



รายงานประจำปี 2553 Annual Report 2010



Home Expert 
 Living Care

วิสัยทัศน์

เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ
ที่มีสินค้าและบริการคุณภาพมาตรฐานสากล
โดยมีการจัดการและเทคโนโลยีทันสมัย
พร้อมขยายธุรกิจโดยร่วมทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ

พันธกิจ

แผนการลงทุนและขยายธุรกิจที่ดี
พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ
มุ่งเน้นการตอบสนองความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
และให้ผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
สร้างบุคลากรและทีม
ประยุกต์และบริหารงานด้วยระบบและการจัดการที่ดี
สร้างเครือข่ายการทำงานและธุรกิจ

ค่านิยมองค์กร

ขยัน ทุ่มเท
ซื่อสัตย์ จริยวัจ
พัฒนาตนเอง
ทำงานเป็นทีม

สารบัญ



2	สรุปข้อมูลทางการเงิน
3	สารจากประธานกรรมการบริษัท
6	คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร
11	รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการ และผู้บริหาร
29	ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย
	• โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เอ็น.ซี. เอ็ม.ซี. จำกัด (มหาชน)
	• การประกอบธุรกิจ
	• สัดส่วนรายได้จากการขายตามลักษณะการสั่งซื้อของลูกค้า
	• นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย
	• โครงสร้างรายได้
	• โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
33	สรุปการเปลี่ยนแปลงและการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2553
35	ภาวะอุตสาหกรรม
40	ปัจจัยความเสี่ยง
42	โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ
	• โครงสร้างเงินทุน
	• โครงสร้างองค์กร
	• โครงสร้างการจัดการ
	• คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร
	• การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน
	• การควบคุมภายใน
	• นโยบายในการพัฒนาบุคลากร
61	การกำกับดูแลกิจการ
69	รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ
72	รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ
74	รายงานจากคณะกรรมการสรรหา
75	รายงานจากคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน
76	กิจกรรมเพื่อสังคม
78	รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
83	คำอธิบายผลการดำเนินงาน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน
90	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน
91	รายงานและงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ปี 2553
133	ข้อมูลทั่วไป

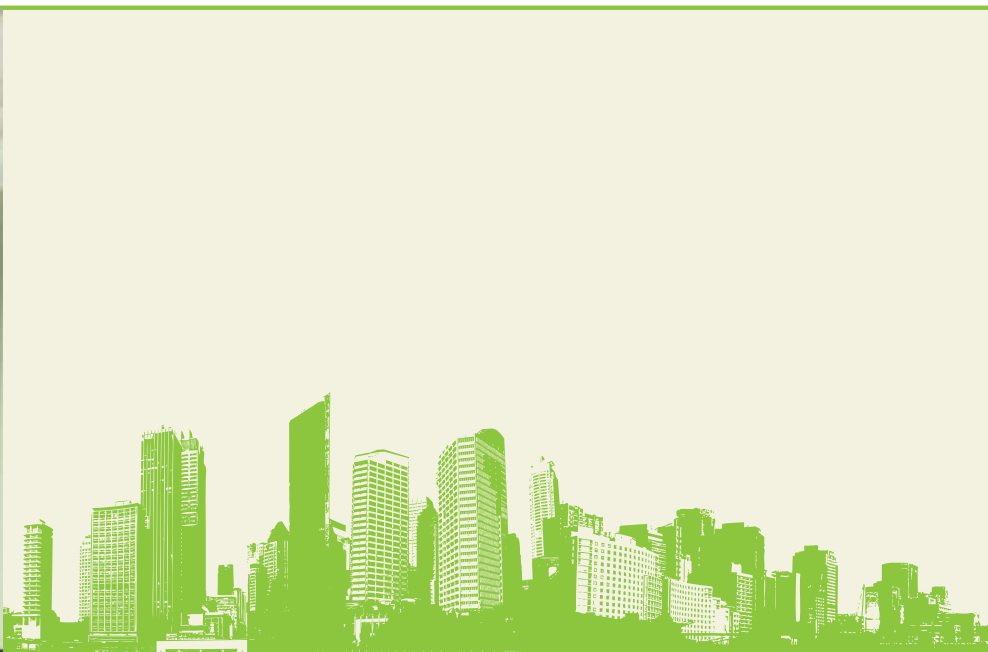
สรุปข้อมูลทางการเงิน



งบการเงินรวม	2553	2552	2551
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
รายได้จากการขาย และบริการ	1,246	825	771
รายได้รวม	1,271	865	780
ต้นทุนขาย และบริการ	862	561	561
ค่าใช้จ่ายรวม	1,131	766	779
กำไรขั้นต้น	384	264	210
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้	140	99	(1)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	92	56	(46)
ฐานะการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์	3,145	2,995	3,160
หนี้สิน	1,041	959	1,180
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,104	2,036	1,980
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,186	1,186	1,186
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	0.08	0.05	(0.04)
มูลค่าตามบัญชี	1.77	1.72	1.67
เงินปันผล	0.03*	0.02	-
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	30.79	32.00	27.21
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	7.23	6.48	(5.90)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	4.36	2.75	(2.32)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.92	1.87	(1.46)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	10.18	10.61	7.45
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.49	0.47	0.60

* เงินปันผลดังกล่าวไม่มีความแน่นอน เนื่องจากต้องรออนุมัติจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2554 วันที่ 21 เมษายน 2554

สารจากประธานกรรมการบริษัท



ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2553 มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากกว่าปี 2552 และสูงสุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีแรกที่มียอดการโอนสูงอย่างต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล แม้ว่ามีประเด็นสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมืองภายในประเทศ และมาตรการเข้มงวดด้านการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ในปี 2554 นี้ คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะปรับตัวดีขึ้นตามทิศทางการเติบโตของระบบเศรษฐกิจของประเทศ แม้ว่าอาจจะยังมีปัจจัยลบอยู่หลายด้าน เนื่องจากไม่มีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล แนวโน้มต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่อาจจะปรับขึ้นตามราคาน้ำมัน ทิศทางดอกเบี้ยขาขึ้น ปัจจัยการเมืองภายในประเทศ รวมทั้งมาตรการกำหนดอัตราดอกเบี้ยปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย

สำหรับบริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) แม้ว่าปัจจัยแวดล้อมภายนอกจะเปลี่ยนแปลงอย่างไร คณะกรรมการบริษัทผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต่างตระหนักถึงการปฏิบัติการกิจอันสำคัญยิ่งในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายขององค์กร ด้วยการบริหารงานและตัดสินใจด้านการลงทุนที่รอบคอบ การพัฒนาคุณภาพสินค้าก่อสร้างด้วยระบบ ISO การพัฒนาทรัพยากรบุคคล และระบบสารสนเทศให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2552 - 2553 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการเดอะกรีนพาร์ค จอมเทียน และโครงการ เดอะรอยัล กรีนพาร์ค กาญจนภิเษก เพชรเกษม ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า ตลอดจนการบริการหลังการขายเชิงรุก เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดี และความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า ผลสำเร็จของการบริหารงานในปี 2553 สะท้อนได้จากตัวเลขผลการดำเนินงานที่ดี โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 1,271 ล้านบาท กำไรสุทธิเท่ากับ 92 ล้านบาท ในขณะที่อัตราหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.49 เท่า

ในปี 2554 บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการดำเนินงานตามแผนยุทธศาสตร์ในด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างรายได้เปรียบในการแข่งขัน การค้นคว้า วิจัย พัฒนาระบบเทคโนโลยีและสารสนเทศ การขยายการลงทุนในโครงการใหม่ๆ บนทำเลที่มีศักยภาพกลยุทธ์ด้านการตลาดและการขาย การปรับโครงสร้างการบริหารจัดการและพัฒนาศักยภาพของบุคลากรภายในองค์กร ตลอดจนนโยบายในการบริหารงานที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่แข่ง คู่ค้า สิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน และส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรแห่งการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีคุณธรรม จริยธรรม ซึ่งในปี 2553 บริษัทฯ ได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ติดดาวเป็นปีที่สองต่อเนื่องจากปี 2552 จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) และได้รับการประเมินผลคุณภาพการปฏิบัติงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในระดับ “ดีเลิศ” เป็น 1 ใน 70 บริษัทจดทะเบียนแรกที่ได้รับคะแนนสูงสุด

ท้ายสุดนี้ คณะกรรมการบริษัทใคร่ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า สถาบันการเงิน พันธมิตรด้านต่างๆ คณะผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายที่ให้การสนับสนุนในความสำเร็จบริษัทฯ และ เอ็น.ซี. กรุ๊ปด้วยดีเสมอมา

S. Ch +'

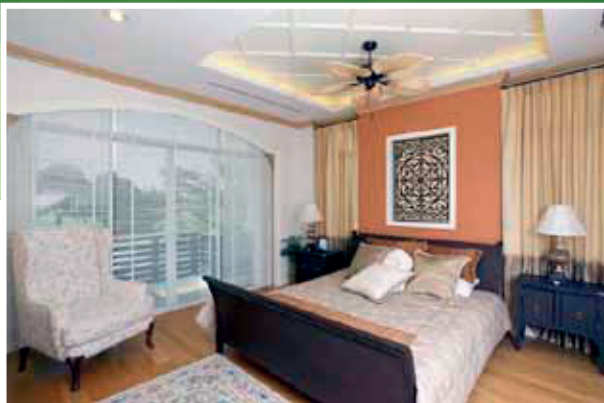
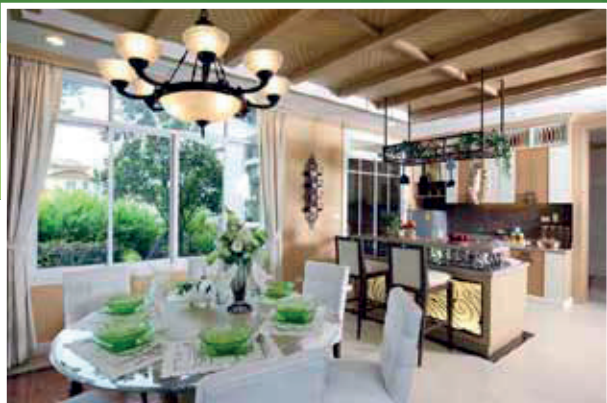
(นายสุธรรม ชีวาลวงศ์)

ประธานกรรมการบริษัท



บ้านหรูริมสนามกอล์ฟ





คณะกรรมการบริษัท



1. **นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์**
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

2. **ดร.พิบูลย์ ลิมปประภัทร**
กรรมการ กรรมการอิสระ
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
ประธานคณะกรรมการสรรหา
และประธานคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

3. **นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์**
กรรมการ กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา

4. **นายวิจิตร วิชัยสาร**
กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553



5. นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม
กรรมการ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
ประธานคณะกรรมการบริหาร

6. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์
กรรมการ กรรมการสรรหา กรรมการบริหาร

7. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์
กรรมการ กรรมการบริหาร

8. นายสมนึก ตันทเทอดธรรม
กรรมการ กรรมการบริหาร

คณะผู้บริหาร



1. **นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม**
กรรมการผู้จัดการ
(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)

2. **นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์**
รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร
(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)

3. **นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์**
รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)

4. **นายสมนึก ตันทเทอดธรรม**
รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2
(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)



5. นายบุญชัย ชัยอนันต์บวร
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

6. นายวราพงศ์ นิลศิริ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

7. นางสาวสวันต์ รุ่งวรา
ผู้จัดการโครงการอาวุโส

8. นายบุญชัย โรจน์พานิช
ผู้จัดการโครงการอาวุโส

9. นางสาวรพพัชร์ เจริญรวย
ผู้จัดการโครงการอาวุโส



10. นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ
ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์

11. นางสาวสุนัน บุณสรณะ
ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบัญชี

12. นางสาวกมลวรรณ สวัสดิ์ชัย
ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

13. นายवलัชนันท์ ฤจิตาศิริสกุล
ผู้จัดการฝ่ายการเงิน

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร



นายสุธรรม ชีवालวงศ์
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

อายุ

- 66 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- Master of Engineering (Hydraulic Engineering)
Asian Institute of Technology (AIT)
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (ชลศาสตร์)
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน
วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.399)

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP)
รุ่นที่ 53/2548

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2550 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2546 - 2550

กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2545 - 2547

ผู้ว่าการการประปานครหลวง
การประปานครหลวง
ลักษณะธุรกิจ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ



ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร

กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
ประธานคณะกรรมการสรรหา
และประธานคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

อายุ

- 71 ปี

ร้อยละการถือหุ้น

- -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- Ph.D. University of Illinois
- M.A. (ECON) University of Philippines
- ศ.บ. (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- 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

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2552 - ปัจจุบัน

ประธานคณะกรรมการ
บริษัท ซูโก จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ บริษัทจัดจำหน่ายเครื่องจักร
และบริการให้เช่าเครื่องจักรหนัก

2550 - ปัจจุบัน

กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
ประธานคณะกรรมการสรรหา
และประธานคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2548 - ปัจจุบัน

กรรมการ โรงเรียนสองภาษาลาดพร้าว
ลักษณะธุรกิจ สถาบันการศึกษา

2548 - ปัจจุบัน

กรรมการ และรองประธานกรรมการ
บริษัท ศูนย์ห้องปฏิบัติการและวิจัยทางการแพทย์
และการเกษตรแห่งเอเชีย จำกัด
ลักษณะธุรกิจ ศูนย์ห้องปฏิบัติการและวิจัยทางการแพทย์
การเกษตรและยา

2547 - ปัจจุบัน

กรรมการ โรงพยาบาลลาดพร้าว
ลักษณะธุรกิจ โรงพยาบาล



นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์

กรรมการ กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา

อายุ

- 62 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- Master of Public Administration Roosevelt University, Chicago, ILL, USA
- เนติบัณฑิต สมัยที่ 25 สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตสภา
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร 2539
- หลักสูตรโครงการสัมมนาผู้บริหารธนาคาร และสถาบันการเงิน รุ่นที่ 4/2536

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP)
รุ่นที่ 53/2548
- Director Accreditation Program (DAP)
รุ่นที่ 7/2547

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2550 - ปัจจุบัน

กรรมการ กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2546 - 2551

รองกรรมการผู้จัดการ
ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลาง
และขนาดย่อมแห่งประเทศไทย
ลักษณะธุรกิจ ธนาคาร

2546 - 2550

กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



นายวิจิตร วิชัยสาร

กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

อายุ

- 65 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- The Executive Master of Business Administration (EMBA) Asian Institute of Technology (AIT)
- ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรพัฒนาผู้บริหารระดับสูง ณ ประเทศออสเตรเลีย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.) รุ่น 42
- ทุนโคลัมโบ หลักสูตร Urban Planning and Management

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

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2550 - ปัจจุบัน

กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2549 - 2551

กรรมการ การไฟฟ้านครหลวง
ลักษณะธุรกิจ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ

2547 - 2549

ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี
สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย
ลักษณะธุรกิจ หน่วยงานราชการ

2546 - 2547

ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี
สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย
ลักษณะธุรกิจ หน่วยงานราชการ

2544 - 2546

ผู้ว่าราชการจังหวัดสตูล
สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย
ลักษณะธุรกิจ หน่วยงานราชการ



นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม

กรรมการ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
(กรรมการผู้อำนวยการบริหาร)

อายุ

- 57 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- 1.14

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- พี่ชาย นายสมนึก ตันทเทอดธรรม

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- การบริหารเศรษฐกิจสาธารณะสำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ 7 สถาบันพระปกเกล้า
- การบริหารงานภาครัฐ และกฎหมายมหาชน รุ่นที่ 6 สถาบันพระปกเกล้า
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ กฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี แพทย์ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.399)

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 128/2553
- CEO Performance Evaluation ปี 2547
- Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2550 - ปัจจุบัน

กรรมการ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2541 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะธุรกิจ รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร

2541 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะธุรกิจ รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรร
และบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

2548 - 2551

นายกสมาคม สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
ลักษณะธุรกิจ สมาคม

2546 - 2550

กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2537 - 2546

กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์

กรรมการ กรรมการสรรหา กรรมการบริหาร
และรองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร
(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)

อายุ

- 49 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- 0.33

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สถิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- โครงการอบรมผู้บริหาร โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- การบริหารความเสี่ยงองค์กร สมาคมบริษัทจดทะเบียน รุ่นที่ 4/2548

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 81/2549
- Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547
- Board Performance Evaluation ปี 2547

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2550 - ปัจจุบัน

กรรมการ กรรมการสรรหา กรรมการบริหาร
และรองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2546 - 2550

กรรมการ กรรมการบริหาร
และรองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2537 - 2546

รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



นายริสสรรค์ นันทกาวงศ์

กรรมการ กรรมการบริหาร
และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)

อายุ

- 49 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- 0.08

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท การวางแผนเมือง สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ (การปกครอง) มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 116/2552
- Raising the Awareness of Corporate Fraud in Thailand ปี 2548
- Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2551 - ปัจจุบัน

นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
สมาคมบริหารทรัพย์สิน (PMA) ลักษณะธุรกิจ สมาคม

2546 - ปัจจุบัน

กรรมการ กรรมการบริหาร
และรองกรรมการผู้จัดการสายปฏิบัติการ 1
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาส่งเสริมการค้า

2541 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะธุรกิจ รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร

2541 - ปัจจุบัน

กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะธุรกิจ รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรร
และบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

2542 - ปัจจุบัน

นายกเทศมนตรีตำบลบึงยี่โถ
สำนักงานเทศบาลตำบลบึงยี่โถ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี
ลักษณะธุรกิจหน่วยงานราชการ

2542 - ปัจจุบัน

คณะอนุกรรมการผังเมืองพิจารณาด้านผังเมือง
จ. ปทุมธานี
ลักษณะธุรกิจ หน่วยงานราชการ

2537 - 2546

รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาส่งเสริมการค้า



นายสมนึก ตันตเทอดธรรม

กรรมการ กรรมการบริหาร

และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)

อายุ

- 43 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- 1.67

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- น้องชาย นายสมเชาว์ ตันตเทอดธรรม

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- 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
- โครงการพัฒนาวิชาชีพ ผจก. 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

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2546 - ปัจจุบัน

กรรมการ กรรมการบริหาร
และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2541 - ปัจจุบัน

กรรมการ
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะธุรกิจ รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร

2537 - 2546

รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



นายบุญชัย ชัยอนันต์บวร
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (สายปฏิบัติการ 1)

อายุ

- 48 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (โยธา)
มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2551 - ปัจจุบัน

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2547 - 2551

ผู้จัดการโครงการอาวุโส
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2546 - 2547

ผู้จัดการก่อสร้างสำนักงานใหญ่
บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



นายวราพงศ์ นิลศิริ

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (สายปฏิบัติการ 1)

อายุ

- 50 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท ผังเมืองมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (ภูมิศาสตร์) สังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- Mini Master of Retail Management สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2551 - ปัจจุบัน

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาส่งหาริมทรัพย์

2550 - 2551

ผู้จัดการอาวุโส
บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาส่งหาริมทรัพย์

2547 - 2550

ผู้จัดการทั่วไป
บริษัท สถาพรพัฒนา คำวัสตูก่อสร้าง จำกัด
ลักษณะธุรกิจ การค้าวัสดุก่อสร้าง

2546 - 2547

ผู้จัดการอาวุโส
บริษัท เอส.ซี. คอนกรีตขั้น แอนด์ เดคเคอเรชั่น จำกัด
ลักษณะธุรกิจ การค้าวัสดุก่อสร้าง

2542 - 2546

กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะธุรกิจ รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรร
และบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด



นางสาวยสวันต์ รุ่งวรา
ผู้จัดการโครงการอาวุโส

อายุ

- 58 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- 0.001

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- The Key Success of The Great CEO สมาคมการตลาดแห่งประเทศไทย

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2537 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการโครงการอาวุโส

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

ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



นายบุญชัย โรจน์พานิช
ผู้จัดการโครงการอาวุโส

อายุ

- 42 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารทั่วไป (การตลาด)
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี วิศวกรรม (โยธา)
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2548 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการโครงการอาวุโส
บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2539 - 2548

ผู้จัดการโครงการ
บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



นางสรอภพัชร เจริญรวย

ผู้จัดการโครงการอาวุโส

อายุ

- 58 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- Mini MBA มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- โรงเรียนกรุงเทพการบัญชีวิทยาลัย
ประกาศนียบัตรวิชาชีพทั่วไป

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

ก.ค. 2553 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการโครงการอาวุโส
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2537 - มิ.ย. 2553

ผู้จัดการโครงการ
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ

ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์

อายุ

- 45 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารรัฐกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Strategic Training & Development
ASIA Business forum (ประเทศไทย) จำกัด
- Fundamental Practice for Corporate Secretary
(FPCS 19)
- Encourage People in Challenging Time
- Talent Management Best Practice
- Leveraging People Diversity to Creative Economy
- รายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มา จำหน่ายไป
ซึ่งทรัพย์สินตาม พรบ. หลักทรัพย์ฉบับใหม่

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2548 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2551 - ก.พ. 2553

เลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัท
เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
เลขานุการคณะกรรมการสรรหา
เลขานุการคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2542 - 2547

ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



นางสาวสุมนี บุณสรณะ
ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบัญชี

อายุ

- 47 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรี บัญชี สถาบันราชภัฏวไลยอลงกรณ์
- ปริญญาตรี บริหารการจัดการ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2553 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบัญชี
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2546 - 2552

ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2544 - 2546

ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



นางสาวกมลวรรณ สวัสดิ์ชัย

ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

อายุ

- 47 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรี บัญชี
มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์
- ปริญญาตรี การจัดการทั่วไป
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

ม.ค. 2553 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ก.พ. 2553 - ปัจจุบัน

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2548 - 2552

ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



นายวชิรวัฒน์ ฤจิตศิริสกุล
ผู้จัดการฝ่ายการเงิน

อายุ

- 42 ปี

ร้อยละการถือหุ้น*

- 0.03

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- -

คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (การเงินการธนาคาร) มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- หลักสูตรการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 25 คณะสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา

2545 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการฝ่ายการเงิน
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2542 - 2545

เจ้าหน้าที่บริหารทรัพย์สิน 4
บริษัท ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ลักษณะธุรกิจ ธนาคาร

หมายเหตุ - * ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 30 ธันวาคม 2553
- กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ไม่เคยมีประวัติการกระทำผิดกฎหมาย



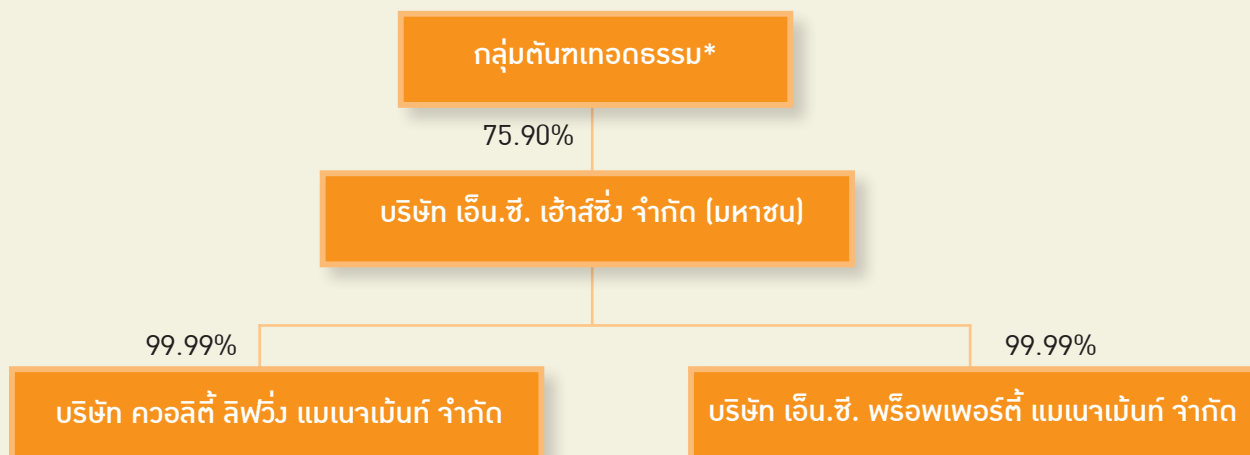
รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

กรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย		บริษัทที่เกี่ยวข้อง											
	NCH	NCPM	QLM	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	X														
2. นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	/, //	/	/			/	/	/	/	/	/	/			
3. นายสมนึก ตันทเทอดธรรม	/, //	/				/	/	/	/	/	/	/			
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	/, //														
5. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์	/, //		/												
6. นายพิบูลย์ ลิ้มประภัทร	/														
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	/														
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	/														

- หมายเหตุ**
- NCH = บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)
NCPM = บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
QLM = บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - X = ประธานกรรมการ, / = กรรมการ, // = กรรมการบริหาร
 - บริษัทที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังนี้
 - ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนา
 - บริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด ต. พรชัยคำวาสดुक่อสร้าง
 - บริษัท สถาพรโฮมมาร์ท (1999) จำกัด
 - บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอเรชั่น จำกัด
 - บริษัท สถาพรพัฒนา คำวาสดุก่อสร้าง จำกัด
 - ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนาขนส่ง
 - บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด
 - บริษัท นำชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด*
 - บริษัท นำชัยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด*
 - ห้างหุ้นส่วนจำกัด สำนักงานที่ดิน คลองบึงกุ่มนิเวศน์ (ไม่ดำเนินธุรกิจ)
 - บริษัท เคหะเจริญบ้านและที่ดิน (ไม่ดำเนินธุรกิจ)
 - บริษัท ไอคอน คอนเซ็ปต์ติ้ง จำกัด (ไม่ดำเนินธุรกิจ)
- * บริษัทที่เกี่ยวข้องก่อตั้งระหว่าง ปี 2553

ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553



หมายเหตุ - *กลุ่มต้นทเทอดธรรม หมายถึง ผู้ถือหุ้นนามสกุลต้นทเทอดธรรมและผู้ที่เกี่ยวข้อง

การประกอบธุรกิจ

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย ภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านฟ้า” โดยเน้นการออกแบบแนวคิดในรูปแบบเฉพาะของแต่ละโครงการ ตลอดจนการบริหารชุมชนภายหลังการขายเป็นหลัก เพื่อให้เกิดความแตกต่างของคุณภาพชีวิตในชุมชนผู้อยู่อาศัยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น บริษัทจะให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่ดี มีระบบสาธารณูปโภครองรับ และมีศักยภาพการเติบโตในอนาคตในโซนเมือง รวมถึงบริเวณพื้นที่ 4 มุมเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ เช่น ชลบุรี และขอนแก่น โดยบริษัทจะตั้งชื่อโครงการตามที่ตั้ง และลักษณะแนวคิดของโครงการนั้น ปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการในโซนต่างๆ ดังนี้

- | | |
|----------------------|---|
| กรุงเทพฯ โซนเหนือ | : บริเวณรังสิต-องครักษ์ และลำลูกกา เช่น โครงการบ้านฟ้าปทุมธานี, บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3, บ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกา คลอง 7, รัชธานี โฮมออนกรีน, รัชธานี โฮมออนกรีน 2 และบ้านฟ้ารังสิต คลอง 2 (ปิดโครงการแล้ว) |
| กรุงเทพฯ โซนใต้ | : บริเวณถนนประชาอุทิศ ได้แก่ โครงการบ้านนริศ และบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ธนบุรีรัมย์ |
| กรุงเทพฯ โซนตะวันตก | : บริเวณวงแหวนปิ่นเกล้า และ พุทธมณฑล เช่น โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1, เดอะรอยัล กรีนพาร์ค กาญจนภิเษก เพชรเกษม และ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า (ปิดโครงการแล้ว) |
| กรุงเทพฯ โซนตะวันออก | : บริเวณศรีนครินทร์ ได้แก่ ศรีนครินทร์ แกรนด์โฮม (ปิดโครงการแล้ว) |
| กรุงเทพฯ โซนในเมือง | : บริเวณถนนลาดพร้าว ได้แก่ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ลาดพร้าว 101 (ปิดโครงการแล้ว) |
| โซนอื่นๆ | : จังหวัดชลบุรี บริเวณริมหาดจอมเทียน ได้แก่ เดอะกรีนพาร์ค จอมเทียน, บ้านสวนลลนา (ปิดโครงการแล้ว) และบ้านฟ้าริมหาดจอมเทียน (ปิดโครงการแล้ว) จังหวัดขอนแก่น อำเภอเมือง ได้แก่ เดอะไฟท์ส คอนโดมิเนียม (ปิดโครงการแล้ว) |

บ้านจัดสรรในแต่ละโครงการจะมีรูปแบบและลักษณะที่แตกต่างกันไปตามแต่ละแนวคิดของโครงการ โดยลูกค้าสามารถเลือกซื้อบ้านได้ 3 ประเภท คือ บ้านพร้อมอยู่ (บ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน) บ้านสร้างก่อนขาย (บ้านก่อสร้างเสร็จบางส่วนก่อนขาย) และบ้านสั่งสร้าง ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง และประเภทของลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้น

บริษัทมีนโยบายมุ่งเน้นการขายบ้านพร้อมอยู่ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันในการตอบสนองความต้องการของลูกค้า ส่งผลให้บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 15 โครงการ มูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วทั้งสิ้น 6,782 ล้านบาท



สัดส่วนรายได้จากการขายตามลักษณะการสั่งซื้อของลูกค้า

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระเงินดาวน์	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)		
		2553	2552	2551
1. บ้านพร้อมอยู่	(0 – 2 งวด)	71.3	62.1	69.5
2. บ้านสร้างก่อนขาย	(3 – 6 งวด)	16.3	9.5	11.7
3. บ้านสั่งสร้าง	(มากกว่า 7 งวด)	15.1	28.4	18.9
รวม		100.0	100.0	100.0

นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

สำหรับนโยบายการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม บริษัท เอ็น.ซี. นั้น บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) จะมุ่งพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัทที่จัดหาได้ในรูปแบบต่างๆ เพื่อขายภายใต้ชื่อตระกูลบ้านฟ้า หรือภายใต้ชื่อโครงการเดิม ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องจากการพัฒนาทรัพย์สินที่ได้จากการซื้อหลักประกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) และสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) เป็นต้น ทั้งนี้ ลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทในเครือทั้งสองแห่ง สรุปดังนี้

- บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N.C. Property Management Co., Ltd. : NCPM) ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด การก่อสร้างและการโอนในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ การเจรจากับลูกค้าเก่า ตลอดจนการเจรจากับเจ้าหนี้ โดยมีโครงการที่เข้ารับจ้างบริหารโครงการ อาทิ โครงการบ้านสวนลลนา พัทยา โครงการจันทิมา ปาร์ค พุทธมณฑล สาย 5 โครงการบ้านสวนดอยสะเก็ด เชียงใหม่ และโครงการรัษฎานี โฮมออนกรีน เป็นต้น

- บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ้ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (Quality Living Management Co., Ltd. : QLM) ดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรร และอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย อาทิ ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด และสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการ เป็นต้น โดยในปี 2553 รับบริหารชุมชนรวมทั้งสิ้น 15 โครงการ

โครงสร้างรายได้

บริษัทมีรายได้หลักทั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

1. รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย รายได้จากการขาย และรายได้จากการก่อสร้าง โดยรายได้จากการขายสามารถแบ่งตามผลิตภัณฑ์ได้เป็น 5 ประเภท คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอื่นๆ (อาคารชุด-คอนโดมิเนียม)
2. รายได้จากธุรกิจบริหารและจัดการโครงการ ประกอบด้วย รายได้จากการก่อสร้าง และรายได้จากการบริหาร และจัดการโครงการ
3. รายได้จากธุรกิจบริหารชุมชนหลังการขาย
4. รายได้อื่นๆ

ประเภทธุรกิจ / รายได้	ดำเนินการโดย	2553		2552		2551	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	NC	1,241	97.6	822	95.0	768	98.5
● รายได้จากการขาย		1,241	97.6	822	95.0	768	98.5
- ประเภทบ้านเดี่ยว		832	65.5	590	68.2	538	69.0
- ประเภทบ้านแฝด		326	25.6	105	12.1	56	7.2
- ประเภททาวน์เฮ้าส์		79	6.2	47	5.4	89	11.4
- ประเภทอาคารพาณิชย์		-	-	9	1.0	17	2.2
- อื่นๆ (อาคารชุด-คอนโดมิเนียม)		4	0.3	71	8.2	68	8.7
ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการ	NCPM*	11	0.9	-	-	-	-
● รายได้จากการก่อสร้าง		11	0.9	-	-	-	-
● รายได้จากการบริหาร และจัดการโครงการ		-	-	-	-	-	-
ธุรกิจบริหารชุมชนหลังการขาย	QLM*	5	0.4	3	0.3	4	0.5
รายได้อื่น**	NC, NCPM*, QLM*	14	1.1	40	4.6	8	1.0
รายได้รวม		1,271	100.0	865	100.0	780	100.0

หมายเหตุ * บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99

****** รายได้อื่นเป็นรายได้จากการยึดคืนสัญญา รับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินและอื่นๆ

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

NCPM หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

QLM หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด



โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตาราง)	ลักษณะโครงการ	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าของการขาย (ร้อยละของมูลค่าขายของโครงการ ณ 31 ธ.ค. 53)
กรุงเทพฯ โซนเหนือ						
1. รัชธานี โฮมอונกรีน	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5	148-3-27.0	SDH	165	882	94.3
2. รัชธานี โฮมอונกรีน วิลเลจ 2	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5	123-0-34.2	SDH	236	1,588	50.0
3. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 2 (เฟส 2)	รังสิตคลอง 2	90-0-95.6	SDH	405	1,080	99.3
4. บ้านฟ้าปิยมรย์ เลค แอนด์ พาร์ค 2 (เฟส 9)	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6	60-3-66.0	SDH	198	900	56.0
5. บ้านฟ้าปิยมรย์ พรีเมียร์ พาร์ค (เฟส 10)	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6	63-1-83.0	SDH, DH, TH	360	763	47.0
6. บ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกา คลอง 7	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 7	18-3-56.0	SDH, DH, TH, CB	187	241	64.1
7. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3	รังสิต คลอง 3	58-0-86.0	SDH, DH	348	912	48.7
กรุงเทพฯ โซนตะวันตก						
8. เดอะรอยัล กรีนพาร์ค กาญจนาภิเษก-เพชรเกษม	ถ.กาญจนาภิเษก เขตบางแค	18-3-44.4	SDH	59	712	3.1
9. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1	วงแหวน พุทธมณฑลสาย 1	38-1-61.4	SDH	90	779	96.4
กรุงเทพฯ โซนใต้						
10. นริศ ธนบุรีรัมย์	ถ.ประจักษ์ศิลปาคม เขตราชบุรี	51-2-69.6	SDH	60	405	97.7
11. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ธนบุรีรัมย์	ถ.ประจักษ์ศิลปาคม เขตทุ่งครุ	65-1-54.1	SDH	258	1,206	61.9
โซนอื่นๆ						
12. เดอะกรีนพาร์คจอมเทียน	อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	14-1-73	DH	94	291	57.8

หมายเหตุ : 1. โครงการที่จะมีการพัฒนาในอนาคต ได้แก่ โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ (เฟส 11), โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3 (เฟส 2) และโครงการรัชธานี โฮมอונกรีน วิลเลจ 3
2. SDH = บ้านเดี่ยว, DH = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮ้าส์, CD = คอนโดมิเนียม, CB = อาคารพาณิชย์

สรุปการเปลี่ยนแปลงและการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2553

ปี 2553 ถือได้ว่าบริษัทฯ ประสบความสำเร็จด้านการขายเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถปิดการขายได้จำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 1,092 ล้านบาท และเปิดโครงการใหม่เพิ่มจำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 712 ล้านบาท ประกอบด้วย

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการที่ปิดการขายในปี 2553				
1. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	ปิ่นเกล้า	SDH	60	390
2. บ้านฟ้าริมหาดจอมเทียน	อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	SDH	93	557
3. เดอะ โฟกัส คอนโดมิเนียม	อ.เมือง จ.ขอนแก่น	CD	281	145
โครงการเปิดใหม่ในปี 2553				
1. เดอะรอยัล กรีนพาร์ค กาญจนภิเษก เพชรเกษม	ถ.กาญจนภิเษก เขตบางแค	SDH	59	712

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

: ในปี 2552 บริษัทเปิดโครงการใหม่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะกรีนพาร์ค จอมเทียน อำเภอบางละมุง ประเภทบ้านแฝด ขนาด 94 หน่วย มูลค่าโครงการ 291 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงนโยบายขยายการลงทุน โดยการจัดซื้อที่ดินใหม่ในทำเลที่มีศักยภาพ เพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการเปิดโครงการใหม่ต่อไป

ในปี 2553 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายรายโครงการ ดังนี้

โครงการ	2553	
	ล้านบาท	%
บ้านฟ้าปิยมรย์ (เฟส 9)	115	9.3
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	16	1.3
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1	192	15.5
บ้านฟ้าริมหาดจอมเทียน	9	0.7
อัญธานี โฮมออนกรีน	65	5.2
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	161	12.9
อัญธานี โฮมออนกรีน วิลเลจ (เฟส 2)	239	19.2
กรีนพาร์คครั้งสิต คลอง 3	115	9.3
เดอะ โฟกัส คอนโดมิเนียม	4	0.4
บ้านฟ้ารังสิต คลอง 7	53	4.3
บ้านฟ้าปิยมรย์ (เฟส 10)	194	15.6
เดอะ กรีนพาร์ค จอมเทียน By NC Group	69	5.5
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล กาญจนภิเษก	11	0.9
รวม	1,241	100.0



แม้ว่าภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรก ปี 2553 มียอดการโอนสูงอย่างต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล แต่ก็ยังมีปัจจัยลบจากความไม่มีเสถียรภาพทางการเมืองภายในประเทศ ซึ่งส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และมาตรการเข้มงวดด้านการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ทำให้การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีความรุนแรงอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จำเป็นจะต้องปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน โดยการขยายฐานลูกค้าให้มีความครอบคลุมมากขึ้น มีการทำวิจัยและพัฒนา (R & D) ตัวสินค้า โดยกำหนดกลุ่มสินค้าบ้านเดี่ยวให้ลดความหลากหลายของสินค้าลงในขนาด 150 ตารางเมตร, 165 ตารางเมตร และ 190 ตารางเมตร ตามลำดับ สำหรับโครงการกลุ่มบ้านฟาร์มินพาร์ค (ระดับราคา 3 – 5 ล้านบาท) และบ้านฟ้าปียรมย์ การกำหนดตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) ของโครงการบ้านฟ้าปียรมย์ และโครงการอัญธานี โฮมออนกรีน ให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ตลอดจนสร้างจุดแข็งในสินค้าประเภทบ้านแฝด (ระดับราคา 2 ล้านบาท) ขนาด 35 – 40 ตารางวา แทนสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวขนาด 50 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ต้องการของลูกค้าสำหรับสินค้ากลุ่ม Premium ในโครงการอัญธานี โฮมออนกรีน และโครงการบ้านฟาร์มินพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1 เน้นการเปิดช่องทางการจำหน่ายใหม่ๆ ในกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพ ซึ่งได้รับผลตอบรับที่ดี รวมทั้งมีการปรับกระบวนการบริหารสต็อกสินค้า ลดภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือ เพื่อเพิ่มสภาพคล่องได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้ ยังมีการปรับกลยุทธ์ขยายช่องทางการตลาดเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายยิ่งขึ้น โดยเน้นการทำการตลาดแบบสื่อ On - Line และ Social Network มากขึ้น การออกบูธในงานนิทรรศการแสดงบ้านต่างๆ ที่จัดโดยสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมที่เกี่ยวข้องกับการจัดจำหน่ายบ้านและที่อยู่อาศัย ห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าชั้นนำต่างๆ เช่น งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 23 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ร่วมกับพันธมิตรรายใหญ่ เช่น บริษัท พานาโซนิค (ประเทศไทย) จำกัด นำ 8 โครงการ เข้าร่วมแคมเปญใหญ่ “Eco Life” ภายใต้คอนเซ็ปต์ NC รักคุณ รักโลก มอบ 3 สิทธิพิเศษ และร่วมกับธนาคารออมสินออกแคมเปญ NC Saving Plus เป็นต้น

รางวัลแห่งความสำเร็จ

- ได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดีดาว พ.ศ. 2552 - 2553 จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ซึ่งเป็นเครื่องการันตีได้ว่า บริษัทฯ เป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีจริยธรรม และมีความรับผิดชอบต่อสังคมในการโฆษณา การทำสัญญา การผลิตและจำหน่ายสินค้าหรือบริการ พร้อมทั้งทราบปัญหาความเดือดร้อนของผู้บริโภค และตระหนักถึงการมีส่วนร่วมแก้ไขปัญหาของผู้บริโภค
- ได้รับการจัดอันดับอยู่ในกลุ่ม “ดีเลิศ” ในรายงานผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน ที่จัดขึ้นโดยสมาคมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ได้รับการจัดอันดับเป็นบริษัทที่มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในเกณฑ์ “ดีเยี่ยม” โดยได้รับคะแนนมากกว่าร้อยละ 90 จากโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2553 ซึ่งจัดทำโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ร่วมกับสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

ภาวะอุตสาหกรรม

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2554 น่าจะมีการแข่งขันที่รุนแรง ปัจจัยสำคัญที่สำคัญของผู้ประกอบการ ได้แก่ ตัวสินค้า เช่น รูปแบบ ดีไซน์ คอนเซ็ปต์ของโครงการ ทำเลที่ตั้งโครงการ รวมถึงศักยภาพเฉพาะตัวของผู้ประกอบการแต่ละรายในด้านการบริหารจัดการ เช่น การบริหารต้นทุน ซึ่งหากสามารถบริหารต้นทุนให้ต่ำกว่าคู่แข่งได้ จะทำให้ผู้ประกอบการมีข้อได้เปรียบในการกำหนดราคาสินค้า ส่งผลต่อกำไรของบริษัท และการบริหารการผลิต เช่น ลดระยะเวลาในการก่อสร้าง แต่ยังคงคุณภาพของงานก่อสร้าง เพื่อที่จะสามารถควบคุมปริมาณซัพพลายให้เป็นไปตามเป้าหมาย และสร้างความน่าเชื่อถือต่อผู้บริโภคได้

โดยจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2553 มีจำนวน 105,152 ยูนิต เพิ่มขึ้นจาก 94,977 ยูนิต ในปี 2552 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแยกตามประเภทการดำเนินการ พบว่า ในปี 2553 ที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 22,697 ยูนิต เพิ่มขึ้นจาก 19,618 ยูนิต ในปี 2552 หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 ขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีจำนวน 82,455 ยูนิต เพิ่มขึ้นจาก 75,359 ยูนิต ในปี 2552 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

แสดงจำนวนยูนิตแยกตามประเภทการดำเนินการ

ประเภท	2549	2550	2551	2552	2553
สร้างเอง	28,949	25,341	24,017	19,618	22,697
จัดสรร	50,808	50,189	61,562	75,359	82,455
รวมทั้งหมด	79,757	75,530	85,579	94,977	105,152
เปลี่ยนแปลง	13.3%	(5.3%)	13.3%	11.0%	10.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่า ในปี 2553 มีจำนวนบ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่ 11,461 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 บ้านแฝดจดทะเบียนใหม่ 1,289 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.9 ทาวน์เฮ้าส์จดทะเบียนใหม่ 12,538 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.3 คอนโดมิเนียมจดทะเบียนใหม่ 57,167 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

แสดงจำนวนยูนิตแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยสร้างโดยผู้ประกอบการ

ประเภท	2549	2550	2551	2552	2553
บ้านเดี่ยว	16,700	16,390	13,437	10,863	11,461
% การเปลี่ยนแปลง	(30.1%)	(1.9%)	(18.0%)	(19.2%)	5.5%
บ้านแฝด	869	1,436	2,133	1,000	1,289
% การเปลี่ยนแปลง	48.3%	65.2%	48.5%	(53.1%)	28.9%
ทาวน์เฮ้าส์	14,632	14,931	11,943	9,771	12,538
% การเปลี่ยนแปลง	27.7%	2.0%	(20.0%)	(18.2%)	28.3%
อาคารชุด (คอนโดมิเนียม)	18,607	17,432	34,049	53,725	57,167
% การเปลี่ยนแปลง	101.6%	(6.3%)	95.3%	57.8%	6.4%
รวมทั้งหมดประเภทจัดสรร	50,808	50,189	61,562	75,359	82,455
% การเปลี่ยนแปลง	12.5%	(1.2%)	22.7%	22.4%	9.4%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์



จำนวนที่อยู่อาศัย (Supply)

เมื่อพิจารณาโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ในปี 2553 มีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยรวมกันทุกประเภท เป็นจำนวนมากกว่าในปี 2552 เท่ากับ 59,187 ยูนิต โดยในปี 2553 และปี 2552 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่รวมกันทุกประเภทจำนวน 116,791 ยูนิต และ 57,604 ยูนิต ตามลำดับ โครงการที่อยู่อาศัยระดับราคา 0.5 - 3.0 ล้านบาท มีการเปิดตัวโครงการใหม่เป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 71.9 ของจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด

โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล

ระดับราคา (ล้านบาท)	2552		2553	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
< 0.501	-	-	2	0.0
0.501 - 1.000	7,767	13.5	19,397	16.6
1.001 - 2.000	20,504	35.6	44,848	38.4
2.001 - 3.000	9,910	17.2	19,772	16.9
3.001 - 5.000	11,901	20.7	22,714	19.4
5.001 - 10.000	6,107	10.6	8,931	7.6
10.001 - 20.000	996	1.7	705	0.6
> 20.000	419	0.7	422	0.4
รวม	57,604	100.0	116,791	100.0

ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)

เมื่อพิจารณาที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในปี 2553 แยกตามประเภท พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีการเปิดตัวมากเป็นอันดับหนึ่งคิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 52.2 รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.6 ร้อยละ 14.9 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ โดยอาคารชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาท มีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.0 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด และร้อยละ 40.2 ของจำนวนอาคารชุดเปิดตัวใหม่ทั้งหมด บ้านเดี่ยวระดับราคา 3-5 ล้านบาท มีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.4 ของจำนวนบ้านเดี่ยวที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด และทาวน์เฮาส์ระดับราคา 1-2 ล้านบาท มีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.3 ของจำนวนทาวน์เฮาส์ที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด

โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ปี 2553

แยกตามประเภท และระดับราคา

(จำนวน : หน่วย)

ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
< 0.501	-	-	-	-	2	-	2
0.501-1.000	-	25	7,026	-	12,346	-	19,397
1.001-2.000	424	1,224	18,475	185	24,540	-	44,848
2.001-3.000	4,249	1,702	3,719	363	9,659	80	19,772
3.001-5.000	8,754	705	3,045	456	9,734	20	22,714
5.001-10.000	3,473	124	1,105	144	4,068	17	8,931
10.001-20.000	149	14	37	-	505	-	705
> 20.000	304	-	-	-	118	-	422
รวม	17,353	3,794	33,407	1,148	60,972	117	116,791

ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)



สินเชื่อกู้ยืม

ในปี 2553 สินเชื่อกู้ยืมบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ มีจำนวนรวม 377,223 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.3 จากปี 2552 ที่มีจำนวน 318,866 ล้านบาท และยอดคงค้างสินเชื่อกู้ยืมบุคคลทั่วไปเพิ่มขึ้นจาก 1,716,176 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2552 เป็น 1,878,238 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2553 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของอัตราดอกเบี้ย และการแข่งขันกันในตลาดสินเชื่อกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์

สำหรับสินเชื่อผู้ประกอบการที่ปล่อยใหม่ในปี 2553 มีจำนวนรวม 66,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.7 เมื่อเทียบกับปี 2552 ที่มีจำนวนรวม 39,665 ล้านบาท ยอดสินเชื่อผู้ประกอบการที่ปล่อยใหม่คงค้างลดลงจาก 202,798 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2552 เป็น 178,455 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2553 หรือลดลงร้อยละ 12.0 โดยในปี 2552 มีการออกหุ้นกู้ภาคอสังหาริมทรัพย์รวมกันประมาณ 70,368 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 99,040 ล้านบาท ในปี 2553 (ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์)

ตารางสินเชื่อกู้ยืม และหุ้นกู้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ ปี 2553

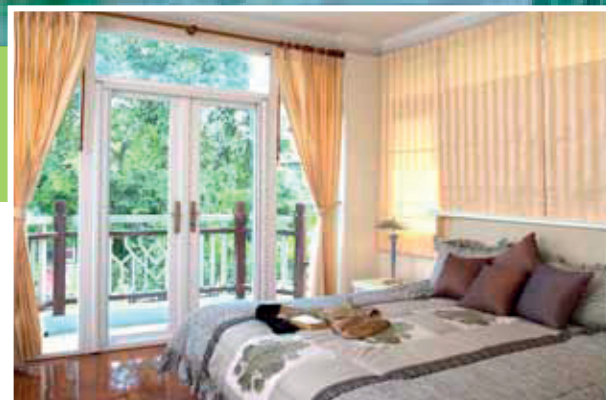
(หน่วย : ล้านบาท)

ไตรมาส/ปี	สินเชื่อบุคคล ปล่อยใหม่	สินเชื่อบุคคล คงค้าง	สินเชื่อผู้ประกอบการ ปล่อยใหม่	สินเชื่อผู้ประกอบการ คงค้าง	หุ้นกู้ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์
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		70,368
Q1/2552	63,994	1,606,479	15,264	229,646	13,270
Q2/2552	70,689	1,631,306	7,578	233,555	21,840
Q3/2552	85,967	1,665,186	10,383	216,434	15,235
Q4/2552	98,216	1,716,176	6,440	202,798	20,023
2553	377,223		66,114		99,040
Q1/2553	109,889	1,778,434	11,244	171,743	16,998
Q2/2553	96,162	1,823,796	9,771	185,124	22,038
Q3/2553	75,224	1,840,446	15,429	171,550	28,570
Q4/2553	95,948	1,878,238	29,670	178,455	31,434
△ QoQ	27.5%	2.1%	92.3%	4.0%	10.0%
△ YoY	(2.3%)	9.4%	360.7%	(12.0%)	57.0%
△ YTD	18.3%		66.7%		40.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์



บ้านสวยริมคลองธรรมชาติ





ปัจจัยความเสี่ยง



บริษัทได้กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นหนึ่งในยุทธศาสตร์การบริหารงาน โดยมีการกำหนดคณะทำงานเพื่อวิเคราะห์ปัจจัยความเสี่ยง หาแนวทางในการจัดการความเสี่ยง รวมทั้งรายงานผลการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส โดยแบ่งความเสี่ยงออกเป็น 3 ลักษณะ ดังนี้

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านพร้อมอยู่

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

อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการ บริษัทได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ตลาดโดยรวมแล้วเป็นอย่างดี เพื่อให้ตรงกับช่องว่างทางการตลาด และมีการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อให้ได้สินค้าที่ตรงกับความต้องการของลูกค้า โดยการดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านพร้อมอยู่ บริษัทพิจารณาวิเคราะห์จากความต้องการของลูกค้าในด้านต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้งแบบบ้าน และขนาดของบ้าน ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาบ้านพร้อมอยู่ได้ตรงกับความต้องการของลูกค้าและสามารถขายบ้านพร้อมอยู่ได้ตามแผนงาน นอกจากนี้ บริษัทได้แบ่งการพัฒนาโครงการเป็นรายเฟส ดังนั้น บริษัทจึงสามารถปรับเปลี่ยนสินค้าตามความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีสินค้าคงเหลือลดลง 120 ล้านบาท หรือ 28.2% จากปี 2552

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

บริษัทมีนโยบายขายบ้านล่วงหน้า (Pre-sales) และบ้านสร้างก่อนขาย (Semi-prebuilt) เพื่อลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับสินค้าให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ นอกจากนี้ ในการขายบ้านล่วงหน้า (Pre-sales) และบ้านสร้างก่อนขาย (Semi-prebuilt) บริษัทสามารถนำเงินค่างวดที่ได้รับจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย อย่างไรก็ตาม การขายบ้านล่วงหน้า (Pre-sales) และบ้านสร้างก่อนขาย (Semi-prebuilt) ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง เนื่องจากบริษัทจะตั้งราคาขายบ้านก่อนเริ่มการก่อสร้าง ดังนั้น หากต้นทุนการก่อสร้างเปลี่ยนแปลงไปก็จะส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้นของบริษัท

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

2. ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน

ความเสี่ยงด้านต้นทุนราคาการก่อสร้าง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง รายงานผลสำรวจดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ไตรมาส 4 ของปี 2553 ขยายตัว 2.1% เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาที่ขยายตัว 1.1% โดยหมวดสินค้าที่ปรับตัวสูงขึ้น ได้แก่ หมวดเหล็ก และผลิตภัณฑ์เหล็กที่ขยายตัว 6.9% และผลิตภัณฑ์ไม้ขยายตัว 4.5% ขณะที่ดัชนีหมวดก่อสร้างอื่นๆ ขยายตัว 3.6% โดยมีสินค้าสำคัญากอิฐมวลเบาอิฐปราง กระจก ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาระดับราคาทั้งปี 2553 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างขยายตัวขึ้นมาถึง 2.3% เนื่องจากต้นทุนราคาวัตถุดิบในการผลิตและราคาน้ำมันปรับตัวสูงขึ้น



วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนหลักในการก่อสร้าง โดยบริษัท เป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างหลักบางรายการ อาทิ เสาเข็ม พื้นไม้ลามิเนต พรม งานปูหินอ่อน หินแกรนิต กรอบและบานประตูหน้าต่าง งานกำจัดปลวก เป็นต้น สำหรับการก่อสร้างเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทกำหนด โดยไม่มีการทำสัญญาซื้อขายวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า และจากสภาพการณ์ปัจจุบันซึ่งราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นตามราคาน้ำมัน ทำให้บริษัท มีความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายก่อสร้างเพิ่มมาตรการในการบริหารต้นทุนค่าก่อสร้าง เช่น การวางแผนความต้องการใช้วัสดุก่อสร้าง (Material Requirement Planning) และหาวัสดุทดแทนที่มีคุณภาพเทียบเท่าอย่างมีระบบ เพื่อให้เหมาะสมกับแผนงานการพัฒนาโครงการ เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาในการจัดหาวัสดุก่อสร้างในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะบริหารและพัฒนาโครงการในปริมาณที่เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า โดยการควบคุมปริมาณสินค้าคงคลังทั้งในรูปวัสดุก่อสร้างและสินค้าสำเร็จรูปให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทำให้สามารถกำหนดราคาของสินค้าที่เหมาะสมกับต้นทุน กอปรกับการที่บริษัท จัดเป็นผู้ประกอบการที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่ทำให้มีอำนาจในการต่อรองในด้านราคาและปริมาณกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างได้

ความเสี่ยงด้านการขาดแคลนผู้รับเหมา

บริษัททำการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง และขนาดเล็กในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของบริษัท โดยบริษัท มีขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดจ้างผู้รับเหมาอย่างชัดเจนตามที่ระบบมาตรฐาน ISO 9001:2008 เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมางานก่อสร้างต่างๆ จะสามารถทำการก่อสร้างงานได้คุณภาพมาตรฐาน

อย่างไรก็ตามเนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวมากขึ้น ประกอบกับบริษัท มีนโยบายในการเปิดโครงการใหม่ อาจจะทำให้เกิดภาวะขาดแคลนผู้รับเหมาได้ในอนาคต ส่งผลให้งานก่อสร้างของบริษัท เกิดความล่าช้า ไม่สามารถโอนสินค้าให้ลูกค้าได้ตามกำหนด และเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้จัดทำทะเบียนบัญชีรายชื่อและทะเบียนประวัติของผู้รับเหมางานอาคารที่ผ่านกระบวนการพิจารณาคุณสมบัติตามที่กำหนดมาตรฐานไว้ทั้งหมด ซึ่งมีถึง 62 ราย ขณะที่ปัจจุบันมีผู้รับเหมางานอาคาร (Contractors) ที่รับงานอยู่ทั้งสิ้น 36 ราย เพียงพอต่อความต้องการ และส่วนใหญ่เป็นผู้รับเหมาที่ผ่านการทำงานกับบริษัทมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งหากบริษัท มีการเพิ่มโครงการใหม่ๆ ในอนาคตจะสามารถดำเนินการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มได้ รวมถึงยังมีการจัดการอบรมเพิ่มทักษะความรู้ให้ผู้รับเหมาเป็นระยะๆ เพื่อให้งานก่อสร้างได้คุณภาพถูกต้องตามมาตรฐาน

3. ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทมากกว่าร้อยละ 75

บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ กลุ่มต้นทศตวรรษ ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 75.9 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553 (รายละเอียดปรากฏในหัวข้อเรื่องโครงสร้างเงินทุน) ซึ่งเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่มากกว่า 3 ใน 4 ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีอำนาจในการควบคุมบริษัทและมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัทในทุกเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา นอกจากนี้ การถือหุ้นในลักษณะกระจุกตัวโดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ยังทำให้โอกาสที่บริษัทจะถูกครอบงำกิจการ (Takeover) โดยบุคคลอื่นไม่สามารถเกิดขึ้นได้โดยปราศจากการยินยอมของผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มนี้ แม้ว่าผู้ถือหุ้นกลุ่มอื่นจะเห็นโอกาสที่จะทำให้มูลค่าของกิจการเพิ่มขึ้น

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

โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ

โครงสร้างเงินทุน

หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553 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 2553

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนชำระแล้ว
1.	นายนำชัย ตันทเทอดธรรม	672,000,000	56.66
2.	นางสุนี 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 เจริญวารางกุล	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 ชาน้ำ จำกัด (มหาชน)	50,000,000	4.22
15.**	บริษัทหลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด (มหาชน)	28,149,300	2.37
16.	นายวิฑิต ชินวงศ์วรกุล	15,750,000	1.33
17.	นายอรุณศักดิ์ บุรณะโอสถ	14,333,540	1.21
18.	นายพัฒนพงษ์ ตันมัยยา	12,857,412	1.08
19.	นายธีระ พุ่มเสนาะ	10,289,100	0.87
20.	นายธนกร บุญคงชื่น	6,687,600	0.56
21.	นายกัมปนาท ปรีชาตั้งกิจ	6,300,000	0.53
22.	นางสาวจันทนา ภิญญาภาพ	6,270,400	0.53
23.	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	135,177,900	11.40
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 ชาน้ำ จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ นายวิโรจน์ ธนากรรณ์ (นายวิโรจน์ ถือหุ้นใน บริษัท ชาน้ำ จำกัด (มหาชน) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.59 ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2553)

**3. บริษัทหลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นใน บริษัทหลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด (มหาชน) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.34 ณ วันที่ 29 เมษายน 2553)

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



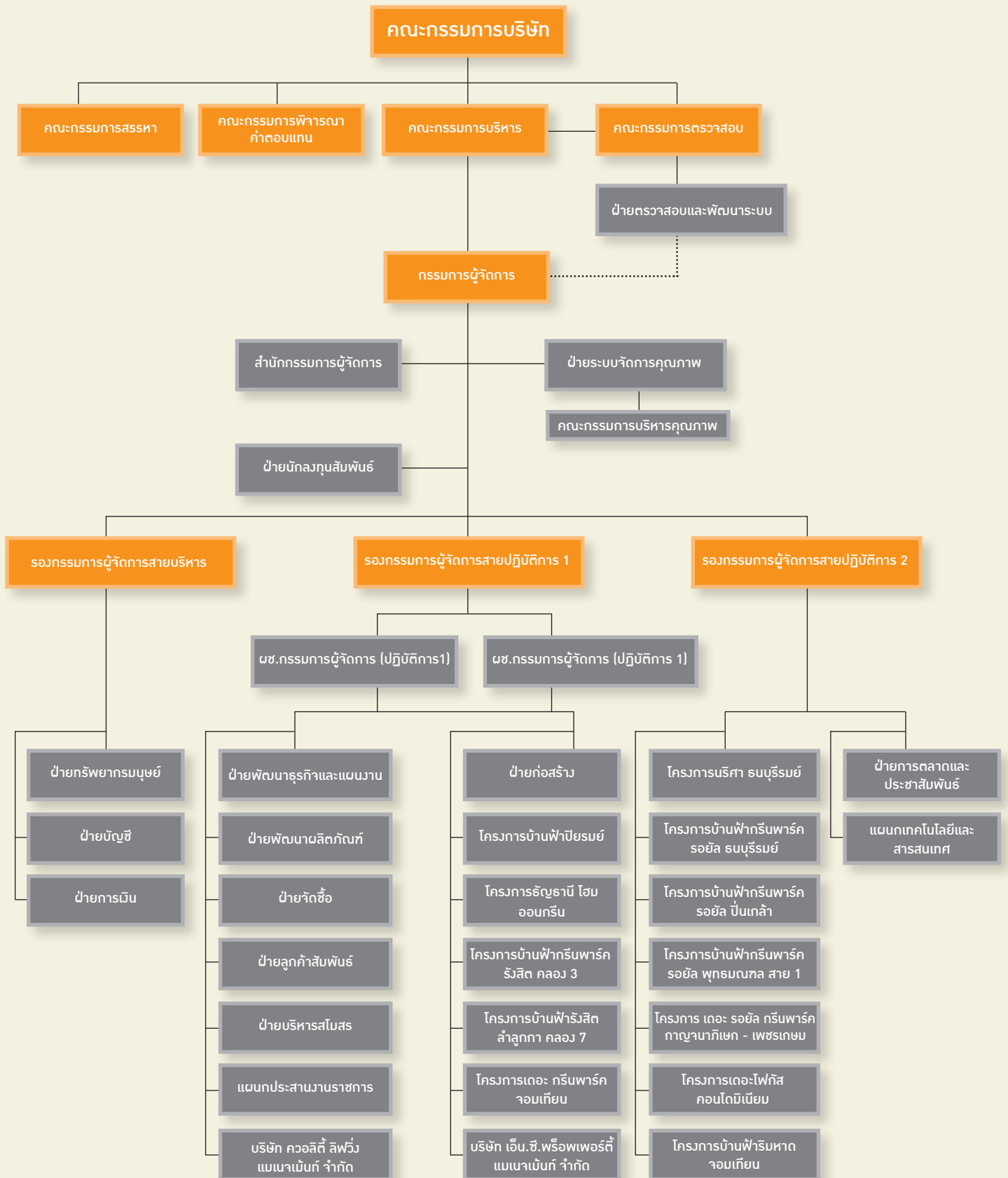
นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจากกระแสเงินสดคงเหลือเทียบกับงบลงทุนของบริษัทย่อย หากกระแสเงินสดคงเหลือมีเพียงพอหลังการตั้งสำรองตามกฎหมายแล้วคณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมเป็นกรณีๆ ไป



โครงสร้างองค์กร บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นสิ่ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553





โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 5 คนะ ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร โดยมีรายชื่อและขอบเขตอำนาจหน้าที่ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ในปี 2553 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายสุธรรม	ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. นายสมเชาว์	ตันขเทอดธรรม	กรรมการ กรรมการพิจารณาคำตอบแทน และประธานกรรมการบริหาร
3. นายสมนึก	ตันขเทอดธรรม	กรรมการ และกรรมการบริหาร
4. นายวิเชียร	ศิลาพรรณันท์	กรรมการ กรรมการสรรหา และกรรมการบริหาร
5. นายรังสรรค์	นันทกาวศ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร
6. ดร.พิบูลย์	ลิ้มประภัทร	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา และประธานกรรมการพิจารณาคำตอบแทน
7. นายกอบศักดิ์	พงศ์พนรัตน์	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา
8. นายวิจิตร	วิชัยสาร	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

โดยมี นางสาวนิตา รอดคำ เป็นเลขานุการบริษัท

- หมายเหตุ : 1. นายสมเชาว์ ตันขเทอดธรรม และนายสมนึก ตันขเทอดธรรม อยู่ในกลุ่มตันขเทอดธรรม ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553 กลุ่มตันขเทอดธรรม ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 75.90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด
2. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางสาวนิตา รอดคำ ดำรงตำแหน่ง เลขานุการคณะกรรมการบริษัท แทนนางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ โดยให้ มีผลตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2553 เป็นต้นไป
3. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระ ตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 เป็นต้นไป

กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันตามหนังสือรับรองบริษัท

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้ลงมติกำหนดกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทเป็นดังนี้

- (1) นายสมเชาว์ ตันขเทอดธรรม และนายสมนึก ตันขเทอดธรรม ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ
- (2) นายสมเชาว์ ตันขเทอดธรรม หรือนายสมนึก ตันขเทอดธรรม ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิเชียร ศิลาพรรณันท์ หรือนายรังสรรค์ นันทกาวศ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท



ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- (1) บริหารจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
- (2) กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงาน และงบประมาณบริษัท ควบคุมกำกับดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร ให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว้นแต่ในเรื่องดังต่อไปนี้ คณะกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้ การขาย หรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือการซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับ รวมถึงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อและขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด
- (3) จัดให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการจัดให้มีการบริหารจัดการความเสี่ยง และการติดตามผล
- (4) ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
- (5) กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
- (6) รายงานความรับผิดชอบของตนในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงความคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปีและครอบคลุมในเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายเรื่องข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (7) คณะกรรมการอาจแต่งตั้งกรรมการและ/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร ให้เป็นคณะกรรมการบริหาร โดยให้มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2549 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2549 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัทและเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2549 และมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้คณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2552 เป็นต้นไป ประกอบด้วย

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

(* คือ รายชื่อกรรมการตรวจสอบผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดประวัติของกรรมการได้จากหัวข้อรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร)

โดยมี นางสาวกมลวรรณ สวัสดิ์ชัย เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ :

1. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางสาวกมลวรรณ สวัสดิ์ชัย ดำรงตำแหน่ง เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ แทนนางนันทาเพชร ต้นตะวีริยะ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2553 เป็นต้นไป

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (1) สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้
- (2) สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชีนั้น รวมถึงการพิจารณาของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- (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 2553 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุม 5 ครั้ง ซึ่งมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท และต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี



คณะกรรมการสรรหา

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2550 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2550 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา ประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัทและเป็นกรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 ท่าน โดยกำหนดวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี และเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้คณะกรรมการสรรหาทั้งคณะกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2552 เป็นต้นไป ประกอบด้วย

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

โดยมี นางสาววนิดา รอดดำ เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา

หมายเหตุ :

1. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางสาววนิดา รอดดำ ดำรงตำแหน่ง เลขานุการคณะกรรมการสรรหา แทนนางน้ำเพชร ดันตะวิริยะ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2553 เป็นต้นไป

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา

- (1) พิจารณาโครงสร้าง องค์ประกอบ รวมทั้งคุณสมบัติของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และคณะกรรมการบริหาร
- (2) สรรหา และคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ประธานคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ เลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัท และเลขาธิการอนุกรรมการ เมื่อตำแหน่งว่างลง หรือเมื่อมีการแต่งตั้งใหม่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง
- (3) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเกี่ยวเนื่องกับการสรรหา

ในปี 2553 คณะกรรมการสรรหามีการประชุม 1 ครั้ง ซึ่งมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท และต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2550 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2550 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัทและเป็นกรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 ท่าน โดยกำหนดวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี และเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนทั้งคณะกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกระยะหนึ่ง ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2552 เป็นต้นไป ประกอบด้วย

1. ดร.พิบูลย์	ลิมประภัทร	ประธานกรรมการพิจารณาคำตอบแทน
2. นายวิจิตร	วิชัยสาร	กรรมการพิจารณาคำตอบแทน
3. นายสมเชาว์	ตันตเทอดธรรม	กรรมการพิจารณาคำตอบแทน

โดยมี นางสาวนิตา รอดคำ เป็นเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

หมายเหตุ :

1. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางสาวนิตา รอดคำ ดำรงตำแหน่ง เลขานุการคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน แทนนางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2553 เป็นต้นไป

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) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเกี่ยวกับการพิจารณาคำตอบแทน

ในปี 2553 คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนมีการประชุม 1 ครั้ง ซึ่งมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทและต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี



คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายสมเชาว์	ต้นทเทอดธรรม	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสมนึก	ต้นทเทอดธรรม	กรรมการบริหาร
3. นายวิเชียร	ศิลาพัชรนันท์	กรรมการบริหาร
4. นายรังสรรค์	นันทกาวงค์	กรรมการบริหาร

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารอาจมอบอำนาจช่วงให้พนักงานระดับบริหารของบริษัทมีอำนาจอนุมัติ ทางการเงินเรื่องใดเรื่องหนึ่ง หรือหลายเรื่องตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร

อนึ่ง การอนุมัติรายการใดๆ ข้างต้น และการมอบอำนาจช่วง จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการอนุมัติรายการที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจช่วงสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับบริษัท และตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด) ทำกับ บริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจนซึ่งระบุไว้ในนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต ทั้งนี้ สำหรับรายการที่กรรมการบริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ให้กรรมการบริหารที่มีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกคะแนนเสียงในเรื่องนั้น

คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีจำนวน 13 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายสมเชาว์	ต้นทเทอดธรรม	กรรมการผู้จัดการ
2. นายวิเชียร	ศิลาพัชรนันท์	รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร
3. นายรังสรรค์	นันทกาวงค์	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
4. นายสมนึก	ต้นทเทอดธรรม	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2
5. นายบุญชัย	ชัยอนันต์บวร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
6. นายวราพงศ์	นิลศิริ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
7. นางน้ำเพชร	ตันตะวิริยะ	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
8. นางสาวสมณี	บุญสรณะ	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบัญชี
9. นางสาวสวันต์	รุ่งวรา	ผู้จัดการโครงการอาวุโส
10. นายบุญชัย	โรจน์พานิช	ผู้จัดการโครงการอาวุโส
11. นางสาววงพัชร	เจริญรวย	ผู้จัดการโครงการอาวุโส
12. นายवलัฒน์ภู	รุจิตาศิริสกุล	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน
13. นางสาวกมลวรรณ	สวัสด์ชัย	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

บริษัทฯ นิยามผู้บริหารของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ครอบคลุมมากกว่าเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

- (1) มีอำนาจควบคุมการบริหารงานของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร กำหนดไว้ และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ
- (2) พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีที่ย่อยบริหารจัดการเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณอนุมัติ รวมทั้งควบคุมการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน
- (3) พิจารณาประเมินการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจากภายใน หรือภายนอกบริษัท
- (4) มีอำนาจสั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึกลง เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายหรือผลประโยชน์ของบริษัท
- (5) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท ซึ่งรวมถึง การอนุมัติการจัดซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุน ให้เป็นไปตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือ คณะกรรมการบริหาร ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 50 ล้านบาท ทั้งนี้ อำนาจอนุมัติดังกล่าวไม่รวมถึง การจัดซื้อที่ดิน
- (6) พิจารณาการนำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทไปก่อการผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้างร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริหารอนุมัติ
- (7) พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอ คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- (8) ดำเนินการใดๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ตามการให้อำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้อำนาจของคณะกรรมการบริษัท



ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงอำนาจที่ทำให้กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับบริษัทและตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด) ทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจนซึ่งระบุไว้ในนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา เพื่อทำหน้าที่สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ คณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ เลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัท และเลขานุการอนุกรรมการบริษัท เมื่อตำแหน่งว่างลงหรือเมื่อมีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยพิจารณาสรรหาจากบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ และมีความเชี่ยวชาญจากหลากหลายอาชีพ มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์ เป็นผู้มีความซื่อสัตย์สุจริต และมีความสามารถในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศในการทำงานให้แก่บริษัท

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) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้
 - (4.1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่ง มีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
 - (4.2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 4.1 เลือกตั้งบุคคลเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
 - (4.3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
- (5) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ เลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายมหาชนเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป 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 หรือเป็นคู่แข่งของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
- (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) เป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท 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 ดันทะเทอดธรรม	กรรมการ	27/11/2546 - ปัจจุบัน	วาระที่ 3
3. นายสมนึก ดันทะเทอดธรรม	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 2
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ	27/11/2546 - ปัจจุบัน	วาระที่ 3
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ	11/10/2550 - ปัจจุบัน	วาระที่ 2

การเข้าร่วมประชุมของกรรมการในปี 2553

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด			
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน	คณะกรรมการสรรหา
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการ	6/6	-	-	-
2. นายสมเชาว์ ดันทะเทอดธรรม	กรรมการ, กรรมการพิจารณาคำตอบแทน	6/6	-	1/1	-
3. นายสมนึก ดันทะเทอดธรรม	กรรมการ	6/6	-	-	-
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ, กรรมการสรรหา	6/6	-	-	1/1
5. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์	กรรมการ	6/6	-	-	-
6. ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร	กรรมการ, ประธานกรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการสรรหา และประธานกรรมการพิจารณาคำตอบแทน	6/6	5/5	1/1	1/1
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ, กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหา	6/6	5/5	-	1/1
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ, กรรมการตรวจสอบและกรรมการพิจารณาคำตอบแทน	6/6	5/5	1/1	-

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

- คำตอบแทนกรรมการปี 2553

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม				คำตอบแทน รายปี (ล้านบาท)	คำตอบแทน อื่นๆ (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)
		คณะกรรมการ บริษัท (ล้านบาท)	คณะกรรมการ ตรวจสอบ (ล้านบาท)	พิจารณา พิจารณา คำตอบแทน (ล้านบาท)	คณะกรรมการ สรรหา (ล้านบาท)			
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธาน กรรมการ	0.18	-	-	-	-	0.36	0.54
2. นายสมเชาว์ ดันตเทอดธรรม	กรรมการ	0.12	-	0.02	-	-	-	0.14
3. นายสมนึก ดันตเทอดธรรม	กรรมการ	0.12	-	-	-	-	-	0.12
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ	0.12	-	-	0.02	-	-	0.14
5. นายรังสรรค์ นันทกาว์	กรรมการ	0.12	-	-	-	-	-	0.12
6. นายพิบูลย์ ลิ้มประภัทร	กรรมการ	0.18	0.15	0.03	0.03	0.10	-	0.49
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พันธ์	กรรมการ	0.12	0.10	-	0.02	0.10	-	0.34
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ	0.12	0.10	0.02	-	0.10	-	0.34
รวม		1.08	0.35	0.07	0.07	0.30	0.36	2.23

หมายเหตุ : คำตอบแทนอื่นๆ ประกอบด้วย เงินเดือนประจำตำแหน่งประธานกรรมการเดือนละ 30,000 บาท

รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2553 มีดังนี้

1. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการ 30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
2. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ 20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
(โดยไม่มีคำตอบแทนรายปีสำหรับกรรมการ)
3. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการตรวจสอบ 30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
4. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบ 20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
5. คำตอบแทนรายปีกรรมการตรวจสอบ 100,000 บาท ต่อคน ต่อปี
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. คำตอบแทนกรรมการจากการเป็นกรรมการบริษัทย่อย ปี 2553 - ไม่มี -



● ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร ปี 2553

รายการ	2553		
	จำนวน (ท่าน)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	รายละเอียดค่าตอบแทน
กรรมการบริหารและผู้บริหาร (ในฐานะผู้บริหาร)	12	29.78	- เงินเดือน - โบนัส - กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

หมายเหตุ : 1. ผู้บริหาร หมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และผู้จัดการอาวุโส

2. ค่าตอบแทนอื่นๆ

-ไม่มี-

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานในการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- จัดทำ “คู่มือผู้บริหาร” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้บริหารได้ใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่กำกับโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ได้แก่ คุณสมบัติของผู้บริหาร บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของผู้บริหาร นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน การรายงานการถือหลักทรัพย์ การรายงานข้อมูลส่วนบุคคล และนโยบายการเปิดเผยข้อมูล ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริหารสามารถปฏิบัติตามได้ถูกต้อง และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีการดำเนินงานที่เป็นระบบ มีความโปร่งใส เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกรายโดยเท่าเทียมกัน
- บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อให้การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศของบริษัทฯ เป็นไปอย่างถูกต้อง ครบถ้วนโปร่งใส และเท่าเทียมกัน สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องจึงกำหนด “นโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร” เพื่อเป็นแนวปฏิบัติของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
- ให้ความรู้แก่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานฝ่ายต่างๆ เพื่อให้รับทราบเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ไม่บรรลุนิติภาวะ รวมถึงบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยให้จัดส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้แก่บริษัทเพื่อเก็บเป็นหลักฐาน
- ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในคู่มือพนักงานและคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทมีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนทั้งการเงินนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และภายหลังจากที่ได้มีการเปิดเผยสารสนเทศให้ประชาชนทราบแล้ว 48 ชั่วโมง และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยบริษัทมีการดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ
- ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทมีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading) ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน
- ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในคู่มือพนักงานและคู่มือจรรยาบรรณของบริษัท มีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเปิดเผยความลับของบริษัทแก่บุคคลภายนอก หรือใช้ตำแหน่งหน้าที่ในบริษัท แสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเอง หรือบุคคลอื่นโดยมิชอบ และกำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืน เช่น การภาคทัณฑ์ หรือไล่ออก เป็นต้น

ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2553 ไม่พบข้อมูลการปฏิบัติผิดกฎระเบียบด้านการใช้ข้อมูลภายในของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ แต่อย่างใด



การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน และกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยตรงของฝ่ายตรวจสอบและพัฒนา ระบบ เพื่อให้สามารถทำหน้าที่การตรวจสอบได้อย่างเป็นอิสระในการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่มีอยู่ในระบบการปฏิบัติงาน รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาการตรวจสอบภายใน คือ บริษัท เอเอ็นเอส บีชีเนส คอนซัลแทนส์ จำกัด เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบกระบวนการปฏิบัติงานตามแผนการตรวจสอบประจำปี 2553 ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ยังได้จัดตั้งคณะทำงานด้านการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งกำหนดให้เป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกไตรมาส ในปี 2553 ระบบการควบคุมภายในที่มีอยู่ในระบบการบริหารและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทมีโครงสร้างการควบคุมภายในเชิงสัมพันธ์ของ 5 องค์ประกอบ อย่างเหมาะสมและเพียงพอ ดังนี้

1. องค์กรและสภาพแวดล้อม

- 1.1 บริษัทฯ ได้จัดให้มีสภาพแวดล้อมและโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนให้ระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ มีการกำหนดแผนกลยุทธ์ระดับองค์กร เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ แผนงานรายปี และเป้าหมาย KPI ของแต่ละฝ่าย/โครงการ เป็นประจำทุกปี มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ KPI. เพื่อทบทวน KPI. ของทุกหน่วยงาน ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน และให้สอดคล้องกับนโยบายบริษัทฯ ตลอดจนการสื่อสารนโยบายการบริหารงาน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ
- 1.2 คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และแต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน เป็นคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการบริหารมีการประชุมกันอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และคณะกรรมการบริษัทประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง สำหรับคณะกรรมการตรวจสอบจะประชุมโดยอิสระร่วมกับฝ่ายตรวจสอบและพัฒนา ระบบ และผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง
- 1.3 บริษัทฯ ได้จัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และมีคุณธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนสาธารณชนและสังคม โดยได้กำหนดให้การดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมเป็นหนึ่งในยุทธศาสตร์หลักในการบริหารงาน รวมทั้งมีการกำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนพนักงานที่สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ นโยบายสนับสนุนการฝึกอบรม และการศึกษา เพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถ สร้างขวัญ และกำลังใจให้พนักงานได้ร่วมกันปฏิบัติงาน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายโดยรวมขององค์กร
- 1.4 บริษัทฯ มีการจัดทำระเบียบวิธีปฏิบัติงาน ด้านการเงิน จัดซื้อ การบริหารทั่วไป และมีระบบบริหารงานคุณภาพ ISO 9001:2008 เพื่อควบคุมคุณภาพของการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักมาตรฐานสากล

2. การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นอีกหนึ่งในยุทธศาสตร์หลักในการบริหารงาน เพื่อให้กระบวนการบริหารงานด้านความเสี่ยงโดยรวมขององค์กรมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ป้องกันความเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อการบรรลุเป้าหมายของบริษัท รวมทั้งการกำหนดแนวทางที่จำเป็นต้องใช้ในการควบคุมความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทให้ความสำคัญกับการประเมินความเสี่ยง เช่น จัดประชุมกันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพิจารณาว่าความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเป็นความเสี่ยงในลักษณะใด และปรับเปลี่ยนการควบคุมภายในให้เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เปลี่ยนไปอยู่เสมอ

3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัท กำหนดมาตรการควบคุม มุ่งเน้นแบบป้องกัน และส่งเสริมให้ผู้ปฏิบัติงานพัฒนาการควบคุมภายในด้วยตนเอง ดังนี้

- 3.1 บริษัท ได้กำหนดขอบเขตอำนาจอนุมัติของผู้บริหารระดับต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน จัดโครงสร้างการปฏิบัติงานเพื่อให้สามารถสอบทานงานระหว่างกันได้
- 3.2 มีระบบการวางแผน และรายงานผลการปฏิบัติงาน KPI อย่างสม่ำเสมอทุกเดือน ตลอดจนการพิจารณาทบทวนแผนกลยุทธ์ประจำปีทุก 6 เดือน
- 3.3 บริษัท มีมาตรการในการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ภายใต้ พรบ.บ้านจัดสรร พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.ควบคุมเอกสาร พรบ.ผังเมือง และอื่นๆ

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

- 4.1 บริษัท ได้พัฒนาระบบการรายงานข้อมูลสารสนเทศด้วยระบบโปรแกรมหลักภายในองค์กร (ERP) เพื่อให้กระบวนการปฏิบัติงาน การรายงานข้อมูลเพื่อสนับสนุนการตัดสินใจของผู้บริหาร มีความถูกต้อง รวดเร็ว สามารถลดต้นทุนเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงาน และสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้ามากยิ่งขึ้น
- 4.2 บริษัท ได้จัดโครงสร้างองค์กร ให้มีหน่วยงานทำหน้าที่สื่อสารข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยมีเนื้อหาสาระที่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน และสามารถค้นหาได้ ได้แก่ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายประชาสัมพันธ์รวมทั้งการจัดทำบอร์ดประชาสัมพันธ์ และบอร์ดแจ้งข่าวสารของบริษัท แสดง ณ สถานที่ทำงานให้สามารถรับทราบข้อมูลได้อย่างชัดเจน
- 4.3 บริษัท กำหนดให้มีการส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุม ก่อนการประชุมโดยเฉลี่ย 7 วัน ก่อนการประชุม
- 4.4 ฝ่ายบริหารระดับสูงเป็นผู้กำกับดูแลระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร

5. ระบบการติดตามผล

- 5.1 บริษัท กำหนดมาตรการติดตามผลระหว่างดำเนินงาน โดยกำหนดนัดประชุมฝ่ายบริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และประชุมกลุ่มย่อยเพื่อพิจารณาตัดสินใจปัญหาพร้อมรับทราบความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ตามที่คณะทำงานได้รับมอบหมาย
- 5.2 บริษัท กำหนดมาตรการประเมินผลในช่วงเวลาที่กำหนด และการประเมินอิสระโดยฝ่ายระบบจัดการคุณภาพ และฝ่ายตรวจสอบภายใน เข้าทำการตรวจสอบตามแผนงานตรวจสอบประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายใน ซึ่งประเมินโดยฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชีของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเห็นชอบว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และได้รับการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของบริษัทที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน เพื่อทำให้เกิดประโยชน์ในการบริหารงานของบริษัท



นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทมีนโยบายที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากรทุกระดับอย่างต่อเนื่อง โดยจัดอบรมสัมมนาภายใน และส่งพนักงานไปอบรมสัมมนานอกอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มพูนความรู้ (Knowledge) ทักษะ (Skill) และความสามารถ (Competency) ในการปฏิบัติงานอย่างมืออาชีพมากยิ่งขึ้น เช่น หลักสูตรต่างๆ เกี่ยวกับการพัฒนาทักษะการขายและบริการ หลักสูตรต่างๆ ที่ให้ความรู้เกี่ยวกับสินค้า ผลิตภัณฑ์ และเทคนิคการติดตั้ง (ภาคปฏิบัติ) และพาไปดูงานนอกสถานที่ นอกจากการอบรมสัมมนาแล้ว ยังมีการเสริมสร้างศักยภาพ (Potential) ของพนักงานและส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในสายงาน (Career Path) ในรูปแบบต่างๆ เช่น การเรียนรู้ในรูปแบบของการประชุม ซึ่งกำหนดให้มีการถ่ายทอดความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ (Knowledge sharing) ผ่านการประชุม การเรียนรู้ในรูปแบบของคณะกรรมการภายในบริษัท โดยเป็นกรรมการต่างๆ เป็นต้น ขณะเดียวกันบริษัท ยังเห็นความสำคัญของการทำงานเป็นทีม โดยจัดอบรมเชิงปฏิบัติการ หลักสูตร NC Team Together

อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักถึงการพัฒนายั่งยืน โดยจัดให้มีสวัสดิการทุนการศึกษาแก่พนักงาน ทั้งในระดับมหัธยมศึกษา บัณฑิต และประกาศนียบัตรในสาขาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของสหรัพย์ สำหรับบุคลากรในระดับบริหาร และระดับจัดการ บริษัทได้ จัดให้มีการอบรมหลักสูตรเพิ่มเติมอื่น เช่น หลักสูตร White Ocean Strategy, หลักสูตร Dynamic Manager, หลักสูตร Psychology Management & Motivating Techniques, หลักสูตร Business Plan & Strategic Focus เป็นต้น

นอกจากนี้ สำหรับพนักงานที่เข้ามาใหม่นั้น บริษัทได้จัดให้มีการปฐมนิเทศ และฝึกอบรม (On the Job Training) เพื่อให้เข้าใจในระบบงานและขั้นตอนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ตลอดจนการให้ความรู้สร้างความเข้าใจในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานการรับรองระบบคุณภาพ ISO 9001:2008 รวมทั้งการให้ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อปลูกจิตสำนึกในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการมีส่วนร่วมส่งเสริมความเป็นบริษัทภิบาลของบริษัท

ในปี 2553 บริษัทได้จัดการอบรมภายในและภายนอก ตามรายละเอียดดังนี้

การจัดฝึกอบรม	ปี 2553	
	จำนวนหลักสูตร	จำนวนคนที่เข้าอบรม
การอบรมภายในองค์กร	19	913
การอบรมภายนอกองค์กร	37	69
รวม	56	982

การกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนการปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเสริมสร้างให้องค์กรมีระบบการบริหารที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้บริษัทมีการพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นในการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีระบบจัดการอย่างมีอาชีพ และมีความโปร่งใส โดยคำนึงถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีหน้าที่กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และมีหน้าที่ติดตามและประเมินผลการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการพิจารณาปรับปรุงเป็นประจำทุกปี และมีการมอบหมายคณะทำงานด้านกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท โดยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทมีเนื้อหาครอบคลุมถึง

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

บริษัทมีนโยบายในการรณรงค์ส่งเสริมให้ทุกคนในองค์กรเห็นความสำคัญของการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างจริงจัง โดยการกำหนดในวันที่ 2 กุมภาพันธ์ ของทุกปี ซึ่งเป็นวันคล้ายวันก่อตั้งบริษัทเป็นวันบริษัทภิบาลของบริษัท (CG & CSR Day) โดยจัดให้มีกิจกรรมเพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมแห่งการกำกับดูแลกิจการที่ดีในองค์กรในวันดังกล่าว อาทิเช่น การกล่าวให้โอวาทโดยกรรมการผู้จัดการถึงนโยบายการบริหารงานที่ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและคำนึงถึงสังคม ชุมชน และผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ การจัดสัมมนาให้ความรู้ ความเข้าใจ และร่วมกิจกรรมระหว่างผู้บริหาร พนักงานในหัวข้อเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกิจกรรมเพื่อสังคม เพื่อปลูกฝังค่านิยมในการทำงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีความรับผิดชอบ และปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัท เป็นต้น



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



สรุปสาระสำคัญของการดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการของบริษัทในปี 2553 ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีนโยบายส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนอย่างเต็มที่ โดยได้มีการระบุไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2553 บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ในวันที่ 23 เมษายน 2553 โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุม 8 ท่าน (กรรมการทั้งหมดมี 8 ท่าน) มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 33 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 909,088,792 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 76.66 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (หุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 1,185,985,052 หุ้น) ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท ระหว่างการประชุมมีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มอีก 1 ท่าน จำนวนหุ้น 2,000 หุ้น ทำให้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 34 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 909,090,792 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 76.66 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาในวาระต่างๆ ที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจ พร้อมทั้งหนังสือมอบฉันทะ และรายงานประจำปี ถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาในการพิจารณาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าประชุม รวมทั้งได้ประกาศลงในหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกัน ไม่น้อยกว่า 3 วัน และก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ บริษัทได้ทำการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการพิจารณา และหนังสือมอบฉันทะ ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ncgroup.co.th ก่อนวันประชุม 30 วัน

บริษัทได้แต่งตั้งกรรมการอิสระ 3 ท่าน เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมแทน สามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือกรรมการอิสระของบริษัทเข้าประชุมแทนได้

บริษัทได้แจ้งในเอกสารประกอบการประชุมที่จัดส่งพร้อมหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงกระบวนการแต่ละขั้นตอนในการเข้าร่วมประชุม การตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุม กฎและข้อบังคับของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุม รวมถึงแผนที่สถานที่ในการจัดประชุม และในวันประชุมบริษัทได้จัดเจ้าหน้าที่ลงทะเบียน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุม และเปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้า 2 ชั่วโมงก่อนการประชุม และต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ

บริษัทได้เชิญผู้สอบบัญชีอิสระจากบริษัท สอบบัญชี ธรรมนูญ จำกัด เข้าร่วมประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็น และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น และเพื่อความโปร่งใสในการรวบรวมคะแนนเสียง

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ประธานในที่ประชุมได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนเสียง วิธีการนับคะแนนและวิธีใช้บัตรลงคะแนนก่อนการประชุม โดยในวาระการเลือกตั้งกรรมการ บริษัทได้จัดให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ประธานในที่ประชุมได้นำเสนอเรื่องที่สำคัญให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาและลงคะแนนเสียงเรียงตามลำดับวาระการประชุม โดยไม่มีการเพิ่มเติมวาระการประชุมนอกเหนือไปจากที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญในที่ประชุมอย่างกะทันหัน ประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการซักถาม โดยให้เวลาอย่างเพียงพอและเหมาะสม บริษัทให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมในภายหลังที่ได้เริ่มการประชุมแล้วมีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วาระที่ได้เข้าประชุมและออกเสียงเป็นต้นไป เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะมีความเห็นเป็นอย่างอื่น

บริษัทจัดให้มีการจดบันทึกรายงานการประชุม และบันทึกการออกเสียงในแต่ละวาระ พร้อมทั้งประเด็นข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้อย่างครบถ้วน และจัดส่งให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนมีการเผยแพร่รายงานการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ncgroup.co.th ทั้งนี้ บริษัทได้รับคะแนนจากการประเมินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2553 ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ร่วมกับสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และสมาคมบริษัทจดทะเบียนรวมอยู่ในช่วงคะแนนร้อยละ 90 - 99 ซึ่งจัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ ตั้งแต่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 เป็นต้นมา บริษัทได้ดำเนินการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท โดยเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2553 บริษัทได้เผยแพร่จดหมายถึงผู้ถือหุ้นผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 โดยบริษัทได้เผยแพร่หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท รวมทั้งได้แจ้งผลการดำเนินการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเป็นไปตามข้อกำหนด กฎหมาย บริษัทมีนโยบายในการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในข้อ 1 สิทธิผู้ถือหุ้น

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีมาตรการป้องกันกรณีที่มีการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ (Abusive Self-dealing) เช่น การซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading) การนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการและผู้บริหารซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน หน้า 57 บริษัทกำหนดให้กรรมการ เปิดเผยข้อมูลต่อบริษัทเกี่ยวกับส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการสามารถพิจารณาเรื่องที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์กับธุรกรรมของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและวิธีการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการไว้อย่างชัดเจน ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการ หน้า 53

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

นอกจากนี้ บริษัทห้ามมิให้ผู้บริหารและพนักงาน ประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทไม่ว่ากรรมการ ผู้บริหารและพนักงานดังกล่าวจะได้รับผลประโยชน์ทางตรงหรือทางอ้อม โดยได้ระบุไว้ในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทอย่างชัดเจน

3. บทบาทผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้นลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยระบุไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อสำหรับใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีช่องทางเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท และร้องเรียนในกรณีที่ไม่ได้รับ



ความเป็นธรรมจากการกระทำของบริษัท หรือพบเห็นการทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ โดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ncgroup.co.th และสามารถสื่อสารกับคณะกรรมการบริษัทได้โดยตรงผ่านทาง email address: bod@ncgroup.co.th และเลขานุการบริษัทโดยตรงผ่านทาง email address: ir@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 ตลอดจนสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการปฏิบัติงาน และส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในสายงาน ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อนโยบายการพัฒนาบุคลากร หน้า 60

บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาสุขภาพ ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยมีนโยบายในการจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย เพื่อดำเนินงานเกี่ยวกับความปลอดภัยและอนามัยที่ดี และจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อดูแลเรื่องสวัสดิการให้แก่พนักงาน ป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมทั้งจัดให้มีการตรวจสอบสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี จัดให้มีสถานที่ออกกำลังกาย การประกันชีวิตของพนักงาน และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ลูกค้า : บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจสูงสุดให้กับลูกค้าที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดีมีคุณภาพ ในระดับราคาที่เหมาะสม ตลอดจนการรักษาความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว โดยบริษัทมีระบบการควบคุมคุณภาพบ้านด้วยระบบสากล ISO 9001 : 2008 บริษัทมุ่งเน้นการปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด บริษัทจัดให้มีระบบและกระบวนการให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการ (CFR : Customer Feedback Records) และมีนโยบายในการรักษาความลับของลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดทำแบบสอบถามความคิดเห็นของลูกค้าเกี่ยวกับการบริการและการก่อสร้างทุกครั้งที่มีการส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้า และจัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลที่ได้มาใช้ในการพัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการของบริษัท เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุดในสินค้าและบริการของบริษัท

คู่ค้า : บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด

เจ้าหนี้ : บริษัทยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด

คู่แข่งทางการค้า : บริษัทมีนโยบายในการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้คู่ค้าต้องขายสินค้าให้บริษัทเท่านั้น บริษัทไม่มีนโยบายในการใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งอย่างผิดกฎหมายและขัดต่อจริยธรรมสนับสนุนให้ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบการแข่งขันที่ดี ไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์การค้า และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหาในทางร้าย ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

ผู้สอบบัญชีอิสระ : บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้สอบบัญชีอิสระที่ผู้ถือหุ้นใช้เป็นกลไกในการตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารและให้มีรายงานทางการเงินต่างๆ ถูกต้อง ครบถ้วน จึงมีนโยบายให้ความร่วมมือกับผู้สอบบัญชีอย่างเต็มที่โดยการเสนอข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วน ตลอดจนให้ความสะดวกแก่ผู้สอบบัญชีอิสระในการตรวจสอบ

สังคมและส่วนรวม : บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงการให้ความสำคัญกับการดูแลสิ่งแวดล้อม การให้การช่วยเหลือแก่สังคม และสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการสนับสนุนกิจกรรมท้องถิ่นที่บริษัทมีการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับรัฐและชุมชน ดังรายละเอียดซึ่งเปิดเผยไว้ในหัวข้อกิจกรรมเพื่อสังคม หน้า 76 การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน รวมถึงธรรมาภิบาลสร้างจิตสำนึกในการใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างรู้คุณค่าและมีประสิทธิภาพ



นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดนโยบายและการปฏิบัติตนเอง นโยบายและการปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชาและผู้ร่วมงาน นโยบายและการปฏิบัติต่อบริษัท ในอันที่จะไม่มีส่วนร่วมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดที่ขัดแย้งต่อผลประโยชน์ของบริษัท การทุจริตหรือสินบนเพื่อประโยชน์ส่วนตน เนื่องจากบริษัทได้เล็งเห็นว่า พนักงานทุกคนถือเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จขององค์กร จึงจำเป็นต้องเป็นผู้ที่เฝ้ารู้และพัฒนาความรู้ ความสามารถของตนเองอยู่เสมอ ประพฤติ ปฏิบัติตน อยู่ในระเบียบวินัย และศีลธรรมอันดี มีส่วนร่วมในการเสริมสร้างวัฒนธรรมที่ดีภายในองค์กร ควบคู่กับพัฒนาให้บริษัทสามารถเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืน

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศทั้งทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใส ผ่านช่องทางต่างๆ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมทั้งดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลโครงสร้างการดำเนินงาน และคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ หน้า 45-55 รายงานการปฏิบัติงานของคณะอนุกรรมการ หน้า 69-75 และคำตอบแทนกรรมการ หน้า 55 ตลอดจนการจัดทำรายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และผลการปฏิบัติตามนโยบายอย่างครบถ้วน

คุณภาพของรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทที่จัดทำขึ้น มีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระที่สำคัญ โปร่งใส รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ และได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน และคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการรายงานการตรวจสอบตามรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปีแล้ว

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทจัดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อเป็นตัวแทนบริษัทในการติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนสถาบัน นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และประชาชนทั่วไป โดยการเผยแพร่ข้อมูลผ่านหลายช่องทาง เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ การเผยแพร่ข้อมูลทางสื่อมวลชน อีเมล โทรศัพท์ โทรสาร วารสาร IR Newsletter รวมทั้งการเผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์บริษัทที่ www.ncgroup.co.th ทั้งที่เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอข้อมูลบริษัทโดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ncgroup.co.th ที่ e-mail address : ir@ncgroup.co.th, โทรศัพท์ 02-993-5080-7 ต่อ 401, 403 หรือ โทรสาร 02-993-5089

5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

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

บริษัทได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 4 ท่าน และกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร และเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจำนวน 4 ท่าน ดังนั้น ผู้มีส่วนได้เสียจึงสามารถมั่นใจได้ว่ากรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นอิสระ และมีการถ่วงดุลที่เหมาะสม



ประธานกรรมการไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ โดยบริษัทกำหนดให้มีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารออกจากกันอย่างชัดเจน

กรรมการอิสระของบริษัท หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน และมีความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการ หน้า 53

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนิตยสารกรรมการอิสระของบริษัทให้สอดคล้องตามข้อกำหนดขั้นต่ำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการ หน้า 53

สำหรับนโยบายและวิธีการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการ ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติกรรมการ หน้า 53 ทั้งนี้ บริษัทยังไม่มีข้อกำหนดจำนวนวาระที่กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งติดต่อกันได้นานที่สุด อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดออกตามวาระ กรรมการสรรหาจะพิจารณาความเหมาะสมในการกลับเข้าดำรงตำแหน่งของกรรมการ โดยพิจารณาจากผลงานและประโยชน์ที่บริษัทได้รับจากการทำหน้าที่ของกรรมการที่ผ่านมา

คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการผู้มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมเป็นคณะอนุกรรมการ เพื่อช่วยศึกษากลับกรองงานในเรื่องต่างๆ จำนวน 3 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา และ คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน ทั้งนี้ องค์ประกอบสมาชิก ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละคณะปรากฏในหัวข้อคณะอนุกรรมการ หน้า 46-49 นอกจากนี้ในปี 2553 บริษัทยังได้กำหนดให้คณะอนุกรรมการบริษัทมีหน้าที่รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยประกอบกิจการบริษัท และรายงานต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

การประชุมคณะกรรมการ

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

ประธานกรรมการมีนโยบายส่งเสริมให้มีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบและจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอในการประชุม เพื่อให้ฝ่ายจัดการเสนอเรื่องและสามารถอภิปรายปัญหาสำคัญได้อย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขานุการทำหน้าที่ให้การสนับสนุนการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม ทำหนังสือเชิญประชุม ดูแลและจัดการประชุม จัดบันทึกและจัดทำรายงานการประชุม และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

ในปี 2553 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมตามวาระปกติจำนวน 4 ครั้ง และการประชุมพิเศษจำนวน 2 ครั้ง โดยรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทแต่ละท่านได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ หน้า 54

การประเมินผลงานกรรมการ

บริษัทจัดให้มีการประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี โดยเป็นการประเมินคณะกรรมการทั้งคณะ เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา พร้อมทั้งมีการจัดทำสรุปผลการประเมินเพื่อคณะกรรมการจะได้นำผลการประเมิน และข้อเสนอแนะมาใช้ในการปรับปรุง และพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณาคำตอบแทนของกรรมการอนุกรรมการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยกำหนดคำตอบแทนให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้กับอุตสาหกรรม และสูงเพียงพอที่จะดูแลและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการ กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่

ความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสม โดยค่าตอบแทนกรรมการเป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ทั้งนี้ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารสำหรับปี 2553 ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร หน้า 55-56

การประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้ประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัท การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสภาวะการณ์เศรษฐกิจโดยรวม โดยคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพจึงได้กำหนดภาระหน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ควบคุมและประเมินผลออกจากกันเพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม โดยคณะกรรมการบริษัทจะมีการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในเพื่อทำการพัฒนาปรับปรุงเป็นประจำทุกปี

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

นอกจากนี้ในปี 2553 บริษัทได้จ้าง บริษัท เอเอ็นเอส บีซิเนส คอนซัลแทนส์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีการบริหารจัดการระบบงานด้านต่างๆ ที่ถูกต้อง สอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติสากล มีการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริหาร และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานต่อไป

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง คณะทำงานด้านการบริหารความเสี่ยงเพื่อประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยง หน้า 40-41 โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาติดตามมาตรการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

จริยธรรมธุรกิจ

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

บริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดำเนินการปรับปรุงคู่มือจรรยาบรรณบริษัทเป็นประจำทุก 2 ปี เพื่อให้มีความสมบูรณ์และเป็นไปตามหลักสากลปฏิบัติยิ่งขึ้น โดยบริษัทได้จัดทำเป็นคู่มือแจกให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน พร้อมลงชื่อรับทราบ และมีแผนงานที่จะจัดให้มีกิจกรรมให้ความรู้เกี่ยวกับเรื่องจรรยาบรรณของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันบริษัทได้กำหนดให้จรรยาบรรณของบริษัทเป็นหลักสูตรหนึ่งในการอบรมพนักงานใหม่ของบริษัทด้วย



นอกจากนี้ บริษัทยังได้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานเพื่อให้พนักงานทั่วไปยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ซึ่งในข้อบังคับดังกล่าวมีการกำหนดบทลงโทษ หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับด้วย โดยในปีที่ผ่านมาไม่มีการกระทำที่แสดงถึงความขัดแย้งต่อนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทแต่อย่างใด

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทมีนโยบายในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท เข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานที่ดูแลการฝึกอบรมพนักงานของบริษัท และหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานภายนอก เช่น สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) สมาคมบริษัทจดทะเบียน และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาพัฒนาการทำงานต่อไป ดังรายละเอียดที่เปิดเผยในหัวข้อประวัติของกรรมการและผู้บริหาร หน้า 11-27 และนโยบายการพัฒนาบุคลากร หน้า 60

เลขานุการบริษัท

บริษัทได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ และช่วยให้กรรมการและบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการส่งเสริมให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนดูแลการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งดูแลการจัดทำและเก็บรักษาเอกสารประกอบการประชุม และการติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทได้มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทไว้ในคู่มือนโยบายการกำกับดูแลกิจการด้วย เนื่องจากเล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นในบทบาทของเลขานุการบริษัทต่อการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยสามารถติดต่อเลขานุการบริษัทได้ที่ E-mail Address : ir@ncgroup.co.th หรือที่โทรศัพท์ 02-993-5080-7 ต่อ 403, 02-531-5533 โทรสาร 02-993-5089

รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ประกาศนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท (Corporate Governance Policy) ตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2549 และได้กำหนดให้มีการทบทวน ปรับปรุงนโยบายเป็นประจำทุกปีเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เกิดระบบที่จัดให้มีโครงสร้างและกระบวนการของความสัมพันธ์ ระหว่างคณะกรรมการฝ่ายจัดการ และผู้ถือหุ้น มีการดูแลให้กิจการดำเนินการไปในทิศทางที่เหมาะสมและเป็น โดยจัดให้มีการตรวจสอบ และถ่วงดุลมีการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขัน นำไปสู่ความเจริญเติบโตและเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาว ตลอดจนสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจของกิจการ แบ่งเป็น 5 หมวด ดังนี้

- หมวด 1 คณะกรรมการบริษัท
- หมวด 2 สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- หมวด 3 การเปิดเผยสารสนเทศ และ ความโปร่งใส
- หมวด 4 การควบคุมและบริหารความเสี่ยง
- หมวด 5 จรรยาบรรณ

คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นอนุกรรมการที่แต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อเป็นกลไกอิสระในการถ่วงดุลอำนาจของฝ่ายจัดการ โดยมีฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเป็นผู้รับสนองนโยบาย และจัดทำรายงานเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการประสิทธิภาพและคุณค่าของระบบการกำกับดูแลกิจการที่มีอยู่ รวมถึงสนับสนุนให้มีการดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นนโยบายของผู้บริหารระดับสูงขององค์กร มีผลในทางปฏิบัติ โดยพนักงานทุกระดับในองค์กร ตระหนักในความรับผิดชอบและทำการประเมินตนเองได้ ก่อให้เกิดวัฒนธรรมการกำกับดูแลที่ดีในบริษัท ทำให้เกิดสภาวะแวดล้อมการควบคุมที่ดี และพนักงานจะเป็นผู้ที่เห็นความสำคัญและเข้ามามีส่วนร่วมในการปฏิบัติ และรักษาหรือพัฒนาระบบการควบคุมภายใน ระบบการกำกับดูแลที่ดีมีส่วนสำคัญต่อการพัฒนาทรัพยากรบุคคล ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญในการปรับปรุงประสิทธิภาพ และเพิ่มประสิทธิผลในการประกอบกิจการของบริษัทฯ



(ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร)

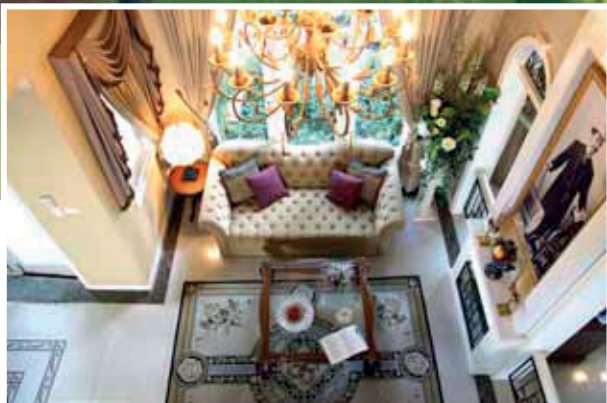
ประธานกรรมการตรวจสอบ



บ้านสไตล์ไทยประยุกต์

 **NC GROUP**
รู้จักบ้าน รั้วใจคุณ





รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบขึ้น เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 3 ปี และเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้คณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกระยะหนึ่ง ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2552 เป็นต้นไป คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ซึ่งมีคุณสมบัติเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย

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

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 5 ครั้ง ซึ่งกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน ได้ให้ความสำคัญในการประชุมรวมทั้งผู้บริหารระดับสูง ที่ปรึกษาภายนอก ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมในวาระที่เกี่ยวข้อง ผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบในสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้

1. การสอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินดังกล่าว ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่า รายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลมีความถูกต้องเพียงพอ ครบถ้วน และเชื่อถือได้ รวมทั้งได้สอบทานรายการระหว่างกันของบริษัทกับบริษัทย่อย รายการที่เกี่ยวข้องกันว่าเป็นรายการปกติทางธุรกิจการค้าโดยทั่วไป และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้สอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี 2553 และกำกับดูแลงานตรวจสอบภายในและพัฒนาระบบให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนดูแลให้มีการปรับแผนการตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในของบริษัทให้มีประสิทธิผลยิ่งขึ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา และทบทวนกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายในและพัฒนาระบบ เพื่อกำหนดขอบเขตความรับผิดชอบและหน้าที่ของฝ่ายตรวจสอบภายในให้ครอบคลุมและชัดเจนยิ่งขึ้น
3. การประเมินการควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล และมีความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยสอบทานจากรายงานผลการตรวจสอบ และรายงานการดำเนินงานของฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และติดตามให้มีการพัฒนาระบบการควบคุมภายใน ตลอดจนให้ความเห็นในแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้สามารถป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งติดตามการดำเนินการตามมติของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท

4. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงและความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงตามที่ฝ่ายบริหารนำเสนอทุกไตรมาส เพื่อให้มีความมั่นใจว่า บริษัทได้บริหารจัดการความเสี่ยงให้ลดลงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้
5. การสอบทานการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินโดยรวม



(ดร.พิบูลย์ ลิมปประภัทร)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานจากคณะกรรมการสรรหา



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาขึ้น เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2550 โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี และเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้คณะกรรมการสรรหาทั้งคณะกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2552 เป็นต้นไป คณะกรรมการสรรหาประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และเป็นกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยประธานคณะกรรมการสรรหาเป็นกรรมการอิสระ ประกอบด้วย

- | | | |
|-----------------|---------------|--------------------|
| 1. ดร.พิบูลย์ | ลิมประภัทร | ประธานกรรมการสรรหา |
| 2. นายกอบศักดิ์ | พงศ์พนรัตน์ | กรรมการสรรหา |
| 3. นายวิเชียร | ศิลาพัชรนันท์ | กรรมการสรรหา |

ในปี 2553 คณะกรรมการสรรหาได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหา โดยได้มีการประชุม 1 ครั้ง และกรรมการสรรหาทั้ง 3 ท่านเข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน และมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทสาระสำคัญของการประชุม สรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระในปี 2553
2. พิจารณาเสนอแต่งตั้งเลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัท และเลขานุการคณะอนุกรรมการบริษัทแทนเลขานุการเดิมที่ลาออกจากตำแหน่ง
3. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหา ซึ่งประกอบด้วย องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณา คำตอบแทน คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง หน้าที่และความรับผิดชอบ การประชุม และการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่

ทั้งนี้ ในปี 2553 คณะกรรมการสรรหาได้ปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ เต็มความสามารถ เป็นอิสระ และโปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย อย่างเหมาะสมแล้ว

(ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร)

ประธานคณะกรรมการสรรหา

รายงานจากคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนขึ้น เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2550 โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี และเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนทั้งคณะกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2552 เป็นต้นไป คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และเป็นกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยประธานคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนเป็นกรรมการอิสระ ประกอบด้วย

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

ในปี 2553 คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน โดยได้มีการประชุม 1 ครั้ง และกรรมการพิจารณาคำตอบแทนทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน และมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท สำคัญของการประชุมสรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาโครงสร้าง และอัตราค่าตอบแทน ของคณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ ประจำปี 2554 เพื่อเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติ (นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม ดออกเสียงในเรื่องนี้ เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย)
2. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งประกอบด้วย องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง หน้าที่และความรับผิดชอบ การประชุม และการรายงานผลการปฏิบัติงาน

ทั้งนี้ ในปี 2553 คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ เต็มความสามารถ เป็นอิสระ และโปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย อย่างเหมาะสมแล้ว



(ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร)

ประธานคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

กิจกรรมเพื่อสังคม



บริษัทฯ ได้กำหนดให้การดำเนินงานด้านกิจกรรมเพื่อสังคมเป็นหนึ่งในยุทธศาสตร์หลักด้านการบริหารงาน ประกอบด้วย การประกอบธุรกิจตามหลักการค้ากับดูแลกิจการดำรงอยู่บนหลักความเป็นธรรม การเคารพสิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การร่วมพัฒนาชุมชน สังคม และการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดย เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2554 บริษัทฯ ได้ร่วมกับสถาบันไทยพัฒน์ ซึ่งได้รับการสนับสนุนโครงการจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสถาบันธุรกิจเพื่อสังคม จัดกิจกรรมถ่ายทอดความรู้ส่งเสริมวัฒนธรรมด้านการกำกับดูแลกิจการและการดำเนินธุรกิจที่ยึดหลักความรับผิดชอบต่อสังคมให้กับผู้บริหารพนักงาน ภายใต้กิจกรรม “CG & CSR Day : Care & Share” สรุปผลการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมในปี 2553 ดังนี้



ด้านการศึกษา

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพด้านการศึกษาให้กับเด็กและเยาวชนไทย ซึ่งเป็นนโยบายที่ปฏิบัติมาอย่างต่อเนื่อง

- การมอบทุนการศึกษาให้แก่เด็กนักเรียน ที่ขาดแคลนทุนทรัพย์ แก่ โรงเรียนวัดโพธิ์พลเจริญ จำนวน 15 ทุน
- ร่วมให้การต้อนรับคณะนักศึกษาจากประเทศภูฏาน ในหลักสูตรการเงินการธนาคารของสถาบันประเมินค่าทรัพย์สิน นำทีมโดยมี ดร.โสภณ พรโชคชัย กรรมการบริหารศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าทรัพย์สิน เข้าเยี่ยมชมและทัศนศึกษาดูงาน ณ โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์
- และอีกหนึ่งน้ำใจที่ชาว เอ็น.ซี. ร่วมทำกิจกรรมมาอย่างต่อเนื่อง คือ การมอบสิ่งของเครื่องใช้อุปโภคบริโภค อุปกรณ์การเรียน อุปกรณ์กีฬาพร้อมทั้งเลี้ยงอาหารกลางวันเด็ก และจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความสนุกสนานให้กับน้องๆ ณ สถานสงเคราะห์เด็กชายบ้านปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

ด้านการส่งเสริมทักษะของเด็กและเยาวชน

- ร่วมส่งเสริมเยาวชนไทยสู่การเป็นนักร้องที่ดีในงาน “Happy family Happy Song” ณ โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ ชุมชนเมืองขนาดใหญ่ กับการประกวดร้องเพลงสำหรับน้องๆอายุไม่เกิน 10 ปี เพื่อค้นหาสุดยอด “แชมป์บ้านฟ้า” โดยมี คุณมณีนุช เสมรสุต (ครูอ้วน) มาให้คำแนะนำพื้นฐานด้านการใช้เสียงที่ถูกต้อง



- เสริมสร้างทักษะและความรู้ในงานประดิษฐ์ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้จริงของสมาชิกโครงการในเครือ NC Group กับการทำกรอบรูปโมเสก เพื่อให้สมาชิกนำไปประดับตกแต่งบ้าน หรือจะนำความรู้ที่ได้ไปประดิษฐ์เป็นของขวัญในโอกาสต่างๆ ด้วยฝีมือตนเอง สร้างมูลค่าและความประทับใจทั้งผู้ให้และผู้รับ

ด้านสิ่งแวดล้อม

- กิจกรรมท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์สภาพแวดล้อมในโครงการปลูกป่าชายเลน จังหวัดสมุทรสงคราม โดยสมาชิกที่เข้าร่วมการปลูกป่า ได้มีส่วนร่วมในการลดภาวะโลกร้อน และช่วยเพิ่มพูนทรัพยากรธรรมชาติ ป่าชายเลน อันเป็นที่อยู่อาศัยแพร่พันธุ์ของสัตว์น้ำ นานาชนิด

สังคมและชุมชน

- บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) ผนึกพันธมิตร เดอะ รอยัลโทรฟี และสนามกอล์ฟปัญญาณี คันทรี่คลับ เพื่อระดมทุนจากการจำหน่ายบัตรชมกอล์ฟรายการ “The Royal Trophy 2011” มอบให้ มูลนิธิอาสาเพื่อนพึ่ง (ภาฯ) ยามยาก สภากาชาดไทย และมูลนิธิธัชชัย ใจดี ด้วยการจัดการแข่งขันกอล์ฟการกุศล “The Home on Green Golf Charity 2011” ชิงรางวัลใหญ่ Hole in One บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินในโครงการปัญญาณี โฮมออนกรีน มูลค่ารวม 5 ล้านบาท
- คณะผู้บริหาร และพนักงาน บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) ร่วมช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัย โดยการบริจาคสิ่งของเครื่องใช้จำเป็นต่างๆ ผ่านทางกองทัพอากาศ กรมกิจการพลเรือน เพื่อนำไปมอบให้กับผู้ประสบภัยต่อไป

- บริษัทฯ ร่วมสนับสนุนกิจกรรมเพื่อเป็นประโยชน์ต่อสังคมและชุมชนอีกมากมาย เช่น ร่วมทำบุญทอดผ้าป่าถวายปัจจัยเป็นจำนวน 2,000,000 บาท ร่วมกับ โรงพยาบาลขอนแก่น เพื่อเป็นปัจจัยสนับสนุนการก่อสร้าง “อาคารรังสิริศึกษาหลวงปู่บุญเพ็งกับโป” และจัดซื้อครุภัณฑ์และอุปกรณ์การแพทย์ สำหรับหน่วยรังสิริศึกษาเพื่อให้บริการผู้ป่วยมะเร็ง ร่วมสนับสนุนการแข่งขันกอล์ฟการกุศล บสส. - รุ่นที่ 2 เป็นจำนวน 30,000 บาท และสนับสนุนโครงการสื่อมวลชน ค่ายอาสาพัฒนา ณ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 25,000 บาท เป็นต้น
- นอกจากกิจกรรมด้านการพัฒนาสังคม และชุมชนภายนอกแล้ว บริษัทฯยังจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ภายในครอบครัว และสมาชิกโครงการ “บ้านฟ้า” เพื่อส่งเสริมให้เกิดการท่องเที่ยวในประเทศ เช่น ในปีนี้ได้พาสมาชิกแข่งขันแรลลี่ครอบครัว จังหวัดเพชรบุรี ท่องเที่ยว และทำกิจกรรมในสถานที่ต่างๆ อาทิ ถ้ำเขาย้อย พระราชวังบ้านปืน พระราชินีเวศน์มฤคทายวัน โดยทุกปีที่มีการจัดกิจกรรมแรลลี่ NC Group และสมาชิกที่เข้าร่วมกิจกรรมจะร่วมกันแบ่งปันความสุขและเอื้อเฟื้อต่อชุมชนใกล้เคียงที่จัดกิจกรรม สำหรับครั้งนี้ได้มอบสิ่งของ ข้าวสาร อาหารแห้ง และของใช้ในชีวิตประจำวันให้แก่ บ้านสุขเสมอ ชะอำ มูลนิธิสิริวัฒนา เซสเซียร์ ในพระบรมราชูปถัมภ์

รายการระหว่างกัน กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในระหว่างปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยมีรายละเอียดตามประเภทรายการ ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
1. ผู้จัดการกองมรดก นายนำชัย ตันทะเทอดธรรม*	อดีตประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 56.66 (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2553)	บริษัทกู้ยืมเงินจาก นายนำชัย ตันทะเทอดธรรม โดยจ่ายดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 5.75 ต่อปี รายละเอียดดังนี้ • ยอดเงินกู้ยกมา • จำนวนเงินกู้ยืมระหว่างปี 2553 • ชำระคืนระหว่างปี 2553 • ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2553 • ดอกเบี้ยค้างจ่าย	155.15 0.00 38.75 116.40 0.00	บริษัทกู้ยืมเงินจาก นายนำชัย ตันทะเทอดธรรม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และเสริมสภาพคล่อง ในการดำเนินงานของบริษัท โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืม ดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์
2. นายสมเชาว์ ตันทะเทอดธรรม	กรรมการ กรรมการพิจารณา คำตอบแทน ประธานกรรมการ บริหาร กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1.14 (ณ วันที่ 30 ธ.ค.2553)	บริษัทกู้ยืมเงินจาก นายสมเชาว์ ตันทะเทอดธรรม โดยจ่ายดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 5.75 ต่อปี รายละเอียดดังนี้ • ยอดเงินกู้ยกมา • จำนวนเงินกู้ยืมระหว่างปี 2553 • ชำระคืนระหว่างปี 2553 • ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2553 • ดอกเบี้ยค้างจ่าย	12.45 0.00 0.735 11.715 0.00	บริษัทกู้ยืมเงินจาก นายสมเชาว์ ตันทะเทอดธรรม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และเสริมสภาพคล่อง ในการดำเนินงานของบริษัท โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืม ดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ ระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
3. นางพัชรินทร์ ตันทเทอดธรรม	เป็นญาติของผู้ถือหุ้น (นายนำชัย ตันทเทอดธรรม เป็นอดีตประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 56.66 ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2553)	บริษัทเช่าที่ดินจาก นางพัชรินทร์ ตันทเทอดธรรม ใน อัตราค่าเช่าเดือนละ 55,000 บาท • มูลค่ารวม	0.66	บริษัทเช่าที่ดินจาก นางพัชรินทร์ ตันทเทอดธรรม ในส่วนที่เป็นที่ตั้งสำนักงานขาย บ้านตัวอย่าง และ ลานจอดรถของโครงการบ้าน ฟ้าปิยมย์ เนื้อที่ 11 ไร่สัญญา เช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2553 – 31 ธ.ค. 2555 อัตรา ค่าเช่าปีละ 660,000 บาท เนื่องจากที่ดินดังกล่าว อยู่ในทำเลที่ลูกค้าผ่าน เข้าออกสะดวก
4. บริษัท เอส.ซี.คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด (SC) / ดำเนินธุรกิจจำหน่าย วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง	• อดีตประธานกรรมการ / กรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ ของบริษัท ซึ่งได้แก่ นายนำชัย ตันทเทอดธรรม นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม นายสมนึก ตันทเทอดธรรม และผู้ถือหุ้นใหญ่ นางสาว นงลักษณ์ ตันทเทอดธรรม ถือหุ้นใน SC รวมกันร้อยละ 94.98 • บริษัท และ SC มีกรรมการ ร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม และนายสมนึก ตันทเทอดธรรม	บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด • มูลค่ารวม • ยอดคงค้าง	0.23 0.36	• บริษัทและบริษัทย่อยเป็น ผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบาง รายการที่มีผลกระทบต่อ คุณภาพและมาตรฐาน และยากต่อการควบคุม ให้แก่ผู้รับเหมา โดยซื้อ ในราคาตลาดเทียบเท่ากับ ราคาที่ซื้อจากบุคคล ภายนอก ซึ่งเป็นการดำเนิน ธุรกิจตามปกติ • การซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บริษัทที่เกี่ยวข้องส่งผลให้ บริษัทสามารถควบคุม คุณภาพและมาตรฐานของ สินค้า ตลอดจนสามารถ ควบคุมเวลาการส่งมอบ สินค้าและได้รับความ สะดวกในการใช้บริการ ได้รวดเร็วในกรณีที่ต้องการ ความเร่งด่วน



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ ระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
5. บริษัท สถาพรพัฒนา คำวัสดู ก่อสร้าง จำกัด / ดำเนิน ธุรกิจจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์ การก่อสร้าง	• อดีตประธานกรรมการ / กรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่ นายนำชัย ตันทะเทอดธรรม นายสมเชาว์ ตันทะเทอดธรรม นายสมนึก ตันทะเทอดธรรม นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ นายรังสรรค์ นันทกาวงค์ และ บุคคลในกลุ่มตันทะเทอดธรรม ถือหุ้นใน บจก.สถาพรพัฒนา คำวัสดูก่อสร้าง รวมกันร้อยละ 100.00 • บริษัทฯ และ บจก.สถาพรพัฒนา คำวัสดูก่อสร้าง มีกรรมการร่วม กัน 3 ท่าน คือ นายสมเชาว์ ตันทะเทอดธรรม คุณสุจินต์ ตันทะเทอดธรรม และคุณสมนึก ตันทะเทอดธรรม บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บจก.สถาพรพัฒนา คำวัสดูก่อสร้าง • มูลค่ารวม • ยอดคงค้าง	บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บจก.สถาพรพัฒนา คำวัสดู ก่อสร้าง • มูลค่ารวม • ยอดคงค้าง	57.09 26.59	• บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการที่มีผลกระทบต่อคุณภาพและมาตรฐานและยากต่อการควบคุมให้แก่ผู้รับเหมา 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 2553 และมีความเห็นว่า รายการระหว่างกันดังกล่าว มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามลักษณะธุรกิจทั่วไป มีการกำหนดราคาและเงื่อนไขอื่นๆ ตามราคาตลาดเช่นเดียวกับการกำหนดราคาให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และไม่มี การถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการรายการระหว่างกัน

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

นโยบายหรือแนวปฏิบัติการรายการระหว่างกันในอนาคต

ตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ. (ว) 47/2547 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน บริษัทกำหนดประเภทของรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตเป็น 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 บริษัทเช่าทรัพย์สินเป็นที่ตั้งสำนักงานขายของโครงการบ้านฟ้าปียรมย์

(4) รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ

รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ได้แก่ การว่าจ้างบริษัทย่อยดูแลสวนในโครงการ

(5) รายการความช่วยเหลือทางการเงิน

รายการความช่วยเหลือทางการเงิน ได้แก่ การกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย การให้ธนาคารพาณิชย์ออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการให้แก่บริษัทย่อย การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทจะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และเป็นไปตามเงื่อนไขราคาที่เหมาะสม หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความ



ขำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันนั้น บริษัทจะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทพิจารณาตรวจสอบรายการดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระจะนำไปใช้ประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ตามแต่กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทได้ปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งในโครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคตของบริษัท เพื่อความชัดเจนและโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ สำหรับนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทในอนาคต บริษัทจะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโดยตรงจากผู้ขาย และไม่มียกข้อยกเว้นให้ผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นนายหน้าถือครองกรรมสิทธิ์ก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้บริษัท 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)

คำอธิบายผลการดำเนินงาน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สรุปภาพรวมการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และโครงการชุดพักอาศัยเพื่อขาย ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการแบบครบวงจร และธุรกิจบริหารชุมชน ปัจจุบันบริษัทมีรายได้หลักทั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 15 โครงการ โดยเป็นมูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วทั้งสิ้น 6,782 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.9 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. รายได้

ในปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,271 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2552 ซึ่งมีรายได้รวม 865 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.9 เนื่องจากมียอดขายเพิ่มขึ้น และมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้น

รายได้ของบริษัททั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายได้หลักจากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน ในปี 2553 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการก่อสร้าง รายได้จากการบริการ และรายได้อื่น เท่ากับร้อยละ 97.7 ร้อยละ 0.9 ร้อยละ 0.4 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการก่อสร้าง รายได้จากการบริการ และรายได้อื่น เท่ากับร้อยละ 95.0 ร้อยละ 0.4 และร้อยละ 4.6 ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้

รายการ	ดำเนินการโดย	2553		2552		2551	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	NC	1,241	97.7	822	95.0	767	98.4
รายได้จากการก่อสร้าง	NCPM*	11	0.9	-	-	-	-
รายได้จากการให้บริการ	QLM*	5	0.4	3	0.4	4	0.5
รายได้อื่น**	NC, NCPM*, QLM*	14	1.1	40	4.6	8	1.1
รายได้รวม		1,271	100.0	865	100.0	779	100.0

หมายเหตุ * บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99

** รายได้อื่นเป็นรายได้จากการรับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ยึดคืนสัญญา ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินและอื่นๆ

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

NCPM หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

QLM หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด



รายได้จากการขาย

ในปี 2553 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 26.2 และร้อยละ 6.4 ตามลำดับ มีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์ลดลงเป็นร้อยละ 67.0 และร้อยละ 0.0 ตามลำดับ ขณะที่ในปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ เท่ากับร้อยละ 71.7 ร้อยละ 12.8 ร้อยละ 5.7 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ

รายได้จากการขายแบ่งตามประเภทบ้าน

ผลิตภัณฑ์	2553		2552		2551	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย :						
บ้านเดี่ยว	832	67.0	589	71.7	538	70.1
บ้านแฝด	326	26.2	105	12.8	56	7.3
ทาวน์เฮ้าส์	79	6.4	47	5.7	89	11.6
อาคารพาณิชย์	-	-	9	1.1	17	2.2
อื่นๆ	4	0.4	72	8.7	68	8.9
รวมรายได้จากการขาย	1,241	100.0	822	100.0	768	100.0

ในปี 2553 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสร้างเสร็จ เท่ากับร้อยละ 71.3 ร้อยละ 13.6 และร้อยละ 15.1 ตามลำดับ ขณะที่ ปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสร้างเสร็จเท่ากับร้อยละ 62.1 ร้อยละ 9.5 และร้อยละ 28.4 ตามลำดับ

สัดส่วนรายได้จากการขายแบ่งตามลักษณะคำสั่งซื้อของลูกค้า

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระเงินดาวน์	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)		
		2553	2552	2551
1. บ้านพร้อมอยู่	(0 – 2 งวด)	71.3	62.1	69.5
2. บ้านสร้างก่อนขาย	(3 – 6 งวด)	13.6	9.5	11.7
3. บ้านสร้างเสร็จ	(มากกว่า 7 งวด)	15.1	28.4	18.9
รวม		100.0	100.0	100.0

รายได้จากการขายส่วนใหญ่มาจากการขายบ้านพร้อมที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์ โฮมออนกรีน วิลเลจ เฟส 2, โครงการบ้านฟ้าปิยมรรค เฟส 10, โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1, โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ, โครงการบ้านฟ้าปิยมรรค เฟส 9, โครงการกรีนพาร์คครั้งสิต คลอง 3, โครงการเดอะกรีนพาร์ค จอมเทียน By NC Group, โครงการอสังหาริมทรัพย์ โฮมออนกรีน คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 92.5 ของรายได้จากการขายทั้งหมด

รายได้จากการขายรายการ

โครงการ	2553		2552		2551	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 3	-	-	8	1.0	-	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 7	-	-	25	3.1	85	11.1
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 8	-	-	3	0.3	75	9.7
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 9	115	9.3	88	10.7	82	10.7
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	16	1.3	-	-	8	1.0
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1	192	15.5	104	12.7	76	9.9
บ้านฟ้าริมหาดจอมเทียน	9	0.7	-	-	13	1.7
ธัญธานี โฮมอונกรีน	65	5.2	32	3.9	20	2.6
นริศ ธนบุรีรมย์	-	-	2	0.2	25	3.2
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	161	12.9	74	9.0	73	9.5
ธัญธานี โฮมอונกรีน วิลเลจ เฟส 2	239	19.2	196	23.9	97	12.7
กรีนพาร์คครั้งสิต คลอง 3	115	9.3	50	6.1	97	12.6
เดอะ ไฟกัส คอนโดมิเนียม	4	0.4	72	8.7	68	8.9
บ้านฟ้ารังสิต คลอง 7	53	4.3	34	4.2	47	6.1
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 10	194	15.6	135	16.4	2	0.3
เดอะ กรีนพาร์ค จอมเทียน By NC Group	69	5.5	-	-	-	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล กาญจนภิเษก	11	0.9	-	-	-	-
รวม	1,241	100.0	822	100.0	768	100.0

รายได้จากการก่อสร้าง

ในปี 2553 บริษัทมีรายได้จากการก่อสร้าง 11 ล้านบาท จากการดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งดำเนินการรับเหมาก่อสร้างโครงการ

รายได้จากการบริการ

รายได้จากการบริการมาจากการดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย ในปี 2553 บริษัทมีรายได้จากการบริการ 5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 3 ล้านบาท ในปี 2552 หรือเพิ่มขึ้น 2 ล้านบาท

รายได้อื่น

ในปี 2553 บริษัทมีรายได้อื่น 14 ล้านบาท ลดลงจาก 40 ล้านบาทในปี 2552 เนื่องจากในปี 2552 บริษัทได้ยึดเงินมัดจำค่าขายที่ดินจำนวน 30 ล้านบาท จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

2. ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายลดลงจากร้อยละ 32.0 ในปี 2552 เป็นร้อยละ 30.8 ในปี 2553 เนื่องจากในปี 2553 และอัตราต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 67.9 ในปี 2552 เป็นร้อยละ 69.1 ในปี 2553 เนื่องจากการปรับอัตราค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น



3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.9 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 0.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 และอัตราค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมลดลงเหลือร้อยละ 18.3 ในปี 2553 จากร้อยละ 20.7 ในปี 2552 สาเหตุหลักมาจากการจัดกิจกรรมทางการตลาด การจัดงานอีเวนต์ต่างๆ ค่าป้ายโฆษณา รวมทั้งค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

4. กำไร

ในปี 2553 บริษัทมีกำไรสุทธิ 92 ล้านบาท เทียบกับปี 2552 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 56 ล้านบาท บริษัทมีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 63.7 อัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.2 และร้อยละ 6.5 ในปี 2553 และปี 2552 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 405 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 46.9 เนื่องจากมียอดโอนเพิ่มขึ้น และมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้น

5. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2553 บริษัทมีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.08 บาท และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 4.4 ในขณะที่ปี 2552 บริษัทมีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.05 บาท และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 2.8

ฐานะทางการเงิน

1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,145 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 150 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 153 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา 167 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาที่ดิน 56 ล้านบาท ในขณะที่สินค้างเหลือสุทธิลดลง 120 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.2

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

1.1 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอพัฒนารวมจำนวน 2,566 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนต้นทุนการพัฒนาที่ดินร้อยละ 36.8 และที่ดินรอพัฒนาร้อยละ 44.8 ของสินทรัพย์รวม) เพิ่มขึ้น 223 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 จากปี 2552

1.2 สินค้างเหลือ

สินค้างเหลืออยู่ในรูปของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีสินค้างเหลือจำนวน 304 ล้านบาท และ 424 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.7 และร้อยละ 14.1 สินทรัพย์รวม ตามลำดับ สัดส่วนสินค้างเหลือต่อสินทรัพย์รวมลดลงร้อยละ 4.4 เนื่องจากสามารถขายบ้านและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้เพิ่มขึ้น บริษัทมีนโยบายระบายสินค้างเหลือเพื่อลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน โครงการที่มีการลดลงของสินค้างเหลือหลักๆ ได้แก่ โครงการเดอะไพก์ส คอนโดมิเนียม, โครงการบ้านพักกรีนพาร์ค 4 รอยัล ปิ่นเกล้า วงแหวน (งามทวี), โครงการจอมเทียนพัตยา, โครงการบ้านพักกรีนพาร์ค พุทธมณฑลสาย 1, โครงการบ้านพักกรีนพาร์คครั้งสิต คลอง 3, โครงการบ้านพักกรีนพาร์ค 5 รอยัลธนบุรีรมย์, โครงการอัญธานี โฮมอเนกรีน เฟส 1-2 และโครงการบ้านพักครั้งสิต ลำลูกกา คลอง 7



1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

สินทรัพย์ประเภทนี้ประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญคือ ที่ดินและอาคารสำหรับเป็นสำนักงานและสโมสรในโครงการบ้านจัดสรรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และวันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 180 ล้านบาท และ 183 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.7 และร้อยละ 6.1 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ มูลค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ลดลงส่วนใหญ่เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคา

คุณภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีการสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่ได้รับคืน บริษัทจะรับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายทันที ทั้งนี้ ในปี 2546 บริษัทมีการปรับปรุงโครงสร้างกลุ่มโดยบริษัทเข้าลงทุนในบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทเข้าลงทุนในบริษัทย่อยที่ราคายุติธรรม ยกเว้นการเข้าลงทุนในบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งถือเป็นค่าความนิยม อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตัดจำหน่ายค่าความนิยมดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2546 แล้วทั้งจำนวน

ลูกหนี้

รายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินและรายได้จากการรับจ้างก่อสร้างบ้านจะรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ส่วนรายได้จากการบริการจะรับรู้ตามระยะเวลาของสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีลูกหนี้การค้ำก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 1.3 ล้านบาท ประกอบด้วยลูกหนี้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์ กิจการรับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ และกิจการบริหารชุมชน จำนวน 0.4 ล้านบาท 0.2 ล้านบาท และ 0.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 31.9 ร้อยละ 15.2 และร้อยละ 52.9 ของลูกหนี้การค้ำทั้งหมด ตามลำดับ

(ดูรายละเอียดการวิเคราะห์ลูกหนี้การค้ำตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 6)

ทั้งนี้ลูกหนี้การค้ำรวม 1.3 ล้านบาท พิจารณาได้ว่ามีมูลค่าน้อย และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทยังไม่มีมีการรับรู้เงินค้างชำระเป็นรายได้จากการขายของบริษัท บริษัทจะออกหนังสือติดตามการชำระหนี้ สำหรับหนี้ที่ครบกำหนดค้างชำระเกิน 2 เดือน โดยมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดำเนินการติดตามหนี้ ซึ่งจะประสานความร่วมมือกับลูกหนี้เพื่อเร่งรัดให้มีการชำระหนี้ บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ โดยประมาณการจากประสบการณ์การเรียกเก็บหนี้ในอดีตและการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

2. สภาพคล่อง

กระแสเงินสดของบริษัทส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และเงินกู้ยืมสถาบันการเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากต้นงวดจำนวน 15 ล้านบาท รายละเอียดของแหล่งที่มาและแหล่งที่ใช้ไปของเงินมีดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 70 ล้านบาท ลดลง 192 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 73.3 จากปี 2552 เนื่องจากบริษัทซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นระหว่างปี

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 7 ล้านบาท ลดลง 3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.7 จากปี 2552 ส่วนใหญ่เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบกับปี 2552 บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อยจำนวน 16 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 48 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและการจ่ายคืนเงินกู้ยืมกรรมการ โดยบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 95 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากกรรมการลดลง 39 ล้านบาท



อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจาก 10.6 เท่า ในปี 2552 เป็น 10.2 เท่า ในปี 2553 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 26 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.8 จากการเพิ่มขึ้นของตัวเงินจ่ายการค้า และเจ้าหนี้การค้า อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 2.2 เท่าในปี 2552 เป็น 4.7 เท่า ในปี 2553

3. แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,041 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 โดยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของตัวเงินจ่ายการค้า 22 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้า 22 ล้านบาท หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 ส่วนใหญ่เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 95 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นเป็น 0.49 เท่า ในปี 2553 จาก 0.47 เท่า ในปี 2552

(ดูรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 17)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 เท่ากับ 2,104 ล้านบาท และ 2,036 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เนื่องจากบริษัทมีผลประกอบการกำไรสุทธิจำนวน 92 ล้านบาท

สำรองตามกฎหมาย

ในปี 2553 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 4 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 งบการเงินเฉพาะบริษัท มีเงินสำรองตามกฎหมายจำนวน 32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.6 ของทุนจดทะเบียน

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 1) บริษัทได้ทำสัญญาเช่าตึกแถว, อาคาร, สำนักงานชาย, ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาภายใน 1 ปี จำนวน 4.07 ล้านบาท และภายใน 2-3 ปี จำนวน 3.46 ล้านบาท
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก จำนวนเงิน 158.70 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท 158.30 ล้านบาท)
- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท
- 4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้านต่อสถาบันการเงิน และค้ำประกันการใช้น้ำมันรวมเป็นจำนวนเงิน 0.86 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 11)
- 5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าซื้อที่ดินโครงการ จำนวนเงินประมาณ 54.79 ล้านบาท
- 6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีคดีความที่ถูกฟ้องร้องทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้
 - ก. บริษัทถูกสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งฟ้องร้องในคดีแพ่งคงเหลืออยู่จำนวน 1 คดี บริษัทอยู่ในฐานะผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืมร่วมชำระหนี้เงินกู้กับผู้กู้เงินหลัก ซึ่งเป็นลูกค้าของบริษัทเป็นจำนวนเงินรวม 0.60 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.31 ล้านบาท) โดยกล่าวหาว่าผู้กู้เงินหลักผิดนัดชำระหนี้ตามเงื่อนไขในการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ในฐานะที่บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว ดังนั้นบริษัทจึงถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยที่ 2 ในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ผลของคดียังไม่สิ้นสุด ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหาย ที่คาดว่าจะถูกเรียกร้องสำหรับคดีดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 เป็นจำนวนเงิน 0.18 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีหนี้สินหมุนเวียนอื่นและรับรู้ผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2550 จำนวนเงิน 0.18 ล้านบาท

- ข. บริษัทมีคดีฟ้องร้องที่ถูกผู้ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทสองรายฟ้องร้องคดีให้บริษัทชดใช้ความเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดินในโครงการจำนวน 7.81 ล้านบาท พร้อมค่าใช้จ่ายอื่น และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.63 ล้านบาท) โดยเรียกร้องให้บริษัทชดใช้เงินของบ้านของผู้ซื้อและชดใช้ค่าเสียหาย ตามรายละเอียดดังนี้

คดีที่หนึ่ง ทุนทรัพย์ฟ้องร้องจำนวนเงิน 5.59 ล้านบาท

ปี 2552 ศาลชั้นต้นได้ตัดสินให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหาย และบริษัทอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น ต่อมาเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2553 บริษัทได้ทำการเจรจาประนีประนอมยอมความกับโจทก์ โดยบริษัทตกลงจ่ายเงินเพื่อซื้อบ้านคืนในจำนวนเงิน 4.76 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทำให้บริษัทต้องบันทึกภาระหนี้สินในงบการเงินเพิ่มเติมอีกจำนวนเงิน 2.52 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีหนี้สินหมุนเวียนอื่น บริษัทได้จ่ายชำระหนี้จำนวนนี้แล้วเมื่อเดือนตุลาคม 2553

คดีที่สอง ทุนทรัพย์ฟ้องร้องจำนวนเงิน 2.22 ล้านบาท

ปี 2552 อยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาลชั้นต้น ต่อมาเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2553 ศาลชั้นต้นได้ตัดสินยกฟ้อง อย่างไรก็ตามโจทก์อยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ผลของคดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหาย ที่คาดว่าจะถูกเรียกร้องสำหรับคดีดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 เป็นจำนวนเงิน 0.44 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีหนี้สินหมุนเวียนอื่น และบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2552

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม 970,000 บาท

2. ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าที่ปรึกษา ค่าพาหนะเดินทาง และค่าล่วงเวลาให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา เป็นจำนวนเงินรวม 213,576 บาท

รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน



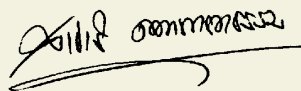
คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบต่อฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการกำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัท ที่จัดทำขึ้น มีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญ โปร่งใสเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนมีการพิจารณาถึงความสมเหตุสมผล และความรอบคอบในการจัดทำ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการอิสระผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำหน้าที่สอบทานให้บริษัท มีรายงานทางการเงิน และการดำเนินงานอย่างถูกต้องเพียงพอ มีการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างโปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วน รวมทั้งให้มีระบบบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการของบริษัทที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล ตลอดจนมีความครบถ้วนเพียงพอ และเหมาะสมของกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีนี้แล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยรวมอยู่ในระดับที่เพียงพอและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่า งบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี มีความเชื่อถือได้ โดยปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์)
ประธานกรรมการ



(นายสมชาว์ ตันจเทอดธรรม)
กรรมการผู้จัดการ

รายงานและงบการดำเนินงานรวมและงบการดำเนินงานเฉพาะบริษัท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552
บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

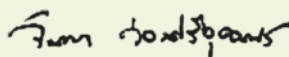
เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

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

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่น่าเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นางสาวจันทรา ว่องศรีอุดมพร)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4996

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

2011/0072/0058

งบดุล

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	หมายเหตุ	2553	2552	2553	2552
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3.2, 5	30,533,844.75	15,878,630.00	24,845,704.23	13,895,810.31
เงินลงทุนระยะสั้น		113,572.47	-	113,572.47	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	3.3, 6	996,417.75	1,216,734.00	114,833.00	1,184,634.00
มูลค่างานเสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ - สุทธิ	3.1, 7	38,689,853.00	6,827,000.00	38,689,853.00	6,827,000.00
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	3.4, 8	304,060,238.68	423,756,501.84	304,060,238.68	423,756,501.84
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	3.5, 9	1,157,309,857.23	1,101,411,414.27	1,157,334,926.15	1,101,317,798.99
ที่ดินรอการพัฒนา	9, 17	1,408,598,944.54	1,241,669,298.00	1,404,690,071.41	1,237,768,131.11
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	10	10,665,964.26	7,381,407.77	8,280,876.05	4,982,994.12
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,950,968,692.68	2,798,140,985.88	2,938,130,074.99	2,789,732,870.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	11	1,076,064.08	1,182,682.76	861,522.92	969,725.74
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - วิธีราคาทุน	3.6, 12	-	-	11,864,497.95	11,864,497.95
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	3.7, 13	180,116,028.28	182,903,664.07	179,939,212.53	182,782,533.52
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	3.8, 14	4,086,310.01	3,175,315.07	4,086,310.01	3,175,315.07
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		7,160,601.77	8,383,109.07	7,028,276.91	7,028,276.91
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,503,326.20	1,287,954.44	1,503,326.20	1,287,954.44
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		193,942,330.34	196,932,725.41	205,283,146.52	207,108,303.63
รวมสินทรัพย์		3,144,911,023.02	2,995,073,711.29	3,143,413,221.51	2,996,841,174.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล (ต่อ)

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	หมายเหตุ	2553	2552	2553	2552
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	15	67,911,600.10	68,242,774.49	67,911,600.10	68,242,774.49
ตัวเงินจ่ายการค้า	3.9	52,428,090.65	30,042,863.39	52,165,098.00	30,042,863.39
เจ้าหนี้การค้า	3.9	39,807,576.89	17,466,023.77	39,498,862.16	17,466,023.77
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3.9, 3.11, 4	27,026,386.19	13,224,089.25	31,178,128.79	17,220,597.11
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.13, 16	1,271,955.82	833,892.00	1,271,955.82	833,892.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	-	23,351,677.90	-	23,351,677.90
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3.9, 3.11, 4	-	-	14,550,000.00	15,700,000.00
ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3.1, 7	26,863,742.00	22,507,118.00	26,863,742.00	22,507,118.00
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3.9	22,213,357.18	21,295,068.05	21,740,435.39	20,578,284.14
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		1,722,204.77	4,107,141.50	1,119,829.93	4,020,496.20
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	3.9, 4	215,096.16	15,940,216.25	233,433.15	15,957,305.28
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	3.9	42,990,792.73	37,901,423.30	41,407,095.35	36,068,095.96
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		7,320,268.42	8,891,046.59	7,104,927.24	7,336,681.75
รวมหนี้สินหมุนเวียน		289,771,070.91	263,803,334.49	305,045,107.93	279,325,809.99
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	3.13, 16	1,382,810.99	1,313,016.77	1,382,810.99	1,313,016.77
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	17	553,134,892.29	457,949,785.72	553,134,892.29	457,949,785.72
เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	3.9, 4	128,115,000.00	167,600,000.00	128,115,000.00	167,600,000.00
เจ้าหนี้อื่นค่าที่ดิน	27.5	68,361,450.00	68,361,450.00	68,361,450.00	68,361,450.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		750,994,153.28	695,224,252.49	750,994,153.28	695,224,252.49
รวมหนี้สิน		1,040,765,224.19	959,027,586.98	1,056,039,261.21	974,550,062.48

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล (ต่อ)

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
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	32,750,000.00	28,300,000.00	31,750,000.00	27,300,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร	307,880,746.83	244,231,072.31	292,108,908.30	231,476,059.52
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,104,145,798.83	2,036,046,124.31	2,087,373,960.30	2,022,291,111.52
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,144,911,023.02	2,995,073,711.29	3,143,413,221.51	2,996,841,174.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

บาท					
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	หมายเหตุ	2553	2552	2553	2552
รายได้					
รายได้จากการขาย	3.1	1,241,254,358.80	822,265,398.28	1,241,254,358.80	822,265,398.28
รายได้จากการก่อสร้าง	3.1	10,893,873.82	-	-	-
รายได้จากการบริการ	3.1	4,796,144.37	3,166,532.72	-	-
รายได้เงินปันผล	3.1, 4	-	-	-	15,999,040.00
รายได้อื่น	3.1, 4, 29	13,562,604.92	39,680,263.11	13,478,254.97	42,356,598.02
รวมรายได้		1,270,506,981.91	865,112,194.11	1,254,732,613.77	880,621,036.30
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย	3.1, 4	858,680,212.26	558,433,879.08	858,780,840.30	558,522,616.23
ต้นทุนก่อสร้าง		6,487,318.03	-	-	-
ต้นทุนบริการ		3,653,863.14	2,884,671.03	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3.1	136,076,287.31	83,511,534.04	136,076,287.31	83,511,534.04
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.1, 4	96,027,167.18	95,300,368.36	94,593,236.94	94,530,984.30
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	24	29,918,646.67	26,347,968.21	29,786,346.67	26,221,968.21
รวมค่าใช้จ่าย		1,130,843,494.59	766,478,420.72	1,119,236,711.22	762,787,102.78
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้		139,663,487.32	98,633,773.39	135,495,902.55	117,833,933.52
ต้นทุนทางการเงิน	4	19,632,794.82	29,608,131.82	19,713,846.87	29,760,009.05
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		120,030,692.50	69,025,641.57	115,782,055.68	88,073,924.47
ภาษีเงินได้	3.17, 25	28,211,316.94	12,936,461.80	26,979,505.86	12,671,452.43
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		91,819,375.56	56,089,179.77	88,802,549.82	75,402,472.04
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		91,819,375.56	56,089,179.77	88,802,549.82	75,402,472.04
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		-	-	-	-
		91,819,375.56	56,089,179.77	88,802,549.82	75,402,472.04
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)					
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	3.16, 22				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		0.08	0.05	0.07	0.06
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		-	-	-	-
		0.08	0.05	0.07	0.06

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

พันบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่								
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม	ส่วนของผู้ถือ หุ้นส่วนน้อย	รวม	
			จัดสรรแล้ว-สำรอง ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้ จัดสรร				
งบการเงินรวม								
ยอดต้นปี 2552	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) สุทธิงวด 2552		-	-	56,089,179.77	56,089,179.77	-	56,089,179.77	
จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	19	-	-	3,787,762.53	(3,787,762.53)	-	-	
โอนกลับสำรองตามกฎหมาย ของบริษัทย่อย	12	-	-	(200,000.00)	200,000.00	-	-	
จ่ายเงินปันผล	20	-	-	-	(960.00)	-	(960.00)	
จ่ายคืนทุนของบริษัทย่อย แก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	12	-	-	-	(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	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิปี 2553		-	-	91,819,375.56	91,819,375.56	-	91,819,375.56	
จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	19	-	-	4,450,000.00	(4,450,000.00)	-	-	
จ่ายเงินปันผล	20	-	-	-	(23,719,701.04)	-	(23,719,701.04)	
ยอดปลายปี 2553	1,185,985,052.00	577,530,000.00	32,750,000.00	307,880,746.83	2,104,145,798.83	-	2,104,145,798.83	
งบการเงินเฉพาะบริษัท								
ยอดต้นปี 2552	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	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิปี 2553		-	-	88,802,549.82	88,802,549.82	-	88,802,549.82	
จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	19	-	-	4,450,000.00	(4,450,000.00)	-	-	
จ่ายเงินปันผล	20	-	-	-	(23,719,701.04)	-	(23,719,701.04)	
ยอดปลายปี 2553	1,185,985,052.00	577,530,000.00	31,750,000.00	292,108,908.30	2,087,373,960.30	-	2,087,373,960.30	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	91,819,375.56	56,089,179.77	88,802,549.82	75,402,472.04
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิ				
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	11,548,163.10	14,972,098.25	11,470,738.74	14,797,827.69
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญโอนกลับ	(238,974.00)	-	(238,974.00)	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์ถาวร	(914,995.00)	(594,161.87)	(914,995.00)	(33,415.21)
ขาดทุนจากการตัดบัญชีสินทรัพย์	251,360.55	59,949.63	-	7,675.38
กำไรจากการยืมเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(30,000,000.00)	-	(29,412,079.51)
กำไรจากการตัดบัญชีเจ้าหนี้การค้าและ				
เงินประกันผลงาน	(7,848,712.81)	(2,594,301.26)	(7,838,184.12)	(2,594,301.26)
กำไรจากการตัดบัญชีค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(941,759.10)	(347,068.76)	(811,422.21)	(347,068.76)
กำไรจากการคืนเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
(หมายเหตุ 12)	-	-	-	(3,820,667.77)
ขาดทุนจากการตัดบัญชีเงินมัดจำและ				
เงินค้ำประกัน	-	204,179.90	-	204,179.90
รายได้เงินปันผล	-	-	-	(15,999,040.00)
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(56,700.43)	(51,208.53)	(39,122.49)	(34,927.38)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	17,290,683.82	29,377,991.17	17,371,735.87	29,529,868.40
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	28,211,316.94	12,936,461.80	26,979,505.86	12,671,452.43
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	139,119,758.63	80,053,120.10	134,781,832.47	80,371,975.95
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้า	459,290.25	4,976,274.49	1,308,775.00	(1,184,634.00)
มูลค่างานเสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	(31,862,853.00)	13,174,815.49	(31,862,853.00)	13,174,815.49
สินค้าคงเหลือ	119,696,263.16	60,243,901.45	119,696,263.16	60,278,948.20
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	(33,813,449.48)	96,179,759.57	(33,932,133.68)	96,445,055.97
ที่ดินรอพัฒนา	(166,929,646.54)	-	(166,921,940.30)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3,284,556.49)	1,443,874.56	(3,297,881.93)	(368,440.60)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(215,371.76)	465,507.20	(215,371.76)	465,507.20

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
ตัวเงินจ่ายการค้า	22,385,227.26	69,586.60	22,122,234.61	69,586.60
เจ้าหนี้การค้า	23,436,589.09	(7,365,127.33)	23,127,874.36	(7,365,127.33)
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	13,802,296.94	562,185.38	13,957,531.68	197,834.20
ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	4,356,624.00	(3,240,332.30)	4,356,624.00	(3,240,332.30)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,360,967.57	12,758,844.10	1,556,920.60	12,204,544.94
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	11,832,517.58	(991,903.11)	12,082,147.54	(924,258.20)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1,147,814.12)	3,565,046.96	184,898.35	2,525,052.85
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	99,195,843.09	261,895,553.16	96,944,921.10	252,650,528.97
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	56,700.43	51,208.53	39,122.49	34,927.38
เงินสดรับคืนภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	1,103,471.61	8,419,402.12	-	8,419,402.12
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(30,641,933.23)	(8,920,865.27)	(29,880,172.13)	(8,625,956.35)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	69,714,081.90	261,445,298.54	67,103,871.46	252,478,902.12
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(6,953.79)	6,780,522.87	(5,369.65)	(22,919.77)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	915,000.00	592,847.66	915,000.00	32,100.00
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(6,606,714.85)	(2,679,075.30)	(6,473,605.29)	(2,666,395.30)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,275,812.40)	(300,000.00)	(1,275,812.40)	(300,000.00)
เงินสดรับจากการคืนเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	-	-	-	3,901,144.01
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	15,999,040.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(6,974,481.04)	4,394,295.23	(6,839,787.34)	16,942,968.94
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายชำระภาระหนี้สินตามสัญญาเข้าการเงิน	(1,281,141.96)	(403,091.23)	(1,281,141.96)	(403,091.23)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบัน การเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(331,174.39)	(67,743,782.87)	(331,174.39)	(63,070,125.84)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,200,000.00	10,200,000.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(6,350,000.00)	(17,723,805.68)
เงินสดรับจากการกู้ยืมกรรมการ	-	11,200,000.00	-	11,200,000.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมกรรมการ	(39,485,000.00)	(24,470,000.00)	(39,485,000.00)	(24,470,000.00)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	532,674,965.36	255,818,244.00	532,674,965.36	255,818,244.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(460,841,536.69)	(378,870,930.85)	(460,841,536.69)	(378,870,930.85)
จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(55,100,797.39)	(49,270,850.23)	(55,180,601.48)	(49,567,386.67)
เงินสดจ่ายคืนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(13,701.94)	-	-
จ่ายเงินปันผลจ่าย	(23,719,701.04)	(960.00)	(23,719,701.04)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(48,084,386.11)	(253,755,073.12)	(49,314,190.20)	(256,887,096.27)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	14,655,214.75	12,084,520.65	10,949,893.92	12,534,774.79
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	15,878,630.00	3,794,109.35	13,895,810.31	1,361,035.52
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	30,533,844.75	15,878,630.00	24,845,704.23	13,895,810.31

ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

เงินสดในมือ	21,105,711.00	8,496,363.00	21,090,711.00	8,481,363.00
เงินฝากธนาคาร	9,428,133.75	7,382,267.00	3,754,993.23	5,414,447.31
รวม	30,533,844.75	15,878,630.00	24,845,704.23	13,895,810.31

- 2) ในปี 2552 บริษัทได้โอนบ้านตัวอย่างและสำนักงานขายจำนวน 0.03 ล้านบาท มาเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาที่ดิน
- 3) ในปี 2553 บริษัทได้ซื้อยานพาหนะเป็นจำนวน 1.79 ล้านบาท โดยการทำสัญญาเช่าซื้อเป็นจำนวนเงิน 1.42 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 0.37 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายชำระเป็นเงินสด และในปี 2552 บริษัทได้ซื้อยานพาหนะเป็นจำนวน 2.5 ล้านบาท โดยการทำสัญญาเช่าซื้อเป็นจำนวนเงิน 1.88 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 0.62 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายชำระ เป็นเงินสด

ข้อมูลอื่น

ในปี 2553 บริษัทมีการลงทุนซื้อที่ดินรอพัฒนา 1 ไร่ จำนวนเงิน 166.93 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ แขวงทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร (บางพระม) เขตคลองจั่นปัจจุบัน ที่ดินดังกล่าวยังไม่มีการพัฒนาโครงการจัดสรร

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

1. ข้อมูลทั่วไป

(ก) ภูมิฐานะและสถานะทางกฎหมาย

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537 โดยได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด มาเป็นบริษัทมหาชน จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2546 และได้แก้ไขชื่อบริษัทเป็น บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง 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 จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูป และคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน เป็นต้น

(ค) จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนพนักงานรวม 157 คน และ 150 คน ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทมีจำนวนพนักงาน 130 คน และ 129 คน ตามลำดับ)

(ง) ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
การเปลี่ยนแปลงในที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินรอการพัฒนา	(103,131,826.34)	130,935,672.71	(103,242,804.30)	131,236,015.86
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	946,214,363.15	402,528,327.46	939,938,651.12	402,316,721.46
ค่าดอกเบี้ยจ่ายคิดเข้าต้นทุนโครงการระหว่างปี	22,084,993.48	24,969,878.91	22,084,993.48	24,969,878.91
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	60,122,620.29	52,690,144.43	53,916,895.65	47,661,437.44
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	11,548,163.10	14,972,098.25	11,470,738.74	14,797,827.69

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ พ.ศ. 2552 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยเกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ประกาศใช้ในช่วงปี

ในช่วงปี 2553 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีให้ใช้มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับปรับปรุงปี 2552 ฉบับที่ออกใหม่และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เป็นจำนวนรวม 32 ฉบับ มีดังต่อไปนี้

แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง นโยบายการบัญชีการเปลี่ยนแปลงประมาณ การทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตรา แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 6	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่ การตีความ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	เรื่อง สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 ฉบับที่ 20 และฉบับที่ 21 ให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป

ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว ยกเว้น มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่องผลประโยชน์ของพนักงาน มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่องรายได้ และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่อการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานฉบับดังกล่าว

2.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

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

	อัตราร้อยละของการถือหุ้น ทั้งทางตรงและทางอ้อม		ลักษณะธุรกิจ
	2553	2552	
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	รับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	บริหารงานหมู่บ้าน

2.3.2 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้ :

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน ในงบดุลรวม		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี	
	2553	2552	2553	2552
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.16	0.16	0.14	0.14
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.87	0.05	0.38	0.37

2.3.3 บริษัทบันทึกบัญชีโดยวิธีซื้อ สำหรับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

2.3.4 รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินรวมได้หักกลบลบกันแล้ว

2.3.5 งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รับรู้เป็นรายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญาและการประเมินของวิศวกร ทั้งนี้ ไม่รวมต้นทุนที่ดิน บริษัทจะเริ่มรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่รับเงินมัดจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย และบริษัทจะหยุดรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่มีเงินงวดค้างชำระเกิน 3 งวด

เงินค้างงวดส่วนที่เก็บได้เกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะบันทึกเป็นค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ และอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จสูงกว่าเงินค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระจะบันทึกเป็นมูลค่างานที่เสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บ

สำรองต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการและรับรู้ตามสัดส่วนของรายได้ค่าขาย อย่างไรก็ตามต้นทุนขายจะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ

รายได้จากการขายอาคารชุด รับรู้เป็นรายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จและการทำสัญญาจะซื้อจะขาย อาคารชุดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ที่เปิดขาย เงินวางเริ่มแรกและเงินค้างงวดของผู้ซื้อที่ชำระแล้วต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 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 ค่าเผื่อนี้อสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยตั้งค่าเผื่อนี้อสังหาริมทรัพย์จะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

3.4 สิ้นค้าคงเหลือ-สุทธิ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิจะได้รับแล้ว แต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย

วัสดุก่อสร้างคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อน หรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

บริษัทหยุดบันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องเข้าเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือเมื่องานก่อสร้าง โครงการจบแล้วหรืองานก่อสร้างมีการหยุดชะงัก

3.5 ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่บริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคต โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งอาจปรับด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมทั้งดอกเบี้ยที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น โดยจะหยุดบันทึกดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนที่ดินเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้นหรือมีการหยุดพัฒนาที่ดิน

ดอกเบี้ยจ่ายที่คิดเป็นต้นทุนของโครงการ คำนวณจากอัตราตั้งต้นเป็นทุน คุณต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ได้แก่ ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย

บริษัทหยุดบันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดินเมื่องานก่อสร้างโครงการจบแล้ว หรืองานก่อสร้างมีการหยุดชะงัก

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

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นต้นทุนของค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณ 10 ปี

3.9 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (รวมยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) แสดงในราคาทุน

3.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบดุล หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน

3.11 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

3.12 ประเมินการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบดุลก็ต่อเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินเกิดขึ้นจากภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์จากอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.13 สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินให้กับบริษัท และบริษัทมีความตั้งใจที่จะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินเมื่อถึงวันที่ครบกำหนดของสัญญาเช่า ถูกบันทึกเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่าทางการเงิน ต้นทุนของทรัพย์สินถูกบันทึกไว้พร้อมกับภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าในอนาคตโดยไม่รวมจำนวนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายทางการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดปีปัจจุบันตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.14 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตัวเงินรับ-จ่าย ค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ รายได้ค้างรับเงินกู้ยืมต่างๆ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

3.15 ผลประโยชน์พนักงาน

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

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพบริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

3.16 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัทเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

3.17 ภาษีเงินได้

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่ายตามประมวลรัษฎากรเกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้ และนโยบายที่ใช้ให้ดูเพิ่มเติมที่หมายเหตุข้อ 25

3.18 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

3.18.1 สัญญาขายบ้านสำเร็จรูปพร้อมที่ดินและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

บริษัทรับรู้รายได้จากงานขายบ้านสำเร็จรูปพร้อมที่ดิน และบริษัทย่อยรับจ้างปลูกสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าภายในโครงการของบริษัทโดยอ้างอิงกับขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างตามสัญญาตามอัตราร้อยละที่วิศวกรกำหนดทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน เมื่อกิจการสามารถประมาณผลของงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างถูกกำหนดโดยพิจารณาจากการสำรวจและประมาณการโดยวิศวกรโครงการ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณขั้นความสำเร็จของงานโดยคำนึงถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลที่ได้รับจากวิศวกร

3.18.2 ประมาณการต้นทุนโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการต้นทุนงานปลูกสร้างของแต่ละโครงการและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน จากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการปลูกสร้างบ้านดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าโชห่วย ที่ต้องใช้ในการให้งานโครงการปลูกสร้างบ้านจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

3.18.3 ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

ในการประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการรับประกันผลงานและการเรียกร้องค่าความเสียหายจากงานปลูกสร้างบ้านตามสัญญา โดยอาศัยการประเมินสถานะของโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงและข้อมูลสถิติในอดีต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน

3.18.4 สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัท ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

3.18.5 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการไม่สามารถรับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประวัติการจ่ายชำระหนี้ อายุของหนี้ที่ค้างและฐานะการเงินที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

3.18.6 ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

3.18.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซากเมื่อเลิกใช้งานของอาคาร และอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

3.18.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

3.18.9 คดีฟ้องร้อง

บริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้ว และเชื่อมั่นว่าประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินมีจำนวนที่เพียงพอ

4. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกัน โดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้รวมไว้ในงบการเงิน ดังนี้
 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
ลักษณะความสัมพันธ์		2553	2552	2553	2552
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
- บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	4,222,776.48	4,223,514.78
- บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์	ผู้ถือหุ้นและ				
เดคคอร์เรชั่น จำกัด	กรรมการร่วมกัน	362,557.06	133,862.78	362,557.06	133,862.78
- บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	26,660,329.13	13,090,226.47	26,589,295.25	12,863,219.55
- หจก. สถาพรพัฒนามาขนส่ง	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	3,500.00	-	3,500.00	-
		27,026,386.19	13,224,089.25	31,178,128.79	17,220,597.11

บาท

ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
- บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย			
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	2,850,000.00	2,850,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดลดลงระหว่างปี	-	-	(2,850,000.00)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	-	2,850,000.00
- บริษัท เอ็น.ซี.เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย			
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	1,723,805.68
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดลดลงระหว่างปี	-	-	-	(1,723,805.68)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	-	-
- บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย			
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	12,850,000.00	18,650,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	5,200,000.00	10,200,000.00
ยอดลดลงระหว่างปี	-	-	(3,500,000.00)	(16,000,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	14,550,000.00	12,850,000.00
	-	-	14,550,000.00	15,700,000.00
เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมจากกรรมการ				
- ผู้จัดการกองมรดก คุณนาย ตันทเทอดธรรม*	กรรมการ			
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	155,150,000.00	149,050,000.00	155,150,000.00	149,050,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	6,700,000.00	-	6,700,000.00
ยอดลดลงระหว่างปี	(38,750,000.00)	(600,000.00)	(38,750,000.00)	(600,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	116,400,000.00	155,150,000.00	116,400,000.00	155,150,000.00
- คุณสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	กรรมการ			
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	12,450,000.00	31,820,000.00	12,450,000.00	31,820,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	4,500,000.00	-	4,500,000.00
ยอดลดลงระหว่างปี	(735,000.00)	(23,870,000.00)	(735,000.00)	(23,870,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	11,715,000.00	12,450,000.00	11,715,000.00	12,450,000.00
	128,115,000.00	167,600,000.00	128,115,000.00	167,600,000.00

บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ลักษณะความสัมพันธ์	2553	2552	2553	2552
ดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
- บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	-	3,591.77
- บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	18,336.99	13,497.26
		-	-	18,336.99	17,089.03
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกรรมการ					
- ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันทเทอดธรรม*	กรรมการ	-	15,546,132.21	-	15,546,132.21
- คุณสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	กรรมการ	-	335,185.62	-	335,185.62
		-	15,881,317.83	-	15,881,317.83

* ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันทเทอดธรรม ประกอบด้วย

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการกู้ยืมโดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยเสียอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 0.50 ต่อปี ในปี 2553 ครบกำหนดจ่ายชำระตามวันที่ระบุไว้ในหน้าตั๋ว และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 - 2.75 ต่อปี ในปี 2552 ครบกำหนดจ่ายชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมกรรมการที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัท

เจ้าหนี้เงินกู้ยืมกรรมการ เป็นการกู้ยืมโดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยเสียอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี ในปี 2553 และ 2552 และกำหนดจ่ายคืนตามวันที่ระบุไว้ในหน้าตั๋ว (ปี 2552 กำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม)

บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	นโยบายกำหนดราคา	2553	2552	2553	2552
รายการในระหว่างปี					
รายได้จากการขาย					
ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันทเทอดธรรม *	ราคาคงตลาด	-	6,199,212.00	-	6,199,212.00
คุณสมนึก ตันทเทอดธรรม	ราคาคงตลาด	-	4,617,300.00	-	4,617,300.00
คุณสุจินต์ ตันทเทอดธรรม	ราคาคงตลาด	-	3,762,000.00	-	3,762,000.00
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	ราคาคงตลาด	-	6,498,735.00	-	6,498,735.00
รายได้เงินปันผล					
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	มูลค่า 160 บาท/หุ้น	-	-	-	15,999,040.00
รายได้อื่นๆ - ค่าเช่าสำนักงาน					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตรา 5,000 บาทต่อเดือน	-	-	60,000.00	60,000.00
รายได้อื่นๆ - ค่าสาธารณูปโภค					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตรา 1,401.87 บาทต่อเดือน	-	-	16,822.44	16,822.44
รายได้อื่น - กำไรจากการขายทรัพย์สินถาวร					
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สภาพรวัฒนาขนส่ง	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	32,100.00	-	32,100.00
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	560,746.66	-	-
รายได้อื่นๆ - กำไรจากการคืนเงินลงทุนในบริษัทย่อย					
บริษัท เอ็น.ซี.เอสเตท จำกัด	มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	-	-	3,820,667.77

บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
นโยบายกำหนดราคา		2553	2552	2553	2553
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง					
บริษัท สถาพรพัฒนา คำวีสถูก่อสร้าง จำกัด	ราคาตลาด	57,589,120.18	27,350,309.54	57,087,927.54	27,138,703.54
บริษัท เอส.ซี.คอนสตรัคชั่น แอนด์					
เดคคอร์เรชั่น จำกัด	ราคาตลาด	228,694.28	9,549.75	228,694.28	9,549.75
ค่าบริการโครงการ					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ขั้นต่ำ 30,000 บาท / โครงการ	-	-	2,247,000.00	2,172,000.00
ค่าสาธารณูปโภค					
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้					
แมเนจเม้นท์ จำกัด	ราคาทุน	-	-	4,140.00	7,360.00
ค่าขนส่ง					
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนา ขนส่ง	ราคาตลาด	6,300.00	-	6,300.00	-
ค่าเช่าที่ดิน					
นางพัชรินทร์ ดันตเทอดธรรม	เดือนละ 55,000 บาท	660,000.00	660,000.00	660,000.00	660,000.00
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ปี 2553 อัตราดอกเบี้ย				
	ร้อยละ 0.50 ต่อปี	-	-	8,222.61	31,838.00
	ปี 2552 อัตราดอกเบี้ย				
	ร้อยละ 0.50 - 2.75 ต่อปี				
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ปี 2553 อัตราดอกเบี้ย				
	ร้อยละ 0.50 ต่อปี	-	-	72,829.44	155,055.82
	ปี 2552 อัตราดอกเบี้ย				
	ร้อยละ 0.50 - 2.75 ต่อปี				
บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด	ปี 2552 อัตราดอกเบี้ย				
	ร้อยละ 0.75 - 2.75 ต่อปี	-	-	-	10,649.81
ผู้จัดการกองมรดก คุณน้าชัย ดันตเทอดธรรม*	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	8,661,587.31	8,922,716.11	8,661,587.31	8,922,716.11
คุณสมเชาว์ ดันตเทอดธรรม	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	675,233.50	1,487,999.18	675,233.50	1,487,999.18
*ผู้จัดการกองมรดก คุณน้าชัย ดันตเทอดธรรม ประกอบด้วย					
- คุณสมเชาว์ ดันตเทอดธรรม					
- คุณประสิทธิ์ ดันตเทอดธรรม					
- คุณสมนึก ดันตเทอดธรรม					
- คุณสุจินต์ ดันตเทอดธรรม					

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2553	2552	2553	2552
เงินสดในมือ		21,105,711.00	8,496,363.00	21,090,711.00	8,481,363.00
เงินฝากกระแสรายวัน		3,686,515.76	996,403.92	2,746,639.54	713,696.05
เงินฝากออมทรัพย์		5,741,617.99	6,385,863.08	1,008,353.69	4,700,751.26
รวม		30,533,844.75	15,878,630.00	24,845,704.23	13,895,810.31

เงินฝากธนาคารดังกล่าวข้างต้นได้รับดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวตามอัตราที่ธนาคารกำหนด

6. ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้า ประกอบด้วย

บาท

	รวมการเดินรวม		รวมการเดินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
กิจการอสังหาริมทรัพย์				
ลูกหนี้ค้างวัดที่ถึงกำหนดชำระ	412,235.00	1,717,586.00	412,235.00	1,717,586.00
กิจการรับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ				
รายได้ค้างรับค่ารับเหมาก่อสร้าง	196,817.75	-	-	-
กิจการบริหารหมู่บ้าน				
ลูกหนี้ค่าบริการหมู่บ้าน	684,767.00	32,100.00	-	-
รวม	1,293,819.75	1,749,686.00	412,235.00	1,717,586.00
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(297,402.00)	(532,952.00)	(297,402.00)	(532,952.00)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	996,417.75	1,216,734.00	114,833.00	1,184,634.00

ลูกหนี้การค้า วิเคราะห์แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

บาท

	รวมการเดินรวม		รวมการเดินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	-	-	-	-
มากกว่า 0 เดือนถึง 3 เดือน	922,259.75	32,100.00	40,675.00	-
มากกว่า 3 เดือนถึง 6 เดือน	-	63,000.00	-	63,000.00
มากกว่า 6 เดือนถึง 12 เดือน	20,000.00	1,121,634.00	20,000.00	1,121,634.00
มากกว่า 12 เดือน	351,560.00	532,952.00	351,560.00	532,952.00
รวม	1,293,819.75	1,749,686.00	412,235.00	1,717,586.00

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

บาท

	รวมการเดินรวม		รวมการเดินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
ยอดต้นปี	532,952.00	532,952.00	532,952.00	532,952.00
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-
ลดลง	(235,550.00)	-	(235,550.00)	-
ยอดสิ้นปี	297,402.00	532,952.00	297,402.00	532,952.00

รายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ลดลงในระหว่างปี 2553 เกิดจากการได้รับคืนเงินจำนวน 0.10 ล้านบาท และตัดหนี้สูญจำนวน 0.14 ล้านบาท

ลูกหนี้ค้างวัดที่ค้างชำระ ประกอบด้วย

บาท

	งบการเดินรวม		งบการเดินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญา จะซื้อจะขายแล้ว (ล้านบาท)	6,781.67	7,246.04	6,781.67	7,246.04
ค้างวัดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว (บาท)	6,351,819,020.66	6,937,306,832.86	6,351,819,020.66	6,937,306,832.86
หัก เงินชำระแล้ว (บาท)	(6,351,406,785.66)	(6,935,589,246.86)	(6,351,406,785.66)	(6,935,589,246.86)
ลูกหนี้ค้างวัดที่ค้างชำระ (บาท)	412,235.00	1,717,586.00	412,235.00	1,717,586.00

7. มูลค่าขายเสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ/ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

บาท

	งบการเดินรวม		งบการเดินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
ค้างวัดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว	6,351,819,020.66	6,937,306,832.86	6,351,819,020.66	6,937,306,832.86
หัก การรับรู้รายได้	(6,363,645,131.66)	(6,921,626,714.86)	(6,363,645,131.66)	(6,921,626,714.86)
	(11,826,111.00)	15,680,118.00	(11,826,111.00)	15,680,118.00
รายการดังกล่าวประกอบด้วย				
มูลค่างานเสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	38,689,853.00	6,827,000.00	38,689,853.00	6,827,000.00
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้สำหรับ สัญญาจะซื้อขายที่ดินและบ้านที่รับ เงินมาไม่ถึงอัตราร้อยละ 20 และ รับเงินงวดเกินค้างวัดตามสัญญา	(26,863,742.00)	(22,507,118.00)	(26,863,742.00)	(22,507,118.00)
	11,826,111.00	(15,680,118.00)	11,826,111.00	(15,680,118.00)

8. สินค้าคงเหลือ - สุทธิ

สินค้านคงเหลือ - สุทธิ ประกอบด้วย

บาท

	งบการเดินรวม		งบการเดินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
ราคาทุนบ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	304,060,238.68	423,756,501.84	304,060,238.68	423,756,501.84
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	-	-	-	-
สินค้านคงเหลือ - สุทธิ	304,060,238.68	423,756,501.84	304,060,238.68	423,756,501.84

บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เซ็นสัญญาแล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	2553		2552	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	114	304.06	133	423.76
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เซ็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	(36)	(77.33)	(28)	(63.07)
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จคงเหลือยกไปที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	78	226.73	105	360.69

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 สิ้นค้าคงเหลือของโครงการทั้งจำนวน 304.06 ล้านบาท และ 423.76 ล้านบาทตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศจำนวน 1,700.83 ล้านบาท และ 2,316.11 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 17)

9. ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน

9.1 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินที่เกิดขึ้นแล้ว ประกอบด้วย

งบการเงินรวม (บาท)								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553								
โครงการ	ที่ดิน ต้นทุน พัฒนา และดอกเบี้ย คิดเข้าต้นทุน	บ้านระหว่าง ปลูกสร้าง	บ้านตัวอย่าง	สำนักงานขาย	รวม	โอนไปสินค้า สำเร็จรูป	โอนไป ต้นทุนขาย	ต้นทุนการพัฒนา ที่ดิน
บ้านฟ้าปิยมรย์ 9	191,257,126.73	202,405,689.60	15,779,965.12	-	409,442,781.45	(48,061,957.72)	(266,169,826.52)	95,210,997.21
บ้านฟ้าปิยมรย์ 10	170,706,382.80	200,725,205.33	-	-	371,431,588.13	(42,542,269.42)	(214,094,900.36)	114,794,418.35
บ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกาคลอง 7	47,688,322.90	90,037,955.83	-	-	137,726,278.73	(7,670,344.13)	(100,603,089.95)	29,452,844.65
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	162,506,899.29	131,886,037.90	2,217,215.82	-	296,610,153.01	-	(296,610,153.01)	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	404,541,659.57	289,350,935.15	15,315,951.52	-	709,208,546.24	(48,450,850.89)	(487,520,110.45)	173,237,584.90
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	215,055,653.54	292,064,582.11	1,638,730.00	-	508,758,965.65	(9,255,706.32)	(485,957,132.12)	13,546,127.21
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค คลอง 3	264,992,299.47	213,218,621.19	10,599,195.30	-	488,810,115.96	(19,023,943.15)	(306,527,645.34)	163,258,527.47
เดอะรอยัล กรีนพาร์ค กาญจนาภิเษก-เพชรเกษม	225,791,345.33	31,762,492.19	-	-	257,553,837.52	(7,224,674.56)	(7,204,902.69)	243,124,260.27
บ้านนริศ	142,879,471.99	141,687,380.93	-	715,955.62	285,282,808.54	(6,636,443.12)	(278,646,365.42)	-
บ้านฟ้าอัญธานี	55,033,996.50	249,387,384.07	-	-	304,421,380.57	(15,191,442.55)	(289,229,938.02)	-
บ้านฟ้าอัญธานี วิลเลจ 2	437,750,443.77	241,515,883.97	29,849,786.42	-	709,116,114.16	(47,570,615.17)	(410,761,552.12)	250,783,946.87
จอมเทียน พัทยา	155,204,629.32	204,471,931.86	10,288,959.79	-	369,965,520.97	(2,758,148.00)	(367,207,372.97)	-
เดอะกรีนพาร์ค จอมเทียน โดย เอ็นซี กรุ๊ป	98,740,189.64	71,684,928.41	-	-	170,425,118.05	(46,750,336.46)	(49,773,631.29)	73,901,150.30
คอนโดซอนแก่น	46,233,102.05	44,576,007.33	-	-	90,809,109.38	-	(90,809,109.38)	-
	2,863,284,128.16	2,816,124,009.86	91,526,038.71	715,955.62	5,771,650,132.35	(304,060,238.68)	(4,310,280,036.44)	1,157,309,857.23

งบการเงินรวม (บาท)								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552								
โครงการ	ที่ดิน ต้นทุน พัฒนา และดอกเบี้ย คิดเข้าต้นทุน	บ้านระหว่าง ปลูกสร้าง	บ้านตัวอย่าง	สำนักงานขาย	รวม	โอนไปสินค้า สำเร็จรูป	โอนไป ต้นทุนขาย	ต้นทุนการพัฒนา ที่ดิน
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)	-
บ้านฟ้าอัญธานี	55,033,996.50	247,111,455.19	-	-	302,145,451.69	(61,310,201.63)	(234,791,848.71)	6,043,401.35
บ้านฟ้าอัญธานี วิลเลจ 2	417,109,731.26	150,149,940.26	29,849,786.42	-	597,109,457.94	(51,363,565.63)	(269,651,245.34)	276,094,646.97
จอมเทียน พัทยา	155,212,335.56	201,447,770.05	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)	-
	3,041,592,009.08	3,039,085,445.37	96,491,528.54	715,955.62	6,177,884,938.61	(423,756,501.84)	(4,652,717,022.50)	1,101,411,414.27

งบการเงินเฉพาะ (บาท)								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553								
โครงการ	ที่ดิน ต้นทุน พัฒนา และดอกเบี้ย คิดเข้าต้นทุน	บ้านระหว่าง ปลูกสร้าง	บ้านตัวอย่าง	สำนักงานขาย	รวม	โอนไปสินค้า สำเร็จรูป	โอนไป ต้นทุนขาย	ต้นทุนการพัฒนา ที่ดิน
บ้านฟ้าปิยมรย์ 9	191,257,126.73	202,405,689.60	15,779,965.12	-	409,442,781.45	(48,061,957.72)	(266,169,826.52)	95,210,997.21
บ้านฟ้าปิยมรย์ 10	170,706,382.80	200,725,205.33	-	-	371,431,588.13	(42,542,269.42)	(214,094,900.36)	114,794,418.35
บ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกาคลอง 7	47,688,322.90	90,037,955.83	-	-	137,726,278.73	(7,670,344.13)	(100,603,089.95)	29,452,844.65
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	162,506,899.29	131,886,037.90	2,217,215.82	-	296,610,153.01	-	(296,610,153.01)	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	404,541,659.57	289,350,935.15	15,315,951.52	-	709,208,546.24	(48,450,850.89)	(487,520,110.45)	173,237,584.90
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	215,055,653.54	292,077,403.65	1,638,730.00	-	508,771,787.19	(9,255,706.32)	(485,957,132.12)	13,558,948.75
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค คลอง 3	264,992,299.47	213,218,621.19	10,599,195.30	-	488,810,115.96	(19,023,943.15)	(306,527,645.34)	163,258,527.47
เดอะรอยัล กรีนพาร์ค								
กาญจนาภิเษก-เพชรเกษม	225,791,345.33	31,762,492.19	-	-	257,553,837.52	(7,224,674.56)	(7,204,902.69)	243,124,260.27
บ้านนริศ	142,879,471.99	141,687,380.93	-	715,955.62	285,282,808.54	(6,636,443.12)	(278,646,365.42)	-
บ้านฟ้าัญธานี	55,033,996.50	249,387,384.07	-	-	304,421,380.57	(15,191,442.55)	(289,229,938.02)	-
บ้านฟ้าัญธานี วิลเลจ 2	437,750,443.77	241,528,131.35	29,849,786.42	-	709,128,361.54	(47,570,615.17)	(410,761,552.12)	250,796,194.25
จอมเทียน พัทยา	155,204,629.32	204,471,931.86	10,288,959.79	-	369,965,520.97	(2,758,148.00)	(367,207,372.97)	-
เดอะกรีนพาร์ค จอมเทียน								
โดย เอ็นซี กรุ๊ป	98,740,189.64	71,684,928.41	-	-	170,425,118.05	(46,750,336.46)	(49,773,631.29)	73,901,150.30
คอนโดฮอนแก่น	46,233,102.05	44,576,007.33	-	-	90,809,109.38	-	(90,809,109.38)	-
	2,863,284,128.16	2,816,149,078.78	91,526,038.71	715,955.62	5,771,675,201.27	(304,060,238.68)	(4,310,280,036.44)	1,157,334,926.15

งบการเงินเฉพาะ (บาท)								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552								
โครงการ	ที่ดิน ต้นทุน พัฒนา และดอกเบี้ย คิดเข้าต้นทุน	บ้านระหว่าง ปลูกสร้าง	บ้านตัวอย่าง	สำนักงานขาย	รวม	โอนไปสินค้า สำเร็จรูป	โอนไป ต้นทุนขาย	ต้นทุนการพัฒนา ที่ดิน
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	251,707,824.58	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)	-
บ้านฟ้าัญธานี	55,033,996.50	247,111,455.19	-	-	302,145,451.69	(61,310,201.63)	(234,791,848.71)	6,043,401.35
บ้านฟ้าัญธานี 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
คอนโดฮอนแก่น	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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ของโครงการรวมที่ดินรอการพัฒนา รวมจำนวน 2,562.02 ล้านบาท และ 2,339.09 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ จำนวนเงิน 1,700.83 ล้านบาท และ 2,316.11 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 17)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งจำนวนเงินประมาณ 22.08 ล้านบาท และ 24.97 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาที่ดิน โดยมีอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ย เท่ากับ ร้อยละ 5.60 และร้อยละ 6.90 ตามลำดับ

9.2 การระจากรการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	17	19	17	19
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	3	3	3	3
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	1	1	1	1
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	15	17	15	17
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	6,781.67	7,246.04	6,781.67	7,246.04
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	65.94	65.15	65.94	65.15

ในปี 2553 บริษัทมีการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะรอยัล กรีนพาร์ค กาญจนภิเษก - เพชรเกษม เนื้อที่ 7,544.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นมูลค่า 104.38 ล้านบาท และ 155.26 ล้านบาท ตามลำดับ และค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลางเป็นมูลค่า 22.53 ล้านบาท และ 21.64 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ โดยเงินจำนวนนี้จะต้องโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้าน ณ วันที่บริษัทโอนโครงการไปให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านที่ได้จัดตั้งสำเร็จแล้ว

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,016,704.02	1,613,021.64	1,990,545.74	1,552,929.72
ลูกหนี้กรมสรรพากร	946,289.17	2,406,937.05	761,239.45	2,406,937.05
ลูกหนี้สำรองจ่าย	2,136,004.18	2,327,578.30	-	-
ลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้อง (ดูหมายเหตุข้อ 27.6 ก)	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	4,100,000.00	-	4,100,000.00	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,600,120.89	1,170,448.78	1,562,244.86	1,159,705.35
รวม	10,979,118.26	7,697,985.77	8,594,030.05	5,299,572.12
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(313,154.00)	(316,578.00)	(313,154.00)	(316,578.00)
สุทธิ	10,665,964.26	7,381,407.77	8,280,876.05	4,982,994.12

บาท

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2553 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ที่ตั้งอยู่ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พื้นที่ 5,591 ตารางวา โดยได้จ่ายเงินมัดจำแล้วจำนวน 4.1 ล้านบาท และมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือนมีนาคม 2554

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

บาท

	รวมการเดินรวม		รวมการเดินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
ยอดต้นปี	316,578.00	826,578.00	316,578.00	826,578.00
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-
ลดลง	(3,424.00)	(510,000.00)	(3,424.00)	(510,000.00)
ยอดสิ้นปี	313,154.00	316,578.00	313,154.00	316,578.00

ในระหว่างปี 2553 รายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญลดลงในระหว่างปี 2553 เกิดจากการได้รับคืนเงินจำนวน 0.003 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2552 รายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญลดลงจำนวนเงิน 0.51 ล้านบาท เกิดจากการกลับรายการลูกหนี้ ตามสิทธิเรียกร้องที่ลดลง เนื่องจากคดีได้สิ้นสุดลงแล้วจำนวน 3 คดี โดยศาลตัดสินว่าบริษัทไม่ต้องชดเชยความเสียหายตามที่ ถูกเรียกร้องจากการผิดนัดชำระหนี้ของลูกหนี้หลัก อันเนื่องมาจากการที่บริษัทเป็นผู้ค้าประกันร่วมให้แก่ผู้กู้เงินหลักซึ่งเป็นลูกค้า ชื่อบ้านจัดสรรของบริษัทตั้งแต่ปี 2542

11. เงินฝากที่ติดการกำกับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทมีเงินฝากประจำ จำนวนเงิน 861,522.92 บาท และ 969,725.74 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปวางเป็นหลักประกันการขอกู้เงินของลูกค้า และค่าประกันการใช้น้ำมัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทมีเงินฝากประจำ จำนวนเงิน 214,541.16 บาท และ 212,957.02 บาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการ (ดูหมายเหตุข้อ 15)

เงินฝากธนาคารดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - วิธีราคาทุน

รวมการเดินเฉพาะบริษัท									
ประเภทกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (%)	ราคาทุน (บาท)		วิธีส่วนได้เสีย (บาท)		เงินปันผล* (บาท)	
				2553	2552	2553	2552	2553	2552
บริษัทย่อย :									
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้	รับเหมาก่อสร้างและ	การถือหุ้น/							
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารงานโครงการ	กรรมการร่วมกัน	10,000,000.00	100	11,864,497.94	11,864,497.94	24,848,228.95	22,189,235.42	- 15,999,040.00
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง		การถือหุ้น/							
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารงานหมู่บ้าน	กรรมการร่วมกัน	1,000,000.00	100	0.01	0.01	3,788,107.53	3,430,275.32	- -
				11,864,497.95	11,864,497.95	28,636,336.48	25,619,510.74	- 15,999,040.00	
หัก : ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า									
					-	-			
เงินลงทุนในบริษัทย่อย-สุทธิ					11,864,497.95	11,864,497.95			

บริษัทได้รับส่วนได้เสียในกำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสียโดยถือตามงบการเงินที่ได้ผ่านการตรวจสอบแล้ว

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ของบริษัท เอ็น.ซี.เอส.เทค จำกัด ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2552 มีมติให้เลิกบริษัทตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2552 โดยบริษัทย่อยแห่งนี้ได้หยุดดำเนินการตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นมาและในปัจจุบันบริษัทไม่ประสงค์จะดำเนินธุรกิจอีกต่อไป โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ แล้วเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2552 โดยงบการเงินนี้ ได้จัดทำตามหลักเกณฑ์การชำระบัญชี โดยแสดงมูลค่าทรัพย์สินตามมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้ และหนี้สินด้วยจำนวนที่ต้องชำระ และเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2552 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จัดสรรเงินทุนส่วนที่เหลือคืนแก่ผู้ถือหุ้นแล้วจำนวน 3.90 ล้านบาท

*ดูรายละเอียดการประกาศจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยในหมายเหตุข้อ 20

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 52	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 53
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	43,523,622.24	-	-	43,523,622.24
ส่วนปรับปรุงอาคาร	6,289,238.59	-	-	6,289,238.59
เครื่องจักรและอุปกรณ์	1,919,517.72	184,901.26	-	2,104,418.98
เครื่องใช้สำนักงาน	21,517,607.57	2,220,884.50	-	23,738,492.07
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	11,227,294.82	2,187,678.16	-	13,414,972.98
ยานพาหนะ	17,708,048.82	2,013,250.93	(5,894,604.00)	13,826,695.75
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	3,407,000.00	1,789,000.00	-	5,196,000.00
รวม	325,199,914.66	8,395,714.85	(5,894,604.00)	327,701,025.51
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคาร - สำนักงาน	(7,912,030.79)	(561,809.53)	-	(8,473,840.32)
- สโมสร	(45,039,680.50)	(6,067,668.21)	-	(51,107,348.71)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(39,785,272.97)	(1,154,488.39)	-	(40,939,761.36)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(2,646,114.93)	(314,546.93)	-	(2,960,661.86)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(1,659,126.68)	(126,079.19)	-	(1,785,205.87)
เครื่องใช้สำนักงาน	(17,926,367.86)	(1,287,738.29)	-	(19,214,106.15)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(9,744,085.29)	(706,565.62)	-	(10,450,650.91)
ยานพาหนะ	(17,334,680.95)	(481,794.26)	5,894,599.00	(11,921,876.21)
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(248,890.62)	(482,655.22)	-	(731,545.84)
รวม	(142,296,250.59)	(11,183,345.64)	5,894,599.00	(147,584,997.23)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	182,903,664.07			180,116,028.28

	งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 52	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 53
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	43,523,622.24	-	-	43,523,622.24
ส่วนปรับปรุงอาคาร	6,289,238.59	-	-	6,289,238.59
เครื่องจักรและอุปกรณ์	1,232,294.75	184,901.26	-	1,417,196.01
เครื่องใช้สำนักงาน	19,647,847.64	2,087,774.94	-	21,735,622.58
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	11,076,794.82	2,187,678.16	-	13,264,472.98
ยานพาหนะ	16,498,749.90	2,013,250.93	(5,894,604.00)	12,617,396.83
ยานพาหนะ - ภายใต้อำนาจการเช่าการเงิน	3,407,000.00	1,789,000.00	-	5,196,000.00
รวม	321,283,132.84	8,262,605.29	(5,894,604.00)	323,651,134.13
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคาร - สำนักงาน	(7,912,030.79)	(561,809.53)	-	(8,473,840.32)
- สโมสร	(45,039,680.50)	(6,067,668.21)	-	(51,107,348.71)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(39,785,272.97)	(1,154,488.39)	-	(40,939,761.36)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(2,646,114.93)	(314,546.93)	-	(2,960,661.86)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(972,711.24)	(125,303.66)	-	(1,098,014.90)
เครื่องใช้สำนักงาน	(16,174,760.58)	(1,212,124.70)	-	(17,386,885.28)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(9,589,756.75)	(706,565.62)	-	(10,296,322.37)
ยานพาหนะ	(16,131,380.94)	(480,759.02)	5,894,599.00	(10,717,540.96)
ยานพาหนะ - ภายใต้อำนาจการเช่าการเงิน	(248,890.62)	(482,655.22)	-	(731,545.84)
รวม	(138,500,599.32)	(11,105,921.28)	5,894,599.00	(143,711,921.60)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	182,782,533.52			179,939,212.53

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างในส่วนสำนักงาน และที่ดินและอาคารสโมสรบางส่วนรวมจำนวน 111.39 ล้านบาท (มูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวนเงิน 76.14 ล้านบาท และ 80.64 ล้านบาท ตามลำดับ) นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมประเภทเงินเบิกเกินบัญชีของบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ สองแห่งวงเงิน 35 ล้านบาท และ 30 ล้านบาทตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 15)

สินทรัพย์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่มีราคาทุน ดังนี้

บาท

รายการสินทรัพย์	รวมการเดินรวม		รวมการเดินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
อาคาร - สโมสร(สนามเทนนิส)	2,858,014.06	2,858,014.06	2,858,014.06	2,858,014.06
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	37,751,180.35	37,751,180.35	37,751,180.35	37,751,180.35
เครื่องจักร และอุปกรณ์	1,504,826.04	1,174,913.63	849,908.55	553,080.25
เครื่องใช้สำนักงาน	16,854,636.14	14,843,626.66	15,421,334.95	13,590,560.22
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	8,897,555.55	7,804,767.08	8,747,055.55	7,654,267.08
ยานพาหนะ	11,759,607.63	15,517,633.80	10,554,648.90	14,314,721.80
รวม	79,625,819.77	79,950,135.58	76,182,142.36	76,721,823.76

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุกฤษ

บาท

	รวมการเดินรวม / รวมการเดินเฉพาะบริษัท			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 52	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 53
<u>ราคาทุน</u>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3,500,000.00	450,812.40	-	3,950,812.40
งานระหว่างทำ-ค่าพัฒนาระบบ	-	825,000.00	-	825,000.00
รวม	3,500,000.00	1,275,812.40	-	4,775,812.40
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(324,684.93)	(364,817.46)	-	(689,502.39)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุกฤษ	3,175,315.07			4,086,310.01

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

ในปี 2553 บริษัทมีการซื้อโปรแกรมสำเร็จรูปเกี่ยวกับการเขียนแบบบ้าน และโปรแกรมใช้งานอื่นๆ

15. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

บัญชีนี้ประกอบด้วย

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	32,911,600.10	11,242,774.49	32,911,600.10	11,242,774.49
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	35,000,000.00	57,000,000.00	35,000,000.00	57,000,000.00
รวม	67,911,600.10	68,242,774.49	67,911,600.10	68,242,774.49

วงเงิน (ล้านบาท)

	2553	2552	อัตราดอกเบี้ย	วันครบกำหนด	การค้ำประกัน
<u>วงเงินเบิกเกินบัญชี</u>					
บริษัทใหญ่					
- ธ. ไทยพาณิชย์	25	20	อัตรา MOR ต่อปี	เมื่อทวงถาม	- จัดจำนองที่ดินบางส่วนพร้อม สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของบริษัท - ค้ำประกันโดยกรรมการบางท่าน
- ธ. ซีไอเอ็มบี ไทย	10	10	อัตรา MOR ต่อปี	เมื่อทวงถาม	- จัดจำนองที่ดินบางส่วนพร้อม สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของบริษัท - ค้ำประกันโดยกรรมการบางท่าน
- ธ. ยูโอบี	20	-	อัตราเงินฝากประจำ 6 เดือน บวกร้อยละ 1.15	เมื่อทวงถาม	- ค้ำประกันโดยกรรมการบางท่าน และบัญชีเงินฝากประจำของ กรรมการบางท่าน
รวมวงเงิน	55	30			
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้น</u>					
บริษัทใหญ่					
- ธ. กรุงศรีอยุธยา	35	35	อัตรา MLR ลบ ร้อยละ 0.25 ต่อปี	21 มกราคม 2554	- จัดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้างของกรรมการบางท่าน
- ธ. ซีไอเอ็มบี ไทย	-	22	อัตราดอกเบี้ยหน้า ตัวสัญญาใช้เงิน	ภายใน 91 - 94 วัน นับจากวันที่กู้	- ค้ำประกันโดยบัตรเงินฝากของ กรรมการบางท่าน (ในไตรมาส 4/2553 ได้มีการปิดวงเงินกู้และ ไถ่ถอนหลักประกันแล้ว)
	35	57			
รวมวงเงิน	90	87			

ภายใต้สัญญาเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้นี้
อย่างถูกต้องทุกประการ

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

16. ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552		
	เริ่มต้น	ดอกเบี้ยรอตัด	ยอดชำระ	เริ่มต้น	ดอกเบี้ยรอตัด	ยอดชำระ
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,271,955.82	81,664.18	1,353,620.00	833,892.00	85,272.00	919,164.00
ถึงกำหนดการจ่ายชำระหลัง จากหนึ่งปีแต่ไม่เกินสามปี	1,382,810.99	47,764.00	1,430,574.99	1,313,016.77	49,321.23	1,362,338.00
รวม	2,654,766.81	129,428.18	2,784,194.99	2,146,908.77	134,593.23	2,281,502.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทมีสัญญาเช่าซื้อยานพาหนะจำนวนสามสัญญา กับบริษัทลิสซิ่งในประเทศ มูลค่าตามสัญญาเป็นเงิน 4,179,348 บาท และ 2,757,492 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามลำดับ ระยะเวลาผ่อนชำระ 36 งวด จ่ายชำระงวดเดือนละ 20,535 - 39,496 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อจำกัดต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีการค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัท

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีได้แสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล

17. เงินกู้ยืมระยะยาว

บัญชีนี้ประกอบด้วย

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารในประเทศ				
วงเงินที่ 1	346,803,322.00	190,262,364.06	346,803,322.00	190,262,364.06
วงเงินที่ 2	151,172,248.90	246,400,248.00	151,172,248.90	246,400,248.00
วงเงินที่ 3	-	21,287,173.66	-	21,287,173.66
วงเงินที่ 4	-	23,351,677.90	-	23,351,677.90
วงเงินที่ 5	55,159,321.39	-	55,159,321.39	-
รวม	553,134,892.29	481,301,463.62	553,134,892.29	481,301,463.62
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(23,351,677.90)	-	(23,351,677.90)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	553,134,892.29	457,949,785.72	553,134,892.29	457,949,785.72

วงเงิน (ล้านบาท)				อัตราดอกเบี้ย	ภาระค่าประกัน
	2553	2552			
เงินกู้ยืมระยะยาว					
บริษัทใหญ่					
วงเงินที่ 1 - ธ. ไทยพาณิชย์	1,281.79	1,460.11	อัตรา MLR, MLR ลดร้อยละ 0.50-1.00 ต่อปี	- จัดทำนองที่ดินบางส่วนพร้อม สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโครงการ	
วงเงินที่ 2 - ธ. ซีไอเอ็มบี ไทย	236.99	777.00	อัตรา MLR บวก ร้อยละ 0.50 ต่อปี และตั้งแต่ 20 ธันวาคม 2553 อัตรา MLR ลดร้อยละ 1.25	- จัดทำนองที่ดินบางส่วนพร้อม สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโครงการ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	
วงเงินที่ 3 - ธ. นครหลวงไทย	-	39.00	อัตรา MLR บวก ร้อยละ 0.25 ต่อปี	- จัดทำนองที่ดินบางส่วนพร้อม สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโครงการ (ไตรมาส 2/2553 ได้มีการปิดวงเงินกู้ และได้ถอนหลักประกันแล้ว)	
วงเงินที่ 4 - ธ. ซีไอเอ็มบี ไทย	-	40.00	อัตรา MLR บวก ร้อยละ 0.50 ต่อปี	- จัดทำนองที่ดินเปล่าพร้อม สิ่งปลูกสร้างที่จะมีขึ้นต่อไป ภายหน้าของญาติผู้ถือหุ้น (ไตรมาส 4/2553 ได้มีการปิดวง เงินกู้และได้ถอนหลักประกันแล้ว)	
วงเงินที่ 5 - ธ. เกียรตินาคิน	182.05	-	อัตรา MLR บวก ร้อยละ 0.50 ต่อปี	- จัดทำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไป ในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ	
	1,700.83	2,316.11			

วงเงินที่ 1

ในปี 2553 บริษัทได้รับอนุมัติจากธนาคารพาณิชย์ให้เพิ่มวงเงินกู้ยืมระยะยาวอีกสองวง จำนวน 268 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าโดยบริษัท จะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายในปีที่กำหนดตามแต่ละสัญญา อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล สำหรับเงินกู้ในส่วนนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 9)

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ไม่จำหน่าย จ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ ไม่ก่อภาระหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ในแต่ละครึ่งเป็นจำนวนเงินตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน การรักษ้อัตราส่วนทางการเงิน การกระจายเงินปันผล การห้ามลดทุนจดทะเบียน และการยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

วงเงินที่ 2

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 3 ปี นับจากวันจดทะเบียนจำนองที่ดินหลักประกัน (วันที่ 29 ธันวาคม 2547) เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2551 บริษัทได้ทำหนังสือขอยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นวันที่ 29 ธันวาคม 2553 และบริษัทได้ทำหนังสือขอยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมดอีกครั้งหนึ่ง เป็นวันที่ 29 ธันวาคม 2556 และในปี 2553 ลดวงเงินจาก 777,000,000 บาท ให้คงเหลือจำนวน 236,990,000 บาท (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 9)

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

การปฏิบัติตามเงื่อนไข

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

วงเงินที่ 3

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าโดยบริษัท จะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 2 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา (วันที่ 24 กันยายน 2551) ซึ่งครบกำหนดภายในวันที่ 23 กันยายน 2553 (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 9) ในไตรมาส 2 ปี 2553 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมด และได้ถอนหลักประกันแล้ว

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ต้องจ้างผู้ประเมินราคาอิสระที่ธนาคารให้ความเห็นชอบประเมินราคาสินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน และการยกเลิกประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

วงเงินที่ 4

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้า โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2553

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่

บริษัทต้องชำระหนี้เงินต้นขั้นต่ำเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละไม่น้อยกว่า 8,000,000 บาท เริ่มชำระตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2552 เป็นต้นไป และบริษัทได้แสดงไว้ภายใต้บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 9)

บริษัทต้องไม่ทำการขาย โอน ให้ยืม ให้เช่า หรือจำหน่ายกิจการ หรือทรัพย์สินหรือสินทรัพย์ถาวรของผู้ ยกเว้นในกรณีที่เป็นธุรกิจปกติของผู้

วงเงินที่ 5 (วงเงินใหม่ในปี 2553)

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้า โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 6 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 5 สิงหาคม 2553) ซึ่งครบกำหนดภายในวันที่ 5 สิงหาคม 2559 อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล สำหรับเงินกู้ในส่วนนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 9)

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ การยกเลิกประโยชน์จากการทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้างบนทรัพย์สินของหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้ และการรักษาสัดส่วนทางการเงิน เป็นต้น

18. เครื่องมือทางการเงิน

ก. นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 3.14

ข. การบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตามปกติธุรกิจ โดยใช้ระบบการจัดการและการควบคุมภายในองค์กรโดยทั่วไปและไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์ทางการเงินใดๆ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตัวเงินรับ-จ่าย ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ รายได้ค้างรับ เงินกู้ยืมต่างๆ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา

ค. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกรรมการ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทและบริษัทย่อยในงวดปัจจุบันและงวดต่อไป

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 2553 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 4.45 ล้านบาท ของกำไรสุทธิประจำปี ทั้งนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

ในปี 2552 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 3.79 ล้านบาท ของกำไรสุทธิประจำปี ทั้งนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553

20. เงินปันผล

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2553 ผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2552 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 23.72 ล้านบาท และได้มีการจ่ายเงินปันผลแล้วในวันที่ 21 พฤษภาคม 2553

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

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.49:1 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 : 0.47:1) และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.51:1 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 : 0.48:1)

22. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของ				
ผู้ถือหุ้นสามัญ (บาท)	91,819,375.56	56,089,179.77	88,802,549.82	75,402,472.04
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,185,985,052	1,185,985,052	1,185,985,052	1,185,985,052
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.08	0.05	0.07	0.06

23. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานสำหรับพนักงานประจำทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อยตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

พนักงานและบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนตามโครงการนี้ในอัตราร้อยละของเงินเดือนของพนักงานแต่ละคน พนักงานจะได้รับส่วนที่บริษัทสมทบตามระเบียบและข้อบังคับของเงินกองทุนและตามระยะเวลาการทำงาน บริษัทและบริษัทย่อยได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนแห่งหนึ่งเพื่อบริหารกองทุนตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เป็นจำนวนเงิน 2,346,029.78 บาท และ 2,193,931.34 บาท ตามลำดับ

เฉพาะบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เป็นจำนวนเงิน 2,239,117.88 บาท และ 2,097,597.64 บาท ตามลำดับ

24. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบอื่น ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการอาวุโส

25. ภาษีเงินได้และเกณฑ์การคำนวณ

บริษัทคำนวณภาษีเงินได้โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย ให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากรกำหนดและตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.61/2539 เรื่องการคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายดอกเบี้ยจ่ายและค่าเสื่อมราคาสำหรับกลุ่มทรัพย์สินประเภทค่าพัฒนาสาธารณูปโภค เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ตั้งแต่ปี 2550 บริษัทได้เลือกใช้วิธีการคำนวณภาษีเงินได้ในโครงการที่เปิดในหรือหลังปี 2550 โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. 155/2549 เรื่องการใช้เกณฑ์สิทธิในการคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ซึ่งกำหนดให้สามารถเลือกรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จได้ ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์เดียวกับทางบัญชี ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

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

บาท

งบการเงินเฉพาะบริษัท

	2553	2552
กำไร(ขาดทุน)สุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ทางบัญชี	115,782,055.68	88,073,924.47
รายรับและรายจ่ายที่แตกต่าง		
<u>บวก</u> ต้นทุนขายที่ไม่ถือเป็นรายจ่ายได้ทางภาษี	18,578,196.26	2,499,928.36
รายการบวกกลับทางภาษี	3,188,590.20	2,364,129.44
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	11,690,812.00	-
<u>หัก</u> ค่างวดที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(19,606,582.00)	20,731,122.49
รายจ่ายที่ถือเป็นรายจ่ายได้ทางภาษี ตาม ป.61/2539 (ค่าเสื่อมราคาสาธารณูปโภค)	(1,065,300.82)	(387,623.36)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นรายจ่ายได้ทางภาษี ตาม ป.61/2539	(19,635,510.57)	(14,827,817.27)
รายการหักออกสำหรับรายการส่วนที่ได้รับการยกเว้นภาษี	(1,014,237.33)	(16,356,530.63)
ขาดทุนสะสมยกมาไม่เกิน 5 ปี	-	(31,411,323.77)
กำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ทางภาษี	107,918,023.42	50,685,809.73
<u>หัก</u> ภาษีเงินได้นิติบุคคล 25%	(26,979,505.86)	(12,671,452.43)
กำไร(ขาดทุน) สุทธิทางภาษีเงินได้	80,938,517.56	38,014,357.30

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

รายละเอียดข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของบริษัท และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 (บาท)

	กิจการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กิจการรับเหมา ก่อสร้าง	กิจการบริหาร โครงการ	กิจการบริหาร หมู่บ้าน	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
						DR.	CR.	
รายได้								
รายได้จากการขาย	1,241,254,358.80	-	-	-	1,241,254,358.80	-	-	1,241,254,358.80
รายได้จากการก่อสร้าง	-	10,893,873.82	-	-	10,893,873.82	-	-	10,893,873.82
รายได้จากการให้บริการ	-	-	-	7,043,144.37	7,043,144.37	(2,247,000.00)	-	4,796,144.37
รายได้อื่น	13,478,254.97	214,878.28	-	31,486.16	13,724,619.41	(162,014.49)	-	13,562,604.92
รวมรายได้	1,254,732,613.77	11,108,752.10	-	7,074,630.53	1,272,915,996.40			1,270,506,981.91
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขาย	858,780,840.30	-	-	-	858,780,840.30	-	(100,628.04)	858,680,212.26
ต้นทุนก่อสร้าง	-	6,487,318.03	-	-	6,487,318.03	-	-	6,487,318.03
ต้นทุนบริการ	-	-	-	3,653,863.14	3,653,863.14	-	-	3,653,863.14
ค่าใช้จ่ายในการขาย	136,076,287.31	-	-	-	136,076,287.31	-	-	136,076,287.31
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	94,593,236.94	767,554.50	-	2,994,338.18	98,355,129.62	-	(2,327,962.44)	96,027,167.18
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	29,786,346.67	-	-	132,300.00	29,918,646.67	-	-	29,918,646.67
รวมค่าใช้จ่าย	1,119,236,711.22	7,254,872.53	-	6,780,501.32	1,133,272,085.07			1,130,843,494.59
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุน ทางการเงินและภาษีเงินได้	135,495,902.55	3,853,879.57	-	294,129.21	139,643,911.33			139,663,487.32
ต้นทุนทางการเงิน	19,713,846.87	-	-	-	19,713,846.87	-	(81,052.05)	19,632,794.82
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	115,782,055.68	3,853,879.57	-	294,129.21	119,930,064.46			120,030,692.50
ภาษีเงินได้	26,979,505.86	1,198,273.67	-	33,537.41	28,211,316.94	-	-	28,211,316.94
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	88,802,549.82	2,655,605.90	-	260,591.80	91,718,747.52			91,819,375.56
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553								
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	179,939,212.53	160.76	-	176,654.99	180,116,028.28			180,116,028.28

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 (บาท)								
	กิจการพัฒนา	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการบริหาร	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	อสังหาริมทรัพย์	ก่อสร้าง	โครงการ	หมู่บ้าน		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) ก่อนต้นทุน								
ทางการเงินและภาษีเงินได้	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

27. การระงับข้อพิพาท และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

27.1 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าตึกแถว อาคาร สำนักงานขาย ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณา เพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาดังกล่าว ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	ล้านบาท
1 ปี	4.07
2 ถึง 3 ปี	3.46

- 27.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก จำนวนเงิน 158.70 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท 158.30 ล้านบาท)
- 27.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท
- 27.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทได้ค้ำประกันการขอยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงิน และค้ำประกันการใช้น้ำมันรวมเป็นจำนวนเงิน 0.86 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 11)
- 27.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าซื้อที่ดินโครงการ จำนวนเงินประมาณ 54.79 ล้านบาท
- 27.6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีคดีความที่ถูกฟ้องร้องทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้

ก. บริษัทถูกสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งฟ้องร้องในคดีแพ่งคงเหลืออยู่จำนวน 1 คดี บริษัทอยู่ในฐานะผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืมร่วมชำระหนี้เงินกู้กับผู้กู้เงินหลัก ซึ่งเป็นลูกค้าของบริษัทเป็นจำนวนเงินรวม 0.60 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.31 ล้านบาท) โดยกล่าวหาว่าผู้กู้เงินหลักผิดนัดชำระหนี้ตามเงื่อนไขในการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ในฐานะที่บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว ดังนั้นบริษัทจึงถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยที่ 2 ในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ผลของคดียังไม่สิ้นสุด ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะถูกเรียกร้องสำหรับคดีดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 เป็นจำนวนเงิน 0.18 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีหนี้สินหมุนเวียนอื่นและรับรู้ผลเสียหายดังกล่าวใน งบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2550 จำนวนเงิน 0.18 ล้านบาท

ข. บริษัทมีคดีฟ้องร้องที่ถูกผู้ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทสองรายฟ้องร้องคดีให้บริษัทชดใช้ความเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดินในโครงการจำนวน 7.81 ล้านบาท พร้อมค่าใช้จ่ายอื่น และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.63 ล้านบาท) โดยเรียกร้องให้บริษัทชดใช้คืนบ้านของผู้ซื้อและชดใช้ค่าเสียหาย ตามรายละเอียดดังนี้

คดีที่หนึ่ง ทุนทรัพย์ฟ้องร้องจำนวนเงิน 5.59 ล้านบาท

ปี 2552 ศาลชั้นต้นได้ตัดสินให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหาย และบริษัทอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น ต่อมาเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2553 บริษัทได้ทำการเจรจาประนีประนอมยอมความกับโจทก์ โดยบริษัทตกลงจ่ายเงินเพื่อซื้อบ้านคืนในจำนวนเงิน 4.76 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทำให้บริษัทต้องบันทึกภาระหนี้สินในงบการเงินเพิ่มเติมอีกจำนวนเงิน 2.52 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีหนี้สินหมุนเวียนอื่น บริษัทได้จ่ายชำระเงินจำนวนนี้แล้วเมื่อเดือนตุลาคม 2553

คดีที่สอง ทุนทรัพย์ฟ้องร้องจำนวนเงิน 2.22 ล้านบาท

ปี 2552 อยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาลชั้นต้น ต่อมาเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2553 ศาลชั้นต้นได้ตัดสินยกฟ้อง อย่างไรก็ตามโจทก์อยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ผลของคดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหาย ที่คาดว่าจะถูกเรียกร้องสำหรับคดีดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 เป็นจำนวนเงิน 0.44 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีหนี้สินหมุนเวียนอื่น และบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2552

28. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ได้มีการจัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปีปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามการจัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามการจัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
<u>งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552</u>				
ต้นทุนพัฒนาที่ดิน	1,101,411,414.27	1,105,312,581.16	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	1,241,669,298.00	1,237,768,131.11	-	-

29. เรื่องอื่น

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

30. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้บริษัทจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2553 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 35.58 ล้านบาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 20 พฤษภาคม 2554

31. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากกรรมการของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลบริษัท	: บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. 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) 2533-7767
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.ประชาธิปไตย สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2587-8080
บริษัทที่ปรึกษาด้าน การตรวจสอบภายใน	: บริษัท เอเอ็นเอส บีซิเนส คอนซัลแทนส์ จำกัด 100/72 ชั้น 22, 100/2 อาคารวงศ์วานิช บี ถ.พระราม 9 แขวง/เขตห้วยขวาง 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. โฮสซิ่ง จำกัด (มหาชน)
1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
โทรศัพท์ 0 2993 5080-7 โทรสาร 0 2993 5089
e-mail : ir@ncgroup.co.th
www.ncgroup.co.th