวก ต้นทุนขายที่ไม่ถือเป็นรายจ่ายได้ทางภาษี (ค่าเสื่อมราคาสาธารณูปโภค)	2,499,928.36	50,045,550.97
รายการบวกกลับทางภาษี	2,364,129.44	5,118,135.54
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	-	2,097,063.26
หัก ค่างวดที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	20,731,122.49	(2,652,674.00)
รายจ่ายที่ถือเป็นรายจ่ายได้ทางภาษี ตาม ป.61/2539	(387,623.36)	(1,475,168.50)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นรายจ่ายได้ทางภาษี ตาม ป.61/2539	(14,827,817.27)	(8,218,014.95)
รายการหักออกสำหรับรายการส่วนที่ได้รับการยกเว้นภาษี	(16,356,530.63)	(16,998,980.00)
ขาดทุนสะสมยกมาไม่เกิน 5 ปี	(31,411,323.77)	-
กำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ทางภาษี	50,685,809.73	2,372,702.74
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล 25%	(12,671,452.43)	(593,175.69)
กำไร(ขาดทุน) สุทธิทางภาษีเงินได้	38,014,357.30	1,779,527.05

24. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

รายละเอียดข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของบริษัท และบริษัทย่อย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 (บาท)							
	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กิจการรับเหมาก่อสร้าง	กิจการบริหารโครงการ	กิจการบริหารหมู่บ้าน	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
						DR.	CR.	
รายได้								
รายได้จากการขาย	822,265,398.28	-	-	-	822,265,398.28	-	-	822,265,398.28
รายได้จากการให้บริการ	-	-	-	5,338,532.72	5,338,532.72	(2,172,000.00)	-	3,166,532.72
รายได้เงินปันผล	15,999,040.00	-	-	-	15,999,040.00	(15,999,040.00)	-	-
รายได้อื่น	42,374,358.63	1,340,886.73	-	67,411.59	43,782,656.95	(4,102,393.84)	-	39,680,263.11
รวมรายได้	880,638,796.91	1,340,886.73	-	5,405,944.31	887,385,627.95			865,112,194.11
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขาย	558,522,616.23	-	-	-	558,522,616.23	-	(88,737.15)	558,433,879.08
ต้นทุนบริการ	-	-	-	2,884,671.03	2,884,671.03	-	-	2,884,671.03
ค่าใช้จ่ายในการขาย	83,511,534.04	-	-	-	83,511,534.04	-	-	83,511,534.04
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	94,550,374.40	464,553.61	-	2,541,622.79	97,556,550.80	-	(2,256,182.44)	95,300,368.36
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	26,221,968.21	-	-	126,000.00	26,347,968.21	-	-	26,347,968.21
รวมค่าใช้จ่าย	762,806,492.88	464,553.61	-	5,552,293.82	768,823,340.31			766,478,420.72
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	117,832,304.03	876,333.12	-	(146,349.51)	118,562,287.64			98,633,773.39
ต้นทุนทางการเงิน	29,805,675.45	-	-	-	29,805,675.45	-	(197,543.63)	29,608,131.82
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	88,026,628.58	876,333.12	-	(146,349.51)	88,756,612.19			69,025,641.57
ภาษีเงินได้	12,671,452.43	265,009.37	-	-	12,936,461.80	-	-	12,936,461.80
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	75,355,176.15	611,323.75	-	(146,349.51)	75,820,150.39			56,089,179.77
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552								
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	182,782,533.52	7,869.88	-	113,260.67	182,903,664.07			182,903,664.07

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 (บาท)							
	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กิจการรับเหมาก่อสร้าง	กิจการบริหารโครงการ	กิจการบริหารหมู่บ้าน	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
						DR.	CR.	
รายได้								
รายได้จากการขาย	767,503,000.85	-	-	-	767,503,000.85	-	-	767,503,000.85
รายได้จากการให้บริการ	-	-	-	5,428,000.00	5,428,000.00	(1,812,000.00)	-	3,616,000.00
รายได้จากเงินปันผล	16,998,980.00	-	-	-	16,998,980.00	(16,998,980.00)	-	-
รายได้อื่น	7,676,985.02	1,871,742.08	-	101,558.48	9,650,285.58	(1,181,938.84)	-	8,468,346.74
รวมรายได้	792,178,965.87	1,871,742.08	-	5,529,558.48	799,580,266.43			779,587,347.59
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขาย	558,862,979.13	-	-	-	558,862,979.13	-	(357,896.88)	558,505,082.25
ต้นทุนบริการ	-	-	-	2,757,878.48	2,757,878.48	-	-	2,757,878.48
ค่าใช้จ่ายในการขาย	92,258,483.90	-	-	-	92,258,483.90	-	-	92,258,483.90
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	103,001,783.90	2,400,702.84	-	3,209,066.59	108,611,553.33	-	(2,982,809.12)	105,628,744.21
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	18,773,384.00	235,200.00	-	478,800.00	19,487,384.00	-	-	19,487,384.00
รวมค่าใช้จ่าย	772,896,630.93	2,635,902.84	-	6,445,745.07	781,978,278.84			778,637,572.84
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	19,282,334.94	(764,160.76)	-	(916,186.59)	17,601,987.59			949,774.75
ต้นทุนทางการเงิน	46,762,358.38	-	-	-	46,762,358.38	-	(681,626.11)	46,080,732.27
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(27,480,023.44)	(764,160.76)	-	(916,186.59)	(29,160,370.79)			(45,130,957.52)
ภาษีเงินได้	593,175.69	75,328.07	-	-	668,503.76	-	-	668,503.76
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(28,073,199.13)	(839,488.83)	-	(916,186.59)	(29,828,874.55)			(45,799,461.28)
ภาษีเงินได้								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551								
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	192,740,770.55	73,392.28	-	209,331.83	193,023,494.66			193,023,494.66

26. การผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 26.1 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าตึกแถว, อาคาร, สำนักงานขาย, ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาดังกล่าว ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	ล้านบาท
1 ปี	5.75
2 ถึง 3 ปี	2.23

- 26.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการ และบุคคลภายนอก จำนวนเงิน 160.43 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท 160.03 ล้านบาท)
- 26.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท
- 26.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงิน และค้ำประกันการใช้น้ำมัน รวมเป็นจำนวนเงิน 0.97 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 11)
- 26.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าซื้อที่ดินโครงการ จำนวนเงินประมาณ 54.79 ล้านบาท
- 26.6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีคดีความที่ถูกฟ้องร้องทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้

- ก. บริษัทถูกสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งฟ้องร้องในคดีแพ่งคงเหลืออยู่จำนวน 1 คดีบริษัทอยู่ในฐานะผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืม รวมชำระหนี้เงินกู้กับผู้กู้เงินหลัก ซึ่งเป็นลูกค้าของบริษัทเป็นจำนวนเงินรวม 0.60 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.22 ล้านบาท) โดยกล่าวหาว่าผู้กู้เงินผิดนัดชำระหนี้ตามเงื่อนไขในการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ในฐานะที่บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืม ดังนั้นบริษัทจึงถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยที่ 2 ในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะถูกเรียกร้อง สำหรับคดีดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 เป็นจำนวนเงิน 0.18 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีหนี้สินหมุนเวียนอื่นและรับรู้ผลเสียหายภายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2550 จำนวนเงิน 0.18 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2552 มีคดีที่รู้ผลของคดีแล้วจำนวน 3 คดี (ทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องเป็นจำนวนเงิน 5.97 ล้านบาท) โดยศาล จำหน่ายคดีออกจากสารบบ จำนวน 2 คดี และอีก 1 คดี ลูกค้านำคดีได้จ่ายชำระหนี้เสร็จสิ้นแล้ว

- ข. บริษัทมีคดีฟ้องร้องที่ถูกผู้ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทรายหนึ่งฟ้องร้องคดีแพ่งให้บริษัทชดใช้ความเสียหายจากเหตุไฟไหม้ บ้านในโครงการจำนวนเงิน 1.5 ล้านบาท พร้อมค่าใช้จ่ายอื่นและดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้อง นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.59 ล้านบาท) โดยเรียกร้องให้บริษัทเป็นผู้ชดใช้ความเสียหายจากไฟไหม้บ้านของผู้ซื้อ

ในปี 2551 ศาลชั้นต้นได้ตัดสินยกฟ้องคดีดังกล่าวและ โจทก์ไม่ได้ยื่นอุทธรณ์คดีภายในกำหนดระยะเวลา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คดีจึงถึงที่สุด

- ค. บริษัทมีคดีฟ้องร้องที่ถูกผู้ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทสองรายฟ้องร้องคดีให้บริษัทชดใช้ความเสียหายจากการถูกเวนคืน ที่ดินในโครงการจำนวน 7.81 ล้านบาท พร้อมค่าใช้จ่ายอื่น และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้อง นับจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.91 ล้านบาท) โดยเรียกร้องให้บริษัทชดใช้คืนบ้านของผู้ซื้อและชดใช้ค่าเสียหาย

ในปี 2552 ศาลชั้นต้นได้ตัดสินให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายจำนวนหนึ่งคดีและบริษัทอยู่ในระหว่างการยื่นอุทธรณ์ต่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 โดยผลของคดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผล ความเสียหายที่คาดว่าจะถูกเรียกร้องสำหรับคดีดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 เป็นจำนวนเงิน 2.68 ล้านบาท โดย แสดงภายใต้บัญชีหนี้สินหมุนเวียนอื่น และบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2552 จำนวน 0.44 ล้านบาท (รับรู้ผลเสียหายภายในปี 2551 จำนวน 2.24 ล้านบาท)

27. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ได้มีการจัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัด ประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ตามการจัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามการจัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551				
ต้นทุนพัฒนาที่ดิน	1,175,489,568.58	2,413,772,483.53	1,171,760,082.81	2,410,042,997.76
ที่ดินรอการพัฒนา	1,238,282,914.95	-	1,238,282,914.95	-
งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551				
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	-	217,932,339.58	-	212,814,385.81
ค่าใช้จ่ายในการขาย	92,258,483.90	-	92,258,483.90	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	105,069,481.68	-	100,665,527.91	-
ค่าตอบแทนกรรมการ	-	540,000.00	-	540,000.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	19,487,384.00	-	18,773,384.00	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	44,423,742.27	-	44,906,483.66
ต้นทุนทางการเงิน	46,080,732.27	-	46,563,473.66	-

28. ผลกระทบจากวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของโลก

สืบเนื่องจากวิกฤตการณ์ทางการเงินของประเทศสหรัฐอเมริกาในกลางปี 2551 ได้ก่อให้เกิดความผันผวนของตลาดเงิน ตลาดทุน ตลาดตราสารอนุพันธ์ และสถานะทางเศรษฐกิจตกต่ำอย่างรุนแรง และความไม่มีเสถียรภาพทางการเงินและเศรษฐกิจดังกล่าวได้กระจายไป ในทุกภูมิภาคของโลกและส่งผลกระทบต่อสถานะการเงินและเศรษฐกิจของประเทศไทยด้วยเช่นกัน วิกฤตการณ์ดังกล่าวได้ส่งผลกระทบอย่าง เป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและการเงิน รวมถึงมูลค่าของสินทรัพย์ที่อาจลดต่ำลงอย่างมาก เหตุการณ์ความผันผวนของเศรษฐกิจ โลกยังมีความไม่แน่นอนว่าจะกลับสู่สภาวะปกติเมื่อใด งบการเงินนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานประมาณการและข้อสมมติฐานต่างๆ ที่บริษัทฯ พิจารณาแล้วว่าเหมาะสมในสถานการณ์ปัจจุบัน

29. เรื่องอื่น

ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2552 บริษัทได้ยึดเงินมัดจำค่าขายที่ดิน จำนวน 30 ล้านบาท จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อ - ขายที่ดินที่ตกลงร่วมกันของอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เป็นไปตามการอนุมัติจากผู้บริหารบริษัทให้บันทึกเป็นรายได้ อื่นทั้งจำนวน

30. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากกรรมการของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหาร

ของบริษัท เอ็น. ซี. เอ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น*	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์ ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	65	-	-	Master of Engineering (Hydraulic Engineering), Asian Institute of Technology ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (ชลศาสตร์) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.399) การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 53/2548	2550 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2550	กรรมการ กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2545 - 2547	ผู้ว่าการการประปานครหลวง	การประปานครหลวง	หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ
2. นายสมเชาว์ ดันทเทอดธรรม กรรมการ กรรมการพิจารณาคำตอบแทน ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	56	1.14	พี่ชาย นายสมนึก ดันทเทอด ธรรม	การบริหารงานภาครัฐ และกฎหมายมหาชน รุ่นที่ 6 สถาบันพระปกเกล้า การบริหารเศรษฐกิจสาธารณะสำหรับนักบริหารระดับสูง สถาบันพระปกเกล้า ปริญญาโท บริหารธุรกิจ กฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี แพทยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.399) การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) CEO Performance Evaluation ปี 2547 Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547 Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 128/2553	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการพิจารณาคำตอบแทน ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2548 - 2551	นายกสมาคม	สมาคม อสังหาริมทรัพย์ไทย	สมาคม
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์	รับจ้างบริหารโครงการ บ้านจัดสรร
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมนเนจเม้นท์	รับจ้างบริหารชุมชน ในโครงการบ้าน จัดสรร และบริหารงาน นิติบุคคลอาคารชุด
					2546 - 2550	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2537 - 2546	กรรมการผู้จัดการ	บจก. เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละ การถือ หุ้น*	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
3. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ กรรมการ กรรมการสรรหา กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการสายบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	48	0.33	-	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สถิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โครงการอบรมผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การบริหารความเสี่ยงองค์กร สมาคมบริษัทจดทะเบียน รุ่นที่ 4/2548 <u>การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u> Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 81/2549 Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547 Board Performance Evaluation ปี 2547	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการสรรหา กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร	บมจ. เอ็น.ซี. เอ๊าส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2550	กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร	บมจ. เอ็น.ซี. เอ๊าส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2537 - 2546	รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร	บจก. เอ็น.ซี. เอ๊าส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละ การถือ หุ้น*	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
4. นายรังสรรค์ นันทกาวงค์ กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1 (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	48	0.08	-	ปริญญาโท การวางแผนเมือง สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ (การปกครอง) มหาวิทยาลัยรามคำแหง การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Raising the Awareness of Corporate Fraud in Thailand ปี 2548 Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547	2551 - ปัจจุบัน	นายกสมาคมบริหารทรัพย์สิน แห่งประเทศไทย	สมาคมบริหาร ทรัพย์สิน (PMA)	สมาคม
					2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์	รับจ้างบริหารโครงการ บ้านจัดสรร
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ	บจก. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมนเนจเม้นท์	รับจ้างบริหารชุมชน ในโครงการบ้าน จัดสรร และบริหารงาน นิติบุคคลอาคารชุด
					2542 - ปัจจุบัน	นายกองค์การบริหารส่วนตำบล	องค์การบริหาร ส่วนตำบลบึงขัง อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	หน่วยงานราชการ
					2542 - ปัจจุบัน	คณะอนุกรรมการผังเมือง พิจารณาด้านผังเมือง จ. ปทุมธานี	จ. ปทุมธานี	หน่วยงานราชการ
					2537 - 2546	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1	บจก. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละ การถือ หุ้น*	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
5. นายสมนึก ดันทะเทศธรรม กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2 (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	42	1.67	น้องชาย นายสมเชาว์ ดันทะเทศธรรม	Master of Management (SASIN), Chulalongkorn University Bachelor of Engineering (Systems), University of Pennsylvania, Philadelphia Bachelor of Science (Wharton School), Finance and Management, University of Pennsylvania, Philadelphia โครงการพัฒนาวชิราวุฒิ ฝวก.นิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รุ่น 1/2553 นักบริหารงานผังเมืองระดับสูง รุ่น 1/2551 โครงการอบรมผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2536 การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 90/2550 Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	รับจ้างบริหารโครงการ บ้านจัดสรร
					2537 - 2546	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2	บจก. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละ การ ถือ หุ้น*	ความสัมพันธ์ ทาง ครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
6. ดร.พิบูลย์ ลิมปประภัทร กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหา และประธานคณะกรรมการ พิจารณาคำตอบแทน	70	-	-	Ph.D. University of Illinois M.A. (ECON) University of Philippines ศ.บ.(เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <u>การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u> Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 1/2547 Board & CEO Assessment รุ่นที่ 2/2546 Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 19/2545 The Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 3/2544	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหา และประธานคณะกรรมการ พิจารณาคำตอบแทน	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็นส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ	โรงเรียนสองภาษา ลาดพร้าว	สถาบันการศึกษา
					2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	โรงพยาบาลลาดพร้าว	โรงพยาบาล
					2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ และ รองประธานกรรมการ	บจ. ศูนย์ห้อง ปฏิบัติการและ วิจัยทางการแพทย์ และการเกษตร แห่งเอเชีย จำกัด	ศูนย์ห้องปฏิบัติการ และวิจัยทางการแพทย์ การเกษตรและยา
					2542 - 2550	กรรมการ และ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น*	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์ กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหา	61	-	-	Master of Public Administration, Roosevelt University, Chicago, ILL, USA เนติบัณฑิต สมัยที่ 25 สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตสภา ปริญญาตรี นิติศาสตรมหาวิทยลัยธรรมศาสตร์ หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร 2539 หลักสูตรโครงการสัมมนาผู้บริหารธนาคารและสถาบันการเงิน รุ่นที่ 4/2536 การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 53/2548 Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 7/2547	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหา	บมจ. เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2551	รองกรรมการผู้จัดการ	ธนาคารพัฒนา วิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมแห่ง ประเทศไทย	ธนาคาร
					2546 - 2550	กรรมการ กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
8. นายวิจิตร วิชัยสาร กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการพิจารณาคำตอบแทน	64	-	-	ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตรพัฒนาผู้บริหารระดับสูง ณ ประเทศออสเตรเลีย ทุนโคลัมโบ หลักสูตร Urban Planning and Management หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.) รุ่น 42 การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 96/2550 Finance for Non-finance Director (FND) รุ่นที่ 38/2550 Understanding the Financial Statement (UFS) รุ่นที่ 12/2550 Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 20/2550 Monitoring the Quality of Financial Reporting (MRF) รุ่นที่ 2/2008 IT Governance : A Strategic Part Forward	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการพิจารณาคำตอบแทน	บมจ. เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2549 - 2551	กรรมการ	การไฟฟ้านครหลวง	หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ
					2547 - 2549	ผู้ว่าราชการจังหวัด สุราษฎร์ธานี	สำนักปลัดกระทรวง มหาดไทย	หน่วยงานราชการ
					2546 - 2547	ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี	สำนักปลัดกระทรวง มหาดไทย	หน่วยงานราชการ
					2544 - 2546	ผู้ว่าราชการจังหวัดสตูล	สำนักปลัดกระทรวง มหาดไทย	หน่วยงานราชการ

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น*	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
9. นายบุญชัย ชัยอนันต์บวร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	47	-	-	Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (โยธา) มหาวิทยาลัยขอนแก่น	2551 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2547 - 2551	ผู้จัดการโครงการอาวุโส	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2547	ผู้จัดการก่อสร้างสำนักงานใหญ่	บมจ. ศุภาลย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
10. นายวราพงศ์ นิลศิริ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	49	-	-	ปริญญาโท ผังเมืองมหบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (ภูมิศาสตร์) สังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ Mini Master of Retail Management สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	2551 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2550 - 2551	ผู้จัดการอาวุโส	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2547 - 2550	ผู้จัดการทั่วไป	บจก.สถาพรวัฒนาค้า วัสดุก่อสร้าง	การค้าวัสดุก่อสร้าง
					2546 - 2547	ผู้จัดการอาวุโส	บจก.เอส.ซี.คอน กรีตรีเทน แอนด์ เดคเคอเรชั่น	การค้าวัสดุก่อสร้าง
					2542 - 2546	กรรมการผู้จัดการ	บจก. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมนเนจเม้นท์	รับจ้างบริหารชุมชน ในโครงการบ้าน จัดสรร และบริหารงาน นิติบุคคลอาคารชุด
11. นางสาวสวันต์ รุ่งวรา ผู้จัดการโครงการอาวุโส	57	0.001	-	Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ The key success of the great CEO สมาคมการตลาดแห่งประเทศไทย	2537 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการโครงการอาวุโส	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งบริษัท เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

กรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย		บริษัทที่เกี่ยวข้อง									
	NCH	NCPM	QLM	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	X												
2. นายสมเชาว์ ดันทะเทอดธรรม	/, //	/	/			/			/	/	/		/
3. นายสมนึก ดันทะเทอดธรรม	/, //	/							/			/	/
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	/, //												
5. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์	/, //		/										
6. นายพิบูลย์ ลิ้มประภัทร	/												
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	/												
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	/												

หมายเหตุ :

1. NCH = บริษัท เอ็น.ซี. เอ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
NCPM = บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
QLM = บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด
2. X = ประธานกรรมการ, / = กรรมการ, // = กรรมการบริหาร
3. บริษัทที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังนี้
 - 1 ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนา
 - 2 บริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด ต. พรชัยค้าวัสดุก่อสร้าง
 - 3 บริษัท สถาพรโฮมมาร์ท (1999) จำกัด
 - 4 ห้างหุ้นส่วนจำกัด สำนักงานที่ดิน คลองบึงกุ่มนิเวศน์ (ไม่ดำเนินธุรกิจ)
 - 5 บริษัท เคหะเจริญบ้านและที่ดิน (ไม่ดำเนินธุรกิจ)
 - 6 บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอเรชั่น จำกัด
 - 7 บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด
 - 8 ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนาขนส่ง
 - 9 บริษัท ไอคอน คอนเซ็ปต์ติ้ง จำกัด
 - 10 บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด

ข้อมูลบริษัท	: บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
ประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107546000385 (เดิมเลขที่ 40854600039)
โฮมเพจ	: www.ncgroup.co.th
โทรศัพท์	: 66 (0) 2993-5080-7
โทรสาร	: 66 (0) 2993-5089
ทุนจดทะเบียน	: 1,200,000,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยล้านบาท)
ทุนชำระแล้ว	: 1,185,985,052 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านเก้าแสนแปดหมื่นห้าพันห้าสิบบาท)
นายทะเบียนหลักทรัพย์	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถ.รัชดาภิเษก แขวง/เขต คลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 66 (0) 2229-2800, 66 (0) 2229-2888
ผู้สอบบัญชี	: นางสาวจันทรา ว่องศรีอุดมพร หรือ นายพิชัย ดัชนีภิรมย์ บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 267/1 ถ.ประชากรราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2587-8080
บริษัทที่ปรึกษา	: บริษัท เอเอ็นเอส บีซิเนส คอนซัลแทนส์ จำกัด
ด้านการตรวจสอบภายใน	: 100/72 ชั้น 22, 100/2 อาคารวงศ์วานิช บี ถ.พระราม 9 แขวง/เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 66 (0) 2645-0109 โทรสาร 66 (0) 2645-0101

ข้อมูลบริษัทย่อย	: บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประกอบธุรกิจ	: รับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
เลขทะเบียนบริษัท	: (4) 337/2541
โฮมเพจ	: -
โทรศัพท์	: 66 (0) 2993-5080-7
โทรสาร	: 66 (0) 2532-3301-2
ทุนจดทะเบียน	: 10,000,000 บาท (สิบล้านบาท)
ทุนชำระแล้ว	: 10,000,000 บาท (สิบล้านบาท)
ผู้สอบบัญชี	: นายพีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์ หรือ นางสาววันนิสา งามบัวทอง บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 267/1 ถ.ประชากรราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2587-8080

ข้อมูลบริษัทย่อย	: บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประกอบธุรกิจ	: รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรร และบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
เลขทะเบียนบริษัท	: (4) 1189/2541
โฮมเพจ	: -
โทรศัพท์	: 66 (0) 2993-5080-7
โทรสาร	: 66 (0) 2532-3301-2
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท)
ทุนชำระแล้ว	: 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท)
ผู้สอบบัญชี	: นางสาววันนิสา งามบัวทอง หรือ นายพีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์ บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 267/1 ถ.ประชากรราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2587-8080



บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)

1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130

โทรศัพท์ 0-2993-5080-7

โทรสาร 0-2993-5089

Email: ir@ncgroup.co.th

www.ncgroup.co.th