รายงานประจำปี 2567
แบบ 56-1 ONE REPORT

A Happy Living Community

บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

THEO
THEO

ปทุมธานี
345
THEO

สารบัญ

02 สารจากประธานกรรมการ

03 วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมองค์กร

07 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

08 รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ

ส่วนที่ 1 :
การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

12 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

59 การบริหารจัดการความเสี่ยง

67 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

101 คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

117 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 2 :
การกำกับดูแลกิจการ

122 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

135 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อยผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

164 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

178 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

ส่วนที่ 3 : งบการเงิน

188 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

193 งบการเงิน

203 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

เอกสารแนบ

268 เอกสารแนบ 1
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

283 เอกสารแนบ 2
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

284 เอกสารแนบ 3
รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

285 เอกสารแนบ 4
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

289 เอกสารแนบ 5
นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ

296 เอกสารแนบ 6
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

สารจากประธานกรรมการ

เศรษฐกิจไทยปี 2567 ขยายตัวเพียง 2.5% เป็นการขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2566 ที่ขยายตัว 1.9% ขณะที่เศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวอยู่ที่ 2.8% (ช่วงคาดการณ์ 2.3-3.3%) โดยอาศัยปัจจัยบวก 4 ด้าน ได้แก่ การบริโภคภาคเอกชน การส่งออกสินค้า การท่องเที่ยว และการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน อย่างไรก็ตาม ปี 2568 ยังมีปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย ได้แก่ 1) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคต่างๆ 2) สงครามการค้าภายใต้การนำของประธานาธิบดีสหรัฐฯ คนใหม่ 3) การฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจในประเทศคู่ค้าสำคัญของไทย และ 4) ปัญหาหนี้ครัวเรือนและภาคธุรกิจที่จะบั่นทอนการใช้จ่ายจึงคาดการณ์ว่าอุปสงค์โดยรวมในตลาดที่อยู่อาศัยจะยังอ่อนตัวลง โดยเฉพาะตลาดบ้านแนวราบที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง 22% จากผลกระทบของกำลังซื้อที่หดตัวและอัตราดอกเบี้ยที่พุ่งสูงขึ้น ทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ประกาศเปิดโครงการใหม่เพียง 4 โครงการ มูลค่ารวม 11,180 ล้านบาท ลดลงถึง 64% บางบริษัทถึงกับเลื่อนเปิดโครงการใหม่ 6 โครงการออกไป ปี 2568 จึงเป็นปีที่ทุกฝ่ายต้องอาศัยการปรับตัวและเติบโตจากความท้าทายในการทำงาน (Resilience) ซึ่งประกอบด้วยการยอมรับความจริง การวิเคราะห์ปัญหา และการพัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่อง การรักษาสภาพคล่องและความระมัดระวังในการใช้เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการจึงเป็นเรื่องสำคัญ

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา คณะกรรมการและผู้บริหารบริษัท เอ็น. ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ได้ติดตามการเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจของประเทศไทยเพื่อเตรียมรับมือในทุกๆ สถานการณ์ และมีการปรับแผนกลยุทธ์การตลาด-ขาย การปรับปรุงกระบวนการผลิตเพื่อลดต้นทุน รวมถึงนโยบายเรื่อง ESG เพื่อเสริมความยั่งยืนและการเพิ่มเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย (Living Technology)

สุดท้ายนี้ คณะกรรมการบริษัทขอขอบคุณผู้มีอุปการะคุณ ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายที่ให้การสนับสนุนบริษัทฯ มาโดยตลอด และขอให้เชื่อมั่นว่า คณะกรรมการและผู้บริหารบริษัทจะบริหารงานให้บริษัทเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนต่อไป

รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์
ประธานกรรมการ

วิสัยทัศน์

"เอ็นซี เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ผลิตสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานในระดับสากล โดยใช้เทคโนโลยีและการจัดการที่ทันสมัย มุ่งขยายกิจการ และร่วมทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ"

ค่านิยมองค์กร

- มุ่งมั่น
- ร่วมใจ
- สร้างสรรค์ใหม่
- ใส่ใจคน

พันธกิจ

- แผนการลงทุนและขยายธุรกิจที่ดี
- พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ
- มุ่งเน้นการตอบสนองความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า และให้ผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสีย ทุกฝ่าย
- สร้างบุคลากรและทีม
- ประยุกต์และบริหารงานด้วยระบบและการจัดการที่ดี สร้างเครือข่ายการทำงานและธุรกิจ

CORPORATE VALUES

ค่านิยมองค์กร

4C

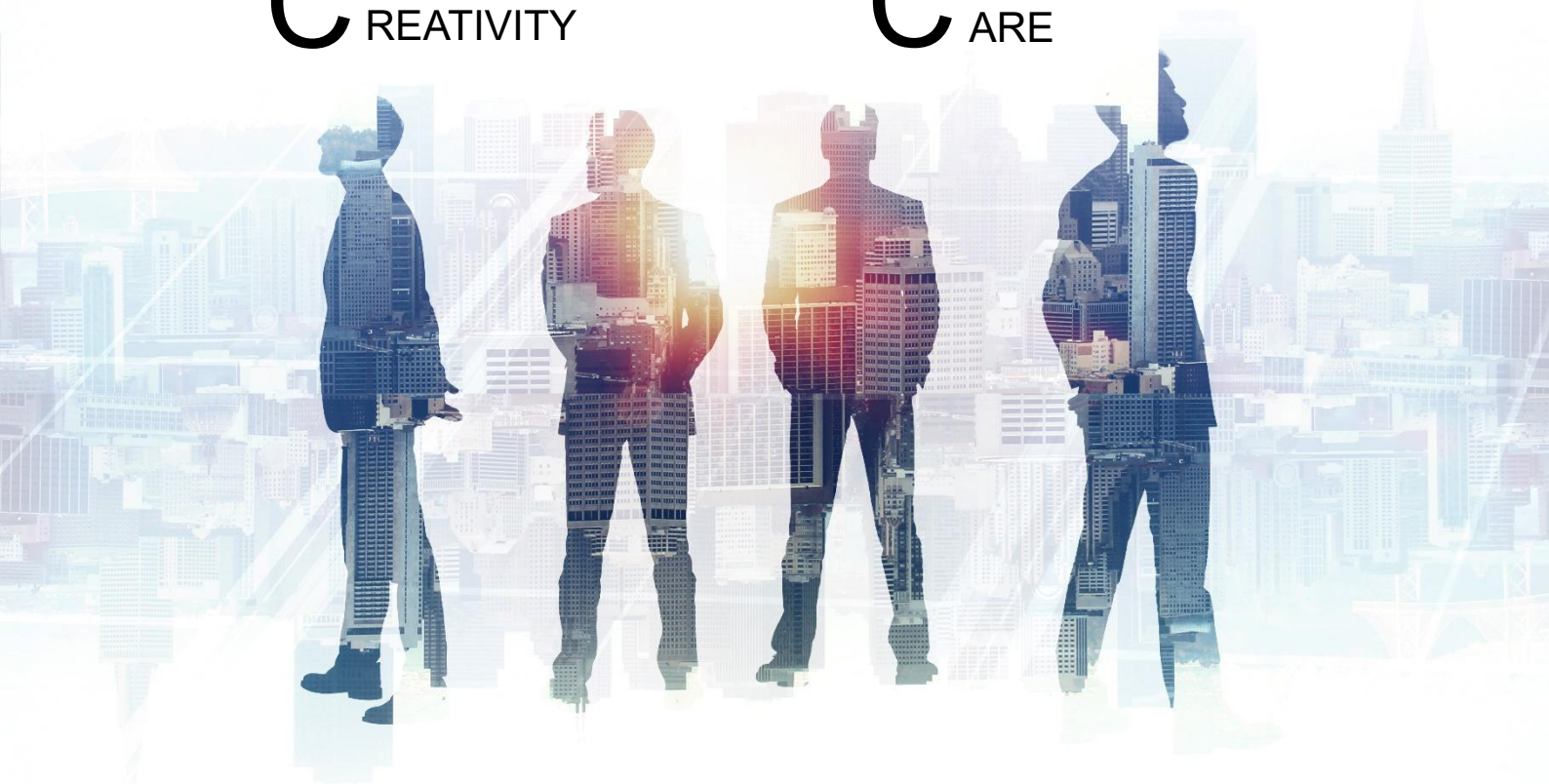
OMMITMENT
OLLABORATION
REATIVITY
ARE

C มุ่งมั่น
OMMITMENT

C ร่วมใจ
OLLABORATION

C สร้างสรรค์ใหม่
REATIVITY

C ใส่ใจคน
ARE



ค่านิยมองค์กร หมายถึง แบบอย่างพฤติกรรมของบุคลากร ที่เกิดจากความเชื่อร่วมกันว่ามีคุณค่า มีประโยชน์ ถูกต้อง ดีงาม ควรยึดถือเป็นแนวทางในการประพฤติปฏิบัติ เพื่อผลักดันให้การปฏิบัติงานบรรลุผลสำเร็จตามวิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมายขององค์กร โดยมีค่านิยมเป็นจุดเริ่มต้นที่สำคัญซึ่งเป็นรากฐานพฤติกรรมที่บุคลากรขององค์กร เห็นว่ามีคุณค่า ยอมรับและยึดถือปฏิบัติตามอย่างต่อเนื่อง จนกลายเป็นวัฒนธรรมเฉพาะขององค์กร ซึ่งการสร้างค่านิยมที่เหมาะกับ วิสัยทัศน์ ภารกิจ และกลยุทธ์ขององค์กร จะเป็นแรงผลักดันอันเข้มแข็งที่ทำให้องค์กรบรรลุวิสัยทัศน์ และเป็นเหมือนแสงนำทาง เป็น DNA ของบริษัทเพื่อใช้พัฒนามาตรฐานการทำงาน และสร้างวัฒนธรรมองค์กรให้กับบริษัทได้อย่างยั่งยืน

บริษัทฯ พัฒนาค่านิยมและวัฒนธรรมองค์กร เพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการทำธุรกิจในอนาคตสู่ความยั่งยืน สร้างความร่วมมือร่วมใจในการทำงานอย่างสมดุลและสะท้อนภาพลักษณ์ที่ดีจากพฤติกรรมอันพึงประสงค์ภายในองค์กรสู่ลูกค้าภายนอก โดยกำหนดค่านิยมองค์กรให้พนักงานทุกคน ยึดถือและปฏิบัติเป็นมาตรฐานเดียวกันอย่างเคร่งครัด และสม่ำเสมอทั้งองค์กร หรือเรียกว่า 4C มีความหมายดังนี้

- Commitment หมายถึง การมุ่งมั่น สร้างความน่าเชื่อถือและบรรลุเป้าหมาย
- Collaboration หมายถึง การร่วมมือ ร่วมใจ เพื่อบรรลุเป้าหมายร่วมกัน
- Creativity หมายถึง การรักษาศักยภาพในการแข่งขันและ สร้างสรรสิ่งใหม่
- Care หมายถึง การเห็นคุณค่า ใส่ใจคน และสังคม (ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า และสิ่งแวดล้อม)

ค่านิยมดังกล่าว เกิดจากการมีส่วนร่วมของพนักงานทุกระดับในการออกแบบค่านิยม และร่วมผลักดัน ร่วมสร้างความเปลี่ยนแปลง สำหรับการนำไปปฏิบัติมีการสื่อสาร ให้ความรู้ สร้างความเข้าใจ กับพนักงานในช่องทางต่างๆ และจัดกิจกรรมส่งเสริมการปฏิบัติ ตลอดจนการติดตามความคืบหน้าและประเมินผลเป็นระยะเพื่อรับฟัง feedback และให้ความช่วยเหลือ สนับสนุน และนำมาปรับปรุงการปฏิบัติ ทั้งนี้ ยังต้องฝึกปฏิบัติและพัฒนาต่อเนื่องเพื่อให้เกิดพฤติกรรมอันพึงประสงค์ อันจะนำไปสู่ความยั่งยืน

นอกจากนี้ ในกระบวนการทำงาน และดำเนินตามกลยุทธ์ประจำปีของบริษัทฯ นั้น ได้นำกลยุทธ์หลัก (Corporate Strategy) มากำหนดเป็น แผนการดำเนินงาน (Action Plan Strategy) ในรูปแบบ KPIs โดยจะมีการกำหนด KPIs ในทุกหน่วยงานใหม่ทุกปีให้สอดคล้องกับ KPIs ของบริษัท ทั้งนี้ทุกหน่วยงานจะต้องรายงานผล KPIs ของตนเองให้ฝ่ายบริหารได้รับทราบและมีการปรับปรุง KPIs หน่วยงานทุกครึ่งปี เพื่อให้สามารถวัดผลสำเร็จได้จริงและสอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่อาจมีการปรับเปลี่ยนไปตามสถานการณ์ในช่วงระยะเวลานั้น ๆ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

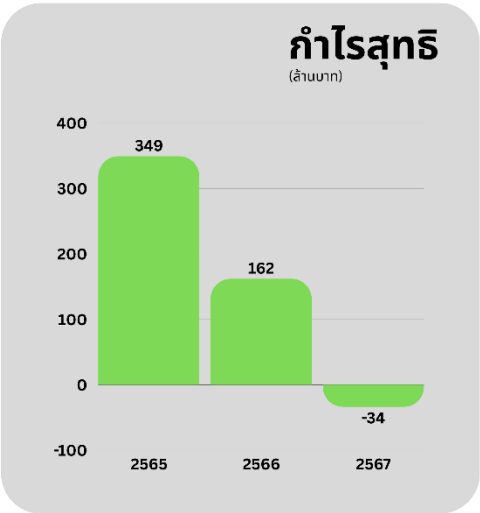
บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายที่จะก้าวสู่ความเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับแนวหน้า ด้วยแนวทางที่มุ่งมั่นในการสร้างสรรค์โครงการที่มีความสมบูรณ์แบบและเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวในทุกด้าน โดยให้ความสำคัญกับการออกแบบที่ใส่ใจทุกรายละเอียด ตั้งแต่การกำหนดคอนเซ็ปต์ผังโครงการจนถึงรูปแบบของผลิตภัณฑ์ทั้งบ้านพักอาศัยและอาคารชุด เพื่อให้ตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคในทุกๆ ด้านอย่างครบถ้วน รวมถึงการพัฒนาระบบคุณภาพที่มีมาตรฐานสูงในทุกขั้นตอนของกระบวนการก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการทั้งหมดจะมีคุณภาพเหนือระดับ

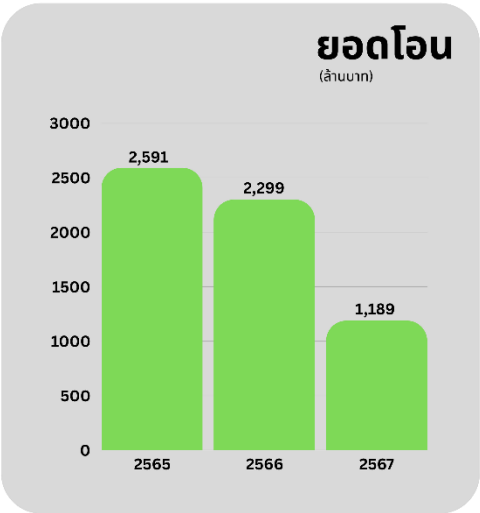
บริษัทฯ มุ่งมั่นในการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีและการพัฒนาชุมชนที่ยั่งยืน โดยมุ่งให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย พร้อมเสริมสร้างความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้าในทุกระดับ เพื่อให้เกิดจิตสำนึกที่ดีในการเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเดียวกันที่เต็มไปด้วยความสัมพันธ์ที่ดีและการแบ่งปันความผาสุกร่วมกัน เราเชื่อมั่นว่า การดูแลและให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยคือรากฐานสำคัญที่จะนำไปสู่ความสำเร็จในทุกโครงการ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีวิสัยทัศน์ในการขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการแบบครบวงจร เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งในด้านการให้บริการ อีกทั้งยังตั้งใจในการนำเสนอโซลูชันที่ครบครันและมีคุณภาพสูงในทุกขั้นตอนการดำเนินงาน ทั้งในด้านการออกแบบ การก่อสร้าง และการบริหารโครงการเพื่อสร้างความเชื่อมั่นในคุณภาพและความน่าเชื่อถือให้กับผู้บริโภค

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน	2567	2566	2565
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
รายได้จากการขาย	1,188.71	2,299.14	2,590.91
รายได้รวม	1,270.01	2,366.40	2,648.15
ต้นทุนขาย	797.74	1,519.64	1,631.96
ค่าใช้จ่ายรวม	1,263.69	2,132.56	2,190.97
กำไรขั้นต้น	391	779.5	958.95
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(33.67)	162.08	349.38
ฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์รวม	5,360.68	5,594.22	5,109.18
หนี้สินรวม	2,324.02	2,454.05	1,988.77
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,036.66	3,140.17	3,120.41
มูลค่าหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	1,245.28	1,245.28	1,245.28
ค่าสถิติสำคัญ ณ 30 ธันวาคม			
กำไรต่อหุ้น (บาท)	(0.03)	0.13	0.28
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (บาท)	2.46	2.51	2.46
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	0.05	0.11
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	30.97	32.36	35.86
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(2.94)	6.43	12.76
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(1.08)	5.15	11.6
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.12	4.37	9.68
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.82	2.67	2.45
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.77	0.78	0.64





รางวัลแห่งความสำเร็จ

AGM Checklist 2024 "100 points"

บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับเป็นบริษัทที่มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในเกณฑ์ดีเลิศ โดยได้รับคะแนนการประเมิน AGM Checklist ประจำปี 2567 เต็ม 100 คะแนน (5 เหรียญ) ซึ่งการประเมินคุณภาพดังกล่าวดำเนินการโดย สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

CGR 2024 at the Excellent

บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ประจำปี 2567 ในระดับดีเลิศ (5 ดาว) ดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยร่วมกับ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์

Excellent Senior Service Award 2024

Best Quality Improvement

Green Mission Certification by TOA

บริษัทฯ เข้ารับรางวัล ประกาศเกียรติคุณดีเด่น จาก นายจตุภัทร์ ตั้งคารวคุณ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ทีโอเอ เพ้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่ง TOA มีนโยบายบูรณาการองค์กรยั่งยืนตามหลัก ESG เสริมแกร่งความสำเร็จสู่ GREEN MISSION ตอกย้ำผู้นำเบอร์หนึ่งตลาดสีอาคารและวัสดุก่อสร้างครบวงจร

Energy-Efficient Home Award: Reducing Electricity Costs

บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ได้รับรางวัลจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย สำหรับโครงการบ้านเบอร์ 5 ซึ่งสะท้อนถึงความสำเร็จในความมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า โดยมี 3 โครงการแบรนด์คุณภาพที่ได้รับรางวัล ได้แก่:

โครงการ เอ็น.ซี ทิวา ปิ่นเกล้า - สาย 5

โครงการ บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ นีโอลา รังสิตคลอง 2

โครงการ บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ นีโอลา วงแหวน–ลำลูกกา

1

การประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงาน

12 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

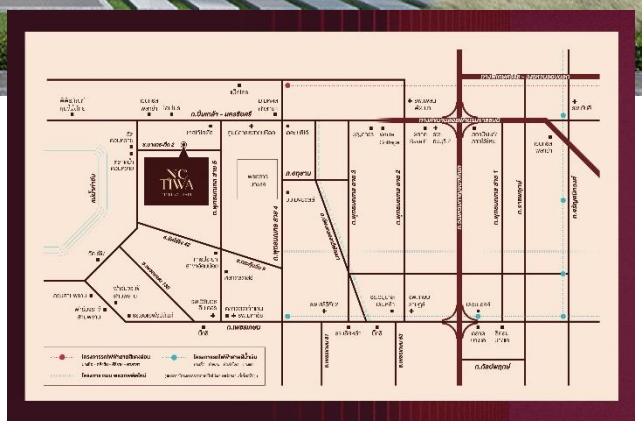
59 การบริหารจัดการความเสี่ยง

67 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

101 คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

117 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

Modern Classic Style
บ้านเดี่ยวหรูหลังใหญ่
NC
TIWA
PINKLAO - SA15


NC
TIWA

โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ เช่น บ้านจัดสรร และอาคารชุด โดยบริษัทจะจัดหาและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากที่ดินที่ได้มาในรูปแบบต่างๆ ซึ่งอาจมาจากการซื้อที่ดินเปล่า หรือการซื้อหลักประกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) และสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) เป็นต้น โดยบริษัทมีการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นภายใต้แบรนด์ "บ้านฟ้า" หรือภายใต้ชื่อโครงการที่มีอยู่เดิม รวมถึงมีการขยายการลงทุนภายใต้ชื่อแบรนด์ใหม่ๆ เพิ่มเติม เพื่อสร้างความเติบโตให้กับบริษัทในระยะยาว

บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจที่ครอบคลุมในหลายด้าน ทั้งส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และส่วนที่ไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการดำเนินงาน โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 7 กลุ่มธุรกิจ นำโดยธุรกิจหลักคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน ธุรกิจพัฒนาที่ดิน ขณะที่ธุรกิจอื่นๆ จะดำเนินการภายใต้บริษัทย่อย 3 บริษัท ภายใต้ชื่อ NCPM QLM และ SA รายละเอียด ดังนี้

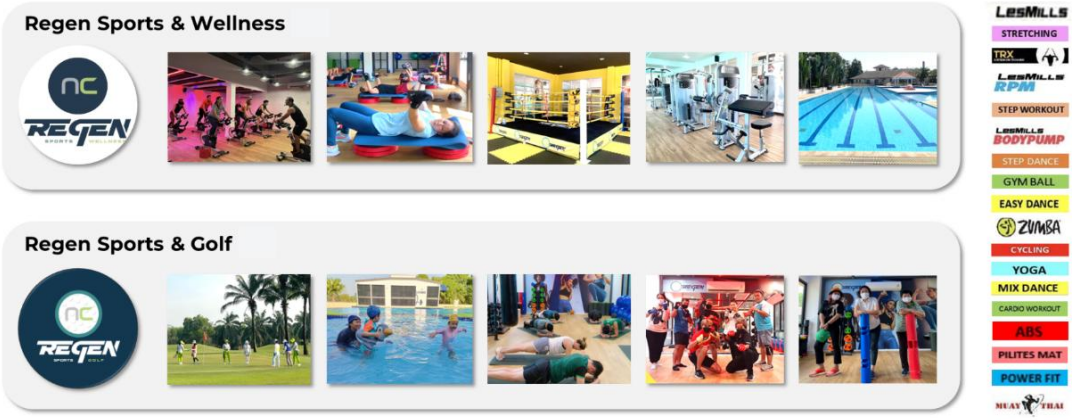
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (Quality Living Management Co., Ltd.: QLM) ดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย อาทิ ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด และสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการ เป็นต้น โดยในปี 2567 รับบริหารชุมชนรวมทั้งสิ้น 28 สัญญา

บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N.C. Property Management Co., Ltd.: NCPM) ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขาย การตลาด การก่อสร้าง และการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ การเจรจากับลูกค้าเก่า ตลอดจนการเจรจากับเจ้าหนี้ โดยมีโครงการที่เข้ารับจ้างบริหารโครงการ อาทิ โครงการบ้านสวนลลนา พัทยา, โครงการจันทิมา ปาร์ค พุทธมณฑล สาย 5, โครงการบ้านสวนดอยสะเก็ด เชียงใหม่, และโครงการธัญธานีโฮมออนกรีน นอกจากนี้ NCPM มีการพิจารณาเข้าไปถือหุ้นในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกัน และธุรกิจอื่นๆ ที่คณะกรรมการ และคณะกรรมการบริหารพิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสม เช่น Health Care, Sport Club, Precast Product เป็นต้น

บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด (Siri Arun Wellness Co., Ltd.: Siri Arun) ดำเนินธุรกิจ Intermediate care และ Wellness และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกัน โดยรับดูแลผู้สูงอายุและรองรับผู้ป่วยในระยะพักฟื้นที่มารักษาตัวที่ รพ.ใกล้เคียง โดย NCPM เข้าถือหุ้นร้อยละ 63.18 และห้างหุ้นส่วนจำกัด เดอะแคร์แอนด์เฮลธ์ กรุ๊ป ถือหุ้นร้อยละ 36.82 และมีคณะกรรมการ 4 ท่านเป็นตัวแทนจาก NCPM 3 ท่านและจากบริษัทร่วมทุนอีก 1 ท่าน โดยในปี 2567 เปิดให้บริการ 4 แห่ง คือ Siri Arun Care, Siri Arun Wellness, Siri Arun Rehab, Siri Arun Polyclinic

Business Scope

Sport Club NC Regen



Wellness Siri Arun

ประวัติความเป็นมา

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “NCH”) **ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537** โดยนายนำชัย ตันฑเทอดธรรม ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2509 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ชื่อโครงการ “**บ้านฟ้า**” และภายใต้แนวความคิด “**รู้จักบ้าน รู้ใจคุณ**” โดยนำเสนอความเชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย และการออกแบบโครงการและบ้านเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าโดยประสานแนวคิดปลูกเรือนตามใจผู้อยู่ (Adaptive Function Design) เพื่อรองรับการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และมุ่งเน้นการสร้างระบบและหน่วยงานบริหารชุมชนภายหลังการขาย ในปี 2537 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 100 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจของบริษัท โดยในระยะแรกบริษัทเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่กรุงเทพโซนเหนือ จนเป็นผู้นำตลาดในเขตกรุงเทพโซนเหนือ และในปี 2539 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 266 ล้านบาท เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ จนถึงปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนอยู่ที่ 1,245,284,305 บาท และมีทุนชำระแล้วอยู่ที่ 1,245,283,691 บาท

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ปี 2565	• มติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 ได้อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ให้กับลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW) วงเงิน 300 ล้านบาท
ปี 2566	• ดำเนินการปรับปรุงสำนักงานขายบ้านฟ้าปิยรมย์ ลำลูกกาคลอง 6 เพื่อนำมาใช้เป็นสำนักงานหลักอีกแห่งหนึ่ง
ปี 2567	• มติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2567 ได้อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ให้กับลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งมีจำนวนไม่เกิ น 10 ราย ในรอบระยะเวลา 4 เดือนใดๆ (PP10) วงเงิน 200 ล้านบาท

บริษัทฯ มุ่งเน้นนโยบายการจัดการและดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และโปร่งใส อย่างต่อเนื่อง และมีความมุ่งมั่นในการบริหารงานภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้มีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อเพิ่มมูลค่า และผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย เพื่อให้สอดคล้องกับ Brand Vision NC Group ที่ว่า : A Happy Living Community หรือ สังคม ชุมชน เปี่ยมสุข

YEAR of SUCCESS

KEY MILESTONES

2537 — ก่อตั้งบริษัท ด้วยทุนจดทะเบียน 20 ล้านบาท

2538 — เฟส 1

2539

2541 — ก่อตั้ง QLM และ NCPM

2542

2543 — เฟส 2

2557

2558

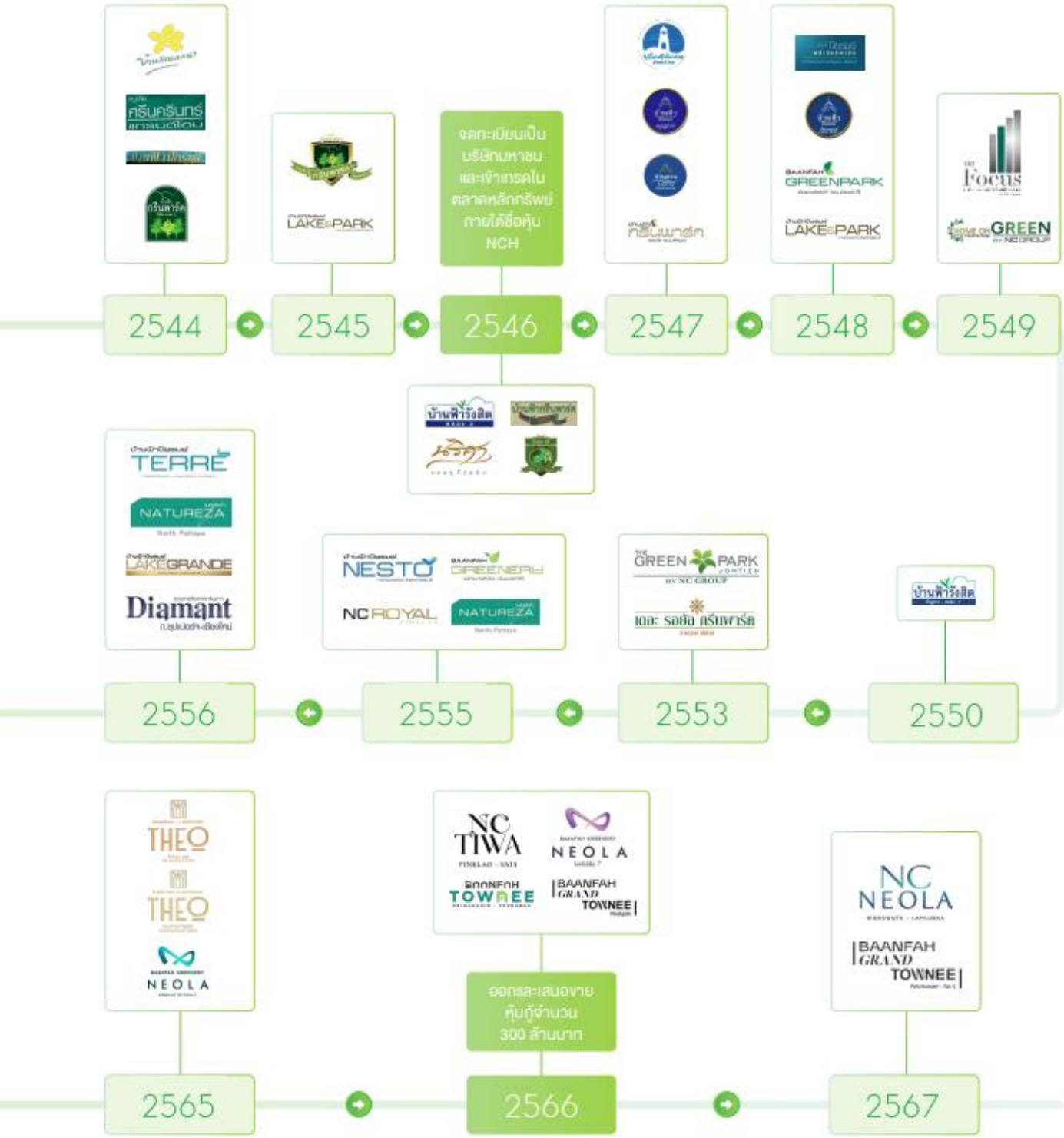
2559

2560

2562 — ก่อตั้ง Siri Arun Wellness (JV, NCPM 60%)

2563

2564 — ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 150 ล้านบาท


2544
2545
LAKE PARK
2546
จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน และเข้าเทรดในตลาดหลักทรัพย์ภายใต้ชื่อหุ้น NCH
2547
2548
GREENPARK
LAKE PARK
2549
Focus
GREEN
2550
2553
GREEN PARK
2555
NESTO
GREENERY
NC ROYAL
NATUREZA
2556
TERRE
NATUREZA
LAKE GRANDE
Diamant
2565
THEO
THEO
NEOLA
2566
NC TIWA
NEOLA
TOWNEE
BAANFAH GRAND TOWNEE
ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 300 ล้านบาท
2567
NC NEOLA
BAANFAH GRAND TOWNEE

การใช้เงินระดมทุนของบริษัทฯ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ในวันศุกร์ที่ 23 เมษายน 2564 **อนุมัติวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวนไม่เกิน 1,000 ล้านบาท** เพื่อเป็นการสนับสนุนแผนการลงทุน ในการลงทุนและพัฒนาโครงการใหม่ การขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ และ/หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนทั่วไปของบริษัทฯ ดังนั้นเพื่อความคล่องตัวในการระดมทุนจากแหล่งเงินทุนภายนอก

ครั้งที่ 1: บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 150 ล้านบาท ไปเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2564
โดยมีรายละเอียดการออกและเสนอขาย ดังนี้

ชื่อของหุ้นกู้	:	**หุ้นกู้ของบริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567**
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
การเสนอขาย	:	เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนไม่เกิน 10 ราย (PP 10)
อัตราดอกเบี้ย	:	คงที่ร้อยละ 4.85% ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดดอกเบี้ย	:	ชำระดอกเบี้ย ทุกๆ 3 เดือน
อายุหุ้นกู้	:	3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ออกหุ้นกู้	:	22 กรกฎาคม 2564
วันครบกำหนดอายุ	:	24 กรกฎาคม 2567
วัตถุประสงค์	:	เพื่อนำมาใช้เป็นทุนหมุนเวียนภายในการดำเนินกิจการ

ครั้งที่ 2 : บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 300 ล้านบาท ไปเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566
โดยมีรายละเอียดการออกและเสนอขาย ดังนี้

ชื่อของหุ้นกู้	:	**หุ้นกู้ของบริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568**
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
อัตราดอกเบี้ย	:	คงที่ร้อยละ 6.00% ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดดอกเบี้ย	:	ชำระดอกเบี้ย ทุกๆ 3 เดือน
อายุหุ้นกู้	:	2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ออกหุ้นกู้	:	10 กุมภาพันธ์ 2566
วันครบกำหนดอายุ	:	10 กุมภาพันธ์ 2568
วัตถุประสงค์	:	เพื่อนำมาใช้เป็นทุนหมุนเวียนภายในการดำเนินกิจการ

ครั้งที่ 3 : บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 200 ล้านบาท ไปเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2567
โดยมีรายละเอียดการออกและเสนอขาย ดังนี้

ชื่อของหุ้นกู้	:	**หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท เอ็น. ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้**
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย ในรอบระยะเวลา 4 เดือนใด ๆ (PP10)
อัตราดอกเบี้ย	:	คงที่ร้อยละ 6.00% ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดดอกเบี้ย	:	ชำระดอกเบี้ย ทุกๆ 3 เดือน
อายุหุ้นกู้	:	2 ปี 5 เดือน 27 วัน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ออกหุ้นกู้	:	27 กันยายน พ.ศ. 2567
วันครบกำหนดอายุ	:	26 มีนาคม พ.ศ. 2570
วัตถุประสงค์	:	เพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน /ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over) /ชำระคืนหนี้อื่นๆ / เงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น

ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และ/หรือเงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน

- ไม่มี-

ข้อมูลบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ข้อมูลบริษัท	:	**บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง 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
ทุนจดทะเบียน	:	1,245,284,305 บาท (หนึ่งพันสองร้อยสี่สิบห้าล้านสองแสนแปดหมื่นสี่พันสามร้อยห้าบาท)
ทุนชำระแล้ว	:	1,245,283,691 บาท (หนึ่งพันสองร้อยสี่สิบห้าล้านสองแสนแปดหมื่นสามพันหกร้อยเก้าสิบเอ็ดบาท)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

บริษัทฯ มีรายได้หลักทั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

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

ประเภทธุรกิจ/รายได้	ดำเนินการโดย	2567		2566		2565	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	NC	1,189.66	93.60	2,299	97.17	2,591	97.84
-รายได้จากการขาย							
ประเภทบ้านเดี่ยว		517.61	43.51	969	42.15	1,190	45.90
ประเภทบ้านแฝด		335.02	28.16	546	23.75	647	24.97
ประเภทบ้านทาวน์เฮ้าส์		334.03	28.08	769	33.45	740	28.55
ประเภทอาคารชุด		3.00	0.25	15	0.65	15	0.56
ที่ดินเปล่า		0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการ	NCPM*						
- รายได้จากการก่อสร้าง		-	-	-	-	-	-
ธุรกิจบริหารชุมชนหลังการขาย / อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	QLM* ,NC						
- รายได้ค่าเช่าและบริการ**		64	5.04	55	2.32	46	1.75
รายได้อื่น ***	NC, NCPM* , QLM	17.31	1.36	12	0.51	11	0.41
รายได้รวม		**1,270.01**	**100**	**2,366**	**100.00**	**2,648**	**100.00**

หมายเหตุ * บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99

** รายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2566 ส่วนหนึ่งมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

*** รายได้อื่น เป็นรายได้จากการยึดคืนสัญญา รายได้ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอื่นๆ

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

NCPM หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

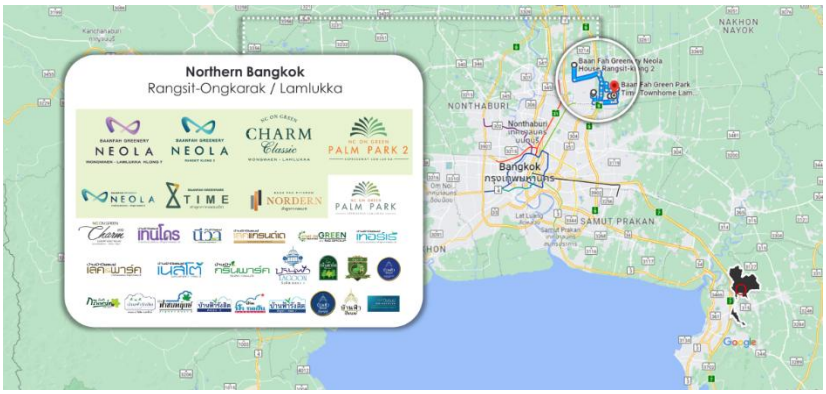
QLM หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

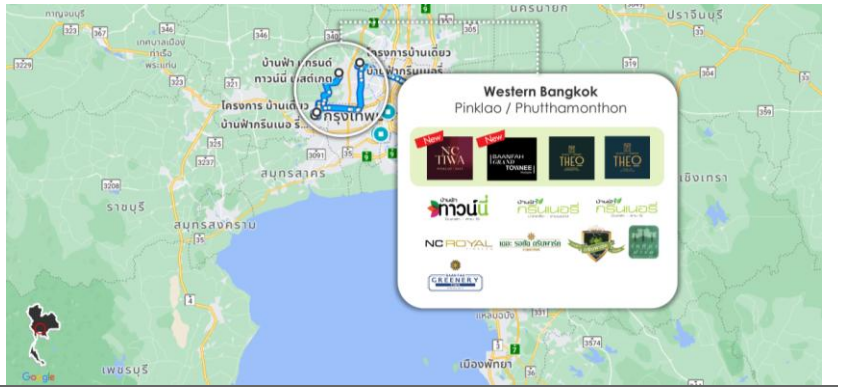
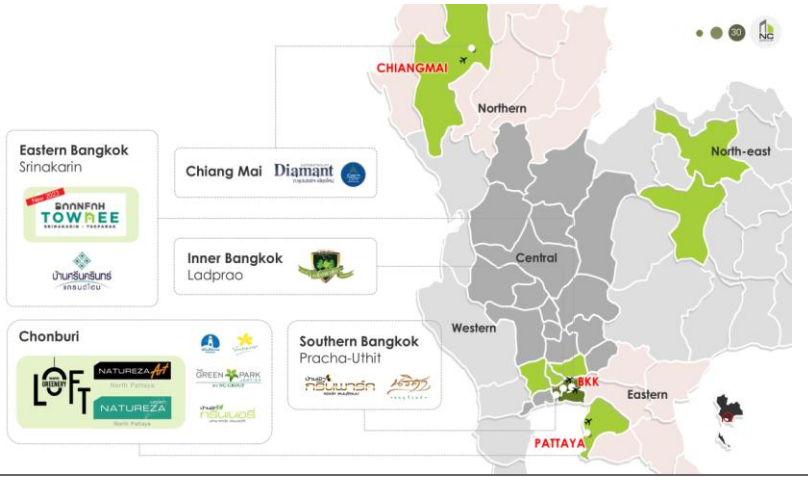
Siri Arun หมายถึง บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด

ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจ

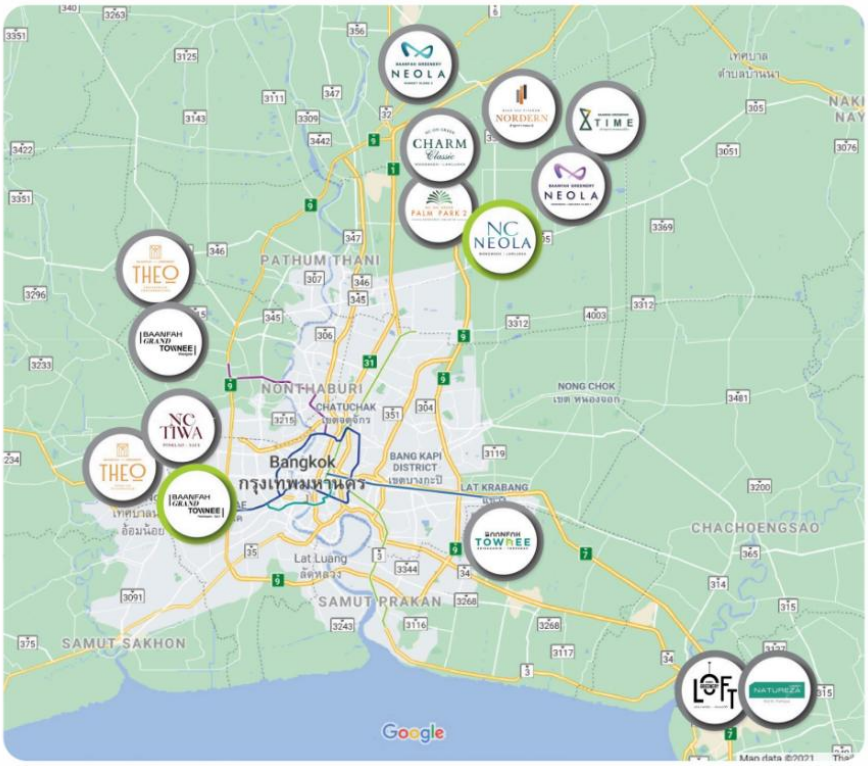
บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ "บ้านฟ้า" โดยเน้นการออกแบบแนวคิดในรูปแบบดีไซน์ของแต่ละโครงการ ตลอดจนการบริหารชุมชนภายหลังการขายเป็นหลัก เพื่อให้เกิดความแตกต่างของคุณภาพชีวิตในชุมชนผู้อยู่อาศัยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น บริษัทจะให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่ดี มีระบบสาธารณูปโภครองรับ และมีศักยภาพการเติบโตในอนาคต

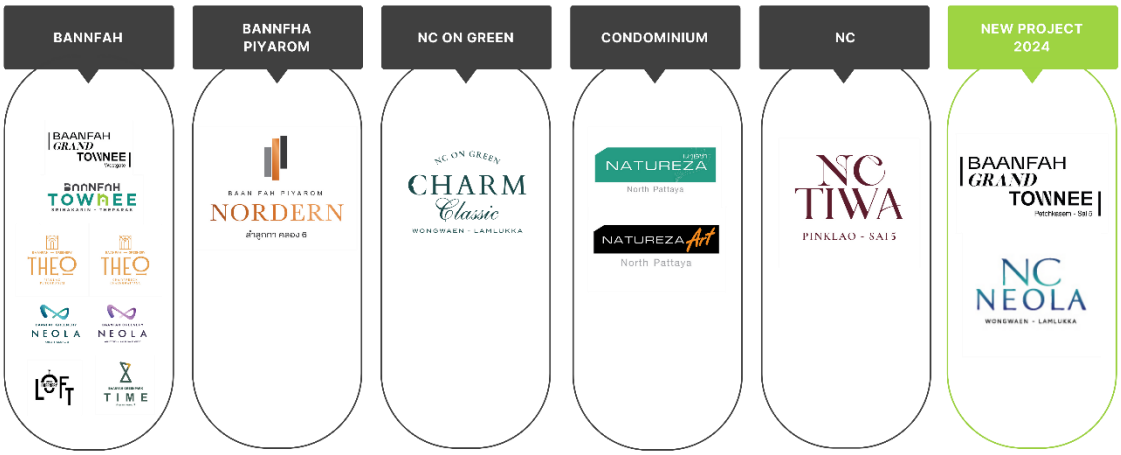
ในปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการในโซนกรุงเทพฯ และปริมณฑล และจังหวัดใหญ่ๆ เช่น ชลบุรี ขอนแก่น และเชียงใหม่ โดยบริษัทจะตั้งชื่อโครงการตามที่ตั้งและลักษณะแนวคิดของโครงการนั้นๆ ดังนี้

โซน	พื้นที่/โครงการ
กรุงเทพฯ โซนเหนือ	บริเวณลำลูกกา ได้แก่ • บ้านฟ้าปิยรมย์เทนโดร (ปิดโครงการ) • บ้านฟ้าปิยรมย์เลคแกรนด์เด (ปิดโครงการ) • บ้านฟ้าปิยรมย์ นีว่า (ปิดโครงการ) • บ้านฟ้าปิยรมย์นอร์เดิร์น • บ้านฟ้าปิยรมย์นีโอล่า • เอ็น.ซี. ออน กรีน ฌาร์ม (ปิดโครงการ) • เอ็น.ซี. ออน กรีน ปาล์ม พาร์ค (ปิดโครงการ) • เอ็น.ซี. ออน กรีน ฌาร์ม คลาสสิค • เอ็น.ซี. ออน กรีน ปาล์ม พาร์ค 2 • บ้านฟ้า กรีนพาร์ค ธาม ลำลูกกา คลอง 7 • บ้านฟ้า กรีนเนอรี่ นีโอล่า รังสิต คลอง 2 • บ้านฟ้า กรีนเนอรี่ นีโอล่า ลำลูกกา คลอง 7 

โซน	พื้นที่/โครงการ
กรุงเทพฯ โซนตะวันตก	บริเวณวงแหวนปิ่นเกล้า และ พุทธมณฑล ได้แก่ • เอ็นซี รอยัล ปิ่นเกล้า สาย 5 (ปิดโครงการ) • บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ปิ่นเกล้า-พุทธมณฑล สาย 5 (ปิดโครงการ) • โครงการบ้านฟ้าทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า (ปิดโครงการ) • บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ทิวา (ปิดโครงการ) • บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ปากเกร็ด-ราชพฤกษ์(ปิดโครงการ) • บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ธีโอ ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม • บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ธีโอ ชัยพฤกษ์ – แจ้งวัฒนะ • เอ็นซี ทิวา ปิ่นเกล้า สาย 5 • บ้านฟ้า แกรนด์ทาวน์นี่ เวสเกต 
โซนอื่น ๆ	<u>กรุงเทพตะวันออก</u> • บ้านฟ้าทาวน์นี่ ศรีครินทร์-เทพารักษ์ <u>จังหวัดชลบุรี บริเวณพัทยาเหนือ ถนนชัยพรวิถี</u> • เนทูเรซ่า พัทยาเหนือ คอนโดมิเนียม (เฟส1 และเฟส2) • บ้านฟ้า กรีนเนอรี่ ลอฟต์ ชัยพรวิถี (ปิดโครงการ) <u>จังหวัดเชียงใหม่ อำเภอเมือง</u> • ดิอามองต์ คอนโดมิเนียม เชียงใหม่ (ปิดโครงการ) 

โครงการที่ดำเนินการเปิดขายอยู่ในปัจจุบัน





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

ในปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการหลักที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานแบ่งกลุ่มตาม Strategic Business Unit ตามแนวคิด, ระดับราคาของแต่ละโครงการ และตามโครงสร้างองค์กร ดังนี้

	โครงการ	ชื่อ	กลุ่มเป้าหมาย	ราคา (ล้านบาท)	ชนิดของบ้าน	ที่ตั้ง	ประเภทโครงการ
1	บ้านฟ้าปิยรมย์ นีโอล่า	PIYAROM	AC	2.3-5.0 ลบ.	SDH/DH/TH	ลำลูกกา คลอง 6	แนวราบ
2	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ปากเกร็ด-ราชพฤกษ์	BAANFAH	AC	4.0-12.6 ลบ.	SDH	ปากเกร็ด-ราชพฤกษ์	แนวราบ
3	บ้านฟ้าปิยรมย์ นอร์เดิร์น	PIYAROM	AB	5.0-9.9 ลบ.	SDH	ลำลูกกา คลอง 6	แนวราบ
4	เนทูเรซ่า พัทยาเหนือ คอนโดมิเนียม	NATUREZA	AC	0.89-3.9 ลบ.	CD	พัทยาเหนือ-ชัยพรวิถี	แนวสูง
5	ดิอามองต์ คอนโดมิเนียม เชียงใหม่	DIAMANT	AC	2.2-3.5 ลบ.	CD	ถ.ซุปเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่	แนวสูง
6	บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ธาม ลำลูกกา คลอง 7	BAANFAH	AC	1.60-3.27 ลบ.	DH/TH	ลำลูกกา คลอง 7	แนวราบ
7	เอ็น.ซี.ออนกรีน ฌาร์ม คลาสสิก	HOME ON GREEN	AB/AA	4.98-17.00 ลบ.	LSH	ลำลูกกา คลอง 5	แนวราบ
8	เอ็น.ซี.ออนกรีน ปาล์ม พาร์ค 2	HOME ON GREEN	AC	2.15-4.58 ลบ.	DH/TH	ลำลูกกา คลอง 5	แนวราบ
9	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ลอฟท์ พัทยา	BAANFAH	AB	3.89-6.40 ลบ.	DH	พัทยาเหนือ-ชัยพรวิถี	แนวราบ
10	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ นีโอล่า รังสิต คลอง 2	BAANFAH	AB	3.8-7.0 ลบ.	SDH/DH	รังสิต คลอง 2	แนวราบ
11	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ธีโอ เพชรเกษม-ปิ่นเกล้า	BAANFAH	AB	2.6-10.8 ลบ.	SDH/DH/TH	ปิ่นเกล้า สาย 5	แนวราบ
12	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ธีโอ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	BAANFAH	AB	4.5-8.9 ลบ.	SDH/DH	อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	แนวราบ
13	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ นีโอล่า วงแหวน ลำลูกกา คลอง 7	BAANFAH	AB	3.79-7.28 ลบ.	DH	ลำลูกกา คลอง 7	แนวราบ
14	เอ็น.ซี.ทิวา ปิ่นเกล้า สาย 5		AB/AA	8.57-17.16 ลบ.	LSH	ปิ่นเกล้า สาย 5	แนวราบ
15	บ้านฟ้า แกรนด์ ทาวน์นี่ เวสต์เกต	BAANFAH	AC/AB	2.4-6.42 ลบ.	DH/TH	อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	แนวราบ
16	บ้านฟ้า ทาวน์นี่ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์	BAANFAH	AC	2.49-4.89 ลบ.	TH	อ.เมือง จ.สมุทรปราการ	แนวราบ

<u>หมายเหตุ</u> : 1. SDH = บ้านเดี่ยว, DH = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮ้าส์, LSH = บ้านเดี่ยวพรีเมี่ยม

2. บริษัทมีการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป็น 3 กลุ่มหลัก ดังนี้

กลุ่มลูกค้า AA กลุ่มลูกค้าระดับสูง (ระดับราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป)

กลุ่มลูกค้า AB กลุ่มลูกค้าระดับกลางค่อนข้างสูง(ระดับราคา 4 – 10 ล้านบาท)

กลุ่มลูกค้า AC กลุ่มลูกค้าระดับกลาง (ระดับราคา 1 – 4 ล้านบาท)

ลักษณะการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย

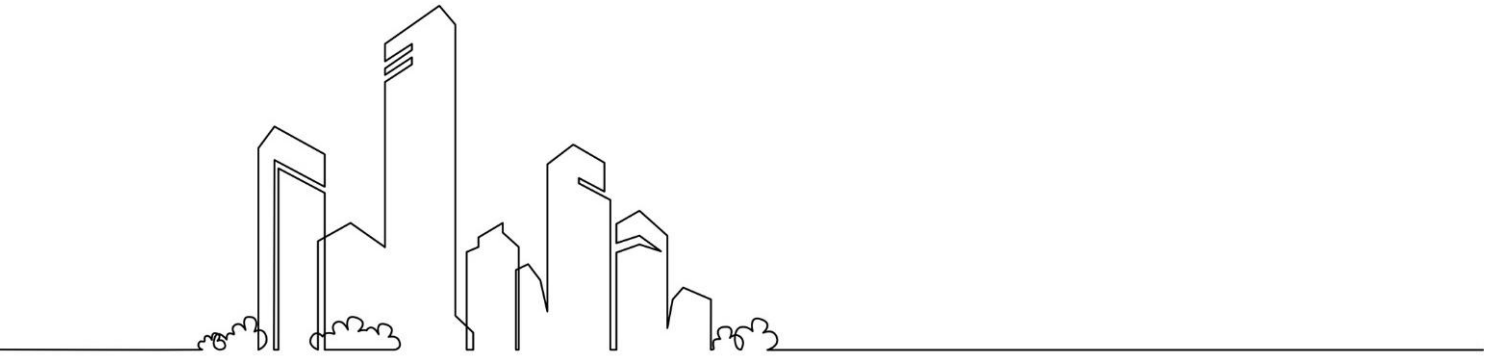
บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย โดยมีจุดเด่นในการออกแบบที่สร้างสรรค์แนวคิดโครงการที่มีจุดเด่นและเป็นเอกลักษณ์ที่โดดเด่น ตลอดจนสภาพแวดล้อมภายในโครงการที่ดี และตอบโจทย์ตรงความต้องการของลูกค้าและมีการบริหารจัดการโครงการหลังการขายให้กับชุมชนในโครงการต่างๆ ทำให้เป็นที่ไว้วางใจกับลูกค้าจนทำให้สามารถเจาะกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายทั่วถึง รวมทั้งโซนในเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ เช่น ชลบุรี, ขอนแก่น และเชียงใหม่ โดยโครงการของบริษัทสามารถแยกประเภทตามแนวคิดการออกแบบเพื่อการอยู่อาศัยของแต่ละโครงการได้ 4 แนวคิด ดังนี้

- **แนวคิดบ้านร่มรื่น** (Green /Be Cool Concept) : เน้นบรรยากาศบ้านสวน และรีสอร์ท หลายรูปแบบ โดยออกแบบบ้านให้เปิดรับมุมมองของสวนธรรมชาติจากภายนอกได้มากขึ้น และเพิ่มเติมส่วนอื่น เช่น Green Balcony และ Green Room มาประยุกต์ใช้ให้สอดคล้องกับแนวคิดบ้านสวน และสไตล์สถาปัตยกรรม สมัยใหม่ อาทิเช่น Art Deco Style ได้แก่โครงการ บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ธีโอ ปิ่นเกล้า เพชรกษม และบ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ธีโอ ชัยพฤกษ์ แจ้งวัฒนะ เป็นต้น

- **แนวคิดบ้านติดสนามกอล์ฟ** (On Green Concept) : เน้นบ้านติดสนามกอล์ฟ และการออกแบบบ้านในบรรยากาศที่ล้อมรอบด้วยสนามกอล์ฟ อาทิเช่น เอ็น ซี ออนกรีน ฌาร์ม คลาสสิก (NC On Green Charm Classic), เอ็น ซี ออนกรีน ปาล์ม พาร์ค 2 (NC On Green Palm Park 2) เป็นต้น

- **แนวคิดด้านดีไซน์** (Design Concept) : เป็นการเน้นในการพัฒนาแนวคิดออกแบบดีไซน์ที่ตอบสนองความโดดเด่นและแตกต่างมีเอกลักษณ์ที่ดี

- **แนวคิดทำเลที่ตั้ง/สภาพแวดล้อม** (Location Concept) : เป็นการเน้นพัฒนาให้เกิดความเชื่อมโยงอย่างเหมาะสมในพื้นที่และการใช้สอยและพฤติกรรมกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ที่ตั้งโครงการ



ทั้งนี้ โครงการที่บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาเพื่อขาย สามารถแบ่งเป็น 4 ลักษณะ ดังนี้

1. **บ้านพร้อมอยู่** ใช้กับโครงการประเภทบ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัย เป็นบ้านหรืออาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว และพร้อมที่จะโอนให้ลูกค้าทันทีที่ลูกค้าชำระเงินเรียบร้อย โดยมีระยะการผ่อนชำระเงินดาวน์ประมาณ 0-2 งวด คิดเป็นร้อยละ 5 ของราคาบ้านโดยบริษัทดำเนินการขายบ้านพร้อมอยู่ตั้งแต่ปี 2545 และเริ่มพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายในปี 2549
2. **บ้านสั่งสร้าง** ใช้กับโครงการประเภทบ้านจัดสรร เป็นลักษณะบ้านที่ลูกค้าสั่งสร้างตามรูปแบบที่บริษัทได้ออกแบบไว้ โดยลูกค้าสามารถเลือกทางเลือกในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในซึ่งได้ออกแบบรองรับไว้แล้วได้ บริษัทจะเริ่มก่อสร้างเมื่อมีการทำสัญญาซื้อขายกับลูกค้าและได้รับชำระเงินดาวน์แล้ว โดยมีงวดการผ่อนชำระเงินดาวน์ประมาณ 7–8 งวด คิดเป็นร้อยละ 10 - 15 ของราคาบ้าน บ้านสั่งสร้างเป็นผลิตภัณฑ์ที่บริษัทมีไว้เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน และเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการทยอยผ่อนชำระเงินดาวน์ หรือปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน
3. **บ้านสร้างก่อนขาย** ใช้กับโครงการประเภทบ้านจัดสรร เป็นบ้านที่บริษัทฯ ได้เริ่มก่อสร้างบางส่วน ซึ่งเมื่อลูกค้าเข้าแวะชมโครงการจะสามารถเลือกซื้อได้ทันที บริษัทมีนโยบายการสร้างบ้านก่อนขายเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า ในขณะเดียวกันก็สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในเรื่องการปรับรูปแบบการใช้สอย (Adaptive Function Design) รวมทั้งความพร้อมของลูกค้าในการเข้าอยู่อาศัยที่แตกต่างกันได้อีกด้วย นอกจากนี้ การมีบ้านสร้างก่อนขายในโครงการถือเป็นกลยุทธ์หนึ่งที่ช่วยให้บริษัทมีสินค้ากึ่งสำเร็จรูป ที่ช่วยให้เกิดการโอนได้เร็วขึ้น โดยมีงวดการผ่อนชำระเงินดาวน์ประมาณ 3 – 6 งวด บริษัทฯ ได้เพิ่มสินค้าประเภทบ้านสร้างก่อนขายตั้งแต่ปี 2545

   ทั้งนี้ บ้านแต่ละประเภทที่มีแบบเดียวกัน จะมีราคาไม่แตกต่างกัน ซึ่งการมีบ้านประเภทต่างๆ เพื่อให้เป็นทางเลือกกับลูกค้า ทั้งในด้านความมั่นใจในสินค้าของบริษัท และในเรื่องความพร้อมในการผ่อนชำระ บริษัทใช้กลยุทธ์การกำหนดลักษณะของบ้านที่ขายในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และทำเลที่ตั้งโครงการ อาทิ โซนทางเหนือซึ่งมักจะเป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง บริษัทจะเน้นกลยุทธ์ขายบ้านสั่งสร้าง และบ้านสร้างก่อนขายเป็นหลัก เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่พอใจที่จะทยอยผ่อนชำระเงินดาวน์มากกว่า ในขณะที่โซนทางใต้ บริษัทจะใช้กลยุทธ์สร้างบ้านพร้อมอยู่ เนื่องจากในโซนใต้ขนาดของบ้านจะถูกกำหนดโดยผังเมืองให้สร้างบ้านเดี่ยว ซึ่งเป็นการจำกัดกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง มีความต้องการบ้านในระยะเวลารวดเร็ว ตลอดจนลักษณะการแข่งขัน และพฤติกรรมผู้บริโภคในบริเวณนั้น กลยุทธ์การสร้างบ้านพร้อมอยู่ จะเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าเป็นอย่างดี

   โครงการอาคารชุดพักอาศัยโครงการแรกของบริษัท คือ โครงการเดอะโฟกัส คอนโดมิเนียม โดยเป็นการซื้อโครงการ NPL ที่พัฒนาเกือบเสร็จสมบูรณ์แล้วมาเพื่อพัฒนาต่อ ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงเป็นโครงการบ้านพร้อมอยู่ อย่างไรก็ดี นโยบายการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทได้มีการวางแผนพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยอย่างต่อเนื่องในปีนี้
4. **คอนโดมิเนียมพร้อมอยู่** บริษัทฯ มีโครงการประเภทคอนโดมิเนียม 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเนทูเรซ่า คอนโดมิเนียม พัทยาเหนือ เฟส 1 และ 2 มูลค่าโครงการรวม 1,298 ล้านบาท บนพื้นที่สีเขียวรูปแบบใหม่ สไตล์ Modernized Art Park โดดเด่นที่สุดในเมืองพัทยา โดยการเลือกยุทธศาสตร์กำหนดทำเลที่ตั้งเป็นหัวใจหลักของการดำเนินธุรกิจที่อยู่อาศัย เพื่อตอบโจทย์ผู้บริโภคให้ตรงจุด และเน้นรูปแบบการดีไซด์ที่

ทันสมัย ให้เข้ากับไลฟ์สไตล์ลูกค้ากลุ่มคนรุ่นใหม่ และโครงการดิอามองต์ คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ที่ ถนนซุปเปอร์ไฮเวย์ ฟ้าฮ่าม จังหวัดเชียงใหม่ มูลค่าโครงการ 186 ล้านบาท จำนวน 77 ยูนิต ด้วยคอนเซ็ปต์ "Absolute Balance" ธรรมชาติโอบล้อมเมืองบนทำเลศักยภาพครบครันด้านความสะดวกสบาย กับทำเลแห่งปัจจุบันและอนาคตที่ดีที่สุดบนถนนซุปเปอร์ไฮเวย์รายล้อมด้านศูนย์กลางธุรกิจ สนามบิน มหาวิทยาลัย โรงแรม โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า ท่ามกลางมนต์เสน่ห์แห่งทัศนียภาพเมืองเชียงใหม่และดอยสุเทพ

การตลาดและการแข่งขัน

การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

นโยบายการตลาดของบริษัทในปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย โดยมีจุดเด่นในการออกแบบที่สร้างสรรค์แนวคิดโครงการที่มีจุดเด่นและเป็นเอกลักษณ์ที่โดดเด่น ตลอดจนสภาพแวดล้อมภายในโครงการที่ดี และตอบโจทย์ตรงความต้องการของลูกค้าและมีการบริหารจัดการโครงการหลังการขายให้กับชุมชนในโครงการต่างๆ ทำให้เป็นที่ไว้วางใจกับลูกค้าจนทำให้สามารถเจาะกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและทั่วถึง โดยมีนโยบายทางการตลาดและข้อได้เปรียบในการแข่งขันที่สำคัญ ดังนี้

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับต้นๆ ในการพัฒนาโครงการทุกโครงการของบริษัท เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้งต้องใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญและเดินทางสะดวก รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกทางต่าง อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้า, โรงพยาบาล, โรงเรียน, มหาวิทยาลัย หรือคอมมูลิตี้มอล์, ร้านค้าสะดวกซื้อและตลาดสด ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน บริษัทยังขยายการพัฒนาโครงการไปยังพื้นที่ที่มีศักยภาพแห่งใหม่และพื้นที่ใกล้เคียงได้

การออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ภายใต้แบรนด์สินค้าต่าง ๆ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยแต่ละโครงการจะมีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณะตัวแบรนด์ NC GROUP ด้วยการสร้างความแข็งแกร่งภาพลักษณ์ของแบรนด์ (Brand Image) ในแต่ละกลุ่มเป้าหมาย

- โครงการ "NC Royal (Pinklao)" เป็น Premium Brand ที่สะท้อนความหรูหรามีระดับในสังคมระดับพรีเมี่ยม
- โครงการ "บ้านฟ้าปิยรมย์ Lake Grande" เป็นแบรนด์ที่มีภาพลักษณ์การบริหารชุมชนที่น่าอยู่ อบอุ่น และครบครัน
- โครงการ "บ้านฟ้า Greenery" เป็นแบรนด์ที่ Value for money ในสายตาของกลุ่มลูกค้าที่สัมผัสถึงความร่มรื่นและความอบอุ่น
- โครงการ "Home on Green" เป็น Premium Brand อีกโครงการที่มีความเป็นอยู่ที่แตกต่าง ท่ามกลางสนามกอล์ฟและความเขียวของพรรณไม้
- โครงการ Natureza Condo เป็นการสร้างแบรนด์คอนโดมิเนียมของบริษัทโครงการแรก และเป็นตัวสร้างความหลากหลาย และครอบคลุมในทุกผลิตภัณฑ์ ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกไลฟ์สไตล์ สร้างสังคมเมืองสีเขียวที่เป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติ ใจกลางเมืองพัทยา

กลยุทธ์การวางภาพลักษณ์บริษัท

บริษัทได้มีการปรับภาพลักษณ์องค์กรให้ทันสมัยขึ้น โดยยึดหลัก "รู้จักบ้าน รู้ใจคุณ" หรือ "We built your Home with our Heart" โดยได้ทำการวิเคราะห์ภาพลักษณ์ขององค์กรที่มีต่อลูกค้าโครงการฯ และลูกค้าเป้าหมาย พบว่า NC

GROUP มีภาพลักษณ์ที่ดีในสายตาผู้บริโภค โดยในปีนี้บริษัทได้วางแนวทางเพื่อตอกย้ำ Brand Awareness ของ NC GROUP ให้แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น พร้อมทั้งรักษาจุดแข็งของ NC GROUP โดยพยายาม Highlight จุดแข็งนั้น อาทิ ความเป็นสังคมชุมชนที่อบอุ่น, การบริการที่เป็นกันเองและมิตรภาพที่ดี, สิ่งแวดล้อมภายในและบรรยากาศที่ร่มรื่นน่าอยู่ของโครงการ และราคาที่คุ้มค่า

ความเป็นมืออาชีพและประสบการณ์ของคณะผู้บริหาร

โดยบริษัทฯ ยังคงยึดหลักการบริหาร “We built your home with our heart” และมุ่งสร้างความแตกต่างของโครงการและผลิตภัณฑ์จากคู่แข่งโดยทั่วไป นำระบบคุณภาพมาตรฐานสากล ISO ทั้งมาตรฐานการออกแบบ การควบคุมการก่อสร้างบ้านของโครงการให้เป็นไปตามคุณภาพมาตรฐานสากลอย่างสูงสุด

การวางแผนการขายแบบเป็นทีมและเป็นระบบ

บริษัทฯ มีกลยุทธ์วางแผนการขายแบบเป็นทีม โดยเมื่อลูกค้าเข้ามาเยี่ยมชมโครการ จะมีทีมขายและทีมการตลาดให้บริการร่วมกันนำเสนอข้อมูลโครงการแก่ลูกค้า โดยเริ่มต้นจากพนักงานทั้งสองทีมจะเป็นผู้อธิบายแนวคิด รูปลักษณ์ สไตล์ ของโครงการ พร้อมกับขนาดพื้นที่ห้อง ราคา เพื่อจูงใจให้ลูกค้ามีความรู้สึกร่วม และอยากเป็นเจ้าของ ดังนั้น กลยุทธ์การขายแบบเป็นทีมและเป็นระบบถือเป็นหนึ่งในจุดแข็งของบริษัทฯ ซึ่งสามารถช่วยเพิ่มอำนาจการตัดสินในของลูกค้าได้อย่างความสำเร็จ และสามารถปิดการขายกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การกำหนดราคาขาย

บริษัทฯ มีนโยบายราคาขายโดยพิจารณาจากลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง ต้นทุนที่ดิน และการก่อสร้างโครงการ โดยบริษัท ฯจะกำหนดราคาขายเบื้องต้น ตั้งแต่ช่วงการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น และจะกำหนดราคาขายจริงเมื่อเปิดขายโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดราคาขายแต่ละทำเลที่ตั้งแตกต่างกันโดยขึ้นอยู่กับทัศนียภาพ รวมถึงระยะเวลาในการปิดขายโครงการ ได้แก่ ช่วงเปิดขายก่อนการก่อสร้าง ช่วงการก่อสร้าง และช่วงโครงการแล้วเสร็จ อย่างไรก็ดี ราคาขายของแต่ละโครงการจะเป็นราคาที่สามารถแข่งขันได้เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของผู้ประกอบการอื่นในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน โดยบริษัทฯ คำนึงถึงราคาขายที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้าการออกแบบพื้นที่ที่เหมาะสมกับความคุ้มค่ากับสิ่งที่ลูกค้าจะได้รับ รวมไปถึงการรักษามาตรฐานการออกแบบ การควบคุมการก่อสร้างบ้านของโครงการ

การส่งมอบงานได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด

บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าการก่อสร้างโครงการจะเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้องครบถ้วนตามแบบที่ตกลง และสามารถส่งมอบให้ลูกค้าตรงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารการเงินและต้นทุนก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้เป็นอย่างดี

การนำนวัตกรรมมาพัฒนาบ้านเพื่อผู้อยู่อาศัย

ในยุคที่เทคโนโลยีและนวัตกรรมมีบทบาทสำคัญในการยกระดับคุณภาพชีวิต บริษัทฯ มุ่งมั่นในการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการและไลฟ์สไตล์ของลูกค้าอย่างครอบคลุม โดยการพัฒนาและนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ มาใช้ในทุกกระบวนการผลิตเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายและยกระดับคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยของลูกค้า ด้วยแนวคิด NC Cross Innovation & Home Technology (NCXT) ที่มุ่งเน้นการพัฒนาเพื่อให้ลูกค้าได้รับสิ่งที่ดีที่สุดในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านพลังงาน การรักษาสุขภาพ หรือความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตประจำวัน

- Smart Eco: **นวัตกรรมบ้านที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และประหยัด** บริษัทฯ มุ่งมั่นในการพัฒนาและออกแบบบ้านที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยร่วมมือกับพันธมิตรอย่าง SCG เพื่อศึกษานวัตกรรมที่สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตที่ใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงาน ผลักดันการพัฒนา Smart Home,

Eco Home, และ Care Home ที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการอยู่อาศัย พร้อมยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยให้ดีขึ้นทั้งในแง่ความสะดวกสบายและความยั่งยืนในระยะยาว

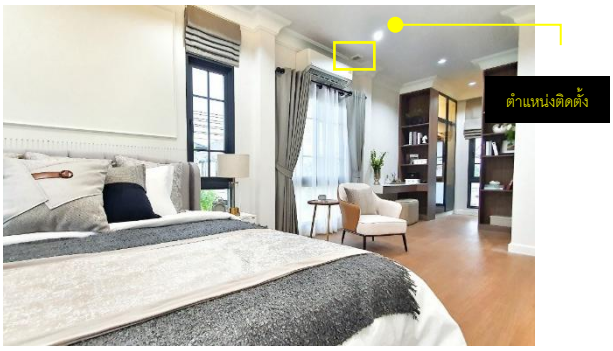
หนึ่งในนวัตกรรมที่สำคัญที่ได้พัฒนาและนำมาใช้คือ ระบบ Active Airflow System จาก SCG ซึ่งช่วยปรับอุณหภูมิภายในบ้านให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมด้วยการดันอากาศร้อนภายในบ้านออกไปทางโถงหลังคาและทำให้เกิดการหมุนเวียนอากาศเสมือนการทำงานของเครื่องปรับอากาศตามธรรมชาติ ระบบนี้ยังใช้โซล่าเซลล์ขนาดเล็กในการดูดพลังงานเพื่อให้พัดลมทำงานโดยไม่ต้องใช้ไฟฟ้า ช่วยให้บ้านเย็นขึ้นและประหยัดพลังงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ที่ห่วงใยการใช้พลังงาน แนวคิดนี้ได้ถูกนำร่องในโครงการ ธัญธานี โฮมออนกรีน และได้พัฒนาต่อยอดในโครงการ CHARM เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่ต้องการสิ่งแวดล้อมที่ดีและการประหยัดพลังงานในบ้าน

บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการออกแบบบ้าน โดยเลือกใช้ ผลิตภัณฑ์ Green เช่น สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ ที่ช่วยลดการใช้น้ำได้ถึง 25% และได้รับการรับรองจาก SCG Green Choice รวมถึงการเลือกใช้ สีทาบ้านที่สามารถสะท้อนความร้อน ช่วยประหยัดไฟได้ และทนทานต่อทุกสภาพอากาศ สีเหล่านี้ยังสามารถช่วยลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งผ่านการประเมินเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในทุกขั้นตอนการผลิตและการใช้งานด้วยการใช้วัสดุที่มีคาร์บอนฟุตพริ้นท์ต่ำ ผลิตภัณฑ์เหล่านี้ไม่เพียงแต่ช่วยประหยัดพลังงาน แต่ยังมีผลดีต่อโลกและสังคม โดยการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม.

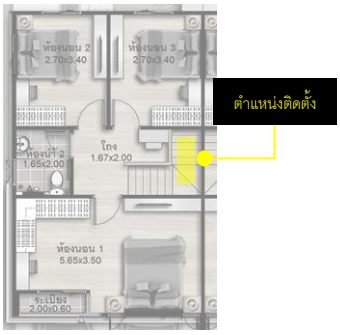
- Smart Care: **การมีฟังก์ชั่นที่ถูกออกแบบให้การอยู่อาศัยมีความปลอดภัยสูงสุด** การออกแบบบ้านที่คำนึงถึงความปลอดภัยและสุขภาพเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ โดยเฉพาะในด้านการดูแลผู้สูงอายุ

ผ่านการออกแบบฟังก์ชันที่รองรับทุกขั้นตอนในการอยู่อาศัย เช่น การออกแบบบ้านที่เหมาะสมกับสังคมผู้สูงวัยและการพัฒนาผลิตภัณฑ์ Wellness Innovation เพื่อให้บ้านมีความปลอดภัยสูงสุด ไม่ว่าจะเป็นด้านสุขภาพหรือการป้องกันอุบัติเหตุ

- COMPLETE AIR by PANASONIC เป็นนวัตกรรมใหม่ที่บริษัทฯ ได้นำเข้ามาใช้ในโครงการ NC TIWA ปิ่นเกล้า-สาย 5 ในประเภทบ้านเดี่ยว LYSIS และ MEDICI โดยระบบนี้ถูกติดตั้งเป็นมาตรฐานในห้องนอนใหญ่ของบ้านทั้ง 2 Type เพื่อควบการทำความร้อน ความเย็น และการระบายอากาศโดยอัตโนมัติ ผ่านการตรวจสอบแบบเรียลไทม์ เพื่อให้ได้ อากาศบริสุทธิ์ พร้อมอุณหภูมิและความชื้นในระดับที่สบาย ระบบนี้ไม่เพียงแต่เพิ่มความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย แต่ยังช่วยลดเวลาการฟอกอากาศ และลดต้นทุนการใช้พลังงานในระยะยาว ด้วยการจัดการคุณภาพอากาศที่มีประสิทธิภาพ ช่วยสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีในด้านสุขภาพและการประหยัดพลังงานให้กับผู้อยู่อาศัย



- **นวัตกรรมฝ้าช่องแสง** Zerve board **และ หลังคาโปร่งแสง** ถูกนำมาใช้ในโครงการบ้านฟ้าแกรนด์ทาวน์นี่ เพชรเกษม-สาย 5 เพื่อให้แสงธรรมชาติสามารถส่องเข้ามาในบ้านได้ โดยเฉพาะในจุดที่มักจะอับแสง การกำหนดให้มีแสงธรรมชาติช่วยให้ผู้อยู่อาศัยไม่ต้องเปิดไฟฟ้าในเวลากลางวัน และยังช่วยลดความอับชื้นในบ้าน ซึ่งช่วยยับยั้งการเกิดเชื้อราและป้องกันการเกิดภูมิแพ้ ทั้งนี้ เทคโนโลยีนี้ถูกติดตั้งในบ้านทาวน์โฮม 3 แบบดังนี้:
    - แบบบ้าน TH 5.0 m. (TRENDTO)
    - แบบบ้าน TH 5.7 m. (TAMPERE)
    - แบบบ้าน THb 5.7 m. ทรงอิสระ (TALLINN)



การใช้แสงธรรมชาติในบ้านจึงช่วยเพิ่มความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยและส่งเสริมสุขภาพที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัย

ลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Centric) และบริการหลังการขาย

เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่กำลังตัดสินใจในการซื้อ จึงจัดให้มีบริการหลังการขายในด้านต่างๆ เช่น การรับประกันคุณภาพและการอำนวยความสะดวกในการติดต่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน

ส่วนลูกค้าสัมพันธ์ เพื่อมุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า โดยจะช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าตั้งแต่ขั้นตอนการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน, การตรวจรับมอบโครงการ และการโอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย (After Sale Service)

สภาพการแข่งขันในปีที่ผ่านมา และแนวโน้มของการแข่งขันในอนาคต

ในปี 2567 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยยังคงเผชิญกับสภาพการณ์ที่ท้าทายจากหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบทั้งในเชิงบวกและลบต่อการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในส่วนของกำลังซื้อที่ยังฟื้นตัวได้ช้า และการขึ้นราคาของต้นทุนการก่อสร้างที่ยังคงกดดันความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

การฟื้นตัวของกำลังซื้อและอุปสงค์ที่ชะลอตัว

กำลังซื้อในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์เศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่หลังมีการระบาดของโควิด-19 โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-ล่างที่ยังคงมีภาระหนี้ครัวเรือนสูงและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ทำให้การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยไม่สามารถทำได้ทันที ขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-บนแม้ว่าจะมีความสามารถในการฟื้นตัวเร็วกว่า แต่ก็ยังไม่เพียงพอที่จะพยุงตลาดในภาพรวมได้ ปัจจัยหลักๆมาจากผลกระทบความเข้มงวดในการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงิน และอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงสูง จึงคาดการณ์ว่าการฟื้นตัวของตลาดในปี 2568 ก็ยังมีแนวโน้มที่จะเป็นไปในทิศทางที่ยังชะลอตัวอยู่

ปัจจัยกดดันต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของราคาวัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็กและปูนซีเมนต์ที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วงปี 2564-2565 รวมไปถึงค่าแรงงานและราคาที่ดิน ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่กดดันอัตรากำไรของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนที่สูงส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการต้องปรับขึ้นราคาที่อยู่อาศัยเพื่อรักษากำไร แต่ในขณะเดียวกันก็คงเป็นอุปสรรคสำคัญในการกระตุ้นกำลังซื้อในตลาดระดับราคาปานกลาง-ล่าง

กลยุทธ์ของผู้ประกอบการอสังหาฯ รายใหญ่

ในภาวะที่ต้นทุนสูงและกำลังซื้อยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ยังคงมีความได้เปรียบในแง่ของฐานทุนที่แข็งแกร่งและความสามารถในการปรับกลยุทธ์ได้อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการระดับบนที่มุ่งเจาะกลุ่มผู้มีรายได้สูง ซึ่งสามารถสร้างรายได้และผลกำไรได้รวดเร็วกว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลาง-ล่าง นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเหล่านี้ยังสามารถใช้กลยุทธ์การลดราคาและการจัดโปรโมชันเพื่อระบายสต็อกที่สะสมไว้จากช่วงก่อนหน้า

นโยบายภาครัฐและมาตรการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของนโยบายภาครัฐที่มีต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ในปีที่ผ่านมามีมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย โดยลดค่าธรรมเนียมการโอนบ้านและอาคารชุด จาก 2% เหลือ 0.01% และลดค่าจดจำนองบ้านและอาคารชุดลงจาก 1% เหลือ 0.01% (ราคาซื้อขาย ราคาประเมินทุนทรัพย์ วงเงินจดจำนอง ต้องไม่เกิน 7 ล้านบาท) เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายและกระตุ้นการซื้อบ้านให้ขยายตัวมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีการให้สินเชื่อจากธนาคารต่างๆ ที่สนับสนุนให้ผู้กู้ซื้อบ้านมีภาระผ่อนจ่ายลดลง เช่น การคงดอกเบี้ยต่ำพิเศษไว้ใน 3 ปีแรก หรือให้ดอกเบี้ยคงที่ 3% 5 ปีแรก (ถ้าผ่านการอนุมัติแล้ว) การเพิ่มเพดานสินเชื่อบ้าน รวมไปถึงการผ่อนคลายเกณฑ์กู้ร่วม

อ้างอิงจากข้อมูล SCB EIC ในด้านนโยบายกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์จากรัฐบาลในปี 2568 คาดว่าจะมีโอกาสสูงที่จะต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อไป เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลาง ซึ่งถือเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน นอกจากนี้ยังคาดว่าจะมีการขยายเวลาใช้มาตรการอื่นๆ ที่เคยประกาศใช้ในช่วงที่ผ่านมา เช่น การสนับสนุนสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำสำหรับที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำ เพื่อช่วยลดภาระการชำระเงินกู้ให้กับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านในช่วงที่ต้นทุนชีวิตสูง รวมถึงมาตรการลดหย่อนภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย หรือการลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยกระตุ้นการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศ ขณะที่มาตรการผ่อนคลายข้อกำหนด LTV คาดว่ามีโอกาสเกิดขึ้นน้อยกว่ามาตรการอื่น เนื่องจากยังคงมีความเสี่ยงจากการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ส่วนมาตรการที่มีความซับซ้อนหรือจำเป็นต้องมีการแก้ไขกฎหมาย เช่น การอนุญาตให้ชาวต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกิน 49% หรือการอนุญาตให้ชาวต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแนวราบ รวมถึงการอนุญาตให้ชาวต่างชาติเช่าที่ดินระยะยาว 99 ปี คาดว่ายังคงเป็นเรื่องที่มีความซับซ้อนและยังยากที่จะเกิดขึ้นในช่วง 1-2 ปีข้างหน้า โดยจะต้องมีการพิจารณาในหลายมิติทั้งด้านกฎหมายและผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งยังคงต้องติดตามสถานการณ์และทิศทางของนโยบายในระยะต่อไป

ในปี 2568 การฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมีทิศทางที่ดีขึ้นเล็กน้อย อาจจะยังคงชะลอตัวแต่เป็นไปด้วยอัตราที่ลดลงจากปี 2567 โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ที่จะได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อที่ยังคงเปราะบาง ขณะที่ตลาดอาคารชุดพักอาศัยอาจยังคงได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้ซื้อที่เน้นทำเลและความสะดวกในการเดินทาง โดยหลักๆคาดว่าจะมี**<u>ปัจจัยกดดัน</u>**ในเรื่องของ 1) การฟื้นตัวของกำลังซื้อ 2) ความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน 3) ต้นทุนการก่อสร้างที่สูง ยังคงส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นตาม โดยเฉพาะในพื้นที่ที่ผังเมืองมีโอกาสถูกปรับประกาศใช้ใหม่ ซึ่งอาจทำให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นและส่งผลต่อราคาต้นทุนในการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะโครงการแนวราบที่ต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ อีกทั้งยังเป็นข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลาง-ล่าง ขณะที่ราคาวัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็กและปูนซีเมนต์ แม้จะมีแนวโน้มปรับตัวลดลง แต่ก็ยังอยู่ในระดับที่สูงกว่าปีที่ผ่านมา ขณะที่**<u>ปัจจัยสนับสนุน</u>** คาดว่ายังมี 1) กำลังซื้อจากชาวต่างชาติ โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารชุดและในพื้นที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต ชลบุรี และเชียงใหม่ 2) การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน เช่น การสร้างรถไฟฟ้าสายใหม่ รวมถึงการลงทุนโครงการใหญ่ๆ ในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และจังหวัดอื่นๆ จะช่วยให้สามารถพัฒนาโครงการใหม่ในทำเลที่หลากหลายได้มากขึ้น

จากปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมา ทั้งการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการ และนโยบายจากภาครัฐ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 และต่อเนื่องในปี 2568 จะยังคงเผชิญกับความท้าทาย แต่ก็มีโอกาสสำหรับผู้ประกอบการที่สามารถปรับตัวและใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสมในการตอบสนองต่อตลาดที่กำลังเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

ด้าน REIC คาดการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไทยปี 2567 จะมีจำนวนประมาณ 350,545 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.4 แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ 243,088 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.0 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -15.4 ถึงร้อยละ 3.3 และอาคารชุด 107,456 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.6 ส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คาดว่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ 1,012,760 ล้านบาทในทุกประเภทของที่อยู่อาศัย ลดลงร้อยละ -3.3 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบ จะมีมูลค่า 717,052 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.4 ด้านอาคารชุดจะมีมูลค่า 295,707 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -2.9 และสำหรับแนวโน้มปี 2568 คาดว่าจะมีจำนวนหน่วย

โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย 363,600 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -4.5 ถึงร้อยละ 12.3 ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยแนวราบ 254,520 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -1.4 ถึงร้อยละ 16.0 และอาคารชุด 109,080 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -11.6 ถึงร้อยละ 3.9 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทในปี 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1,043,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -8.6 ถึงร้อยละ 12.0 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบ คาดจะมีมูลค่า 739,700 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -7.2 ถึงร้อยละ 13.8 และอาคารชุด จะมีมูลค่า 303,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -12.7 ถึงร้อยละ 7.8

ขณะที่ในส่วนของที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ ทาง REIC คาดการณ์พื้นที่กรุงเทพและปริมณฑลในปี 2567 ทั้งปีจะรวมอยู่ที่ประมาณ 85,195 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.4 จากปี 2566 และมีมูลค่าประมาณ 528,396 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.4 ส่วนปี 2568 คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ประมาณ 89,655 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ5.2 จากปี 2567 และมีมูลค่าประมาณ 541,392 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 โดยมีสาเหตุจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและตลาดที่อยู่อาศัย

จากสถานการณ์ภาวะการตลาดและการแข่งขันดังกล่าว ทางบริษัทได้มีการกำหนดกลยุทธ์การตลาด Marketing Strategy เพื่อดำเนินธุรกิจให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยมีกลยุทธ์ประกอบด้วย

กลยุทธ์การสร้างตราภาพลักษณ์ (Brand Strategy)

การสร้างภาพลักษณ์ปรับ Brand Image โดยเน้นความเป็น NC GROUP เพิ่มขึ้น อีกทั้งมีการปรับโครงสร้าง Brand ของโครงการใหม่และมีการปรับรูปแบบการนำเสนอสินค้าของพนักงานขายให้มีความเป็นมืออาชีพ ในรูปแบบใหม่ Digital Marketing และประยุกต์และเข้าใจเพื่อปรับรูปแบบการโฆษณาในแบบ IMC (Integrated Marketing Communication) ของการสื่อสารการตลาดรวมทั้งสื่อ Digital , ประชาสัมพันธ์ และสื่อ Offline ต่างๆ เพื่อให้ลูกค้าเก่าและใหม่ได้รับรู้และเข้าใจถึงระดับของสินค้าแต่ละแบรนด์ได้มากยิ่งขึ้น และสามารถตัดสินใจได้ทันทีว่าสินค้าระดับใด แบรนด์ใดเหมาะกับความต้องการอย่างเหมาะสม โดยใช้แบรนด์เป็นตัวแบ่งประเภทและระดับของสินค้า ซึ่งแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่ม Premium และ กลุ่ม Value

สร้างประสบการณ์ร่วม ใน Touchpoint ที่ลูกค้าสามารถเห็น รู้สึก และสัมผัสได้ ในรูปแบบ Five Sense เมื่อเข้าเยี่ยมชมโครงการทุกโครงการที่เปิดขาย เพื่อให้เกิดความรู้สึก ประทับใจ น่าสนใจ ตื่นเต้น น่าติดตาม (Interest at first sight) ทั้งนี้ ใน 4 ส่วนหลักที่สร้างความประทับใจของลูกค้า คือ บริเวณสำนักงานขาย บริเวณทางเข้าโครงการบริเวณภายในโครงการและบ้านพร้อมขายที่เปิดให้เข้าชม

ประชาสัมพันธ์การปรับภาพลักษณ์ของแบรนด์ NC GROUP และประชา สัมพันธ์แบรนด์แต่ละแบรนด์อย่างต่อเนื่อง ในแต่ละช่องทางการสื่อสารการตลาด ในรูปแบบใหม่

Event Marketing เน้นด้านการสร้างการรับรู้ของตราสินค้าและสร้างยอดขาย โดยมีการจัดการส่งเสริมการขายพร้อมกับกิจกรรมให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าใหม่และรวมทั้งลูกบ้านเดิมของบริษัทฯ และเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายที่เป็นลูกค้าตัวจริง ซึ่งกิจกรรมที่จัดอย่างต่อเนื่องช่วยสร้าง “บุคลิกภาพของตราสินค้า” (Brand Personality) ได้ผลทั้งในด้านการสร้างการรับรู้ของตราสินค้า และการสร้างยอดขายไปพร้อมกัน

Digital Marketing เป็น Trend การสื่อสารที่เหมาะในสถานการณ์ที่ต้องมีระยะห่าง ในช่วงแพร่ระบาด Covid - 19 หรือ ช่วงที่สถานการณ์ที่เริ่มคลี่คลายของโควิค 19 ทั้งนี้ยังคงเน้นสร้างการเข้าถึงและรับรู้ของ Brand NC ในระดับ Corporate Brand จนถึงระดับ Project Brand ที่มีภาพลักษณ์ความทันสมัยที่ผสมผสานกับการอยู่อาศัยและโปรโมชั่นแคมแปญ ได้อย่างลงตัว เป็นต้น

กลยุทธ์การสร้างความแตกต่าง (Differentiate Strategy)

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวคิดเฉพาะสำหรับแต่ละโครงการ เพื่อสร้างความแตกต่าง โดยมีการวางแผนออกแบบผังโครงการ รูปแบบสไตล์บ้านได้มีการพัฒนาโดยเฉพาะในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยมีปรับรูปแบบ Design จากสไตล์ที่มีกลิ่นอายความเป็นไทยเปลี่ยนเป็นสไตล์ Modern Tropical, Modern Contemporary หรือ Modern Art Deco เป็นต้น เพื่อเน้นประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ทั้งภายใน และภายนอกบ้าน โดยภายในเน้นตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยคนรุ่นใหม่ อาทิ ห้อง Green Room, Walk in Closet, เรือนรับรอง, Royal suite และการบริหารโครงการหลังการขายที่เป็นเอกลักษณ์ชัดเจนกับลูกบ้าน หรือการออกแบบประโยชน์ใช้สอย (Function) สำหรับโครงการแนวคิดบ้านสวน ทั้งภายในและภายนอกบ้านให้สัมผัสทัศนียภาพของสวนได้อย่างเต็มที่ และบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อรองรับการอยู่อาศัย 3 Generation โดยนำหลัก Universal Design เข้ามาปรับใช้ และมุ่งเน้นพัฒนา Aging care innovation design เพื่อเพิ่มความสุขของทุกคนในครอบครัวอย่างแท้จริง นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการออกแบบบ้านรุ่นใหม่ ภายใต้คอนเซ็ปต์ “We care / Wellness”โดยคำนึงถึงห้องนอนพิเศษด้านล่างที่รองรับผู้สูงอายุ ซึ่งสามารถพักผ่อนได้โดยไม่ต้องขึ้นชั้นบน ซึ่งแต่ละแบบบ้าน เป็นแบบบ้านที่ไม่ใหญ่มากแต่มีห้องนอนถึง 4 ห้องนอน เป็นต้น

มีการจัดโครงสร้างแบรนด์สินค้าให้เกิดความสอดคล้อง Brand Portfolio กับ Brand Image ของ NC GROUP โดยการพัฒนาแบบบ้านแต่ละหลังด้วยการวิจัย ใน Customer Insight เพื่อนำมาพัฒนาแบบบ้านและโครงการฯให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยที่เป็น Target Group จริง และมีการแบ่งแต่ละ Segment ให้มีความแตกต่างกันตามระดับราคา อีกทั้ง ยังใส่ใจในสิ่งแวดล้อมโดยใส่ใจในวัสดุที่เลือกใช้ โดยมีความใส่ใจเกี่ยวกับ ECO Friendly เนื่องจากคนรุ่นใหม่ใส่ใจในสิ่งแวดล้อม

การออกแบบบ้านให้มีทางเลือกสำหรับลูกค้า (Adaptive Function Design) กล่าวคือ บริษัทได้สร้างทางเลือกให้กับลูกค้า (Design Option) ในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านได้ เช่น เพิ่มห้องนอนชั้นล่าง เพิ่มโรงจอดรถ หรือเพิ่มห้องนั่งเล่น เป็นต้น ทำให้ลูกค้าสามารถต่อเติมหรือปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านได้ตามความพึงพอใจ

โครงการของบริษัทฯ จะมีพื้นที่ส่วนกลางเป็นจุดเด่นหนึ่งที่โดดเด่น เนื่องจากในแต่ละโครงการ แม้จะมีแนวคิดที่แตกต่างกัน ซึ่งทำให้มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางแตกต่างกัน แต่พื้นที่สาธารณูปโภค และพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการจะได้รับการจัดสรรให้มีพื้นที่มากกว่าที่กฎหมายกำหนด เพื่อเพิ่มความร่มรื่นและความเป็นเอกลักษณ์ให้กับชุมชนในหมู่บ้านอีกด้วย

และเพื่อให้บ้านมีความทันสมัยและเหมาะสมต่อการใช้งานของลูกค้าในยุคปัจจุบัน อีกทั้งตอนรับเทรนด์ Aging Society บริษัทไม่เคยหยุดยั้งที่จะนำนวัตกรรม และเทคโนโลยีเพื่อที่อยู่อาศัยมาพัฒนาสินค้าและบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้อยู่อาศัยอย่างสะดวกสบาย และปลอดภัยอย่างสูงสุด ลูกค้าจะได้รับสิ่งที่ดีที่สุด เพื่อการอยู่อาศัยและมีคุณภาพชีวิตที่ดีของทุกคนในครอบครัว ดังคำว่า เอ็น.ซี Home Expert Living Care

กลยุทธ์ด้านมาตรฐานและคุณภาพของบ้านและโครงการ (Quality Standard)

การดำเนินงานอย่างเป็นระบบ และกระบวนการตรวจเช็คงานในทุกขั้นตอนเพื่อให้ได้บ้านและโครงการที่เป็นไปตามมาตรฐานสากลที่กำหนดขึ้นตามขั้นตอนของ ISO 9001:2008 ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การออกแบบโครงการ (Site Plan) การควบคุมการก่อสร้าง การบริหารการขาย ตลอดจนการเสนอบริการหลังการขาย โดยรับประกันโครงสร้างบ้านภายหลังการโอนนานถึง 5 ปี เป็นกลยุทธ์ที่ทำให้ลูกค้ามั่นใจได้ถึงคุณภาพของโครงการของบริษัท ที่เป็นไปตามมาตรฐานเดียวกัน ตลอดจนการสื่อสารตรงถึงผู้บริหารผ่านฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ (CFR : Customer Feedback Records) จะเป็นช่องทางหนึ่งที่ให้ลูกค้าได้มีโอกาสตรวจสอบและร้องเรียนงานก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน และมีการแก้ไขได้ทันเวลา อีกทั้ง

ก่อให้เกิดความพึงพอใจและสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าอีกด้วย ทั้งนี้ ในปี 2552 – 2555 บริษัทยังได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณ ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ติดดาว จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ซึ่งเป็นเครื่องการันตีได้ว่า บริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการที่ตระหนักถึงคุณธรรม จริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมในการโฆษณา การทำสัญญา การผลิต และจำหน่ายสินค้าและบริการที่คำนึงถึงผู้บริโภคอย่างแท้จริง

กลยุทธ์สร้างความเชื่อมั่นในบริการหลังการขาย (Good after Sale Service)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของความพึงพอใจของลูกค้าในระยะยาว จึงมุ่งเน้นการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกค้าและชุมชนในโครงการภายหลังการปิดการขาย โดยการวางระบบการบริหารชุมชนที่ดี สร้าง Customer Lifetime Value กล่าวคือ ได้จัดตั้งบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการบริหารโครงการของบริษัทอย่างเป็นระบบ มีการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งประกอบด้วยสโมสร สวนหย่อม และสถานที่เล่นกีฬามากกว่าที่กฎหมายกำหนด และการจัดกิจกรรมต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ลูกบ้านได้มีกิจกรรมร่วมกัน พัฒนาระบบการดูแลและให้บริการลูกค้า ระบบการให้บริการรับข้อร้องเรียน (CRM: Customer Relations Management) โดยฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของบริษัท เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้อยู่อาศัย และเป็นการรักษาลักษณะเฉพาะตลาดและแนวคิดของโครงการไว้ต่อไป

กลยุทธ์ด้านการวิจัยและการพัฒนาความต้องการให้สอดคล้องทางการตลาด (Research & Development Strategy)

บริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญของข้อมูลความต้องการของลูกค้าในตลาดเป็นอย่างมาก โดยได้จัดตั้งหน่วยพัฒนาธุรกิจ เพื่อทำการวิจัยตลาดก่อนการจัดซื้อที่ดินและการเปิดโครงการใหม่ โดยวิจัยความต้องการของลูกค้า การวิเคราะห์สภาพตลาด การวิเคราะห์คู่แข่งขัน และช่องว่างทางการตลาด ตลอดจนนโยบายของรัฐบาลอย่างต่อเนื่อง เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ สภาวะการแข่งขัน ศักยภาพของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และการพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยมีการวิจัยอย่างเป็นระบบ

กลยุทธ์ทางด้านราคา (Price Strategy)

บริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดราคาขายในรูปแบบของราคาที่แข่งขันได้ในทำเลที่ตั้งของโครงการนั้นๆ และมุ่งให้มูลค่าเพิ่มแก่ลูกค้าของโครงการด้วยความมั่นใจในสภาพชุมชนที่ดีภายหลังการปิดโครงการ ทั้งนี้ การกำหนดลูกค้าเป้าหมายอันเป็นที่มาของการกำหนดราคาจะพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ทำเลที่ตั้งของโครงการ และโอกาสทางการตลาด พฤติกรรมของลูกค้าเป้าหมาย และราคาตลาดของคู่แข่งขันในบริเวณใกล้เคียง เทียบเคียงกับต้นทุนในการดำเนินโครงการ แล้วจึงกำหนดกลยุทธ์ราคาตามช่องว่างทางการตลาดที่เปิดอยู่ในพื้นที่นั้น ให้เหมาะสมกับกลยุทธ์การแข่งขันด้วย

กลยุทธ์การดำเนินโครงการให้ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพ 4 โซน, ปริมณฑลฯ และขยายสู่จังหวัดใหญ่ในภูมิภาคที่มีศักยภาพสูงอย่างต่อเนื่อง

จากเดิมที่บริษัทฯ เป็นผู้นำตลาดบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ โซนเหนือ บริษัทฯ ได้ใช้กลยุทธ์การทดลองศึกษาตลาดในโซนอื่นในระยะที่ผ่านมา ทั้งผ่านโครงการโดยตรงของบริษัทฯ และการรับจ้างบริหารโครงการ ทำให้บริษัทมีความเชี่ยวชาญยิ่งขึ้นในพื้นที่อื่น และจากความสำเร็จของโครงการนำร่องในเขตอื่นดังกล่าว ปัจจุบัน บริษัทได้ดำเนินโครงการครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพหลัก 4 โซน, ปริมณฑลฯ และขยายสู่จังหวัดใหญ่ในภูมิภาคที่มีศักยภาพสูงอย่างต่อเนื่อง เช่น ชลบุรี และเชียงใหม่ ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง มีระบบการคมนาคม และระบบสาธารณูปโภคพร้อม และเป็นทำเลที่เหมาะแก่การอยู่อาศัย ซึ่งการเปิดโครงการครอบคลุมพื้นที่โดยรอบ และจังหวัดใหญ่ๆ ได้นั้น ส่งผลให้แบรนด์ “NC Group” เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น และทำให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นในการเติบโตของธุรกิจ

บริษัทฯ ยังคงนโยบายในการขยายการลงทุนไปยังพื้นที่ที่เป็นทำเลที่ดีมีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการขยายฐานและเข้าถึงลูกค้าที่หลากหลายขึ้น ตลอดจนเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการของบริษัทอีกด้วย

ในสถานการณ์ปัจจุบันที่เกิดการแพร่กระจาย Covid-19 เกิดขึ้น รูปแบบการสื่อสาร และการนำเสนอ ช่องทางการจำหน่ายในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายนั้น ได้มีการปรับเปลี่ยน เน้นช่องทางด้าน Online หรือ Digital marketing ที่มีความสำคัญอย่างมาก ในระยะหลังมานี้ ก็ทวีเพิ่มขึ้น ซึ่งการตลาดพัฒนาช่องทางจัดจำหน่าย หรือการสื่อสาร ที่ดำเนินการอยู่ ก็มุ่งให้ความสำคัญ เพื่อเป็นการส่งเสริมคุณภาพการเข้าถึงได้อย่างเต็มที่ และมาตรการที่ป้องกันดูแลลูกค้าที่ให้เกียรติโครงการในการเข้าเยี่ยมชมโครงการ ทาง NC เราก็มีมาตรการตามมาตรฐานที่ดี ในการสร้างมั่นใจทุกครั้งที่เข้าโครงการของ NC ในทุกๆ โครงการ

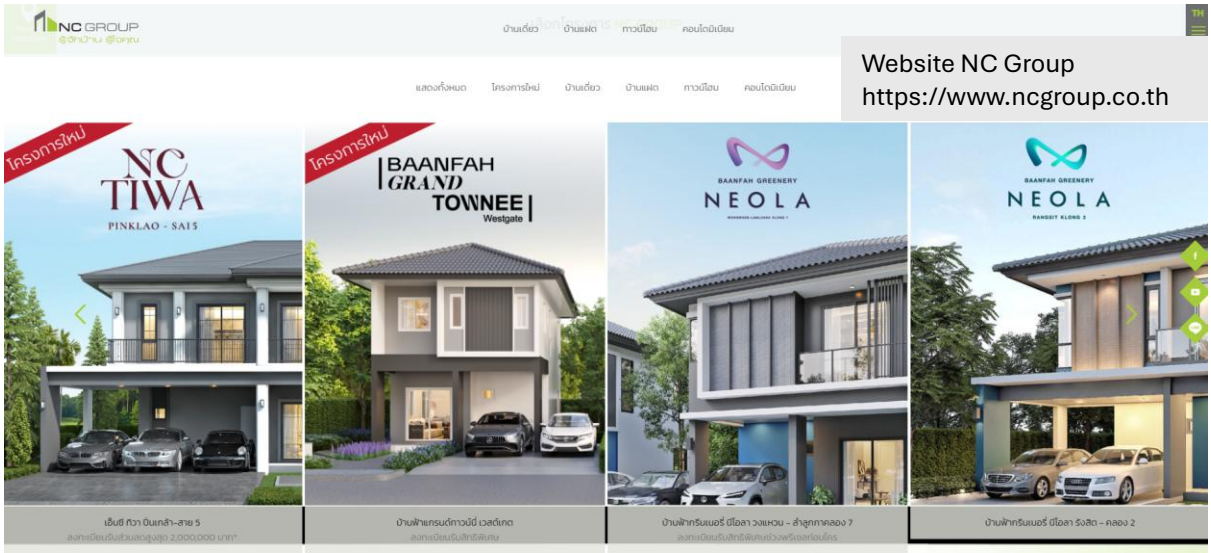
ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทมีความแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ ลักษณะของโครงการ และสภาพการแข่งขัน อันก่อให้เกิดช่องว่างทางการตลาดที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายนั้น ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนประเภทลูกค้าต่างๆ คละกันไป อันเนื่องจากนโยบายการกระจายความเสี่ยงในทำเลที่ตั้งโครงการ และกลุ่มลูกค้าให้ครอบคลุมในทุกทำเล และกลุ่มเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงเน้นผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อในระดับกลางถึงสูงเป็นหลัก จากข้อมูลในอดีตที่ผ่านมา พบว่า ร้อยละ 25 - 30 ของการได้มาซึ่งลูกค้า เป็นลูกค้าที่เกิดจากการแนะนำ และบอกต่อของลูกค้าเก่าในโครงการ (MGM : Member Gets Member) อันสะท้อนถึงความไว้วางใจของลูกค้าที่เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

การจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

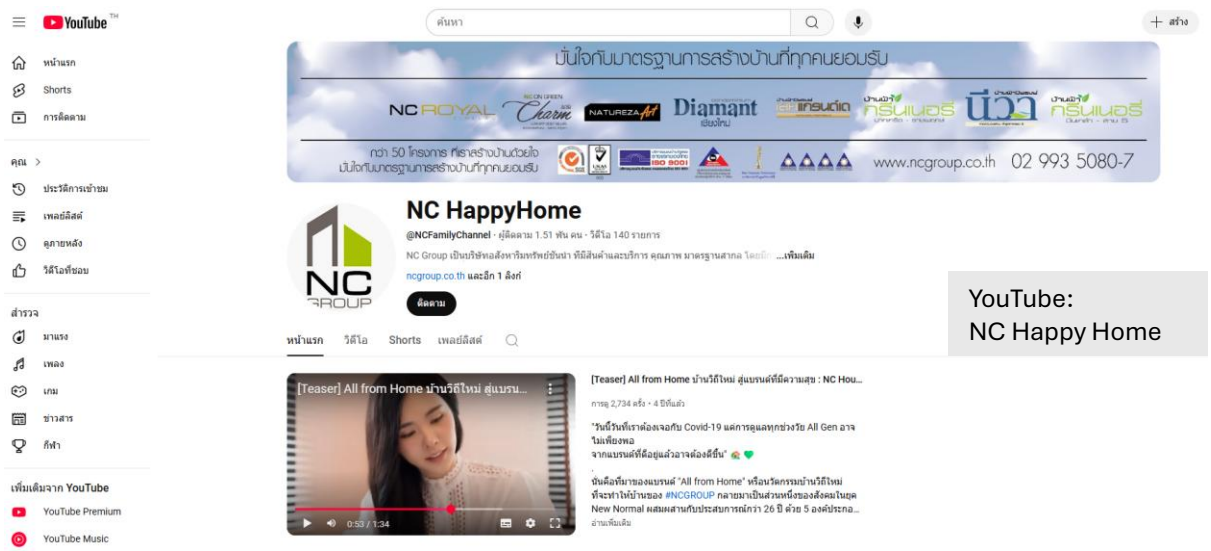
ช่องทางการจำหน่ายหลักของบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 10 ช่องทาง หลักได้ดังนี้

1. ช่องทางขายตรงผ่านสำนักงานแต่ละโครงการของบริษัท รวมถึงการขายตรงผ่านสำนักงานใหญ่
2. ช่องทางการออกบูธขายบ้านตามงานนิทรรศการแสดงบ้านต่างๆ ที่จัดโดยสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย
3. ช่องทางออกบูธตามห้างสรรพสินค้าชั้นนำต่างๆ เพื่อเจาะกลุ่มเป้าหมายที่ตรงมากขึ้นอีกช่องทางหนึ่ง
4. ช่องทางสมาคมที่เกี่ยวข้องกับการขายบ้าน
5. ช่องทางการแนะนำจากลูกค้าเก่าในโครงการ
6. ช่องทางผ่านป้ายโฆษณา ป้ายบอกทางในพื้นที่ใกล้เคียง
7. สิ่งพิมพ์ใบปลิว แผ่นพับโครงการ
8. ช่องหนังสือพิมพ์ นิตยสารและจัดพิมพ์หนังสือ “คู่มือคู่บ้าน” ร่วมกับนิตยสารบ้านเพื่อแจกลูกค้า
9. ช่องการส่งจดหมายตรงให้กลุ่มเป้าหมาย
10. ช่องทางผ่านสื่อสาร On-line marketing : Social Network, Facebook, Google Ad., E-Newsletters, Web Banner และ YouTube



Website NC Group
https://www.ncgroup.co.th

Facebook:
NC Happy Home



YouTube:
NC Happy Home

NC FESTIVAL
ลดยกขบวน 7 โครงการ
9-10 มี.ค.67
NC สีฟ้าโปร..สะใจ
SUMMER FRESH
ราคาพิเศษ 1.79 - 19 ล้าน*
ส่วนลด สะใจ
สูงสุด 2 ล้านบาท*
ของแถม สะใจ
แอร์ทั้งหลัง*
ให้ฟรี สะใจ
ค่าไฟ 25,000 บาท*
NC ให้ไว
ปิดจบ ซื้อบ้าน ครบทุกดีล
ดีลจอง รับทอง ดีลโอน รับทองเพิ่ม
ปิดจบ 0 บาท*
ยิ้ม x 30 ปี
HOT PRICE
บ้านราคาพิเศษ 30 แปลง*
NC แชร์ดี มีค่าควร
80,000 บาท
BAANFAH GRAND TOWNEE
Autumn
พิเศษ 2.39 ลบ.*
ยิ้ม รับทำเลถูกใจแบ
มีให้เลือก 14 ทำเลศักยภาพ
รังสิต
ลำลูกกา
ปิ่นเกล้า
แจ้งวัฒนะ
พัทยา
โปรโมชั่นสุดพิเศษ
โปรพิเศษ
ยิ้ม แน่
ราคาพิเศษ 30 หลัง*
Cashback สูงสุด
2,000,000 บาท*
ยิ้ม แม่โดนใจในสไตล์ที่ใช่
THEO
Merdith
พิเศษ 6 ลบ.*
ยิ้ม ราคาแม่ให้ถูก
ผ่อนต่ำล้านละ
2,500 บาท/เดือน*
30 แปลงสวย ราคาพิเศษ!!
14 ทำเลศักยภาพ
#บ้านหรู #บ้านเดี่ยว #บ้านแฝด #ทาวน์โฮม
02 993 5080
www.ncgroup.co.th
ประเทศรังสิต
Rangsit land
ประเทศลำลูกกา
Lam Luk Ka land
ทักแชทมาโลด!!
เปิดวาร์ปรังสิต
ทีเด็ดลำลูกกา
อยู่สบายจ่าย 0 บาท*
ค่าจอง 0 บาท*
ค่าจดจำนอง 0 บาท*
ค่าส่วนกลาง 0 บาท*
ค่าธรรมเนียม 0 บาท*
ยิ้มรับ
EXTRA PROMOTION
สิทธิพิเศษลูกค้าที่จองบ้าน ในเครือ NC GROUP
ภายใน 26 - 31 ส.ค.นี้
บัตรกำนัล
ยิ้ม
ขึ้นรับแปลงพิเศษ ผ่อนสบายๆ
ผ่อนเพียง 17,000 บาท/เดือน*
แม่นให้ฟรุ้ก
95/65
พิเศษ 6.9 ล้าน*
061 221 8668
ห้ามพลาด!!
วันเสาร์ที่ 19 ต.ค. 67
พบกันได้ที่
เอ็นซี ทิวา
ปิ่นเกล้า - สาย 5
Financial day
5.9 - 13
เช็ควงเงินสินเชื่อฟรี
ดอกเบี้ยพิเศษ
1.99%*
รู้ผล
อนุมัติไว
065 867 1777
มีบ้านหลังแรกได้ง่ายๆ
Financial Day วันที่ 19 ต.ค. 67
บ้านหรู 2 โครงการ
ติดถนนบรมราชชนนี
ล้มผ่ะชิวตดดเมือง
บนปีกมานของความหรูหรา
จอง
ค่าธรรมเนียมโอน
ค่าส่วนกลาง
ค่าจดจำนอง
0 บาท*
SME กู้ง่าย โตทันใจ
Financial Day วันที่ 19 ต.ค. 67
พบกันได้ที่
12 ล้าน*
เบาดอกเบาใจ
ปลดหนี้ไว กับสินเชื่อรีไฟแนนซ์
Financial Day วันที่ 19 ต.ค. 67
พบกันได้ที่

BUSINESS *Synergy*

Enhancing care for a Happy Life, we focus on the health and well-being of our residents, making it feel like they have a personal doctor at home. Partnering with Mahachai 2 Hospital, we're providing exclusive VIP privileges for every family. This service ensures attentive health care and convenience, allowing residents to book appointments from home in advance. It's a step forward in delivering personalized and thoughtful care for our community.

Collaboration

NCH X MAHACHAI 2 HOSPITAL

Personalized Care, Happy Living – Your Health, Our Priority

- Holistic healthcare services
- Promote and enhance the efficiency of healthcare and treatment
- Facilitate convenience for patients

Collaboration

NCH X THAMMASAT BUSINESS SCHOOL, TU

The signing ceremony of the Memorandum of Understanding (MOU)

This collaboration serves as a bridge connecting theory and practice, which will enhance student development and benefit the real estate business sector in the future. It is hoped that this partnership will contribute to the improvement of higher education in line with the organization's corporate social responsibility, benefiting both parties. The collaboration includes providing research grants to selected students who choose research topics related to the real estate sector.

- Producing research and academic articles that address the needs of the business sector
- Promoting business experience for students through internships, site visits, etc.
- Providing scholarships to support thesis development or independent research

NC x Panasonic

NCH and Panasonic are collaborating to demonstrate comfortable living conditions and energy savings, aiming to advance residential innovation towards sustainability and energy efficiency for Thai people.

Business Synergy

NC x Sinphaet

N.C. Housing and Sinphaet Lamlukka Hospital have partnered to offer exclusive health and wellness privileges to families, with the aim of developing a specialized medical center for complex diseases using advanced technology, staffed by specialists and available for consultations 24/7.

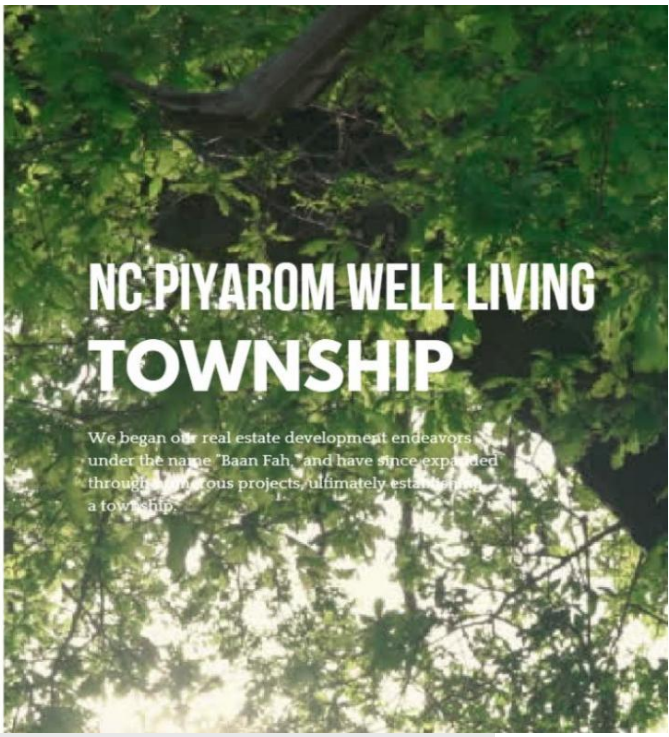
โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 15 โครงการ โดยเป็นมูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วทั้งสิ้น 6,780.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.95 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน รายละเอียดดังแสดงในตาราง

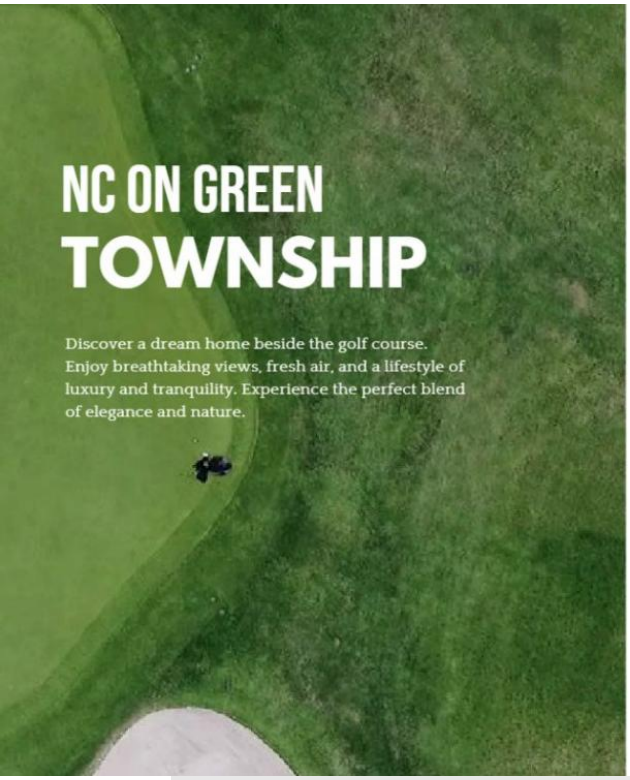
ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการและพื้นที่ (ไร่)	ลักษณะโครงการ	ราคาต่อหน่วย (ล้านบาท)	ข้อมูลโครงการ			ยอดขาย			ยอดโอน			ยอดขายรอโอน			ความคืบหน้าของการขาย
				ยูนิต	มูลค่าขาย (ล้านบาท	มูลค่าเงินลงทุน	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	
กรุงเทพฯ โซนเหนือ																
1 บ้านฟ้าปิยรมย์ นอร์เดิร์น (เฟส 16)	วงแหวนลำลูกกา คลอง 6 37-2-79.8 ไร่	SDH	5.0-9.9	141	963.62	504.78	135	903.27	93.74	134	895.98	92.98	1	7.29	0.76	93.74%
2 บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ธาม ลำลูกกา คลอง 7	ลำลูกกา คลอง 7 40-2-39.1 ไร่	DH/TH	1.5-3.45	439	879.8	585.27	338	697.36	79.26	332	686.81	78.06	6	10.55	1.2	79.26%
3 เอ็น.ซี.ออนกรีน ฌาร์ม คลาสสิก	วงแหวนลำลูกกา คลอง 5 37-0-73.9 ไร่	SDH	5.4-19.0	141	1,088.92	615.45	134	988.76	90.8	134	988.76	90.8	0	0	0	90.80%
4 เอ็น.ซี.ออนกรีน ปาล์ม พาร์ค 2	วงแหวนลำลูกกา คลอง 5 37-0-41.1 ไร่	DH/TH	2.1-4.6	291	998.03	598.1	290	993.34	99.53	289	990.05	99.2	1	3.29	0.33	99.53%
5 บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ นีโอล่า รังสิต คลอง 2	ต.คลอง2 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี40-0-97.6 ไร่	SDH/DH	3.7-7.2	218	1,002.39	679.64	63	269.21	26.86	59	251.59	25.1	4	17.62	1.76	26.86%
6 บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ นีโอล่า วงแหวน-ลำลูกกา คลอง 7	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี 19-1-23.3 ไร่	DH	3.79-7.28	114	488.24	352.97	57	232.97	47.72	48	196.95	40.34	9	36.02	7.38	47.72%
7 เอ็น.ซี.นีโอล่า วงแหวน-ลำลูกกา	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี 22-1-67.40 ไร่	SDH/DH	4.20-7.20	137	650.77	450.55	17	80.66	12.39	13	61.57	9.46	4	19.09	2.93	12.39%
กรุงเทพฯ โซนตะวันตก																
8 เอ็น.ซี.ทิวา ปิ่นเกล้า-สาย 5	ถ.พุทธมณฑล สาย 5 นครปฐม 12-2-34.1 ไร่	SDH	8.57-17.16	46	505.64	271.1	13	169.86	33.59	12	156.27	30.91	1	13.59	2.69	33.59%

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการและพื้นที่ (ไร่)	ลักษณะโครงการ	ราคาต่อหน่วย (ล้านบาท)	ข้อมูลโครงการ			ยอดขาย			ยอดโอน			ยอดขายรอโอน			ความคืบหน้าของการขาย
				ยูนิต	มูลค่าขาย (ล้านบาท	มูลค่าเงินลงทุน	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	
9 บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ธีโอ เพชรเกษม-ปิ่นเกล้า	ถ.พุทธมณฑล สาย 5 นครปฐม 58-3-51.1 ไร่	SDH/DH/TH	2.5-10.8	387	1,758.49	1,195.85	262	1,039.63	59.12	251	995.01	56.58	11	44.62	2.54	59.12%
10 บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ธีโอ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	ต.ระหาร อ.บางบัวทอง นนทบุรี 43-3-81.9 ไร่	SDH/DH	4.5-8.9	233	1,257.55	884.27	52	305.86	24.32	49	288.99	22.98	3	16.87	1.34	24.32%
11 บ้านฟ้า แกรนด์ ทาวน์นี่ เวสต์เกต	ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ นนทบุรี 24-3-88.6 ไร่	DH/TH	2.4-6.42	215	704.62	511.14	15	40.82	5.79	9	25.86	3.67	6	14.96	2.12	5.79%
12 บ้านฟ้า แกรนด์ ทาวน์นี่ เพชรเกษม-สาย 5	ต.ไร่ขิง อ.สามพราน จ.นครปฐม 49-1-17.7 ไร่	DH/TH	1.99-5.04	486	1,440.73	997.75	41	123.62	8.58	27	79.92	5.55	14	43.7	3.03	8.58%
กรุงเทพฯ โซนตะวันออก																
13 บ้านฟ้า ทาวน์นี่ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์	ต.แพรกษา อ.เมือง จ.สมุทรปราการ 9-3-92.1 ไร่	TH	2.49-4.89	105	307.81	222.73	20	50.67	16.46	14	35.52	11.54	6	15.15	4.92	16.46%
โซนอื่นๆ																
14 เนทูเรซ่า พัทยาเหนือ เฟส 1	ถ.สุขุมวิท, ถ.ชัยพรวิถี อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 4-0-66 ไร่	CD	0.89-3.6	407	623.83	436.43	404	615.64	98.69	403	611.36	98	1	4.28	0.69	98.69%
15 บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ลอฟท์ พัทยา	ถ.สุขุมวิท, ถ.ชัยพรวิถี อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 14-2-29 ไร่	DH	3.89-6.40	74	338.4	236.43	60	269.22	79.56	56	252.23	74.54	4	16.99	5.02	79.56%

หมายเหตุ : 1. SDH = บ้านเดี่ยว, DH = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮ้าส์



Township ***บ้านฟ้าปิยรมย์*** มี Facilities ครบครัน อาทิเช่น ตลาดบ้านฟ้าเลอมาเช่, Supermarket, Convenience Store, Café, และอื่นๆ นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมมากมายที่ทาง NC จัดให้ลูกบ้านและชุมชนโดยรอบ ส่งเสริมการอยู่อาศัยอย่างอบอุ่น



Township ***บ้านริมสนามกอล์ฟธัญญะธานี*** อยู่อาศัยท่ามกลางธรรมชาติเพื่อสิ่งที่ดีกว่าด้วยพื้นที่สีเขียวกว่า 400 ไร่ อากาศที่ดีกว่า สดชื่นได้มากกว่า กับบรรยากาศพรีเมี่ยม และกิจกรรมกีฬาครบครัน

Active Project

Northen Bangkok

SDH SDH SDH DH, TH

BAAN FAH PIYAROM NORDERN ถ.ลูกกา คลอง 6

Starts **7.39-17 MB**

BAANFAH PIYAROM NEOLA ทางด่วนวงแหวน - ถ.ลูกกาคลอง 6

Starts **4.79 MB**

NC ON GREEN CHARM Classic

Starts **5.59-19 MB**

NC ON GREEN PALM PARK 2

Starts **3.99 MB**

DH, TH DH SDH, DH

BAANFAH GREENPARK TIME

Starts **1.69 MB**

BAANFAH GREENERY NEOLA WONGWAEN - LAMLUKKA KLONG 7

Starts **3.99 MB**

BAANFAH GREENERY NEOLA RANGSIT KLONG 2

Starts **5.69 MB**

Western Bangkok

SDH, DH, TH

THEO
PINKLAO PETCHKASEM
Starts 2.9-11 MB

THEO
CHAIYAPRUCK CHAENGWATTANA
Starts 6.8-8.9 MB

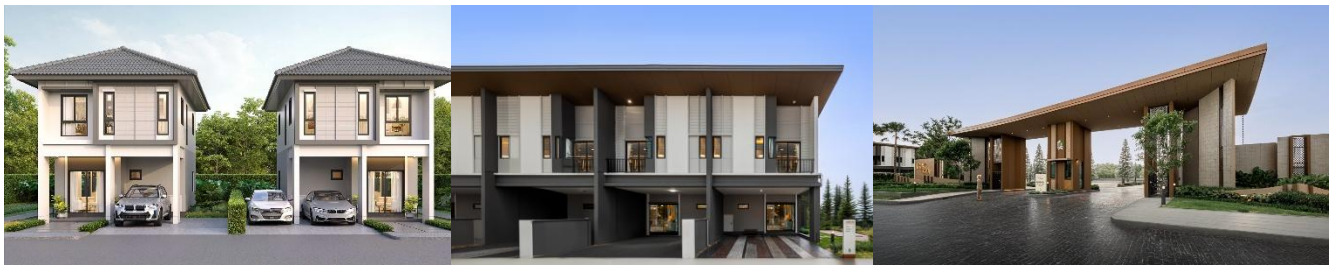
SDH, DH

SDH

NC TIWA
PINKLAO - SAI 5
Starts 13 MB

BAANFAH GRAND TOWNEE Westgate
Starts 2.45 MB

DH, TH



BAANFAH GRAND TOWNEE

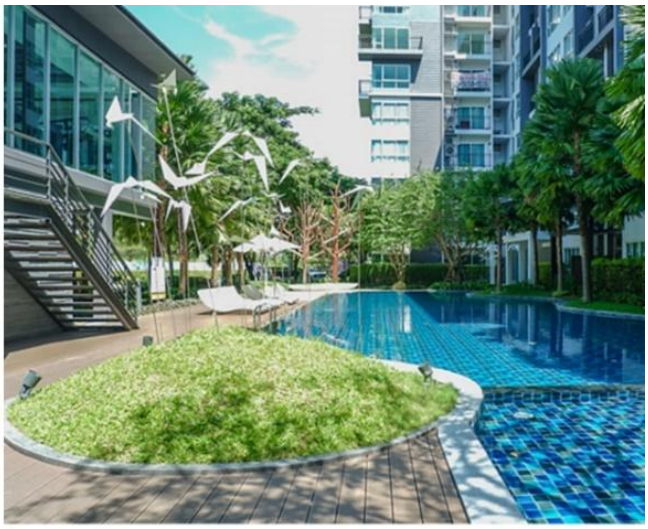
Eastern Bangkok

BOONFOH TOWNEE
SRINAKARIN - THEPARAK
Starts 2.49 MB

Chonburi

LOFT
Starts 4 MB

DH



ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการแบบครบวงจร

บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (NCPM) (บริษัทย่อย): ประกอบธุรกิจรับบริหารโครงการแบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด การก่อสร้างและการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ และการบริหารร่วมกับเจ้าของที่ดิน นอกจากนี้ NCPM มีการพิจารณาเข้าไปถือหุ้นในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกัน และธุรกิจอื่น ที่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหารพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม เช่น Health Care, Precast Product ฯลฯ

ธุรกิจ Wellness และ Health Care

- **บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด** (บริษัทย่อยของ NCPM) ดำเนินธุรกิจรับดูแลผู้สูงอายุและรองรับผู้ป่วยในระยะพักฟื้น ปัจจุบันมี 3 สาขา คือกรุงเทพมหานคร 2 สาขา และ อุบลราชธานี 1 สาขา

- NC Regen เป็นธุรกิจด้าน Sport Complex แบบครบวงจร ซึ่งรองรับการใช้ชีวิตของลูกบ้านและคนยุคใหม่ที่รักสุขภาพ ปัจจุบันมี 2 สาขา คือ ลำลูกกาคลอง 5 และลำลูกกาคลอง 6

- **ธุรกิจ** Precast Product เป็นธุรกิจสร้างแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปเพื่อรองรับงานก่อสร้างของบริษัทฯโดยเฉพาะ ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนการผลิตและระยะเวลาในการส่งมอบงานได้เป็นอย่างดี

ธุรกิจบริหารชุมชน

บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (QLM) (บริษัทย่อย): ประกอบธุรกิจให้บริการ การจัดการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรและบริหารอาคารชุด เพื่อให้ชุมชนมีความปลอดภัย สะอาดเรียบร้อย และมีการจัดการใช้สาธารณูปโภคร่วมกันอย่างเหมาะสม และให้บริการอำนวยความสะดวกเพื่อติดต่อประสานงานราชการ สำหรับงานทำนิติกรรมต่างกับกรมที่ดิน ตาม พรบ.ที่ดินจัดสรร เช่น การจดทะเบียนตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การรับปรึกษางานระบบบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยให้มีคุณภาพ และมีความปลอดภัย เป็นต้น โดยในปี 2567 ฝ่ายบริหารชุมชนมี สัญญาให้บริการจำนวน 27 สัญญาจ้างบริหาร

- NC Q Prompt ประกอบธุรกิจบริการ อำนวยความสะดวกการอยู่อาศัย โดยการจัดหาบริการต่างๆ เพื่อตอบสนองผู้อาศัย รับค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาบริการนั้นให้สมาชิก เช่น นายหน้าบ้านมือสอง ต่อเติมที่อยู่อาศัย ล้างแอร์ อื่นๆ

ศักยภาพในการแข่งขัน

ตลอดระยะเวลา 30 ปีที่ผ่านมา บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ได้พิสูจน์ถึงความแข็งแกร่งและความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถฝ่าวิกฤติเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่ท้าทายต่าง ๆ มาได้อย่างมีประสิทธิภาพ และยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาธุรกิจเพื่อขยายการเติบโตในอนาคตอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มองเห็นศักยภาพในการแข่งขันที่มีอยู่จากจุดแข็งหลายประการที่สามารถนำไปสู่ความสำเร็จในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. **ความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุนและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

บริษัทฯ มีที่ดินพร้อมพัฒนาทั้งในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และในเมืองเศรษฐกิจสำคัญ เช่น ชลบุรี เชียงใหม่ อุดรธานี ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูงในการขยายธุรกิจและสร้างรายได้ในอนาคต การพัฒนาโครงการต่างๆ ได้ใช้ระบบการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ เช่น การใช้แผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ซึ่งไม่เพียงช่วยลดต้นทุนการก่อสร้าง แต่ยังสามารถควบคุมคุณภาพและลดความเสี่ยงด้านฝีมือแรงงานได้อย่างดีเยี่ยม นอกจากนี้ยังสามารถลดระยะเวลาในการก่อสร้าง ทำให้สามารถส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้เร็วขึ้น ซึ่งส่งผลดีต่อการสร้างความพึงพอใจของลูกค้า

2. **ความแข็งแกร่งทางด้านโครงสร้างเงินทุน**

บริษัทฯ มีอัตราหนี้สินต่อทุนที่ 0.77 เท่า ซึ่งยังอยู่ในระดับที่สามารถบริหารความเสี่ยงได้ดีและต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม ส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านการเงินที่ต่ำ มีความสามารถในการขยายการลงทุนและเติบโตในอนาคตได้อย่างยั่งยืน

3. **นโยบายสร้างความมั่นใจและความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความพึงพอใจของลูกค้าเป็นหลัก โดยเริ่มต้นจากการเป็นผู้ประกอบการรายแรกที่ใช้ระบบ “สัญญาเป็นธรรม” และเป็นบริษัทบ้านจัดสรรแห่งแรกในประเทศไทยที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9002 ในปี 2542 นอกจากนี้ในระหว่างปี 2552-2555 บริษัทฯ ยังได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณ “ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ติดดาว” จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ด้วยการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ การให้บริการที่มีมาตรฐาน และความโปร่งใส ซึ่งช่วยสร้างความไว้วางใจและความมั่นใจในสินค้าและบริการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

4. **การพัฒนาเพื่อสร้างสรรค์แบบบ้านใหม่ ๆและนวัตกรรม**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาแบบบ้านใหม่ๆ มาตอบสนองความต้องการของตลาดอย่างต่อเนื่อง ในช่วงที่ผ่านมามีการปรับแบบบ้านให้สอดคล้องกับเทรนด์ของคนรุ่นใหม่ในรูปแบบ Modern Tropical และได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้ซื้อ หรืออย่างเช่นโครงการ NC ON GREEN CHARM มีการออกแบบบ้านรูปแบบ Modern Classic ให้ตอบโจทย์ในระดับ Hi-end ตอบสนองกลุ่มลูกค้าพรีเมี่ยมได้เป็นอย่างดี ขณะที่ในอนาคตมีการเตรียมเปิดโครงการใหม่ๆ ทั้งลักษณะที่เป็น Luxury รวมไปถึงโครงการที่ออกแบบ Minimal เพื่อทำให้กลุ่มลูกค้าเข้าถึงผลิตภัณฑ์ได้มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังมุ่งเน้นการยกระดับเทคโนโลยีการอยู่อาศัยให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและตอบโจทย์ความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้าในทุกกลุ่มวัย เพื่อพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน

5. **ทีมบริหารที่มีประสบการณ์และความเข้าใจลึกซึ้งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

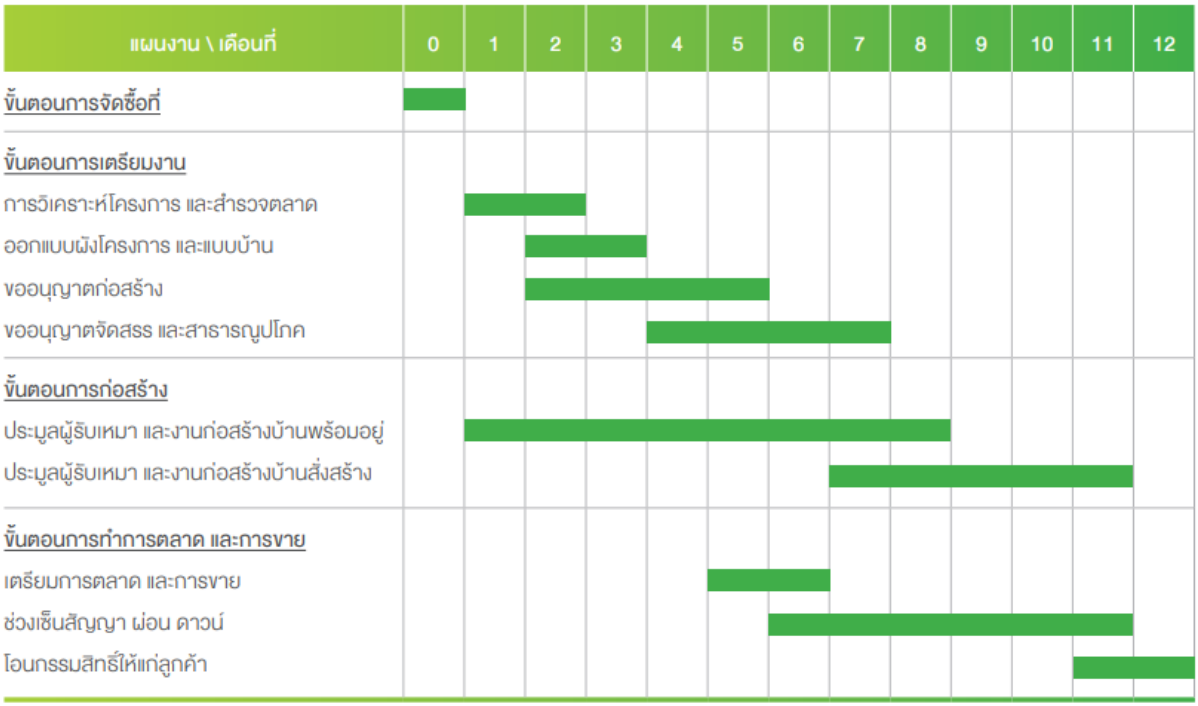
บริษัทฯ มีทีมผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบถ้วนและรวดเร็ว พร้อมทั้งสามารถวางแผนและกำหนดทิศทางในการดำเนินธุรกิจได้อย่างแม่นยำ ความเข้าใจในตลาดและการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรมทำให้บริษัทสามารถปรับตัวและพัฒนากลยุทธ์ที่เหมาะสมในทุกสถานการณ์ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันในตลาดได้อย่างยั่งยืน

ด้วยจุดแข็งในหลายๆ ด้านเหล่านี้ บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) จึงมีศักยภาพในการแข่งขันที่แข็งแกร่งพร้อมกับการเติบโตที่มั่นคงในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์

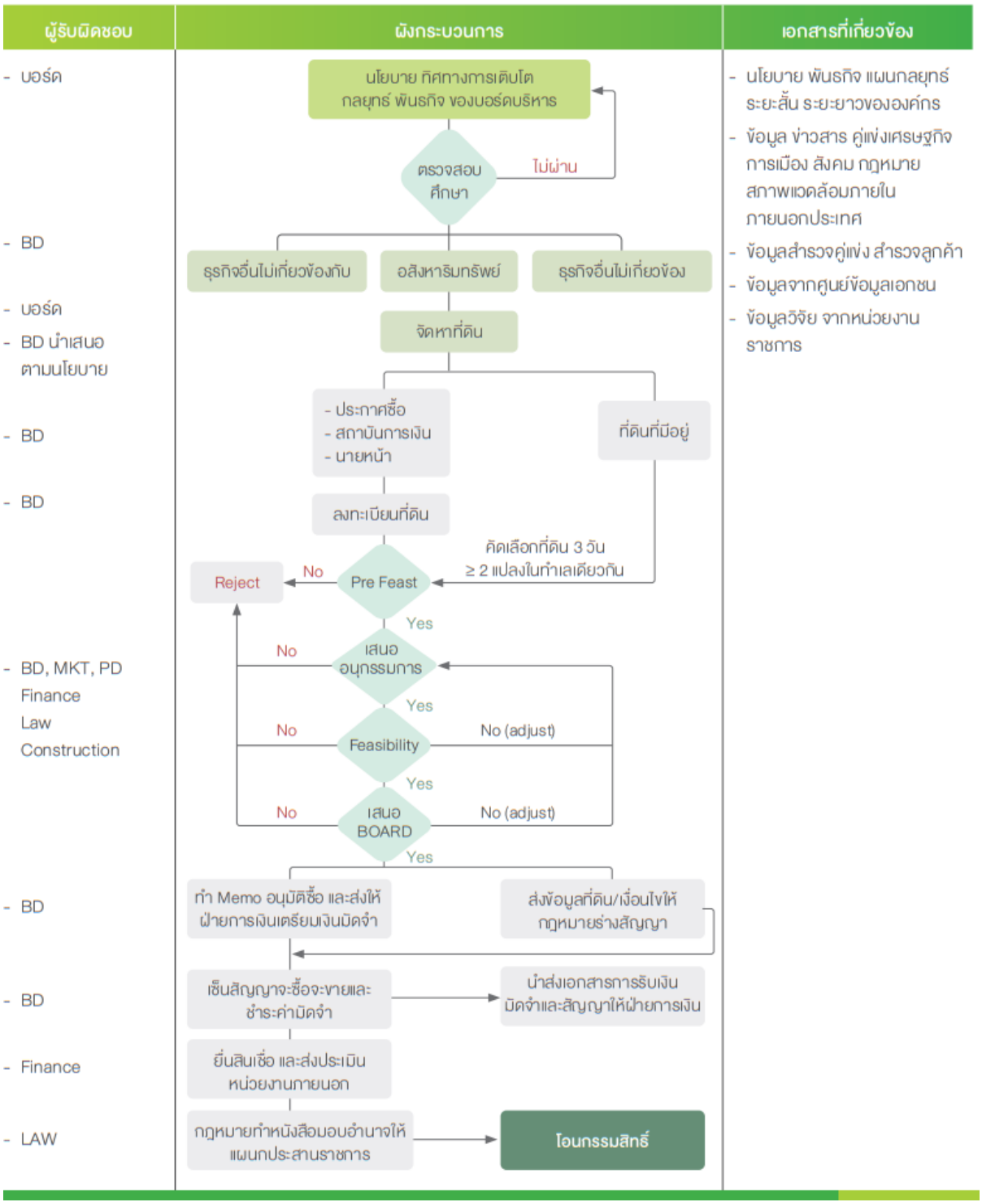
ในการพัฒนาโครงการ บริษัทยึดหลักความระมัดระวังในการพิจารณาดำเนินธุรกิจ ซึ่งโดยปกติโครงการของบริษัทจะใช้ระยะเวลาเฉลี่ยในการพัฒนาโครงการจนสามารถรับรู้รายได้ได้ประมาณ 8 – 12 เดือน (ระยะเวลาเฉลี่ยในการพัฒนาโครงการจนปิดการขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จประมาณ 3-4 ปี) โดยมีขั้นตอนการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้



การจัดซื้อที่ดิน

บริษัทมีนโยบายการจัดซื้อที่ดิน ผ่านขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการแต่ละชุด และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ข้อบังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหารหรือบุคคลใดเป็นตัวแทนในการจัดซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อย

ที่ดินเป็นต้นทุนหลักประมาณร้อยละ 20 – 25 ของต้นทุนทั้งหมดในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยสำคัญในการแข่งขัน บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการจัดซื้อที่ดิน โดยในปัจจุบัน บริษัทมีนโยบายจัดหาที่ดินจาก 2 แหล่ง คือ จากสถาบันการเงิน และซื้อผ่านนายหน้าที่ดิน โดยมีขั้นตอนหลักดังนี้



โดยบริษัทฯ มีการกำหนดพื้นที่เป้าหมายในแต่ละโซน เพื่อให้สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการในอนาคต เมื่อมีช่องทางในการจัดซื้อที่ดิน คณะทำงานของบริษัทจะใช้เวลาประมาณ 1 – 2 สัปดาห์ทำการสำรวจเพื่อขออนุมัติจัดซื้อ โดยหลักเกณฑ์การเลือกที่ดิน จะพิจารณาจากอุปสงค์และอุปทานของตลาด สภาพแวดล้อม การคมนาคม และสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยบริษัทจะทำการพัฒนาโครงการในที่ดินเปล่าได้ภายในระยะเวลา 6-8 เดือน

ตั้งแต่ปี 2543 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้พิจารณาหาแหล่งซื้อที่ดินเปล่าหรือโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างพัฒนา ซึ่งเป็นหลักประกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือบรรษัทบริหาร

สินทรัพย์ไทย รวมทั้งจากที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อการฟื้นฟูกิจการลูกหนี้ เนื่องจากเป็นช่องทางในการได้สินทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด สำหรับโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างพัฒนานั้น บริษัทจะพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ วางแผนดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านและโครงการ ตลอดจนพิจารณากลยุทธ์การเข้าดำเนินการ เช่น การบริหารโครงการเพื่อพัฒนา หรือการรับจ้างบริหารโครงการแบบครบวงจรโดยบริษัทย่อยคือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเมนท์ จำกัด เช่น การเข้าร่วมบริหารโครงการธัญธานี โฮมออนกรีน ร่วมกับผู้ประกอบการเดิม โดยบริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนในรูปแบบของค่าธรรมเนียมการรับจ้างบริหารโครงการ และผลตอบแทนในการขายบ้านให้กับลูกค้าในโครงการ

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ ทำการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง และขนาดเล็กในการก่อสร้างโครงการของบริษัท ณ ปัจจุบัน บริษัทมีผู้รับเหมางานอาคาร (Contractors) ที่รับงานอยู่ทั้งสิ้น 29 ราย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับเหมาที่ผ่านการทำงานกับบริษัทมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งหากบริษัทมีการเพิ่มโครงการใหม่ๆ ในอนาคต บริษัทสามารถดำเนินการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มได้ โดยปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาในบัญชีรายชื่อและทะเบียนประวัติของผู้รับเหมางานอาคารทั้งหมด 101 ราย ซึ่งผ่านกระบวนการพิจารณาคุณสมบัติตามที่กำหนดมาตรฐานไว้ โดยบริษัทมีขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดจ้างผู้รับเหมาอย่างชัดเจน ตามที่กำหนดในระบบมาตรฐาน ISO 9001:2015 เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมางานก่อสร้างต่างๆ จะสามารถทำการก่อสร้างงานได้คุณภาพมาตรฐาน โดยบริษัทจะเป็นผู้กำหนดแบบบ้าน และราคาให้ผู้รับเหมาตามแบบบ้านของบริษัท และผู้รับเหมาที่ได้มาตรฐานตามทะเบียนรายชื่อของบริษัทจะเป็นผู้เสนองาน ให้บริษัทพิจารณาจัดสรรงานให้แก่ผู้รับเหมาตามความสามารถในการผลิต โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างต่างๆ เองตามแบบและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

บริษัทฯ ควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาโดยการตรวจสอบงานให้เป็นไปตามมาตรฐานคู่มือการปฏิบัติงานของบริษัท ซึ่งมีเกณฑ์มาตรฐานในการประเมินคุณภาพงาน ระยะเวลาปฏิบัติงาน แรงงาน อุปกรณ์ และเครื่องมือ การบริหารงาน และการใช้เงินทุนหมุนเวียน ซึ่งบริษัทจัดให้มีการตรวจเช็คงานโดยหัวหน้าคุมงาน (Foreman)/ วิศวกร (Engineer) แต่ละส่วนงานซึ่งโดยเฉลี่ย 10 หลังต่อ 1 คน และจัดทำรายงานการตรวจเช็คอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการตรวจสอบคุณภาพ (QC) ในแต่ละช่วงงานจากวิศวกรส่วนกลาง เพื่อควบคุมคุณภาพการก่อสร้างก่อนส่งมอบให้กับลูกค้าต่อไป

การจัดหาวัสดุก่อสร้าง

ผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาเครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องจักรอุปกรณ์ และวัสดุก่อสร้างตามบัญชีรายการวัสดุที่บริษัทกำหนดระบุไว้ในคู่มือปฏิบัติการของบริษัทตามมาตรฐาน ISO 9001:2015 โดยวัสดุที่ผู้รับเหมานำมาใช้นั้น จะต้องผ่านการพิจารณาคุณภาพและมาตรฐานจากทางบริษัทก่อน ยกเว้นวัสดุควบคุมหลักซึ่งบริษัทจะเป็นผู้จัดหาเองเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพและมาตรฐานผลิตภัณฑ์ ได้แก่ เสาเข็ม พื้นไม้ลามิเนต สุขภัณฑ์ กรอบและบานประตูหน้าต่าง งานกำจัดปลวก เป็นต้น โดยฝ่ายจัดซื้อจะจัดการประชุมเพื่อสำรวจพื้นที่ก่อสร้างเป็นประจำทุกเดือนเพื่อจัดทำ MRP (Material Requirement Planning) บริษัทมีนโยบายสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างตามจำนวนที่ต้องการใช้จริงเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการควบคุมสต็อกสินค้า ส่วนในกรณีที่เป็นวัสดุหายากจะทำการตกลงราคาและปริมาณล่วงหน้ากับผู้ผลิตเพื่อป้องกันความเสี่ยงในการขาดแคลนวัตถุดิบ และแผนการใช้วัสดุ ล่วงหน้า เพื่อให้ทันต่อการใช้งานในเวลาที่เหมาะสม

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยได้กำหนดให้มีนโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขึ้น เพื่อให้พนักงานได้ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน บริษัท มีระบบการบริหารจัดการสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ระบบการบำบัดน้ำเสีย โดยได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นระบบมาตรฐานสำหรับบ้านแต่ละหลัง และระบบการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของแต่ละโครงการตามระเบียบข้อกำหนดท้องที่ของการจัดสรรโครงการทุกโครงการ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินงานที่เป็นมาตรฐานที่กำหนดใน ISO 9001:2015 ซึ่งครอบคลุมถึงระเบียบที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีกรณีพิพาทหรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา และโครงการใดต้องศึกษาทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) บริษัทฯ ก็ดำเนินการอย่างครบถ้วน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

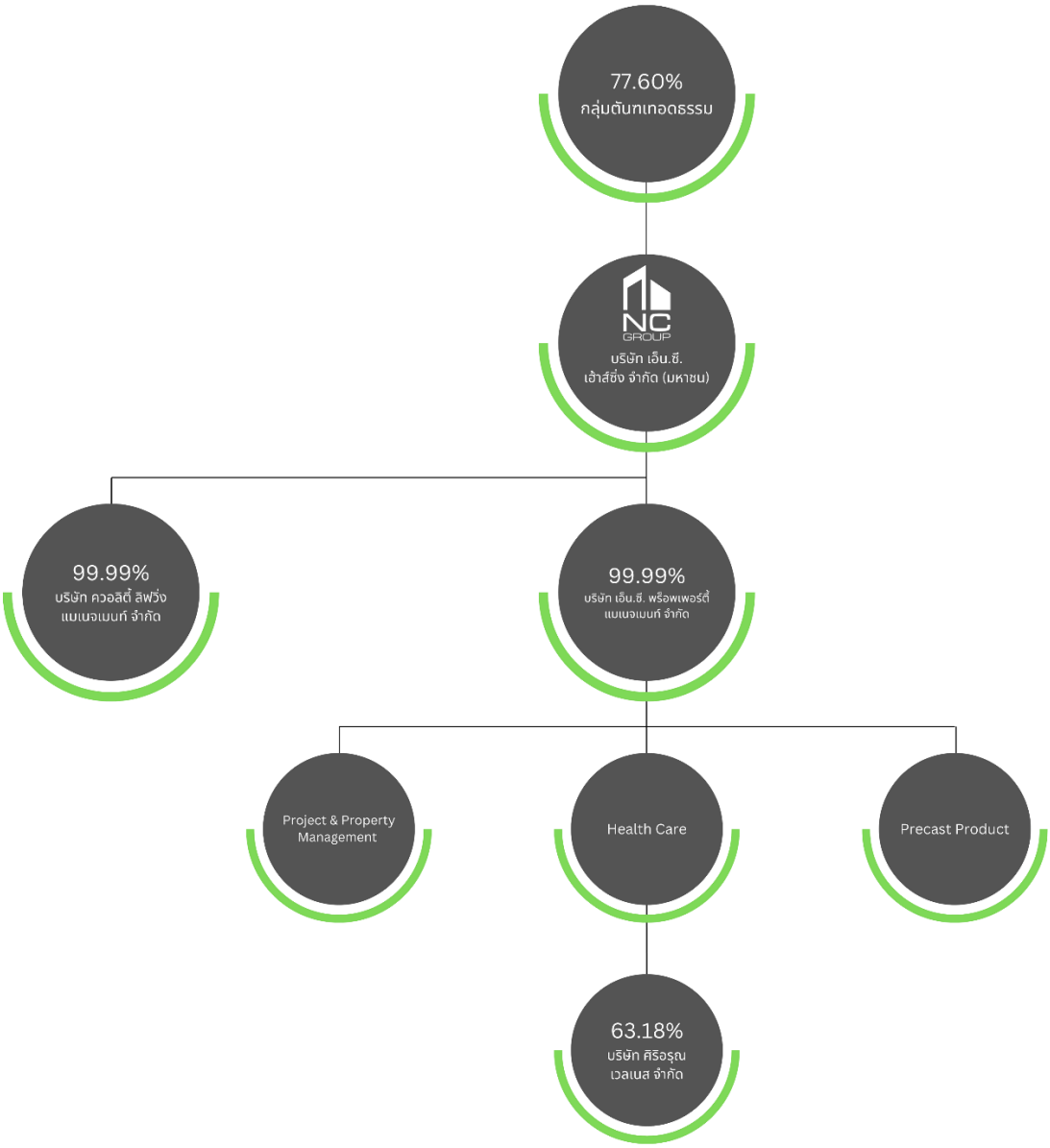
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 4

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมียอดขายบ้านที่ได้รับการจองและรอส่งมอบใน 14 โครงการ จำนวน 71 ยูนิต รวมมูลค่า 264.02 ล้านบาท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



หมายเหตุ : * กลุ่มตันฑเทอดธรรม หมายถึง ผู้ถือหุ้นนามสกุลตันฑเทอดธรรมและผู้ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	635,094,995	51.00%
2	นางสุนี ตันฑเทอดธรรม	44,024,190	3.54%
3	นายสมนึก ตันฑเทอดธรรม	29,610,000	2.38%
4	นายสุจินต์ ตันฑเทอดธรรม	27,962,025	2.25%
5	นายประสิทธิ์ ตันฑเทอดธรรม	27,748,035	2.23%
6	นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม	23,452,690	1.88%
7	น.ส.หทัยชนก เจษฎาวรางกูล	19,345,900	1.55%
8	น.ส.รัตนา ตันฑเทอดธรรม	17,130,960	1.38%
9	น.ส.อัมพร ตันฑเทอดธรรม	17,130,960	1.38%
10	นางนงลักษณ์ ตันฑเทอดธรรม	13,981,590	1.12%
11	นางสมพร เดชะรินทร์	13,980,960	1.12%
12	นางสมทรง ลาวัณย์ประเสริฐ	13,980,960	1.12%
13	นางสถาพร พิทักษ์ธีระธรรม	13,980,960	1.12%
14	นายณัฐวิทย์ ตันฑเทอดธรรม	9,057,825	0.73%
15	นายณัฐวุฒิ ตันฑเทอดธรรม	9,057,825	0.73%
16	นายสุทัศน์ เดชะรินทร์	15,811,200	1.27%
17	นางจินตนา เจษฎาวรางกูล	5,290,000	0.42%
18	นายภัคพล ธีรกุลวาณิช	3,538,290	0.28%
19	น.ส.ณัฐชยา ตันฑเทอดธรรม	2,708,490	0.22%
20	นายอธิป ลาวัณย์ประเสริฐ	1,963,290	0.16%
21	นายชวิน พิทักษ์ธีระธรรม	1,963,290	0.16%
22	ดญ.อริสา ตันฑเทอดธรรม	1,963,290	0.16%
23	ดญ.นภัสสร ตันฑเทอดธรรม	1,963,290	0.16%
24	นายอเล็ก ลาวัณย์ประเสริฐ	1,963,290	0.16%
25	น.ส.ชนากานต์ พิทักษ์ธีระธรรม	1,963,290	0.16%
26	น.ส.นุชนาถ ตันฑเทอดธรรม	1,963,290	0.16%
27	น.ส.สุพร เดชะรินทร์	1,438,290	0.12%
28	นายอุกฤษฏ์ ตันฑเทอดธรรม	1,438,290	0.12%
29	น.ส.ปัทมา ตันฑเทอดธรรม	1,444,290	0.12%
30	น.ส.พาพิศ เดชะรินทร์	1,438,290	0.12%
31	น.ส.ชุติมา ตันฑเทอดธรรม	1,438,290	0.12%

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
32	น.ส.พาพร เดชะรินทร์	1,438,290	0.12%
33	นายภาสกร เจษฎาวรางกูล	1,120,150	0.09%
	รวมกลุ่มตันฑเทอดธรรม	**966,386,775**	**77.60%**
34	บริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน)	52,500,000	4.22%
35	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	23,942,485	1.92%
36	นายกัมปนาท ปรีชาตั้งกิจ	23,081,100	1.85%
37	น.ส.อัจฉราพรรณ เตชะอร่ามวงศ์	7,002,900	0.56%
38	นายชัยยศ แซ่อึ้ง	4,200,000	0.34%
39	น.ส.สิริญชา สิทธิชัยวิเศษ	3,919,500	0.31%
40	นางราตรี กิจสถาน	3,885,000	0.31%
41	COMMERZBANK AKTIENGESELLSCHAFT	3,000,000	0.24%
42	นายปริญญา ยุทธชาวิทย์	2,300,000	0.18%
43	นางไลฟองโมนา อัศวิษณุ	2,146,400	0.17%
44	นายเสรี ดาราราช	2,000,000	0.16%
45	นายรัศมิ์ธศิลป์ ฉัตราโสภณ	1,961,610	0.16%
46	น.ส.กัลยาณี สัจจาวงศ์	1,875,000	0.15%
47	นายธม ทาหาร	1,859,317	0.15%
48	นายอรัญ ลิมมหาชัย	1,770,750	0.14%
49	นายวิรุฬห์ เตชะอร่ามวงศ์	1,740,400	0.14%
50	นายสมชัย วงศ์เวชสวัสดิ์	1,739,902	0.14%
51-3535	รวมผู้ถือหุ้นรายย่อย	139,972,552	11.24%
	รวมผู้ถือหุ้นที่ไม่ใช่กลุ่มตันฑเทอดธรรม	**278,896,916**	**22.40%**
	รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	**1,245,283,691**	**100.00%**

ที่มา : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD)

หมายเหตุ :
1. กลุ่มตันฑเทอดธรรม ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1-33 รวมจำนวน 966,386,775 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 77.60 ของทุนชำระแล้ว
2. บริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ นายวิโรจน์ ธนาลงกรณ์ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้น SABINA ที่จำนวน 161,157,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 46.38 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 27 ส.ค. 2567)
3. ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของบริษัทได้จากเว็บไซต์ของบริษัท https://investor.ncgroup.co.th/

ข้อตกลงระหว่างกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

- ไม่มี -

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,245,284,305 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,245,284,305 หุ้น เรียกชำระแล้ว 1,245,283,691 บาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,245,283,691 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

การออกหลักทรัพย์อื่น

หุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2564 จำนวน 150 ล้านบาท

หุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2566 จำนวน 300 ล้านบาท

หุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2567 จำนวน 250 ล้านบาท

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจากกระแสเงินสดคงเหลือเทียบกับงบลงทุนของบริษัทย่อย หากกระแสเงินสดคงเหลือมีเพียงพอหลังการตั้งสำรองตามกฎหมายแล้ว คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมเป็นกรณี ๆ ไป

ประวัติการจ่ายเงินปันผลย้อนหลังที่ผ่านมาของบริษัท มีรายละเอียด ดังนี้

ปี	2567	2566	2565
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	(33.67)	162.08	349.38
อัตราเงินปันผล (บาทต่อหุ้น)	-	0.05*	0.11
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%) หลังหักสำรองฯ	-	40.67	41.35

* ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวของบริษัทฯ ยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

การบริหารจัดการความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงภายใต้การเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยภายในและภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ จึงได้มีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านต่าง ๆ โดยมอบหมายให้คณะทำงานบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ดูแลการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบในการร่วมกันกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวมและแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยง นอกจากนี้ยังร่วมพิจารณาแผนการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงประจำปี พร้อมทั้งกำหนดให้เป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส เพื่อให้แน่ใจว่ามาตรการในการบริหารความเสี่ยงมีความเพียงพอ อยู่ในระดับที่เหมาะสม และบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมถึงติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยมุ่งหวังให้การบริหารความเสี่ยงเป็นเครื่องมือในการลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ให้บริษัทมีการเติบโตที่ยั่งยืนและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว โดยให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับมีส่วนร่วมต่อการจัดการความเสี่ยง เพื่อที่จะช่วยผลักดันให้บริษัทสามารถบรรลุเป้าหมายได้อย่างยั่งยืน

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ใช้แนวทางการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล (COSO Enterprise Risk Management Framework : COSO ERM Framework) ในการบริหารความเสี่ยงขององค์กรอย่างเป็นระบบ ควบคู่ไปกับมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งกำหนดนโยบาย ควบคุมกำกับดูแลและสนับสนุนให้มีการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงที่สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจ โดยต้องมีความเชื่อมโยงกันทุกระดับ รวมถึงสื่อสารให้พนักงานทุกคนต้องถือปฏิบัติ ส่งเสริมและกระตุ้นให้พนักงานทุกคนในทุกระดับชั้นตระหนักถึงหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงร่วมกัน เพื่อให้เกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กร ทั้งนี้เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงพัฒนาการดำเนินงานของ บริษัทฯ ให้เป็นไปในทิศทางเดี่ยวกันทั่วทั้งองค์กร คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงและโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1) คณะทำงานบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่รับผิดชอบ กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวม ซึ่งต้องครอบคลุมถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และจัดทำตารางการประเมินความเสี่ยง กำหนดดัชนีชี้วัดความเสี่ยง รวมทั้งจัดทำรายงานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทถือปฏิบัติ
2) แผนงานบริหารความเสี่ยงจะต้องสอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่บริษัทกำหนด โดยสามารถประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
3) ทบทวนความเพียงพอของแผนงานบริหารความเสี่ยง โดยรวมถึงประสิทธิผลของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
4) การปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงนี้ต้องปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และต่อเนื่องภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารของบริษัท

นโยบายการบริหารความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้เป็นกรอบทั่วไปสำหรับการจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ตามพื้นฐานของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดการปลูกฝัง การบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในเข้าไปในกิจกรรมทั้งหมด โดยถือเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยง ติดตามกำกับดูแล และประเมินความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1) เพื่อนำระบบการบริหารความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐานสากลมาปฏิบัติใช้ในแนวทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร และกำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การกำหนดกลยุทธ์ แผนงาน และการดำเนินงานขององค์กร
2) เพื่อกำหนดมาตรการ และแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหลืออยู่ขององค์กรให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยพิจารณามาตรการที่จะลดโอกาส และ/หรือผลกระทบจากความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นการผลักดันให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรที่กำหนดไว้ ทั้งในระดับองค์กรและในระดับหน่วยงาน
3) เพื่อสามารถระบุความเสี่ยงหรือวิกฤตการณ์ที่ไม่คาดคิด และสามารถตอบสนองการลดความสูญเสีย หรือความเสียหายต่อองค์กรได้อย่างเหมาะสมและทันเหตุการณ์
4) เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบข้อมูลความเสี่ยงที่สำคัญ แนวโน้มของความเสี่ยง และความเสี่ยงในภาพรวม ตลอดจนกำกับดูแลความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
5) เพื่อให้ทุกส่วนงานมีความรู้ความเข้าใจและทำหน้าที่ในการระบุ ประเมิน และบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ ๆ อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงกรณีที่มีเหตุการณ์ กิจกรรม กระบวนการ และ/หรือโครงการที่สำคัญ หรือ

การเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญภายในองค์กร โดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และความสามารถที่ปฏิบัติได้จริงด้วยต้นทุนที่เหมาะสม

6) เพื่อให้มีการสื่อสาร และถ่ายทอดความรู้ความเข้าใจในการบริหารความเสี่ยงให้พนักงานอย่างสม่ำเสมอ และส่งเสริมให้พนักงานมีความตระหนักถึงการเป็นเจ้าของความเสี่ยง ตลอดจนมีการบริหารความเสี่ยงร่วมกันภายใต้งานที่รับผิดชอบ
7) เพื่อแสดงให้เห็นถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) และการแบ่งแยกบริษัทได้แบ่งแยกหน้าที่ด้านการบริหารความเสี่ยงออกจากงานด้านที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง (Business Unit)

ระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

มีการกำหนดและสื่อสารระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัทฯ ซึ่งระดับที่ยอมรับได้นี้ ขึ้นอยู่กับทางเลือกระหว่างความเสี่ยงสมมุติฐานและค่าที่คาดว่าจะมีโอกาส เพื่อใช้เป็นแนวทางการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของพนักงาน และความสามารถในการยอมรับและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้เกี่ยวกับความเสี่ยงต่างๆ ดังนี้

1) การบริหารด้านการเงิน - บริษัทฯ ไม่ยอมรับความเสี่ยงสำหรับรายงานทางการเงินที่ขาดความน่าเชื่อถือ รวมถึงการไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี
2) ภาพลักษณ์ชื่อเสียง - บริษัทฯ ไม่ยอมรับความเสี่ยงจากความเสียหายด้านภาพลักษณ์ชื่อเสียง การลดลงของคุณภาพการให้บริการและความน่าเชื่อถือจากผู้มีส่วนได้เสียที่ลดน้อยลง
3) การปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับ - บริษัทฯ ไม่ยอมรับความเสี่ยงในการละเมิดกฎหมายหรือกฎระเบียบ และการละเมิดหลักจรรยาบรรณพนักงานหรือขาดการกำกับดูแลกิจการที่ดีในองค์กร

กระบวนการบริหารความเสี่ยง

ความเสี่ยงทั้งหมดที่ส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของกลยุทธ์องค์กร รวมถึงความเสี่ยงจากแผนกปฏิบัติงาน การตัดสินใจทางธุรกิจที่สำคัญ และการปฏิบัติงานประจำที่สำคัญ จะต้องได้รับการจัดการ ดังนี้

1) กำหนดวัตถุประสงค์ที่สนับสนุนและเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับพันธกิจขององค์กรและสอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
2) จัดให้มีการระบุความเสี่ยงอย่างครอบคลุมและทันเวลา
3) ต้องมีการประเมินความเสี่ยงของโอกาสที่เหตุการณ์นั้นจะเกิดขึ้น (Likelihood) และผลกระทบ (Impact) หากความเสี่ยงนั้นเกิดขึ้น
4) เลือกวิธีการตอบสนองต่อความเสี่ยงให้สอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ (Risk appetite) และช่วงเบี่ยงเบนของความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk tolerance) และคำนึงถึงต้นทุนและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ
5) จัดการความเสี่ยงโดยใช้กิจกรรมการควบคุมที่ออกแบบมาเพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัทฯ ได้ป้องกันการสูญเสียที่ไม่สามารถยอมรับได้ติดตามความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงของบริษัทฯ ได้รับการจัดการอย่างเหมาะสม

ปัจจัยความเสี่ยง

ในปี 2567 คณะทำงานบริหารความเสี่ยงได้มีการกำหนดแผนงานบริหารความเสี่ยง และประเมินผลอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองการเปลี่ยนต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วได้ ทั้งนี้ได้แยกความเสี่ยงออกเป็น 4 ด้าน คือ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการบริหารงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน และความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลและกฎหมาย เพื่อให้สามารถแก้ไขและป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างตรงจุด ชัดเจน และเป็นรูปธรรม โดยมีการติดตามและการรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ วิเคราะห์ความเสี่ยงทั้งหมดที่ส่งผลต่อการดำเนินงาน (Risk Universe) โดยพิจารณาครอบคลุมทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอก เป้าหมายและกลยุทธ์ที่สำคัญขององค์กรความต้องการและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงแนวโน้มด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง เทคโนโลยี อุตสาหกรรม คู่แข่ง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดปัจจัยความเสี่ยงระดับองค์กร

บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ โดยผลจากการวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงในปีที่ผ่านมาพบว่ามีความเสี่ยงในเรื่อง สถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19, ความเสี่ยงจากภัยความคุกคามทางด้านไซเบอร์ Cybersecurity, ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีดิจิทัล (Digital Transformation) และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ(Extreme weather Events) และอื่นๆ โดยแบ่งออกเป็นกลุ่ม ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

<u>1.1 ความเสี่ยงด้านการเติบโต</u>

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิม และรายใหม่ รวมถึงผู้ประกอบการที่มาร่วมทุนจากต่างประเทศ ทำให้การแข่งขันมีความเข้มข้นขึ้นเรื่อย ๆ อีกทั้งผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในตลาดมีการเร่งระบายสินค้าด้วยการนำเอากลยุทธ์ทางการตลาด โดยเฉพาะการปรับลดราคาสินค้าลงมาเพื่อลดปริมาณสินค้าคงเหลือและเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เมื่อเผชิญกับการแข่งขันด้านราคาจากตลาดในกลุ่มสินค้าและทำเลเดียวกัน หากบริษัทฯ ไม่แสวงหากลยุทธ์ใหม่ๆ หรือแนวทางการปรับปรุงที่ชัดเจนเข้ามาพัฒนา อาจทำให้ไม่สามารถแข่งขันในตลาดได้ ฝ่ายบริหารจึงได้มีการกำหนดแผนการขับเคลื่อนทางธุรกิจ (Roadmap) ที่ชัดเจนเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ มีการจัดทำกระบวนการบริหารธุรกิจที่สามารถวัดความคืบหน้าได้ ตลอดจนมีการสรรหาบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเพื่อรับผิดชอบงานได้ตรงกับความต้องการของบริษัทฯ มีการบริหารสัดส่วนของประเภทสินค้า (Portfolio) อย่างเหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด โดยจัดสินค้าออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้ 1. กลุ่มสินค้าที่ผลิตเป็นจำนวนมาก (Mass Production) 2. กลุ่มสินค้าที่มีคุณภาพสูง (Premium) 3. กลุ่มคอนโดมีเนียม (Condominium) และ 4. กลุ่มสินค้าราคาประหยัด (Economy)

<u>1.2. ความเสี่ยงด้านการดำเนินธุรกิจรูปแบบใหม่</u>

ในปัจจุบันรูปแบบการใช้ชีวิตของคนเปลี่ยนไปจากเดิม โดยเทคโนโลยีเข้ามามีบทบาทในชีวิตประจำวันของคนมากขึ้น หากบริษัทฯไม่มีการปรับตัวให้ทันตามการเปลี่ยนแปลง บริษัทฯอาจเสียโอกาสในการขาย การแข่งขัน การทำกำไรได้ และไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืน ทั้งนี้เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ารุ่นใหม่ บริษัทฯ จึงทำการตลาดในรูปแบบใหม่เพื่อสร้าง Brand awareness สร้างการรับรู้ให้กับลูกค้าอย่างกว้างขวางมากขึ้น โดยจัดทำ Website และ

สื่อทั้ง online และสื่อสิ่งพิมพ์ เพื่อที่จะสามารถเข้าถึงลูกค้าได้ทุกกลุ่ม และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น

อีกทั้งทำการวิเคราะห์ตลาดและขยายโครงการไปยังทำเลใหม่ๆ จัดทำแบบสินค้าให้ตอบสนองความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิต (Life style) ของลูกค้ารุ่นใหม่ และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การขายและการโอนให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ให้เข้าถึงการขายได้ง่ายขึ้น

2. ความเสี่ยงด้านการบริหารงาน

2.1. ความเสี่ยงด้านการบริหารงานก่อสร้าง

จากเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงประกอบกับมาตรการและนโยบายของรัฐบาลที่ออกมาอย่างต่อเนื่องทำให้บริษัทฯ ต้องเฝ้าระวังในเรื่องของสินค้าคงเหลือ (Stock Ratio) เพื่อให้มีสินค้าเพียงพอต่ออัตราการขายและโอน แต่ในขณะเดียวกันต้องไม่เป็นภาระในเรื่องค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ มากจนเกินไป บริษัทฯ จึงได้วิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค สภาวะตลาด อุตสาหกรรม และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลในการบริหารงานก่อสร้างให้เหมาะสม พร้อมกันนี้บริษัทฯ ได้มีการปรับกลยุทธ์การตลาด และการขาย ผ่านช่องทางต่างๆ ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป สร้างยอดขาย เพิ่มการโอน และเร่งระบายสินค้าพร้อมอยู่ เพื่อให้สามารถบริหารสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพ ป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ และเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝัน ที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ได้

2.2. ความเสี่ยงด้านการบริหารค่าใช้จ่าย

ในภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว การควบคุมค่าใช้จ่ายเป็นสิ่งจำเป็น หากบริษัทฯไม่มีการควบคุมค่าใช้จ่าย อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงิน บริษัทฯ จึงได้วางแผนการปรับลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นโดยการจัดทำงบประมาณที่ชัดเจนของแต่ละหน่วยงานและให้มีการทบทวนค่าใช้จ่ายทุก 6 เดือน เพื่อป้องกันการใช้งบประมาณที่สูงเกินความจำเป็น และแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อปรับปรุงเกณฑ์ค่าตอบแทนต่างๆ เช่น ค่าตอบแทนการขาย ค่าตอบแทนการโอน ให้สอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

2.3. ความเสี่ยงด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถก้าวเป็นผู้นำทางการค้าด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จึงต้องให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพของบุคลากร ตั้งแต่กระบวนการคัดสรรบุคลากรที่มีคุณภาพ และกระบวนการพัฒนาบุคลากรที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง มีการประเมินผลที่ชัดเจนและเป็นธรรม สามารถบ่งชี้ถึงศักยภาพของบุคลากรที่มีอยู่ได้อย่างชัดเจน บริษัทฯ จึงมีการประเมินผลงานโดยใช้ KPI (Key Performance Indicator) และ Competency เป็นเครื่องมือในการวัดผลตั้งแต่ระดับผู้บริหารจนถึงระดับปฏิบัติการ

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพของบุคลากร โดยจัดให้มีการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง มีแผนในการฝึกอบรมพนักงานทั้งรายกลุ่มและรายบุคคล เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความรู้ ความสามารถ มีการวางแผนกำลังคน และปรับผังโครงสร้างใหม่ อีกทั้งมีระบบการจัดเตรียมกำลังคนเพื่อสืบทอดตำแหน่ง และทดแทนกำลังพลที่ใกล้จะเกษียณอายุ โดยการสรรหาจากทั้งภายในและภายนอก รวมไปถึงการพิจารณาปรับขึ้นตำแหน่ง การพิจารณาปรับเพิ่มผลตอบแทนและ/หรือสวัสดิการให้แก่บุคลากรที่มีความสามารถ เพื่อสร้างแรงจูงใจ และเป็นการสร้างขวัญและกำลังใจในการทำงาน และป้องกันการสูญเสียบุคลากรที่มีความสามารถ และรักษาบุคลากรให้ทำงานกับบริษัทฯได้

2.4 ความเสี่ยงด้านระบบเทคโนโลยีและสารสนเทศและการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีดิจิทัล (Digital Transformation)

ในปัจจุบันการแข่งขันทางธุรกิจ ทั้งเรื่องของนวัตกรรม เทคโนโลยี เป็นสิ่งสำคัญ และถือเป็นตัวเลือกหนึ่งของลูกค้า บริษัทฯ จึงจัดหาเครื่องมือที่ทันสมัย และพันธมิตรในด้านนวัตกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มช่องทางในการแข่งขันทางธุรกิจ มีการ

นำระบบเทคโนโลยีและสารสนเทศ เข้ามาใช้ในองค์กรเพื่อเพิ่มความรวดเร็วในการทำงานและเป็นเครื่องมือในการพัฒนาประสิทธิภาพของการทำงานให้ดียิ่งขึ้น มีระบบป้องกันความปลอดภัยของข้อมูล ตั้งแต่การประมวลผล จัดเก็บ ติดตาม สำรองข้อมูลเพื่อป้องกันเหตุวิกฤตหรือการคุกคามจากการโจมตีภายนอก เช่น ไวรัสคอมพิวเตอร์, แฮกเกอร์ เป็นต้น รวมถึงการจัดเตรียม Software และจำนวน License ให้ครบถ้วนถูกต้องตามกฎการทำธุรกิจด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม

2.5 ความเสี่ยงจากภัยความคุกคามทางด้านไซเบอร์ (Cybersecurity)

ปัจจุบันภัยคุกคามทางด้านไซเบอร์มีสถิติเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว ก่อให้เกิดความเสี่ยงกับองค์กรในด้านต่าง ๆ เช่น การถูกขโมยข้อมูล (Data Breach) การสูญเสียภาพลักษณ์และชื่อเสียง (Image & Reputation) ไปจนถึงการทำให้ธุรกิจต้องหยุดชะงัก (Business Interruption)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อภัยคุกคามทางด้านไซเบอร์ โดยเป็นหนึ่งในปัจจัยความเสี่ยงขององค์กร (Corporate Risk) มาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีการติดตามอย่างใกล้ชิด รวมไปถึงมีแผนในการปรับเพิ่มประสิทธิภาพเพื่อลดระดับความเสี่ยงและผลกระทบอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในเทคโนโลยี (Technology) การเพิ่มประสิทธิภาพของกระบวนการทำงาน(Process) รวมไปถึงการเพิ่มความตระหนักรู้ถึงภัยคุกคามทางด้านไซเบอร์ให้กับบุคลากร (People) ภายในองค์กร เช่น

- บังคับการใช้งานระบบยืนยันตัวตน สำหรับการเข้าถึงอีเมลและ VPN เพื่อใช้ระบบงานภายในองค์กร
- ทำการตรวจสอบค้นหาช่องโหว่ (Vulnerability Assessment) เพื่อค้นหาและปิดช่องโหว่ของระบบอยู่เป็นประจำ รวมถึงทำการทดสอบการเจาะระบบ) เพื่อค้นหาช่องโหว่และวัดประสิทธิภาพของระบบป้องกันภายในองค์กร
- ให้ความรู้ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น อีเมล และหลักสูตรอบรม เพื่อสร้างความตระหนักรู้ (Awareness) ถึงภัยคุกคามทางด้านไซเบอร์ให้กับพนักงานอยู่เสมอ รวมถึงมีการทดสอบความรู้ความเข้าใจของพนักงานผ่านกิจกรรมต่างๆอยู่เป็นประจำ เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มอบหมายให้ฝ่าย IT ทำหน้าที่ เฝ้าระวังตรวจสอบความผิดปกติจากการโจมตีทางด้านไซเบอร์ (Cyber Attack) ให้กลุ่มบริษัทฯ ตลอด 24 ชั่วโมง รวมทั้งมีแผนรองรับการตอบสนองการเกิดเหตุด้านไซเบอร์ (Security Incident Response) อย่างชัดเจน

2.6 ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม โดยเกิดจากกระบวนการก่อสร้าง บริษัทฯได้มีมาตรการในการดูแลพื้นที่ก่อสร้างของโครงการภายใต้มาตรฐานการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับเรื่องของอาชีวอนามัยและความปลอดภัยจากกระบวนการทำงานที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนและผู้เกี่ยวข้องในเรื่องของมลพิษต่างๆ รวมถึงผลกระทบด้านการจราจรโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง ที่เกิดจากการกระบวนการก่อสร้างที่ส่งผลกระทบต่อชุมชน

บริษัทฯ คำนึงถึงการมีส่วนร่วมกับภาครัฐและชุมชนในการทำการศึกษาและประเมินผลกระทบของโครงการต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมและสุขภาพของประชาชนในชุมชน และจัดให้มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียก่อน ทั้งนี้ในส่วนของการดำเนินงานภายใน ได้มีการบริหารจัดการโดยจัดหาอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลที่เหมาะสมตามประเภทงาน การบริหารจัดการพื้นที่ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนและพื้นที่โดยรอบโครงการที่ดำเนินการก่อสร้าง โดยคำนึงถึงสุขอนามัยที่ดี ต่อทีมงานและผู้อยู่อาศัยในชุมชนโดยรอบ

ส่วนความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศประชาคมโลกตระหนักเรื่องการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศมากขึ้น ซึ่งสหประชาชาติว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เพื่อกำหนดมาตรการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ประเทศไทยมีการประกาศจุดยืนและเป้าหมายที่ชัดเจนในการมุ่งสู่การปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emissions) ซึ่งนโยบายต่าง ๆ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องมีการปรับทิศทางการดำเนินงานให้สอดคล้องกับเป้าหมายและนโยบายของประเทศ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดมาตรการควบคุมและลดผลกระทบ ประกอบด้วย

- การศึกษาความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศต่าง ๆ ตามแนวทางของ Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) เพื่อประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจและจัดทำกลยุทธ์การบริหารจัดการสภาพภูมิอากาศอย่างเป็นรูปธรรมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลแก่นักลงทุนอย่างโปร่งใส
- การศึกษาเรื่องการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ Net Zero เพื่อวางกรอบเป้าหมายที่ชัดเจนในการยกระดับการแก้ไขปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภมิอากาศ และกำหนดเป้าหมายและการดำเนินการผ่านกลไกสนับสนุนต่าง ๆ เพื่อมุ่งสู่การปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- การศึกษาการทำงานในระบบต่างๆที่เกี่ยวเพื่อมาประยุกต์ใช้ประกอบการพิจารณาการลงทุนเพื่อช่วยเพิ่มโอกาสในการตัดสินใจลงทุนในโครงการต่างๆที่มีส่วนช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ส่งเสริมให้เกิดการลงทุนทและการจัดซื้อจัดจ้างต่างๆให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

<u>2.7 ความเสี่ยงจากผลกระทบของโรคโควิด 19</u>

<u>ด้านสุขภาพและความปลอดภัยของบุคลากร</u>

บริษัทฯ ติดตามและเฝ้าระวัง COVID-19 และบริหารจัดการด้านสุขภาพและความปลอดภัยให้กับบุคลากร โดยมีการกำหนดมาตรการป้องกันและควบคุมโรคอย่างเคร่งครัดประชาสัมพันธ์ให้ข้อมูลข่าวสารอย่างสม่ำเสมอ จัดให้มีช่องทางการติดต่อกับฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ที่เข้าถึงได้ง่ายในการให้ความช่วยเหลือดูแลด้านสุขภาพ รวมถึงจัดให้พนักงานเข้ารับการฉีดวัคซีนสร้างภูมิคุ้มกันโรค นอกจากนี้ มีการติดตามข้อมูลสถานการณ์แนวโน้มการแพร่ระบาดของโรค จำนวนผู้ติดเชื้อและบุคคลกลุ่มเสี่ยง ประกาศมาตรการและแนวปฏิบัติจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำมากำหนดมาตรการและแนวปฏิบัติในการป้องกันและลดความเสี่ยงในการติดเชื้อในพื้นที่ปฏิบัติงานของบริษัทฯทั้งในส่วนของสำนักงานและทุกโครงการของบริษัทฯ รวมทั้งการปฏิบัติตามมาตรการพื้นฐาน (Universal Prevention) เช่น สวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลา หมั่นล้างหรือทำความสะอาดมือ รักษาระยะห่างระหว่างบุคคล เป็นต้น

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

<u>3.1 การบริหารการเงิน</u>

การขยายตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอและในระยะยาวต่อบริษัทฯ อย่างไรก็ดีการบริหารงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการดำเนินโครงการใหม่ รวมถึงเงินทุนในการหาทรัพยากรหรือที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคต ทั้งนี้หากเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวย บริษัทฯ ไม่สามารถรับรู้รายได้ ได้อย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงต้องระมัดระวังในการลงทุนและการจัดการสภาพคล่อง โดยจัดหารายได้เพิ่มจากธุรกิจใหม่ และบริหารทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงหาแหล่งเงินทุนสำรอง และพันธมิตรทางการเงิน อีกทั้งเสาะหาเครื่องมือทางการเงินเพื่อเป็นแผนสำรองในการป้องกันปัญหาขาดสภาพคล่องของบริษัทฯ ที่อาจเกิดขึ้นได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการควบคุม ติดตาม และวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินอย่างใกล้ชิด เพื่อวางแผนการเงินที่เหมาะสม อีกทั้งยังมีความสัมพันธ์อันดี และได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ที่ให้การสนับสนุนสินเชื่อเป็นอย่างดีเสมอมา ทั้งสินเชื่อที่ให้กับบริษัทฯ โดยตรงและสินเชื่อที่ให้กับลูกค้าที่ซื้อสินค้าในโครงการกับบริษัทฯ

4. ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลและกฎหมาย

4.1 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจ

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด กฎหมาย และกฎระเบียบอยู่เสมอ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการวางแผนในการดำเนินธุรกิจ การสร้างโครงการใหม่ๆ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการดำเนินงาน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการโดยไม่ติดขัด เงื่อนไขทางกฎหมาย บริษัทฯ จึงได้มอบหมายให้ผู้เกี่ยวข้องติดตามความเคลื่อนไหวขององค์กรหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกฎหมายของธุรกิจอสังหาอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับทราบข่าวสารการปรับเปลี่ยนกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่อาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจ เป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับการเปลี่ยนแปลงแผนพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น อีกทั้งยังมีการศึกษาภาวะตลาดอยู่เสมอ เพื่อพัฒนาโครงการอย่างเหมาะสม และเป็นไปตามกรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมายและข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ ก่อนการขึ้นโครงการใหม่ทุกครั้ง เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

4.2 การทุจริตคอร์รัปชั่น

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงปัญหาและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทุจริตคอร์รัปชั่น บริษัทฯมีความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น และยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้ประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2557

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบาย และแนวทางในการส่งเสริมให้พนักงานมีค่านิยมในการปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต อย่างต่อเนื่อง และได้จัดตั้งฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเป็นหน่วยงานในการตรวจสอบการกระทำที่อาจจะก่อให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชั่น พร้อมทั้งแนวทางในการป้องกัน และบทลงโทษที่เหมาะสม

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัท เอ็น. ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) มุ่งดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคงตามแนวการพัฒนาอย่างยั่งยืนบนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการ และการมีธรรมาภิบาลที่ดี รวมถึงให้ความสำคัญกับการรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ สร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจและขับเคลื่อนไปสู่เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับประเทศและสากล (Sustainable Development Goals: SDGs)

นโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืน

1. มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนในทุกมิติ ได้แก่ มิติเศรษฐกิจ (Economy) มิติสังคม (Social) และมิติสิ่งแวดล้อม (Environment) รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังแนวทางปฏิบัติอย่างยั่งยืนให้แก่พนักงาน
2. ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม เลือกใช้เทคโนโลยีและแนวปฏิบัติที่ช่วยลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการบริหารจัดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพสูงสุด พร้อมทั้งสร้างจิตสำนึกในการปฏิบัติการให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนให้น้อยที่สุด
3. ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยมุ่งเน้นให้เกิดประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียให้มากที่สุด และมุ่งมั่นในการสร้างคุณค่าร่วมกันด้วยความจริงใจ
4. ปฏิบัติภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย รักษาคำมั่นสัญญาในข้อตกลงที่บังคับใช้และข้อตกลงที่สมัครใจเข้าร่วม เคารพมาตรฐานสากลด้านสิทธิมนุษยชนและสิทธิแรงงาน รวมถึงส่งเสริมการไม่เลือกปฏิบัติ (non-discrimination) และความเท่าเทียมทางเพศ (gender equality)
5. พร้อมรับมือความเปลี่ยนแปลงและความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจ ปรับตัวกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ โดยกระจายความเสี่ยงและสร้างโอกาสจากความเสี่ยงที่เกิดขึ้น
6. ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล เพื่อให้เกิดความโปร่งใส (Transparency) และตรวจสอบได้ หลีกเลี่ยงและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ และส่งเสริมพฤติกรรมที่เป็นธรรมและมีจริยธรรมแก่พนักงานทั่วทั้งองค์กร
7. ประเมินและบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบผ่านการติดตามและประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งจัดให้มีการตรวจสอบโดยหน่วยงานภายในและภายนอก
8. สนับสนุนการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ ที่ชัดเจน จัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลที่ถูกต้องและเชื่อถือได้ รวมถึงการบริหารจัดการข้อร้องเรียนต่างๆ เพื่อตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

เป้าหมายจัดการความยั่งยืน

จากนโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืน โดยการพัฒนาอย่างยั่งยืนบนพื้นฐานของการกำกับดูแลที่ดี รวมถึงให้ความสำคัญกับการรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดีและยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้ เพื่อขับเคลื่อนธุรกิจไปพร้อมกับการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

มิติ	การดำเนินงานปี 2567	เป้าหมาย
สิ่งแวดล้อม	มีนโยบายลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในกิจกรรมดำเนินงาน	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้เป็นศูนย์ (Net Zero Emissions)
	ส่งเสริมและติดตามผลการบริหารจัดการด้านการอนุรักษ์พลังงาน ทั้งการใช้น้ำ ไฟฟ้า และทรัพยากรต่างๆ	ลดอัตราการใช้พลังงานลง 5%
	ส่งเสริมการใช้วัสดุในการดำเนินธุรกิจหลักที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม	จัดซื้อและเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเข้ามาใช้ในธุรกิจของบริษัทมากกว่า 10%
	นำนวัตกรรมในการลดการใช้พลังงานเข้ามาพัฒนาสินค้าของบริษัท	เพิ่มสัดส่วนของคู่ค้าที่มีนวัตกรรมลดการใช้พลังงานขึ้น 5%
สังคม	ปรับเพิ่มเงินเดือนให้ครอบคลุมอัตราเงินเฟ้อภายใต้ผลประเมินทาง KPIs ของแต่ละบุคคล	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
	สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานที่เป็นมาตรฐานและมีความเหมาะสม	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
	ความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน การดูแลสุขภาพของพนักงาน	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
	ลดการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน	ลดการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงานให้เป็นศูนย์
	เคารพมาตรฐานสากลด้านสิทธิมนุษยชนและสิทธิแรงงาน	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
	ระบบการซื้อขายและส่งมอบสินค้าที่เป็นธรรม โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ตลอดทั้งห่วงโซ่อุปทาน	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
	สร้างผลการดำเนินงานที่ดี การเจริญเติบโตที่มั่นคง และผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น	ดำเนินการตามแผนธุรกิจของบริษัท
	ได้รับการไว้วางใจในการเป็นลูกหนี้ที่ดี เพื่อการดำเนินงานร่วมกันในระยะยาว	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
	ส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีและยั่งยืนระหว่างสังคมและชุมชน	ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม
บรรษัทภิบาลแลเศรษฐกิจ	ปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณของบริษัทให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลง	ทบทวนนโยบายต่างๆทุก 2 ปี
	มีกระบวนการตรวจสอบการทุจริตที่เข้มข้นและช่องทางในการรายงาน เพื่อเป็นกลไกในการป้องกันการทุจริต	การทุจริตเป็นศูนย์
	ไม่มีการขัดแย้งทางธุรกิจเกิดขึ้น	ความขัดแย้งทางธุรกิจเป็นศูนย์
	ไม่มีการฟ้องร้องที่มีนัยสำคัญ หรือทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียงจากบุคคลหรือหน่วยงานใด	การฟ้องร้องที่มีนัยสำคัญเป็นศูนย์
	ไม่มีข้อมูลการประพฤติปฏิบัติที่ผิดต่อกฎหมายแต่อย่างใด	การประพฤติปฏิบัติที่ผิดต่อกฎหมายเป็นศูนย์
	เปิดเผยข้อมูลทางการเงินอย่างโปร่งใส ทันเวลา ตรวจสอบได้	ปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน
	เปิดเผยสารสนเทศอย่างทั่วถึงและเท่าเทียม	ปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน

การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ โดยครอบคลุมถึงผู้ได้รับผลกระทบหรืออาจจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และส่งผลให้บริษัทมีการเติบโตไปพร้อมกับการสร้างผลตอบแทนแก่ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวข้อง

ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

หลักการและกระบวนการดำเนินงานของบริษัทตั้งแต่ต้นน้ำ จนถึงปลายน้ำ ดังนี้

โดยทางบริษัทฯ ได้จำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย ออกเป็น 2 กลุ่ม คือ ผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
ผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย	o พัฒนาให้บริษัทฯ มีการเติบโตอย่างยั่งยืน ส่งผลให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว o การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน o ต่อต้านการทุจริตคอรัปชั่นทุกรูปแบบ o การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา พร้อมทั้งบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม	o มุ่งมั่นที่จะสร้างผลการดำเนินงานที่ดี การเจริญเติบโตที่มั่นคง เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น o จัดสรรช่องทางการติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้นเพื่อรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเพื่อให้ประโยชน์สูงสุดขององค์กร o พัฒนาและขยายฐานธุรกิจให้เติบโตอย่างต่อเนื่องและมีศักยภาพเป็นที่ยอมรับ o มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นต่อเนื่องทุกปีตามนโยบายที่บริษัทกำหนด o กำหนดแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นให้ชัดเจน o เปิดเผยข้อมูลด้วยความโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น
พนักงาน	o มีการจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการที่ดี o ความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน การส่งเสริมการพัฒนาความรู้ ความสามารถอย่างต่อเนื่อง o การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม o สร้างความเชื่อมั่นให้มีความปลอดภัยในการทำงาน o การมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น	o บริหารจัดการผลตอบแทนและสวัสดิการให้เป็นที่พึงพอใจของพนักงานภายใต้ความเหมาะสมตามความรู้ความสามารถของพนักงานแต่ละบุคคล o จัดทำโครงสร้างเงินเดือนและเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Carrier Path) o ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมมีระบบความปลอดภัยและชีวอนามัยในการปฏิบัติงาน o จัดกิจกรรมเพื่อสร้างความผูกพันและกำลังใจให้แก่พนักงาน ให้ความเชื่อมั่นว่าพนักงานเปรียบเสมือนคนในครอบครัวเดียวกัน o ยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด รวมถึงให้ความสำคัญต่อการพัฒนาทักษะ ความรู้ความสามารถและศักยภาพของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เช่น การจัดอบรม การสัมมนา และการฝึกอบรมโดยให้โอกาสอย่างทั่วถึงกับพนักงานทุกคน o กำหนดแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นรวมทั้งปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตาม

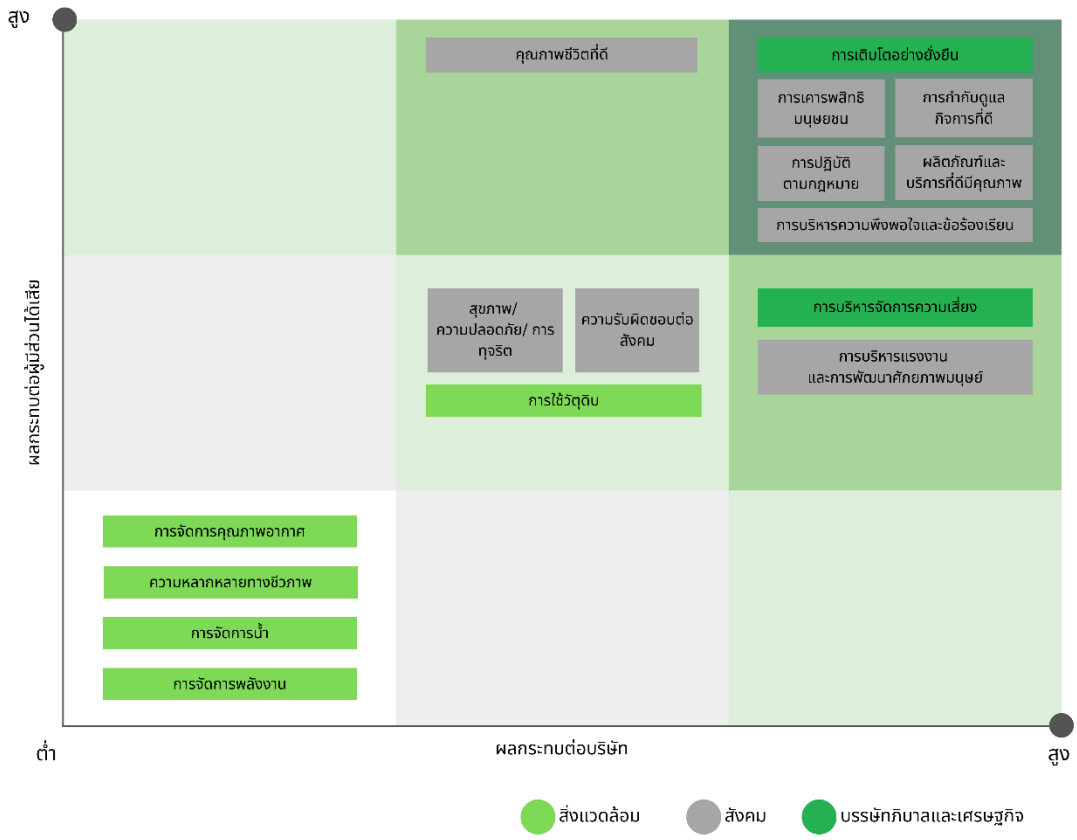
กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
		กฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การห้ามใช้ข้อมูลภายในอย่างเคร่งครัด เป็นต้น o เคารพในความเป็นส่วนตัวของพนักงาน โดยจะไม่นำข้อมูลส่วนตัว เช่น เงินเดือน ประวัติรักษาพยาบาลและประวัติครอบครัว ไปเปิดเผยให้บุคคลภายนอก หรือผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามข้อบังคับของกฎหมาย หรือได้รับความยินยอมจากพนักงานที่เกี่ยวข้องแล้ว
ลูกค้า	o คุณภาพงานบริการที่ดี มีประสิทธิภาพ รวมถึงความปลอดภัย o ราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรม o แก้ไขปัญหาที่เกิดจากกระบวนการทำงานได้อย่างรอบคอบและรวดเร็ว o ความโปร่งใสตลอดกระบวนการทำงาน o ส่งมอบงานตรงตามเวลา o ปฏิบัติตามกฎหมายและจรรยาบรรณวิชาชีพบริการ อย่างต่อเนื่องหลังจบงาน	o ดำเนินงานอย่างมืออาชีพตามมาตรฐานสากล ด้วยบุคลากรที่มากประสบการณ์ o การบริการที่มุ่งเน้นให้เกิดความพึงพอใจสูงสุดกับลูกค้า มีความซื่อสัตย์ให้ลูกค้ามีความวางใจและเชื่อมั่นในการดำเนินงานของบริษัท o ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อสัญญาต่างๆ อย่างเคร่งครัดและเป็นธรรม o รับฟังความคิดเห็นและข้อร้องเรียนผ่านช่องการสื่อสารต่างๆ เพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนางานบริการ
คู่ค้า	o ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาหรือเงื่อนไขที่มีการตกลงกัน เพื่อให้ได้รับประโยชน์สูงสุดในการทำการค้าระหว่างกัน o การสร้างความสัมพันธ์และความร่วมมือที่ดีต่อกันในระยะยาว o การดำเนินการที่เป็นธรรมและโปร่งใสตรวจสอบได้ o รับฟังความคิดเห็นและข้อ เสนอแนะต่าง	o สร้างความเชื่อมั่นให้กับคู่ค้าผ่านการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพได้มาตรฐาน และมีกระบวนการคัดเลือกคู่ค้าที่สามารถดำเนินการตามมาตรฐานต่าง ๆ ที่บริษัทกำหนดเพื่อให้ได้คุณภาพตามความต้องการของบริษัทและมีมาตรฐานการจัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสม เป็นธรรมแก่คู่สัญญาทุกฝ่ายตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง o ให้ความสำคัญต่อการสร้างและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีต่อคู่ค้าอย่างยั่งยืน o มีความซื่อสัตย์ สุจริต และอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาและ/หรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้ตกลงกันไว้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด o ปฏิบัติต่อคู่ค้าทุกรายอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม o รับฟังความคิดเห็นและข้อร้องเรียนผ่านช่องการสื่อสารต่างๆ เพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนางานบริการ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
คู่แข่ง	o ความเท่าเทียมในการแข่งขัน o เคารพในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น และไม่นำผลงานของผู้อื่นมาใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน	o แข่งขันอย่างเสรี มีจรรยาบรรณ และอยู่ในกรอบของกฎหมาย รวมทั้งสนับสนุนส่งเสริมนโยบายการแข่งขันอย่างเสรี และเป็นธรรม โดยไม่มีการขัดแย้งทางธุรกิจเกิดขึ้นหรือเกิดขึ้นน้อยที่สุด o ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่ง
เจ้าหนี้/สถาบันการเงิน	o มีการจ่ายชำระเงินตามสัญญา หรือเงื่อนไขที่มีการตกลงกัน	o ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญ รวมทั้ง การชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ยและการดูแลหลักประกันต่าง ๆ ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง
หน่วยงานภาครัฐ	o ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่หน่วยงานภาครัฐกำหนด และมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาร่วมกับหน่วยงานภาครัฐ	o ดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานภาครัฐ ทั้งกระบวนการทำงานที่มีการควบคุมภายในที่ดี การบริหารความเสี่ยง การเปิดเผยรายงานทั้งเป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินให้มีความถูกต้อง น่าเชื่อถือ การควบคุมการทุจริต โดยผู้มีส่วนได้เสียสามารถสอบถามรายละเอียดแจ้งข้อร้องเรียนหรือเบาะแสการกระทำผิดทางกฎหมาย ความไม่ถูกต้องของรายงานทางการเงินระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง หรือการจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ ผ่านกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ
หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ชุมชน สังคมและส่วนรวม	o การบริหารจัดการด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อม o การได้รับการสนับสนุนและช่วยเหลือด้านต่าง ๆ o ได้รับการดูแลความปลอดภัยจากการดำเนินของบริษัท ควบคู่กับการดูแลสิ่งแวดล้อม	o ใส่ใจและให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของผู้คนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ o ส่งเสริมการมีจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม รวมทั้งจัดให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด o มีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นการสร้างและรักษาไว้ซึ่งสิ่งแวดล้อมและสังคม

การประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดกระบวนการประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานการรายงานด้านความยั่งยืน เพื่อสะท้อนปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจขององค์กรในด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและการกำกับดูแล และประเด็นต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการสร้างคุณค่าขององค์กรตลอดห่วงโซคุณค่าทางธุรกิจ รวมถึงความต้องการ ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งขั้นตอนของการประเมินประเด็นที่สำคัญนั้นสอดคล้องกับหลักการของ GRI โดยประกอบด้วย 3 ขั้นตอนหลัก ดังนี้

1) **การวิเคราะห์ประเด็นสำคัญ** วิเคราะห์ประเด็นที่เป็นผลกระทบระหว่างกัน และประเด็นที่องค์กรต้องรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกระบวนการธุรกิจ
2) **การจัดลำดับความสำคัญ** พิจารณาการจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับองค์กรและการประเมินความสำคัญของประเด็นทั้งหมด ซึ่งจะคำนึงถึงอำนาจ/อิทธิพล ความสนใจ/ผลประโยชน์ระหว่างกัน โอกาสและผลกระทบต่อองค์กร และระดับความสนใจและผลกระทบที่มีต่อผู้มีส่วนได้เสีย
3) **การรับรองผลประเมิน** โดยนำผลการจัดลำดับความสำคัญของประเด็นความยั่งยืนนำเสนอต่อผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้สอบทานและรับรองผลการประเมินดังกล่าว



บริษัทฯ ได้จัดกลุ่มประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนทั้ง 3 กลุ่ม ตามหลัก ESG เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับประเทศและสากล (Sustainable Development Goals: SDGs) ดังนี้

ประเด็นด้านความยั่งยืน		การสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน	SDGs
ด้านสิ่งแวดล้อม			
1.การใช้วัตถุดิบ **2.การจัดการคุณภาพอากาศ** **3.ความหลากหลายทางชีวภาพ** **4.การจัดการน้ำ** **5.การจัดการพลังงาน**	• การใช้วัตถุดิบหรือวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้ประโยชน์สูงสุดและ/หรือนำกลับมาใช้ใหม่ได้ • การตรวจสอบ และการกระทำเพื่อแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบทางลบและส่งผลให้เกิดผลกระทบทางบวก • การจัดการชีวภาพ น้ำ และพลังงานที่มีประสิทธิภาพ เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด การรีไซเคิลหรือนำกลับไปใช้ใหม่และผลกระทบที่เกิดจากการใช้น้ำ พลังงาน และความหลากหลายทางชีวภาพของบริษัท	○สนับสนุนการจัดซื้อและเลือกใช้วัสดุที่ประหยัดพลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ○การบริหารจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อการดูดกลับของก๊าซเรือนกระจก โดยการเพิ่มพื้นที่สีเขียว และการจัดกาเคุณภาพอากาศก่อนปล่อยออกสู่บรรยากาศ ○การนำของเสียหรือวัสดุเหลือใช้กลับมาใช้ใหม่ การส่งเสริมการเพิ่มมูลค่าให้กับของเสีย รวมถึงการบริหารจัดการของเสียตามหลักการ 3Rs และการหมุนเวียนน้ำในองค์กร	

ประเด็นด้านความยั่งยืน		การสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน	SDGs
ด้านสังคม			
1. การเคารพสิทธิมนุษยชน **2. การกำกับดูแลกิจการที่ดี** **3. การปฏิบัติตามกฎหมาย** **4. ผลิตภัณฑ์และบริการที่ดีมีคุณภาพ** **5. การบริหารความพึงพอใจและข้อร้องเรียน**	• สิทธิและความเท่าเทียมกัน • การปฏิบัติตามข้อตกลงอย่างเคร่งครัด • ยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไข • ได้รับค่าตอบแทนที่เป็นธรรม • ไม่ถูกเรียกร้อง หรือรับ หรือจ่ายผลประโยชน์ที่ไม่ชอบธรรม • ความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่บิดเบือนข้อมูลข่าวสาร ของสินค้าและบริการ • ระดับราคาที่เหมาะสม • ความสุภาพและประสิทธิภาพในการติดต่อ • ความรวดเร็วในการตอบสนองต่อความต้องการ • มีความสัมพันธ์ที่ดีการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาด /ไม่บิดเบือนข้อมูล หลอกลวง หรือใช้ข้อมูลอื่นที่ไม่ถูกต้องตามครรลองของการแข่งขัน / ไม่ใส่ร้ายป้ายสี ไม่จู่โจมคู่แข่งโดยปราศจากข้อมูลที่สมเหตุสมผล / ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี	○ปฏิบัติตามกฎหมาย รักษาคำมั่นสัญญาในข้อตกลงที่บังคับใช้และข้อตกลงที่สมัครใจเข้าร่วม เคารพมาตรฐานสากลด้านสิทธิมนุษยชนและสิทธิแรงงาน รวมถึงส่งเสริมการไม่เลือกปฏิบัติ (non-discrimination) และความเท่าเทียมทางเพศ (gender equality) ○ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล เพื่อให้เกิดความโปร่งใส (Transparency) และตรวจสอบได้ หลีกเลี่ยงและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ และส่งเสริมพฤติกรรมที่เป็นธรรมและมีจริยธรรมแก่พนักงานทั่วทั้งองค์กร มีการเผยแพร่ข้อมูลที่ถูกต้องและเชื่อถือได้ รวมถึงการบริหารจัดการข้อร้องเรียนต่างๆ เพื่อตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย	3, 4, 16
6. การบริหารแรงงานและการพัฒนาศักยภาพมนุษย์	• สวัสดิการและผลตอบแทนที่เป็นธรรม • การได้พัฒนาความรู้ ความสามารถ และการเสริมสร้างการปฏิบัติงานอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ • ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน • โอกาสความก้าวหน้าในการทำงาน • วัฒนธรรมและบรรยากาศในการทำงานที่ดี สภาพแวดล้อมเอื้อต่อการทำงาน	○กำหนดสวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานที่น่าสนใจและมีความเหมาะสม รวมถึงการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการทำงานของทรัพยากรบุคคลของบริษัทที่มีความสำคัญ ○การจัดหาหลักสูตรอบรม เพื่อพัฒนาศักยภาพและความสามารถของพนักงานให้มีความรู้และความเชี่ยวชาญในสายงาน ○การดูแลความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน การดูแลสุขภาพของพนักงาน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการทำงาน เพื่อลดการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน	1, 4, 5, 10
7. สุขภาพ / ความปลอดภัย / การทุจริต	• สุขภาพ อนามัย และความปลอดภัย • ให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอรัปชั่น ตลอดจนสนับสนุนให้บุคคลทุกระดับมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอรัปชั่นทุกรูปแบบ	○มีระบบความปลอดภัยและชีวอนามัยในการปฏิบัติงาน ○กำหนดแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นให้ชัดเจน ○ส่งเสริมพฤติกรรมที่เป็นธรรมและมีจริยธรรมแก่พนักงานทั่วทั้งองค์กร	3, 11

ประเด็นด้านความยั่งยืน		การสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน	SDGs
8. ความรับผิดชอบต่อสังคม	• ไม่สร้างผลกระทบด้านลบต่อวิถีดั้งเดิมของคนในชุมชน • การช่วยเหลือสังคม และสนับสนุนกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ • การดูแลสิ่งแวดล้อม	○การมีส่วนร่วมในชุมชนและสังคม โดยส่งเสริมการจ้างงานคนในท้องถิ่น การส่งเสริมกิจกรรมหรือกลุ่มอาชีพให้กับชุมชนตามความต้องการให้กับชุมชน รวมถึงการให้ความช่วยเหลือ เช่น การบริจาคสิ่งของที่จำเป็น เพื่อลดปัญหาความยากจน และยกระดับคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนและสังคม	
9. คุณภาพชีวิตที่ดี	• การให้ค่าบำเหน็จที่เหมาะสม • ผลตอบแทนที่เป็นธรรม • ทำเลที่ดี มีศักยภาพ สะดวกในการคมนาคม มีศูนย์การค้าใกล้บ้าน และคอมมิวนิตี้ • ใกล้โครงการที่สามารถสนับสนุนชุมชนสังคมรอบข้าง • คุณภาพชีวิตที่ดีระหว่างดำเนินงาน	○กำหนดค่าตอบแทนให้กับผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม มีความโปร่งใส และเป็นไปตามหลักเกณฑ์การให้ค่าตอบแทนที่กำหนด ○การพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชน ผ่านการส่งเสริมการศึกษา การสร้างอาชีพ เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้มากขึ้น ลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมได้	
ด้านบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ			
1. การเติบโตอย่างยั่งยืน	• ความน่าเชื่อถือต่อผู้ถือหุ้น • ความยั่งยืนของกิจการ • ความยั่งยืนของสังคม ภายใต้แนวทาง ดังนี้ • CG in substance คือ คณะกรรมการและผู้บริหารบริษัทสร้าง performance ที่ดีให้กิจการอย่างยั่งยืน น่าเชื่อถือ โดยเน้นการปฏิบัติอย่างจริงจัง • CSR in process คือ การดำเนินธุรกิจปกติประจำวันของบริษัทเป็นไปด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และเป็นแรงผลักดันให้ภาคเอกชนอื่นดำเนินการด้วย • Anticorruption in practice เป็นบริษัทต้นแบบที่มีแผนปฏิบัติอย่างจริงจังและสร้างวัฒนธรรมการไม่คอรัปชันให้ภาคธุรกิจไทย	○กำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจเพื่อตอบสนองการเปลี่ยนแปลงในอนาคต รวมถึงแสวงหาโอกาสทางธุรกิจจากแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของโลก เพื่อวิเคราะห์และพัฒนารูปแบบธุรกิจให้ทันต่อยุคสมัย เพื่อสร้างผลการดำเนินงานที่ดี การเจริญเติบโตที่มั่นคง และผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น	
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	• ความสามารถในการชำระหนี้ • ความสามารถในการทำกำไร • ความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ • งบการเงินที่ถูกต้องโปร่งใส ตรวจสอบได้ • บริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน	○เคร่งครัดในการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ตกลงกันตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญ รวมทั้งการรับผิดชอบในภาระหนี้ที่ควรชำระคืนแก่เจ้าหนี้ ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ○ปฏิบัติตามนโยบายการประเมินและบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งจัดให้มีการตรวจสอบโดยหน่วยงานภายในและภายนอก	

การสร้างคุณค่าสู่ความยั่งยืน

ปัจจัยนำเข้า	การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ	การสร้างคุณค่าเพิ่ม: คุณค่าต่อบริษัท	การสร้างคุณค่าเพิ่ม: ผู้มีส่วนได้เสีย
ทุนทางการเงิน • จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระเต็มมูลค่า 1,245,283,691 หุ้น • รายได้จากการขาย 1,188.71 ล้านบาท ในปี 2567 • กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ 6.32 ล้านบาท ในปี 2567	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการออกแบบที่สร้างสรรค์ด้วยนวัตกรรมที่ทันสมัย	**ด้านเศรษฐกิจ** • รายได้จากการขาย 1,188.71 ล้านบาท • กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ 6.32 ล้านบาท • กำไรสุทธิต่อหุ้น (0.03) บาทต่อหุ้น • การจ่ายภาษีเงินได้ (2.89) ล้านบาท	• ผู้ถือหุ้น,พนักงาน • ผู้ถือหุ้น,พนักงาน • ผู้ถือหุ้น
ทุนทางปัญญา • ทรัพย์สินทางปัญญา • เทคโนโลยีที่จดลิขสิทธิ์ นวัตกรรมและแนวคิดริเริ่มอื่น ๆ	ควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ	**ด้านสังคม** • ไม่มีการเอาเปรียบคู่แข่งทางธุรกิจ โดยการบิดเบือนข้อมูลทางธุรกิจ • การทำธุรกิจควบคู่กับการดูแลชุมชนและสังคม • อัตราการลาออกของพนักงาน NCH = 24.07% • ไม่มีประเด็นการขัดแย้งกับชุมชน	• ผู้ถือหุ้น • ผู้ถือหุ้น • ทุกกลุ่ม • คู่แข่ง • ชุมชนและสังคม • พนักงาน
ทุนด้านบุคคลากร • จำนวนพนักงาน 226 คน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 • ชั่วโมงการฝึกอบรม พัฒนาศักยภาพ ความรู้ ความสามารถเฉลี่ยของผู้บริหารและพนักงาน 17.34 ชั่วโมง/คน รวมเป็น 3,919 ชั่วโมง • ค่าใช้จ่ายอบรมของผู้บริหารและพนักงานในปี 2567 เท่ากับ 773,115.70 บาท	การก่อสร้างและการใช้วัสดุต่างๆเป็นไปตามมาตรฐานสากล	**ด้านสิ่งแวดล้อม** • ศึกษาการจัดการขยะและของเสียในกระบวนการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นระบบตามหลักการ 3Rs • มีการรณรงค์ให้ใช้กระดาษ Re-Used และควบคุมปริมาณการใช้กระดาษ รวมถึงการนำเทคโนโลยีมาใช้ทดแทนการใช้กระดาษ เช่น เปลี่ยนการใช้กระดาษ เป็นการส่ง e-mail • รณรงค์ให้มีการประหยัดพลังงาน และใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า เช่น การประหยัดน้ำ ประหยัดไฟฟ้า การลดปริมาณการเบิก - ใช้อุปกรณ์สำนักงาน พร้อมทั้งสร้างจิตสำนึกในการปฏิบัติการให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และชุมชนให้น้อยที่สุด	• ชุมชน,หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง • ทุกกลุ่ม • ทุกกลุ่ม • ทุกกลุ่ม
ทุนด้านสังคม • ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย • ภาพลักษณ์และชื่อเสียงองค์กร	ส่งมอบตรงเวลา สร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า		
ทุนด้านสิ่งแวดล้อม • ทรัพยากรธรรมชาติทั้งแบบที่หมุนเวียนได้และหมุนเวียนไม่ได้	มีบริการหลังการขายแบบครบวงจร		

ภาพรวมการดำเนินการและการจัดการประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้นำประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนมาวิเคราะห์และบูรณาการเข้าสู่กระบวนการกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติขององค์กร ทั้งนี้บริษัทฯได้กำหนดนโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืน เพื่อเป็นแนวปฏิบัติในการจัดการประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน ซึ่งจะส่งผลให้ธุรกิจมีการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพและมีผลประกอบการที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทได้มีการติดตามการผลดำเนินงานและการจัดการประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน ดังนี้

แนวปฏิบัติและผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

ด้านการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม

การจัดการด้านพลังงาน

การจัดการด้านพลังงานเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการในหลายด้านเพื่อควบคุมและบริหารจัดการการใช้พลังงานให้เกิดประโยชน์สูงสุด และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

เป้าหมายการดำเนินงานในปี 2567

1) แนวทางการเก็บสถิติข้อมูลการใช้ไฟของบริษัท
2) การศึกษานวัตกรรมในการพัฒนาสินค้าที่ควบคุมการใช้พลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

พลังงานไฟฟ้าเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในการควบคุมการใช้พลังงานไฟฟ้าอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะที่อาคารสำนักงานใหญ่ ซึ่งบริษัทฯ ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการประหยัดพลังงาน เช่น การปิดไฟฟ้าและปิดเครื่องปรับอากาศในช่วงพักกลางวัน หรือในช่วงเวลาที่ไม่มีการใช้งานในห้องต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ติดตั้งระบบ Solar cell ในพื้นที่สำนักงานคลอง 6 เพื่อทดแทนการใช้ไฟฟ้าจากสายส่งของประเทศ ซึ่งช่วยลดการพึ่งพาพลังงานจากภายนอกและลดต้นทุนพลังงานขององค์กร พร้อมทั้งช่วยส่งเสริมการใช้พลังงานที่สะอาดและยั่งยืน

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงร่วมมือกับคู่ค้าทางธุรกิจ เช่น SCG เพื่อศึกษาและนำนวัตกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาใช้ในการพัฒนาสินค้าและบริการต่างๆ เช่น Smart Home, Eco Home, และ Care Home ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาและออกแบบที่อยู่อาศัยที่เน้นความยั่งยืน โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ใช้ประโยชน์จากนวัตกรรมบ้านเย็นของ SCG ที่ออกแบบมาเพื่อปรับสภาพแวดล้อมภายในบ้านให้มีคุณภาพอากาศที่ดี ด้วยระบบ Active Airflow System ที่ทำหน้าที่หมุนเวียนอากาศภายในบ้านเหมือนเครื่องปรับอากาศตามธรรมชาติ ซึ่งระบบนี้จะติดตั้งร่วมกับโซล่าเซลล์ขนาดเล็กเพื่อให้พลังงานดูดพัดลมโดยไม่ต้องใช้ไฟฟ้า อีกทั้งยังมีการติดตั้งระบบจัดการคุณภาพอากาศ COMPLETE AIR by PANASONIC เพื่อเพิ่มคุณภาพอากาศภายในบ้าน ลดเวลาการฟอกอากาศ และช่วยลดต้นทุนพลังงาน รวมถึงการใช้เทคโนโลยีฝ้าช่องแสง ZerveBoard และหลังคาโปร่งแสง ที่ช่วยให้แสงธรรมชาติสามารถส่องเข้ามาภายในบ้านในจุดที่อับแสง ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยไม่จำเป็นต้องเปิดไฟฟ้าในช่วงเวลากลางวัน ทั้งหมดนี้สะท้อนถึงความตั้งใจของบริษัทฯ ในการนำนวัตกรรมที่ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้และส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยที่ยั่งยืนในอนาคต

การบริหารจัดการน้ำ

เป็นอีกหนึ่งด้านที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างมีประสิทธิภาพและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

เป้าหมายการดำเนินงานในปี 2567

1) ลดผลกระทบที่เกิดจากการใช้น้ำ
2) แนวทางการเก็บสถิติข้อมูลการใช้น้ำประปาของบริษัท

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

บริษัทฯ มีกระบวนการจัดการน้ำอย่างมีประสิทธิภาพด้วยระบบการบำบัดน้ำเสีย โดยได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเป็นระบบมาตรฐานสำหรับบ้านแต่ละหลัง และระบบการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของแต่ละโครงการ มีการปฏิบัติให้เป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินงานที่เป็นมาตรฐานที่กำหนดใน ISO 9001:2015 ซึ่งครอบคลุมถึงระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการรณรงค์ให้พนักงานมีส่วนร่วมในการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพภายในองค์กร ส่งเสริมให้พนักงานมีความรู้และตระหนักถึงการใช้น้ำอย่างประหยัด การบริหารจัดการน้ำที่มีประสิทธิภาพ ไม่เพียงแต่ช่วยลดต้นทุนในการใช้น้ำ แต่ยังช่วยส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างยั่งยืนและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

การจัดการขยะอย่างมีประสิทธิภาพ

เป็นหนึ่งในมาตรการสำคัญที่บริษัทฯ ดำเนินการเพื่อรองรับการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการลด ป้องกัน และรีไซเคิลขยะเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

เป้าหมายการดำเนินการในปี 2567

1) ศึกษาแนวทางการเก็บสถิติข้อมูลการกำจัดของเสียของบริษัท
2) ศึกษาการนำหลักหมุนเวียนทรัพยากรตามหลัก 3R มาใช้

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

1) **การลดขยะที่เกิดจากการดำเนินงาน** บริษัทฯ มีการดำเนินการลดการสร้างขยะตั้งแต่ต้นทาง โดยส่งเสริมให้พนักงานและบุคลากรในองค์กรตระหนักถึงการใช้วัสดุและผลิตภัณฑ์ที่สามารถรีไซเคิลได้หรือใช้วัสดุที่มีอายุการใช้งานยาวนาน เพื่อลดปริมาณขยะที่เกิดขึ้น
2) **การแยกขยะ** บริษัทฯ จัดให้มีการแยกขยะเป็นประเภทต่างๆ เช่น ขยะรีไซเคิล ขยะอินทรีย์ ขยะอันตราย และขยะทั่วไป ซึ่งมีการจัดตั้งถังขยะแยกประเภทในทุกพื้นที่ของสำนักงาน เพื่อให้พนักงานสามารถทิ้งขยะได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ
3) **การรีไซเคิลและการใช้วัสดุซ้ำ** บริษัทฯ ส่งเสริมการรีไซเคิลขยะที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ เช่น กระดาษ พลาสติก และโลหะ เพื่อช่วยลดปริมาณขยะที่ต้องนำไปทิ้งในหลุมฝังกลบ นอกจากนี้ยังมีการใช้วัสดุซ้ำ (Re-used) ในการดำเนินงาน เช่น การใช้กระดาษที่ผ่านการใช้แล้วหรือวัสดุที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้
4) **การบริหารจัดการขยะจากการก่อสร้าง** ในกรณีที่มีการก่อสร้างโครงการต่างๆ บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดการขยะจากการก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การคัดแยกวัสดุที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ และลดขยะจากการก่อสร้างที่ต้องทิ้งไป

การจัดการขยะอย่างมีประสิทธิภาพไม่เพียงแต่ช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม แต่ยังช่วยส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างยั่งยืนและสามารถลดต้นทุนการจัดการขยะในระยะยาว โดยในปี 2568 บริษัทฯ มีแผนที่จะจัดทำโครงการคัดแยกขยะในชุมชน ซึ่งเป็นความร่วมมือกับพันธมิตรเพื่อส่งเสริมการบริหารจัดการขยะในชุมชนอย่างมี

ประสิทธิภาพ โดยโครงการนี้จะเป็นการนำร่องที่โครงการบ้านฟ้าปิยรมย์ ซึ่งเป็นชุมชนที่ได้รับความสนใจในการร่วมมือกับบริษัทฯ ในการพัฒนาแนวทางการคัดแยกขยะที่สามารถนำไปปฏิบัติได้จริง

การลดการใช้กระดาษ

เป็นหนึ่งในเป้าหมายที่บริษัทฯ ดำเนินการเพื่อสนับสนุนการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

เป้าหมายการดำเนินการในปี 2567

1) เก็บสถิติการใช้การดาษของพนักงานในสำนักงาน

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

1) **การส่งเสริมการใช้เอกสารดิจิทัล** บริษัทฯ ส่งเสริมการใช้ระบบดิจิทัลในการจัดการเอกสาร เช่น การใช้โปรแกรมสำหรับการสร้างและจัดเก็บเอกสารออนไลน์แทนการพิมพ์กระดาษ การใช้ E-mail และเครื่องมือออนไลน์อื่นๆ ในการสื่อสารและทำงานร่วมกัน ซึ่งช่วยลดการใช้กระดาษในสำนักงาน
2) **การพัฒนาระบบจัดการเอกสารอิเล็กทรอนิกส์** (Electronic Document Management System - EDMS) บริษัทฯ มีการพัฒนาและใช้ระบบจัดการเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อจัดเก็บและติดตามเอกสารภายในองค์กร ทำให้ลดความจำเป็นในการพิมพ์และเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษ
3) **การใช้กระดาษรีไซเคิลและกระดาษที่มีความยั่งยืน** บริษัทฯ สนับสนุนการใช้กระดาษรีไซเคิลและกระดาษที่ผลิตจากแหล่งที่มีการจัดการอย่างยั่งยืน เช่น กระดาษที่ได้รับการรับรองจากองค์กรที่เกี่ยวข้องกับการจัดการป่าไม้ เพื่อช่วยลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ
4) **การรณรงค์ให้พนักงานใช้กระดาษอย่างประหยัด** บริษัทฯ จัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานตระหนักถึงการใช้งานกระดาษอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การพิมพ์สองหน้า การใช้กระดาษเพียงด้านเดียวเท่าที่จำเป็น และการนำกระดาษที่ใช้แล้วมารีไซเคิล
5) **การลดการพิมพ์เอกสารที่ไม่จำเป็น** บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายให้พนักงานพิมพ์เอกสารเฉพาะเมื่อจำเป็นและใช้เทคโนโลยีในการสื่อสารแทนการพิมพ์ เช่น การใช้การประชุมออนไลน์แทนการจัดประชุมด้วยเอกสาร หรือการแชร์ไฟล์ผ่านระบบดิจิทัล

การลดการใช้กระดาษไม่เพียงแต่ช่วยลดต้นทุนในการจัดซื้อกระดาษและการจัดการเอกสาร แต่ยังเป็นส่วนสำคัญในการลดปริมาณขยะและลดการตัดไม้ทำลายป่า ซึ่งเป็นการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

การเพิ่มพื้นที่สีเขียว

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญและส่งเสริมการพัฒนาที่ยั่งยืนและการรักษาสิ่งแวดล้อมการเพิ่มพื้นที่สีเขียวโดยรอบอาคารสำนักงาน รวมถึงพื้นที่โครงการ การดูแลรักษาต้นไม้ให้คงอยู่ไม่เพียงแต่ช่วยในการปรับปรุงคุณภาพอากาศและลดมลพิษ แต่ยังช่วยเสริมสร้างความหลากหลายทางชีวภาพและเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับคนในชุมชนและพนักงานในองค์กรได้อย่างยั่งยืน

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

1) **การปลูกต้นไม้และพืชพันธุ์ในพื้นที่สำนักงาน** บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีการปลูกต้นไม้และพืชพันธุ์ในพื้นที่สำนักงานและรอบๆ อาคารเพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียว ซึ่งช่วยปรับปรุงคุณภาพอากาศ ลดอุณหภูมิ และสร้างบรรยากาศที่สดชื่นและน่าอยู่
2) **การสร้างสวนสาธารณะภายในโครงการ** ในโครงการที่อยู่อาศัยหรือโครงการพัฒนาอื่นๆ บริษัทฯ มีการออกแบบและจัดสร้างสวนสาธารณะหรือพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยหรือผู้ใช้บริการสามารถเข้าถึงพื้นที่สีเขียวได้ง่าย และใช้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
3) **การจัดกิจกรรมรณรงค์การปลูกต้นไม้ / ติดแท็กต้นไม้** บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมรณรงค์เพื่อส่งเสริมให้พนักงานและชุมชนร่วมกันปลูกต้นไม้และดูแลรักษาพื้นที่สีเขียว โดยมีกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดโครงการปลูกต้นไม้ในพื้นที่โครงการ และการสนับสนุนให้ประชาชนปลูกต้นไม้ในบ้านเรือนของตนเอง เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวและเสริมสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีในชุมชน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้จัดทำโครงการติดแท็กต้นไม้ในโครงการบ้านฟ้าปิยรมย์ โดยการติดแท็กต้นไม้ในพื้นที่ของโครงการ ซึ่งจะช่วยส่งเสริมการดูแลรักษาต้นไม้ให้คงความเขียวขจีและเติบโตอย่างยั่งยืน พร้อมทั้งเพิ่มความร่วมรื่นและสร้างบรรยากาศที่สดชื่นตลอดสองฝั่งทางของโครงการ กิจกรรมเหล่านี้ไม่เพียงแต่ช่วยเพิ่มพื้นที่สีเขียว แต่ยังส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างพื้นที่ที่ยั่งยืนและน่าอยู่สำหรับทุกคน.

ประเด็นด้านการจัดการคุณภาพอากาศและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อชั้นบรรยากาศและไม่ทำให้เกิดก๊าซเรือนกระจก ซึ่งเป็นสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศและภาวะโลกร้อน ในการนี้บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายและมาตรการต่างๆ ในการอนุรักษ์พลังงาน เช่น การดำเนินโครงการลดการใช้พลังงาน การส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน รวมถึงการลดการปล่อยของเสียจากกระบวนการผลิต เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับชุมชน สิ่งแวดล้อม และสังคมโดยรวม

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2567

1) ศึกษาแนวทางการเก็บสถิติข้อมูลการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงของยานพาหนะของบริษัท ทั้งในส่วนสำนักงานส่วนกลางและโครงการ
2) เก็บสถิติการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาของบริษัท
3) เก็บสถิติการใช้กระดาษของพนักงานในสำนักงาน
4) ศึกษาแนวทางการเก็บสถิติข้อมูลการกำจัดของเสียของบริษัท

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเพื่อตอบสนองต่อนโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืนและแผนการปรับตัวของประเทศไทยในการรับมือกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยมุ่งเน้นการลดการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์และก๊าซเรือนกระจกทั้งจากกิจกรรมภายในองค์กรและจากการใช้พลังงานภายนอก ผ่านการกำหนดวิธีปฏิบัติที่ชัดเจนและการค้นหาวิธีใหม่ๆ ที่มีประสิทธิภาพในการลดการปล่อยก๊าซเหล่านี้

Scope 1: การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง

- บริษัทได้คำนึงถึงการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการเผาไหม้เชื้อเพลิงในยานพาหนะ (Mobile Combustion) ที่ใช้ Diesel, Gasoline/Gasohol, NG, LPG รวมถึงการใช้สารเคมีที่มีส่วนประกอบของ GHGs เช่น การ

รั่วซึมของ CO_2 จากสารดับเพลิง และ HFCs จากอุปกรณ์ทำความเย็นและเครื่องปรับอากาศ ในปัจจุบันบริษัทกำลังศึกษาและพัฒนาวิธีการเก็บสถิติเพื่อใช้ในการรายงานการปล่อยก๊าซในลักษณะนี้

Scope 2: การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้พลังงาน

- ในส่วนของการใช้พลังงาน บริษัทได้ดำเนินการติดตั้งแผงโซล่าเซลล์ที่สำนักงานคลอง 6 เพื่อช่วยทดแทนการใช้ไฟฟ้าจากสายส่งของประเทศ และยังคงรณรงค์การประหยัดพลังงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยมีการศึกษาวิธีการเก็บข้อมูลเพื่อรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้ไฟฟ้า

Scope 3: การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่นๆ

- บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการซื้อสินค้าและวัสดุอุปกรณ์ การจัดการของเสีย การใช้น้ำประปา รวมถึงการใช้กระดาษ โดยมีการรณรงค์ให้ใช้กระดาษ Re-Used และลดการใช้กระดาษ พร้อมทั้งนำเทคโนโลยีมาใช้ทดแทนกระดาษเพื่อประหยัดทรัพยากรและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ อยู่ระหว่างศึกษาวิธีการเก็บข้อมูลสถิติเพื่อติดตามและรายงานผลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในทุกระดับของกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยในปี 2567 ได้เชิญผู้เชี่ยวชาญมาบรรยายให้ความรู้แก่พนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมในการเก็บข้อมูลดังกล่าว และสำหรับในปี 2568 บริษัทฯ วางแผนที่จะเริ่มเก็บข้อมูลการปล่อยและการดูดกลับก๊าซเรือนกระจกที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทเพื่อคำนวณคาร์บอนฟุตปริ้นขององค์กร และใช้เป็นปีฐานในการกำหนดแนวทางไปสู่ตั้งเป้าหมายที่ชัดเจนในการลดการใช้พลังงานและการปล่อยก๊าซเรือนกระจก พร้อมทั้งมุ่งเน้นการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนในระยะยาว

แนวปฏิบัติและผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

ประเด็นด้านการเคารพสิทธิมนุษยชนและความหลากหลายทางเพศ

การเคารพสิทธิมนุษยชนถือเป็นหลักการสำคัญประการหนึ่งภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งทางบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงาน จึงมีการดำเนินงานเกี่ยวกับการสรรหาว่าจ้าง โดยยึดหลักจริยธรรม ไม่มีการเลือกปฏิบัติทั้งในเรื่อง เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว หรือเพศ แต่จะพิจารณาถึงความเหมาะสมของหน้าที่ความรับผิดชอบเป็นสำคัญ รวมทั้งไม่มีการใช้แรงงานเด็ก แรงงานเกณฑ์หรือแรงงานบังคับ และมีการให้สิทธิประโยชน์ต่าง ๆ แก่พนักงานอย่างทั่วถึง

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2567

- พนักงานในองค์กรได้รับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ อย่างเท่าเทียมกัน
- ความหลากทางเพศ อายุ เป็นต้น
- ไม่พบเหตุการณ์การละเมิดสิทธิมนุษยชนทุกรูปแบบ

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

ในปี 2567 บริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติต่อพนักงานในองค์กร ดังนี้

- นโยบายในการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด ไม่สนับสนุนการกระทำที่เกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน
- ส่งเสริม ให้ความรู้ ความเข้าใจในหลักสิทธิมนุษยชนแก่พนักงาน เพื่อให้สามารถประยุกต์ใช้การปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง เหมาะสม

ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการตามนโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืนที่กำหนดว่าบริษัทจะ “ปฏิบัติภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย รักษาคำมั่นสัญญาในข้อตกลงที่บังคับใช้และข้อตกลงที่สมัครใจเข้าร่วม เคารพมาตรฐานสากลด้านสิทธิมนุษยชนและสิทธิแรงงาน รวมถึงส่งเสริมการไม่เลือกปฏิบัติ (non-discrimination) และความเท่าเทียมทางเพศ (gender equality)” นอกจากนี้ บริษัทได้มีการนำเงินเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการเพื่อเป็นการสนับสนุนตามกฎหมายอย่างต่อเนื่องเสมอมา

ข้อมูลความหลากหลายทางเพศ		
สัดส่วนพนักงาน	**ปี 2567**	
	จำนวน (คน)	คิดเป็น (%)
พนักงานชาย	97	43%
พนักงานหญิง	129	57%

ข้อมูลแสดงความหลากหลายของช่วงอายุ	
สัดส่วนแบ่งตามอายุ	**%**
ต่ำกว่า 30 ปี	19%
30 – 39 ปี	32%
40 – 49 ปี	28%
50 ขึ้นไป	21%

หมายเหตุ : จำนวนพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รายละเอียดเพิ่มเติมมีการเผยแพร่ ใน “ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ - ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน”

จากแนวทางปฏิบัติ และนโยบายที่บริษัทได้กำหนดส่งผลให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยไม่มีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับความเท่าเทียมของสิทธิประโยชน์จากพนักงานในองค์กร และไม่พบเหตุการณ์การละเมิดสิทธิมนุษยชนทุกรูปแบบและสำหรับปี 2568 บริษัทฯ จะดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติ และนโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืนจากปี 2567 สืบเนื่องจากผลการดำเนินงานที่ดีในปีนี้

ประเด็นด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

การกำกับดูแลที่ดีเป็นหนึ่งในรากฐานสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตาหลักเกณฑ์การเป็นบริษัทที่มีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ให้แนวทางไว้ ทั้งนี้เพื่อเสริมสร้างและปลูกฝังการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงเป็นแนวปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2567

- ความเป็นธรรมในการกระจายผลประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- การเผยแพร่ข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้อง โปร่งใส เชื่อถือได้
- ระบบการบริหารจัดการในองค์กรมีภาพลักษณ์ที่ดี
- ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องมีทัศนคติที่ดีต่อองค์กร

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

บริษัทฯ ดำเนินงานภายใต้แนวปฏิบัติการกำกับดูแลที่ดี ตามนโยบายต่างๆ ที่ได้กำหนดไว้ โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติพิจารณาทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 7 ภายใต้การนำเสนอของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้นโยบายดังกล่าว มีความเป็นปัจจุบันและสอดคล้องกับธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ ASEAN CG Scorecard แต่ยังคงยึดหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ 5 หมวด ดังนี้

1) สิทธิของผู้ถือหุ้น
2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม
3) บทบาทผู้มีส่วนได้เสีย
4) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
5) ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หมายเหตุ: รายละเอียดเพิ่มเติมมีการเผยแพร่ใน “ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ”

จากการนำนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทมาเป็นแนวการปฏิบัติไม่ว่าจะเป็น การดำเนินงานด้วยความเป็นธรรม ป้องกันการใช้โอกาสจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท แสวงหาประโยชน์ส่วนตน ดำเนินธุรกิจอย่างซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม มีจริยธรรมและโปร่งใส ให้ความสำคัญต่อพนักงานทุกคนซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จขององค์กร มุ่งหวังที่จะให้พนักงานทุกคนมีส่วนร่วมในการพัฒนาให้บริษัทสามารถเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืน ควบคู่กับการเสริมสร้างวัฒนธรรมที่ดีภายในองค์กร ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค คำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้ ในการชำระคืนเงิน

การแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาด ให้ความร่วมมือกับผู้สอบบัญชีอย่างเต็มที่โดยเสนอข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วน ตลอดจนให้ความสะดวกแก่ผู้สอบบัญชีอิสระในการตรวจสอบ ไม่ละเมิดลิขสิทธิ์ ทรัพย์สินทางปัญญา และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร โดยยึดหลักกฎหมาย คุณธรรม จริยธรรมเป็นหลัก

จากผลดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้นทำให้บริษัทฯ มีระบบการกำกับดูแลกิจการที่มีประสิทธิภาพ มีภาพลักษณ์ที่ดี สร้างความเชื่อมั่นให้ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสามารถนำพาธุรกิจเติบโตได้อย่างยั่งยืน โดยในปี 2568 บริษัทฯ จะดำเนินการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลที่ดีของกิจการเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ต่างๆ ในช่วงเวลานั้นๆ

ประเด็นด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย

กฎหมายเป็นส่วนหนึ่งของการควบคุมสังคม ที่มีกำหนดขอบเขตและกฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความสันติและเป็นธรรมต่อทุกภาคส่วน ซึ่งในนโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืนของบริษัทฯ ได้ระบุข้อกำหนดที่ว่า “ปฏิบัติภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย รักษาคำมั่นสัญญาในข้อตกลงที่บังคับใช้และข้อตกลงที่สมัครใจเข้าร่วม เคารพมาตรฐานสากลด้านสิทธิมนุษยชนและสิทธิแรงงาน รวมถึงส่งเสริมการไม่เลือกปฏิบัติ (non-discrimination) และความเท่าเทียมทางเพศ (gender equality)” และ “ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล เพื่อให้เกิดความโปร่งใส (Transparency) และตรวจสอบได้ หลีกเลี่ยงและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ และส่งเสริมพฤติกรรมที่เป็นธรรมและมีจริยธรรมแก่พนักงานทั่วทั้งองค์กร”

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2567

- ไม่มีการขัดแย้งทางธุรกิจขึ้น หรือเกิดขึ้นน้อยที่สุดตามกรณีที่สมควร
- ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด ตลอดจนจะให้ความร่วมมือต่อการปฏิบัติงานและ/หรือการดำเนินการใดๆ ภายใต้การบังคับใช้กฎหมายอย่างถูกต้องของเจ้าหน้าที่ภาครัฐ
- ไม่มีข้อมูลการฟ้องร้องหรือทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียงจากบุคคลหรือหน่วยงานใด
- ไม่มีข้อมูลการประพฤติปฏิบัติที่ผิดต่อกฎหมายแต่อย่างใด
- สามารถเปิดเผยข้อมูลทางการเงินอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ มีความเป็นธรรมในการกระจายผลประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสีย

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจตามนโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืนภายใต้กรอบของธรรมาภิบาลที่ดี ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ ควบคู่กับการมุ่งให้ความสำคัญและคำนึงถึงประโยชน์และ/หรือผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่อาจจะเกิดขึ้นต่อระบบเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดูแลและส่งเสริมให้การปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในองค์กรเป็นไปในทิศทางเดียวกัน สร้างจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ทำให้บริษัทไม่มีข้อมูลการฟ้องร้องหรือทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียงจากบุคคลหรือหน่วยงานใด ทั้งนี้ยังมุ่งเน้นในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด ทำให้ไม่มีข้อมูลการประพฤติปฏิบัติที่ผิดต่อกฎหมายแต่อย่างใด รวมถึงการดำเนินการจ่ายภาษีสรรพสามิตให้กับทางรัฐบาลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน

จากผลการดำเนินงานที่ได้กล่าวมาข้างต้น ทำให้บริษัทฯ มีการตั้งเป้าหมาย ในปี 2568 ที่สอดคล้องกับเป้าหมายในปีนี้ สืบเนื่องมาจากผลการดำเนินงานที่ดีในปี 2567 ทางกลุ่มบริษัทจึงเชื่อมั่นว่าการตั้งเป้าหมายในปีหน้าจะสามารถทำให้ธุรกิจเติบโตและพัฒนาได้อย่างยั่งยืน

ประเด็นด้านผลิตภัณฑ์และบริการที่ดีมีคุณภาพ / การบริหารความพึงพอใจและข้อร้องเรียน

ด้วยประสบการณ์การดำเนินธุรกิจมายาวนานกว่า 30 ปี ทำให้บริษัทมีความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้ในทุกมิติ และเป็นบริษัทบ้านจัดสรรในประเทศไทยรายแรกที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9002 ทำให้บริษัทได้รับการไว้วางใจและมั่นใจ ในคุณภาพของสินค้าและบริการที่ดีจากลูกค้าตลอดมา

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2567

- ไม่มีข้อร้องเรียนที่เกิดจากผลิตภัณฑ์และการบริการจากลูกค้าหรือเกิดขึ้นในสัดส่วนที่น้อย

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยการนำนโยบายการ “สนับสนุนการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ ที่ชัดเจน จัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลที่ถูกต้องและเชื่อถือได้ รวมถึงการบริหารจัดการข้อร้องเรียนต่างๆ เพื่อตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย” ประกอบการมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจสูงสุดให้กับลูกค้าที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดีมีคุณภาพ ในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว โดยมีแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

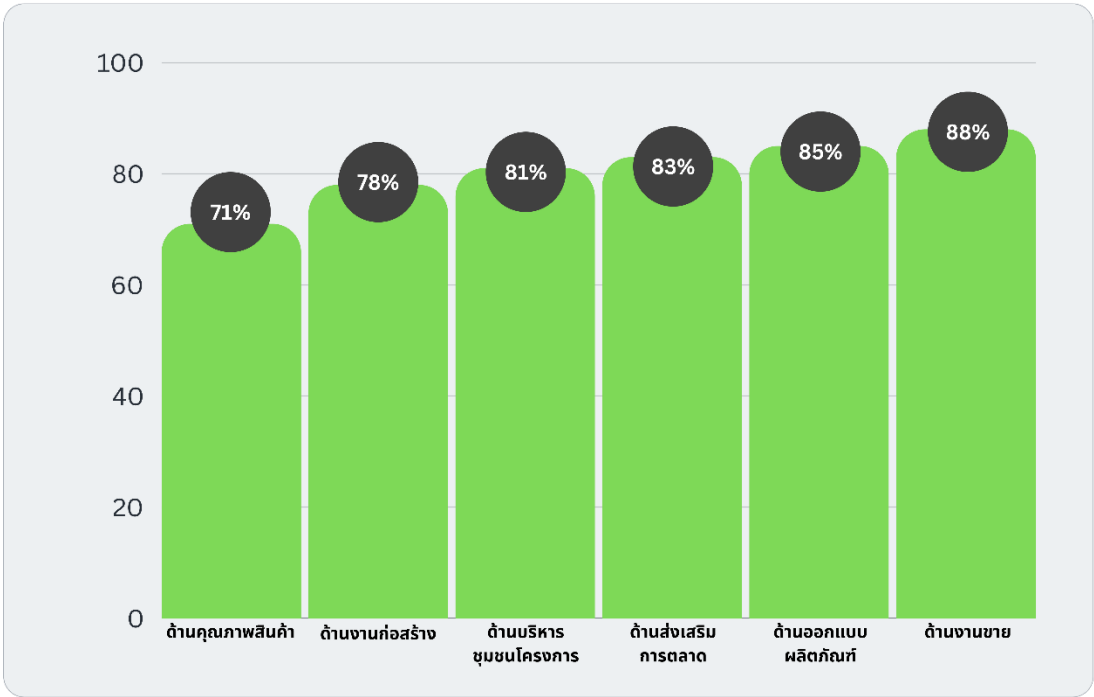
- ส่งมอบสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพ ตรงตามหรือสูงกว่าความคาดหมายของลูกค้าในราคาที่เป็นธรรม
- ให้ข้อมูลข่าวสารของสินค้าและบริการอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยไม่บิดเบือนข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ หรือเงื่อนไขใดๆ ของสินค้า
- ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ กับลูกค้าอย่างเป็นธรรม
- กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ ต้องรีบแจ้งล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไข
- ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และจัดให้มีระบบและกระบวนการให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการ รวมทั้งการตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จะไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้าโดยไม่ได้รับอนุญาตจากลูกค้าหรือจากผู้มีอำนาจของบริษัทก่อน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามบทบังคับของกฎหมาย

สถิติลูกค้าร้องเรียน

42% สอบถามข้อมูลทั่วไป	55% หมดระยะประกัน	2% หน่วยงานนอก	1% ในระยะประกัน (CFR)
○ ขอแบบบ้าน	○ รั่วซึมเพดาน	○ ไฟดับบ่อย น้ำไม่ไหล สาธารณูปโภคไม่ดี	○ แก้ไขงานแจ้งซ่อมล่าช้ากว่ากำหนด
○ ติดต่อเจ้าหน้าที่ไม่ได้	○ รั่วซึมผนัง	○ สอบถามเรื่องวินมอเตอร์ไซต์จอดขวางริมถนน	
○ ขอทราบการติดตั้งมิเตอร์	○ รอยร้าวรอบตัวบ้าน	○ เรื่องฝาท่อ	
○ มีปัญหากับเพื่อนบ้าน	○ ดินรอบบ้านทรุดตัวลง		
○ ขอรหัสสีทาบ้าน	○ ค้างเก็บงานแจ้งซ่อม		
○ สุนัขจรจัด	○ ประตูเปิด-ปิดยาก		
○ ขอคืนเงินจอง	○ ท่อตัน		
○ กำแพงโครงการมีรอยแยก	○ ติดตามแจ้งซ่อม		
○ ตัดต้นไม้ส่วนกลาง	○ ติดตามแจ้งซ่อมพื้นลามิเนต		
	○ ท่อรั่วซึมบนฝ้า		

แนวทางดำเนินการแก้ไข

***ความพึงพอใจต่อสินค้าและบริการในเครือ** NC Group*



บริษัทฯ ได้รับความพึงพอใจจากลูกค้าในด้านงานขาย 88% และไม่มีข้อร้องเรียนจากลูกค้าในเรื่องสำคัญและมีผลกระทบต่องานบริการของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ในปี 2567 บริษัทฯ จะดำเนินการยึดหลักแนวปฏิบัติตามในปี 2566 และอาจปรับเปลี่ยนแนวทางไปตามสถานการณ์ในอนาคต

หมายเหตุ *:* กระบวนการประเมินความพึงพอใจจะดำเนินการประเมินลูกค้า ณ ปีที่ผ่านมา โดยปี 2567 จะทำการประเมินลูกค้าที่มาซื้อบ้าน ณ ปี 2566

ประเด็นด้านการบริหารแรงงานและการพัฒนาศักยภาพมนุษย์

บริษัทฯ ตระหนักว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัท บริษัทฯจึงมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง การโยกย้ายตลอดจนสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการปฏิบัติงาน และส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในสายงาน ตลอดจนมุ่งหวังที่จะให้พนักงานทุกคนมีส่วนร่วมในการพัฒนาให้บริษัทสามารถเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืนโดยมีแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อการเป็นปัจเจกชน
- ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อพนักงาน
- การว่าจ้าง แต่งตั้งและโยกย้ายพนักงาน รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน จะพิจารณาบนพื้นฐานของคุณธรรมและการบริหารทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทส่งเสริมให้พนักงานได้รับการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และเสริมสร้างศักยภาพในการปฏิบัติงาน โดยให้โอกาสอย่าง ทั่วถึงและสม่ำเสมอ
- ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- เสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี
- รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะของพนักงานอย่างมีเหตุมีผล
- ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด
- หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรมซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน หรือคุกคามและสร้างความกดดันต่อสภาพจิตใจของพนักงาน

การสรรหาว่าจ้าง

บริษัทฯ กำหนดนโยบาย และการวางแผนการบริหารทรัพยากรมนุษย์ การสรรหาบุคลากรและการจ้าง โดยเริ่มตั้งแต่การวางแผนกำลังคน จัดสรรกำลังคนให้เหมาะสมกับกำลังการผลิต/การขยายงานในแต่ละปี เพื่อให้การทำงานขององค์กรเป็นไปตามเป้าหมาย ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญเป็นอันดับแรกในการสรรหาบุคลากรเข้ามาร่วมงาน โดยวางระบบและขั้นตอนการสรรหาและคัดเลือกที่มีมาตรฐานการปฏิบัติเพื่อให้ได้พนักงานที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความสามารถ และมีศักยภาพในการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่ความสำเร็จ และยังเปิดโอกาสให้บุคลากรภายในสามารถเปลี่ยนตำแหน่งงาน โยกย้ายหน้าที่การงานได้ หากมีคุณสมบัติตรงกับตำแหน่งที่ต้องการ

ค่าตอบแทนและสวัสดิการของพนักงาน

บริษัทฯ ได้จัดสวัสดิการและค่าตอบแทนอื่นๆ นอกเหนือจากเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับพนักงานและผู้บริหารตามความเหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจการดำรงชีพ สอดคล้องกับผลประกอบการทั้งในปัจจุบันและอนาคต ปัจจุบัน บริษัทฯ มีสวัสดิการ ได้แก่ ประกันชีวิต, ประกันสุขภาพ, ตรวจสุขภาพประจำปี, ส่วนลดซื้อบ้านโครงการของบริษัทฯ, เครื่องแบบพนักงาน, เงินช่วยเหลือกรณีต่างๆ, ค่าตอบแทนพิเศษและโบนัสตามผลงาน/ผลประกอบการ

บริษัทฯ กำหนดให้มีการจ่ายผลตอบแทนที่เป็นธรรม เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ และมีการพิจารณาทบทวนค่าตอบแทนและสวัสดิการต่างๆ ของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้ในอุตสาหกรรม

พัฒนาทรัพยากรมนุษย์

การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ ถือเป็นนโยบายที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ นับตั้งแต่การวางแผนดำเนินการ การนำแผนไปปฏิบัติ ตลอดจนการติดตามและประเมินผล ดังนั้น บริษัทฯ จึงกำหนดงบประมาณ และแผนดำเนินงานเพื่อพัฒนาบุคลากรเป็นประจำทุกปีต่อเนื่อง โดยจัดอบรมสัมมนาทั้งภายใน และภายนอก ภายใต้เป้าหมาย 4 ประการ ได้แก่

- อบรมเสริมกลยุทธ์บริษัทในด้านต่างๆ
- อบรมเพิ่มความรู้ (Knowledge) และ Upskill เพิ่มทักษะเพื่อให้ทำงานดีขึ้น หรือ Reskill เพื่อสร้างโอกาสในการทำงานใหม่ๆ
- อบรมพัฒนาสมรรถนะ (Competency) เพื่อให้สามารถทำงานได้สูงกว่ามาตรฐานที่กำหนด
- อบรมพัฒนาระบบการจัดการภายในให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

นอกจากการอบรมสัมมนาแล้ว ยังมีการเสริมสร้างศักยภาพ (Potential) ของพนักงานในรูปแบบต่างๆ เช่น การเรียนรู้ในรูปแบบของการประชุม การถ่ายทอดความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ (Knowledge sharing) การเรียนรู้ในรูปแบบของการเป็นคณะกรรมการภายในบริษัทฯ เป็นต้น

สำหรับพนักงานใหม่ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการปฐมนิเทศ และอบรมในหน้าที่งาน (On the job training) เพื่อให้เข้าใจในระบบงาน ขั้นตอนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และขั้นตอนการปฏิบัติงานในตำแหน่งงาน รวมถึงความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อปลูกจิตสำนึกในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการมีส่วนร่วมส่งเสริมความเป็นบรรษัทภิบาลของบริษัท ตลอดจนปลูกฝังจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2567

- ยกระดับความสามารถของผู้บริหารระดับสูงที่กำหนดให้มีความพร้อมต่อการเติบโตและสร้างความยั่งยืนให้กับธุรกิจ
- พัฒนาความสามารถของผู้บริหารระดับกลางที่จะช่วยขับเคลื่อนกลยุทธ์และผลักดันการปฏิบัติให้เป็นไปตามเป้าหมาย
- วางแผนกำลังคนให้เพียงพอต่อการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- เสริมสร้างความผูกพันของพนักงาน (Engagement Management)

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

พัฒนาผู้นำ (Leader Development)

บริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาผู้บริหาร โดยจัดทำโครงการ Leadership Assessment & Development มีการประเมินผู้บริหารแบบ 180 องศา และออกแบบการพัฒนารายบุคคล ด้วยวิธีการเรียนรู้เชิงปฏิบัติการอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงจัดให้มีการวัดผลการพัฒนาและให้คำแนะนำในการสืบทอดตำแหน่งอย่างเหมาะสม

ในปี 2567 บริษัทฯ ยังคงพัฒนาผู้บริหารระดับผู้นำต่อเนื่องตามแผนพัฒนารายบุคคล (Leader IDP) และจัดโครงการพัฒนา Leadership Competency อาทิเช่น การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plan : IDP), Cost Management เป็นต้น และระหว่างปีมีการติดตามและประเมินเป็นระยะเพื่อปรับแผนพัฒนา

พัฒนาผู้บริหารระดับกลาง (Middle Management Development)

บริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาผู้บริหารระดับกลางที่จะช่วยขับเคลื่อนกลยุทธ์และผลักดันการปฏิบัติให้เป็นไปตามเป้าหมาย โดยจัดโครงการพัฒนาความสามารถในการบริหาร อาทิเช่น หลักสูตร Cost Management เป็นต้น

***การบริหารพัฒนาคนเก่ง** (Talent Management)*

บริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาศักยภาพพนักงานกลุ่ม Talent ให้มีความพร้อมรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคต โดยจัดโครงการพัฒนาศักยภาพ อาทิเช่น การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plan : IDP) เป็นต้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินงานตามแนวปฏิบัติต่อพนักงานในองค์กร ด้วยการปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อการเป็นปัจเจกชน การให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรมต่อพนักงาน การว่าจ้าง แต่งตั้งและโยกย้ายพนักงาน รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน จะพิจารณาบนพื้นฐานของคุณธรรมและการบริหารทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

บริษัทฯ ส่งเสริมให้พนักงานได้รับการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และเสริมสร้างศักยภาพในการปฏิบัติงาน โดยให้โอกาสอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ เสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะของพนักงานอย่างมีเหตุมีผล ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน หรือคุกคามและสร้างความกดดันต่อสภาพจิตใจของพนักงาน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยยึดธรรมาภิบาล และความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการพัฒนาความสามารถและศักยภาพให้กับบคุลากรในทุกด้าน เพื่อให้มีคุณภาพ มีคุณธรรม จริยธรรม ยึดมั่นในความซื่อสัตย์ สุจริต มีความรับผิดชอบต่อตนเอง ต่อองค์กร และต่อสังคม การพัฒนาพนักงานให้เป็นคนดี มีความรู้ความสามารถ จะช่วยส่งเสริมให้องค์กรเติบโตอย่างยั่งยืน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีนโยบายพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ด้านต่างๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล

***พัฒนาวัฒนธรรมองค์กร** (Culture Development)*

บริษัทฯ จัดทำโครงการพัฒนาวัฒนธรรมองค์กร (Culture Development) โดยการปรับเปลี่ยนค่านิยมองค์กร (Core Value) ให้สอดคล้องกับทิศทางธุรกิจและรูปแบบการทำงานยุคใหม่ในโลกแห่งอนาคต ทั้งนี้ พนักงานทุกระดับมีส่วนร่วมในการประเมินค่านิยมที่มีอยู่และออกแบบค่านิยมใหม่ อันจะทำให้เกิดการสร้างความร่วมมือของพนักงานในองค์กร ร่วมผลักดัน ร่วมสร้างความเปลี่ยนแปลงในองค์กรให้ธุรกิจก้าวหน้าอย่างยั่งยืน และทำงานอย่างมีความสุขและสมดุล

ในปี 2567 บริษัทฯ ยังคงมุ่งดำเนินการพัฒนาวัฒนธรรมองค์กร (Culture Development) โดยการสื่อสารค่านิยมองค์กรใหม่ และจัดกิจกรรมเพื่อสร้างการรับรู้ (Awareness) สร้างความเข้าใจ (Understanding) และให้ความรู้ (Knowledge) เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามพฤติกรรมอันพึงประสงค์ได้

นอกจากนี้ยังมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการปฏิบัติในรูปแบบต่าง ๆ อาทิเช่น จัด Roadshow สื่อสารให้ความรู้ผ่านการเล่นเกมส์ เป็นต้น รวมถึงการติดตามประเมินผลการปฏิบัติเป็นระยะเพื่อช่วยแก้ปัญหาและให้การสนับสนุนในด้านต่างๆ

***วางแผนพัฒนาสมรรถนะ** (Competency Development)*

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการวางแผนพัฒนาสายอาชีพของพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อความเติบโตก้าวหน้าตามสายงาน และนำ Competency มาประยุกต์ใช้ในองค์กรทั้งในส่วนของความสามารถหลัก (Core Competency) ความสามารถด้านการบริหาร (Managerial Competency) และความรู้ความสามารถในสายงาน (Functional Competency) ทุกสายงาน และมีการวิเคราะห์ วางแผนและเป็นแนวทางการพัฒนาขีดความสามารถของพนักงานรายบุคคลอีกด้วย

***ระบบบริหารผลงาน** (Performance Management Systems)*

บริษัทฯ ใช้ระบบบริหารผลงาน ในการขับเคลื่อนการปฏิบัติไปสู่เป้าหมาย และพัฒนาความสามารถและศักยภาพพนักงาน มีการทบทวน KPI ระดับหน่วยงาน และรายบุคคล ให้สอดคล้องกับ เป้าหมาย และกลยุทธ์ขององค์กร โดยพิจารณาถึง

- การกำหนดเป้าหมาย (Goal Setting) โดยเชื่อมโยงเป้าหมายองค์กร ไปสู่เป้าหมายหน่วยงานและ
- เป้าหมายระดับบุคคล
- การสอนงาน (Coaching) ในระหว่างการปฏิบัติงานโดยปรับความคิด ปรับวิธีการตลอดจนพฤติกรรมที่
- จะสนับสนุนการทำงานไปสู่เป้าหมาย
- การประเมินผลงาน (Reviewing) โดยเปรียบเทียบกับเป้าหมาย และผลการปฏิบัติงานในตำแหน่งหน้าที่
- และพฤติกรรมตามสมรรถนะองค์กรที่กำหนดไว้
- การตอบแทนผลงาน (Rewarding) โดยใช้เครื่องมือต่างๆ ในการจำแนกผลงาน เช่น การขึ้นเงินเดือน
- การจ่ายโบนัส และรางวัลต่างๆ ที่จูงใจและรักษาพนักงาน และเครื่องมือในการดึงดูดให้คนมาร่วมงาน เช่น เงินเดือนพื้นฐาน สวัสดิการ และสิทธิประโยชน์ต่างๆ

***การพัฒนาบุคลากร และการฝึกอบรม** (Training and Development)*

บริษัทฯ ตระหนักอยู่เสมอว่าบุคลากรเป็นทรัพยากรอันมีค่า เป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรให้ประสบความสำเร็จและเติบโตได้อย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงพัฒนาทักษะ ความรู้ความสามารถของบุคลากรทุกระดับอย่างต่อเนื่อง โดยจัดทำแผนฝึกอบรมและพัฒนาประจำปี และส่งบุคลากรไปอบรมสัมมนาภายนอกอย่างต่อเนื่อง

***ฝึกอบรมภายในบริษัทฯ** (Inhouse Training)*

เพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพผู้บริหารและพนักงานให้สามารถทำงานตอบสนองต่อกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด ในปี 2567 บริษัทฯ ได้ออกแบบและพัฒนาหลักสูตรการฝึกอบรมภายในองค์กรโดย แบ่งเป็นระดับ ดังนี้

- ระดับจัดการและบริหาร : บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาพนักงานระดับจัดการและระดับบริหาร โดยจัดฝึกอบรมภายในตามแผนฝึกอบรมประจำปี เช่น อบรม หลักสูตร Cost Management เป็นต้น
- ระดับปฏิบัติการ : บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาพนักงานระดับปฏิบัติการ โดยจัดฝึกอบรมภายในตามแผนฝึกอบรมประจำปี เช่น อบรม หลักสูตร ปฐมนเทศ:เพิ่มประสิทธิภาพการทำงานพนักงานใหม่, PR Paperless Training, Microsoft 365 (AI), Manage Engine ServiceDesk Plus Professional Edition Admin Course เป็นต้น
- พนักงานทุกคน : บริษัทฯ วางแผนพัฒนาพนักงานทุกคนตั้งแต่รับเข้ามาทำงานโดยการอบรมให้ความรู้ขั้นพื้นฐานเกี่ยวกับตำแหน่งงานที่รับผิดชอบ เพื่อให้เข้าใจระบบการทำงาน ขั้นตอนการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นต้น นอกจากการพัฒนาขั้นพื้นฐานแล้ว ยังมีรูปแบบการพัฒนาอื่นๆ ได้แก่ การจัดตั้งคณะทำงาน คณะกรรมการพัฒนาระบบงานต่างๆ เช่น คณะกรรมการระบบคุณภาพ, คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการความปลอดภัยในการทำงาน, คณะกรรมการสวัสดิการ, คณะกรรมการ (KPI Committee), คณะทางานบริหารจัดการเรื่องความยั่งยืน (ESG), คณะกรรมการป้องกันและระงับอัคคีภัยในสถานประกอบการ เพื่อเป็นเวทีให้พนักงานได้เรียนรู้งาน Cross Function

***ส่งไปอบรมภายนอก** (Public Training)*

นอกเหนือจากการฝึกอบรมภายในแล้ว บริษัทฯ ยังสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานไปอบรมสัมมนาและดูงาน เพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถ และแลกเปลี่ยนประสบการณ์ แนวความคิดและมุมมองใหม่ๆ กับองค์กรอื่น ในปี 2567 ได้ส่งพนักงานไปอบรมภายนอกหลักสูตรต่างๆ อาทิเช่น

- การเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบ SET Link
- Infographic Presentation Design เพิ่มพลังการสื่อสารในยุคไทยแลนด์ 4.0
- PDPA For IT Management
- พัฒนาการของระบบบัญชีในยุค Digital ที่น่าจับตามอง
- การบันทึกบัญชีรายได้และค่าใช้จ่าย ผลกระทบต่อการการคำนวณกำไรสุทธิ
- การเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบ SETLINK
- Forecast 2024
- เทคนิคการเป็นนักพัฒนา
- การดำเนินคดีอนุญาโตตุลาการ
- CULA Seminar Series

ระดับจัดการและบริหาร บริษัทฯ เน้นพัฒนาทักษะการบริหาร และความเป็นผู้นำ รวมถึงการเพิ่มองค์ความรู้ใหม่ๆ เสริมสร้างความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และเตรียมความพร้อมผู้บริหารรองรับธุรกิจใหม่ ๆ โดยส่งไปอบรมสัมมนาภายนอก อาทิเช่น

- โอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่1
- กฎหมายธุรกิจเบื้องต้น
- เจาะประเด็นภาษีของงบการเงินก่อนยื่นแบบ ภงด 50
- Medical Hub Executive Program
- ชวนคุณรวยด้วยอสังหาฯ โดยใช้เงินคนอื่น

ในปี 2567 บริษัทฯ จัดอบรมภายในและภายนอก ดังนี้

การจัดฝึกอบรม	จำนวนหลักสูตร	จำนวน (คน)
การอบรมภายในองค์กร	14	705
การอบรมภายนอกองค์กร	13	16
รวม	45	721

การฝึกอบรมและพัฒนา (3 ปีย้อนหลัง)

รายการ	2565	2566	2567
จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยของพนักงาน (ชั่วโมง/คน/ปี)	23.90	43.00	17.34
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมและพัฒนา (บาท)	976,965.01	1,380,709.06	773,155.70

หมายเหตุ: รายละเอียดเพิ่มเติมมีการเผยแพร่ใน “ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ - ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน”

***การจัดการความรู้ในองค์กร** (Knowledge Management)*

เพื่อการพัฒนาบุคลากรในระยะยาวอันจะส่งผลต่อความสำเร็จและสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับองค์กร บริษัทฯ จึงใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารและพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ และมีระบบการถ่ายทอดความรู้ (Knowledge Sharing) ส่งเสริมการบริหารจัดการองค์ความรู้ภายในองค์กร จัดเวทีในการถ่ายโอนความรู้สู่ทีมงาน กรณีที่พนักงานกลับจากฝึกอบรมภายนอก เพื่อให้เกิดการนำความรู้ไปประยุกต์ใช้ ให้เกิดประโยชน์ในงานที่รับผิดชอบ อีกทั้งยังช่วยพัฒนาศักยภาพพนักงานด้านการเป็นวิทยากร และทักษะการนำเสนอ

นอกจากการพัฒนาพนักงานภายในองค์กรแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการพัฒนากลุ่มเยาวชน ที่มีความประสงค์จะฝึกงานโดยมีพี่เลี้ยงในการสอนงานและถ่ายทอดความรู้และประสบการณ์ต่อกลุ่มนิสิต/นักศึกษาให้อย่างใกล้ชิด อันเป็นกำลังสำคัญของประเทศในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของพนักงาน จึงจัดให้มีการดูแลด้านสวัสดิการและความปลอดภัย อาทิเช่น ค่าอาหาร ตรวจสุขภาพประจำปี ประกันชีวิตและประกันสุขภาพ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ส่วนลดในการซื้อบ้านในโครงการของบริษัท เงินกู้และเงินช่วยเหลือต่างๆ การอบรมและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 161.49 ล้านบาท ซึ่งผลตอบแทน ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เงินโบนัส เงินช่วยเหลือพิเศษ เงินประกันสังสม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น

ข้อพิพาทแรงงาน

บริษัทไม่มีข้อพิพาททางแรงงานที่สำคัญในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

ประเด็นด้านสุขภาพ/ความปลอดภัย

ความปลอดภัย และอาชีวอนามัยของพนักงานนั้น ถือเป็นสิ่งที่บริษัทฯ มองข้ามไม่ได้ เนื่องจากการดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จได้ต้องอาศัยทรัพยากรบุคคล ดังนี้ บริษัทฯ จึงมีนโยบายในการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ในด้านความปลอดภัย อาชีว อนามัย และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม และดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดกับสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ในด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม
- ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- ส่งเสริม ให้ความรู้ และฝึกอบรมพนักงานด้านสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมให้เกิดค่านิยมในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
- ใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และพัฒนาสินค้าที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมมากขึ้น
- การจัดการเกี่ยวกับอาชีวอนามัยและความปลอดภัยให้เหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กรและปรับปรุงวิธีการดำเนินงานและ สภาพแวดล้อมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในการทำงานอย่างต่อเนื่อง
- ให้การสนับสนุนทรัพยากรทั้งในเรื่องบุคลากร เวลา งบประมาณและการฝึกอบรมอย่างเหมาะสมเพื่อเสริมสร้างจิตสำนึกใน ด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมควบคุมให้ปฏิบัติงานมมาตรฐานและวิธีการที่กำหนดโดยถือเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงานทุกคน
- มีคณะกรรมการป้องกันและระงับอัคคีภัยในสถานประกอบการ และมีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และจัดให้มีการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำ รวมทั้งส่งเสริมสนับสนุนกิจกรรม และการอบรมด้านความปลอดภัย

บริษัทฯตระหนักดีว่า “สุขภาพอนามัยที่ดีและความปลอดภัยเป็นพื้นฐานของทุกกิจกรรม” ด้วยแนวคิดนี้ จึงเป็นจุดเริ่มต้นของกิจกรรมความปลอดภัยและเป็นวิธีการปลูกฝังความคิดที่ว่า “ความปลอดภัยต้อง มาก่อน” ซึ่งเป็นหลักการสำคัญในการนำไปปฏิบัติอยู่เสมอในองค์กร

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2567

- จัดอบรมความปลอดภัย ป้องกันและระงับอัคคีภัยในสถานที่ทำงาน การปฐมพยาบาลเบื้องต้น และกฎหมายเบื้องต้นด้านความปลอดภัยให้กับพนักงาน
- พนักงานทุกระดับได้รับการตรวจสุขภาพประจำปี และติดตามผลการตรวจสุขภาพ
- อัตราการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงานของพนักงานเป็น 0 (ศูนย์)

ผลการดำเนินงานปี 2567

ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย และความพึงพอใจของพนักงาน	ปี 2567
จำนวนพนักงานทั้งหมด (คน)	226*
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงขั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0
อุบัติเหตุในระหว่างการก่อสร้าง (%)	0%
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%)	24.07%
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสาเหตุไม่พอใจ (%)	0%**

หมายเหตุ * จำนวนพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2567 รายละเอียดเพิ่มเติมมีการเผยแพร่ใน “ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ - ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน”

ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน	2565	2566	2567
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงขั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0	0	0

ความผูกพันของพนักงาน	2565	2566	2567
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%)	15.62%	24.00%	24.07%

จากการดำเนินงานตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนด ส่งผลให้ในปี 2567 พนักงานได้รับการดูแลด้านสวัสดิการและความปลอดภัย อาทิเช่น ค่าอาหาร ตรวจสุขภาพประจำปี ประกันชีวิตและประกันสุขภาพ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ส่วนลดในการซื้อบ้านในโครงการของบริษัท เงินกู้และเงินช่วยเหลือต่างๆ การอบรมและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ อบรมความปลอดภัย ป้องกันและระงับอัคคีภัยในสถานที่ทำงาน การปฐมพยาบาลเบื้องต้น และกฎหมายเบื้องต้นด้านความปลอดภัยให้กับพนักงาน ส่งผลให้การเกิดอุบัติเหตุเป็นศูนย์

นอกจากนี้ยังมีการวางแผนเพื่อให้การทำธุรกิจสามารถขับเคลื่อนต่อไปได้หากเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดหรือเหตุการณ์ใดๆที่จะกระทบต่อการดำเนินงานและการปฏิบัติงานของพนักงาน มีปรับเปลี่ยนวิธีการทำงานในรูปแบบใหม่ ปรับตัวตามแนวคิด New Normal เพิ่มประสบการณ์และทักษะต่างๆ รองรับการทำงานแบบ Work From Home และการประชุม/สื่อสารแบบออนไลน์ รวมถึงการเข้าร่วมอบรมทั้งภายในและภายนอกแบบผ่านระบบ ที่ไม่เพียงแต่ช่วยเพิ่ม

ประสิทธิภาพในการทำงานแต่ยังช่วยลดขั้นตอนการทำงานที่ไม่จำเป็นและทำให้พนักงานมีเวลาในการจัดการและรับผิดชอบงานของตนเองได้ดียิ่งขึ้น

จากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้น แสดงถึงการดำเนินงานที่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ส่งผลให้บริษัทฯ มีแผนกำหนดเป้าหมายในปี 2567 ตามนโยบายและแนวปฏิบัติต่อเนื่องจากในปี 2566 โดยอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงหรือทบทวนนโยบายตามความเหมาะสมในอนาคต

ประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคม / คุณภาพชีวิตที่ดี

บริษัทฯ มุ่งที่จะขยายตัวอย่างต่อเนื่องและพัฒนาอย่างยั่งยืน ตามกลยุทธ์การดำเนินงานของบริษัท ควบคู่กับการให้ความช่วยเหลือแก่สังคม ชุมชน และดูแลสิ่งแวดล้อม โดยมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงการให้ความสำคัญกับสังคมและชุมชน บริษัทเชื่อว่า สังคมที่ดีย่อมมีพื้นฐานมาจากความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างคนที่อยู่ในชุมชน

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2567

- จัดโครงการส่งเสริมกิจกรรมช่วยเหลือชุมชุนและสังคม อย่างน้อย 3 โครงการ
- การอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขทั้งภายในและภายนอกองค์กร

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

ตลอดปี 2567 บริษัทฯ ได้ดำเนินการส่งเสริมและช่วยเหลือชุมชนและสังคม ดังนี้

ด้านการศึกษาและทักษะการเรียนรู้

โครงการ "ทุน NC ปีการศึกษา 2567"

มอบทุนการศึกษาแก่นักศึกษาที่มีความประพฤติดีแต่ขาดแคลนทุนทรัพย์ ระดับปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ซึ่งเป็นการมอบทุนแบบต่อเนื่องจนสำเร็จการศึกษาหลักสูตรปริญญาตรี ปัจจุบันมีนักศึกษาที่จบโครงการไปแล้วจำนวน 33 ราย และคงเหลือรับทุน 8 ราย ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมเยาวชนไทยให้เติบโตเป็นบุคลากรสายวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทั้งคนเก่งและคนดี

ด้านสังคมและชุมชน

แนวทางการดำเนินงานด้านกิจกรรมในปี 2567มุ่งเน้นการสื่อสารในด้านสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมให้ชุมชนได้ตระหนักถึงความสำคัญและผลกระทบของปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นในปัจจุบันสร้างพฤติกรรมการอยู่อาศัยที่เป็นมิตรกับธรรมชาติ เน้นการเริ่มต้นตั้งแต่ที่บ้านเพื่อกระตุ้นไปสู่การเปลี่ยนแปลงที่ยั่งยืนในอนาคต

โครงการ "เปิดโลกสดใสให้ผู้มีจิตอาสา"

นายแพทย์สมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) เป็นตัวแทนมอบทุนให้ผู้มีจิตอาสาจำนวน 3 ท่าน ที่ผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการ ด้วยการบอกเล่าเรื่องราวการทำคุณประโยชน์เพื่อสังคมส่วนรวมโดยสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการทำเฟมโตเลสิค(เลเซอร์แก้ไขสายตาสั้นเอียงชนิดไร้ใบมีด) โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ยังคงดำเนินโครงการนี้อย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 และยังคงดำเนินโครงการต่อไปเพื่อเปิดโลกสดใสให้ผู้มีจิตอาสาในแต่ละพื้นที่ในประเทศไทยได้มีโอกาสเข้ารับการเลเซอร์แก้ไขสายตาสั้นเอียงชนิดไร้ใบมีดดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

วันเด็กประจำปี 2567

"LITTLE GREEN HERO พลังจิ๋วพิทักษ์โลก"

กิจกรรม "แยก•แลก•ลุ้น" เปลี่ยนขยะรีไซเคิลเป็นคูปองลุ้นรางวัล ชวนน้องๆ สมาชิกโครงการในเครือ NC GROUP มารักษ์โลกและสนุกไปกับการแยกขยะ โดยการนำขวดน้ำดื่มหรือขวดพลาสติกพร้อมทำความสะอาดให้เรียบร้อย แล้วนำมาแลกคูปองจับฉลากลุ้นของรางวัลได้ที่บูธกิจกรรมในวันเด็ก ซึ่งได้รับขวดจากน้องๆ ที่มาร่วมกิจกรรมถึง 1,450 ใบ

NC Family Tree" เพราะสิ่งแวดล้อมที่ดีคือการเสริมสร้างคุณภาพชีวิต โดยเฉพาะการมีพื้นที่สีเขียวที่ช่วยให้ชุมชนสดชื่นอากาศดี และในวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2567 โอกาสวันครบรอบการก่อตั้งบริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) หรือ NC GROUP เข้าสู่ปีที่ 30 จึงริเริ่มการดูแลต้นไม้ในชุมชนผ่านกิจกรรม "NC Family Tree" เริ่มต้นที่โครงการบ้านฟ้าปิยรมย์ ลำลูกกา คลอง 6 โดยการเก็บข้อมูลจำนวนไม้ยืนต้นในพื้นที่ส่วนกลาง ติดป้ายหมายเลขประชากรต้นไม้เพื่อต่อยอดสู่การดูแลอย่างยั่งยืนต่อไป...เพราะเราเชื่อว่าคุณภาพชีวิตที่ดีและทุกความสุขเริ่มต้นจากที่บ้าน

NC BLOOD HERO สานต่อกิจกรรมทำความดี ตาม เจตนารมณ์ ผู้ก่อตั้งบริษัท คุณนำชัย ตันฑเทอดธรรม ประธานบริษัท ซึ่งปีนี้ บริษัทครบรอบ 30 ปี และขอเชิญชวน ผู้มีจิตใจ เป็นสาธารณกุศล เพื่อร่วมทำความดี บริจาคโลหิต “ให้โลหิต ให้ชีวิตเพื่อนำไปช่วยเหลือคนป่วย” โดยได้ร่วมผนึกเชิญชวนผู้บริหารและพนักงาน สมาชิกลูกค้า ทุกโครงการ แบรนด์เอ็น.ซี เหล่าพันธมิตร ทุกภาคส่วนหน่วยงานราชการ และผู้สนใจร่วมบริจาคโลหิต มาร่วมเป็นส่วนหนึ่งใน การเป็นผู้ให้ ช่วยบรรเทาปัญหาขาดแคลนโลหิต เพราะทุกชีวิตมีความหมาย ให้โลหิต และสร้างความสุขทั้ง “ผู้ให้” และ “ผู้รับ” ได้อย่างยั่งยืน "

โครงการ "ขอขวดแลก ข.ไข่" กิจกรรมที่มุ่งหวังว่าจะเป็นจุดเริ่มต้นของการปรับมุมมองของการแยกขยะต้นทางจากที่บ้านของเราทุกคน โดยตลอดช่วงเวลาของกิจกรรมตั้งแต่มกราคม - สิงหาคม 2567 ได้รับขวดจากลูกบ้านโครงการต่างๆ ในเครือของ NC GROUP เป็นจำนวนทั้งสิ้น 38,773 ใบ รวมน้ำหนัก 667.90 กิโลกรัม สามารถลดการปลดปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซน์ได้ถึง 622.60 กิโลกรัม คาร์บอนไดออกไซน์ เทียบเท่าการปลูกต้นไม้ 72 ต้น โดยขวดดังกล่าวได้ถูกส่งเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลเพื่อให้ขวดทั้งหมดได้เกิดใหม่สร้างประโยชน์ต่อไปอีกครั้ง นอกจากนี้ยังส่งมอบฝาขวดให้กับโครงการเปลี่ยนขยะให้เป็นเรือ Turn Trash to Kayaks by SDG Lab อุทยานเรียนรู้ป๋วย 100 ปี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์อีกด้วย

Turn Trash To Kayaks *NC GROUP ส่งมอบฝาขวดพลาสติกจากกิจกรรม "ขอขวดแลก ข.ไข่" ที่ร่วมกับลูกบ้านในเครือ ให้แก่โครงการเปลี่ยนขยะให้เป็นเรือ #turnTrashToKayak ณ SDG Lab อุทยานการเรียนรู้ป๋วย 100 ปี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต เพื่อส่งเสริมการนำวัสดุรีไซเคิลมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพราะเราเชื่อว่าการลดและแยกขยะจากต้นทาง สามารถช่วยสิ่งแวดล้อมได้อย่างยั่งยืน*

ปิยรมย์ปันสุข" งานแฟร์ที่สนับสนุนให้สมาชิกในชุมชนโครงการบ้านฟ้าปิยรมย์ ลำลูกกา คลอง 6 ได้มีพื้นที่แบ่งปันและสร้างปฏิสัมพันธ์ผ่านกิจกรรมออกร้านขายสินค้าต่างๆ ทั้งอาหาร ของใช้ ไปจนถึงสินค้ามือสอง เพื่อให้ชุมชนได้มีการสื่อสารถึงการใช้ทรัพยากรต่างๆ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดผ่านการแบ่งปันและการส่งต่อ และยังสร้างโอกาสที่ดีในการเชื่อมความสัมพันธ์ให้แน่นแฟ้นขึ้นอีกด้วย

แนวปฏิบัติและผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนในมิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ

ประเด็นด้านการเติบโตอย่างยั่งยืน

ในมิติของบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นประเด็นที่สำคัญที่จะขับเคลื่อนกิจการให้เติบโตได้ บริษัทจึงให้ความสำคัญในการวิเคราะห์และกำหนดกลยุทธ์ในการแข่งขัน การลดรายจ่ายในองค์กร เพื่อให้บริษัทสร้างผลการดำเนินงานที่ดี การเจริญเติบโตที่มั่นคง และผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นได้รับการไว้วางใจในการเป็นลูกหนี้ที่ดี เพื่อการดำเนินงานร่วมกันในระยะยาว

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2567

- พัฒนารูปแบบธุรกิจให้ทันต่อยุคสมัย
- มีอัตราการเติบโตที่ดี
- ร่วมทุนกับพันธมิตรในธุรกิจใหม่
- ได้รับงานโครงการใหญ่ที่สำคัญ

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

บริษัทฯ มีการปรับตัวได้ดี มีการควบคุมเข้มเรื่องการบริหารต้นทุนในองค์กร มีระบบบริการออกมาดูแลลูกค้า ให้สะดวกสบายยิ่งขึ้น โดยผนวกนวัตกรรม Smart Eco, Smart Care เพื่อเดินหน้าทำตลาดแนวราบ โดยในปี 2566 บริษัทได้มีการเตรียมพัฒนาโครงการแนวราบใหม่เพิ่ม กระจายบน ทำเลศักยภาพ ซึ่งเป็น Prime Area เหมาะกับการอยู่อาศัย และเพิ่มความคุ้มค่าให้กับผู้ซื้อบ้าน พร้อมเดินหน้า เสริมทีมงานคุณภาพตอบรับกลยุทธ์เพิ่ม Value บ้านแนวราบ ตั้งเป้าโตในสินค้าแนวราบ โดยใช้กลยุทธ์ 3 หลักดังนี้

เปิดตลาดเชิงรุก เจาะ Segment กลุ่มใหญ่แนวราบ ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด, บ้านเดี่ยว ระดับราคา 3-5 ล้านบาท และมีการขยายทำเลเพิ่มครอบคลุมพื้นที่ 4 ทำเลศักยภาพ ในโซนเหนือ โซนตะวันตกโซนใต้ และตะวันออก ของกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งเพิ่มกำลังการผลิตบ้านด้วยระบบเทคโนโลยีการก่อสร้างทันสมัย ให้ความสำคัญในการวางกลยุทธ์ด้าน Segment ของบริษัทด้วย มีอัตราการเติบโตที่ดี และสอดคล้องกับลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการบ้านในยุคโควิค-19 และยังคงเดินหน้าพัฒนากลุ่มฐานการผลิตใหญ่ภายใต้ Brand โครงการ “บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ และบ้านฟ้ากรีนพาร์ค” เป็นเรือธงเพื่อรักษาฐานลูกค้าเดิม

อีกทั้งยังรุกขยายหาฐานลูกค้าใหม่ ตลาดใหม่เพื่อเพิ่ม Market Share ของบริษัท ควบคู่การพัฒนาคุณภาพการผลิตบ้านด้วยระบบเทคโนโลยีก่อสร้างทันสมัย สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น มอบทางเลือกการมีบ้านให้ง่ายขึ้น เข้าถึงทุกครอบครัวที่อยากมีบ้านด้วยช่องทางการสื่อสารออนไลน์ แพลตฟอร์มดิจิทัลการชมบ้าน 360 องศา และ Facebook Live เรียลไทม์

พัฒนาโปรดักส์ นวัตกรรมบ้านตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ผู้อยู่อาศัย ด้วยรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าทุกช่วงวัย ควบคู่การพัฒนาต่อยอดสินค้าด้วยนวัตกรรมผ่าน Smart Eco, Smart Care เพิ่มความแตกต่าง Function ที่ตอบรับครอบครัววิถีใหม่ เพิ่มทางเลือกรูปแบบการใช้ชีวิต Life Style หลากหลายในยุค New Normal

ผนึกพันธมิตร โดยบริษัทฯ ได้ร่วมทุนผนึกพันธมิตรในธุรกิจใหม่ ศูนย์บริการด้านการฟื้นฟูสุขภาพ และดูแลผู้สูงอายุ มีการบริการเพื่อรองรับเรื่องสุขภาพ ครบวงจร Wellness & Healthcare Business เพื่อเป็นฐานรายได้ธุรกิจในอนาคต ด้วยมาตรฐานทันสมัย ซึ่งปัจจุบันมีการให้บริการแล้ว 3 ศูนย์ด้วยกัน ภายใต้แนวคิด Vacation Time

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมา บริษัทฯ มุ่งเติบโตและเพิ่มช่องทางการเข้าถึงกลุ่ม Segment ใหม่ สร้างฐานลูกค้าให้กว้างมากขึ้น ด้วยสื่อการตลาดออนไลน์ที่เข้าถึงกลุ่มผู้บริโภค โดยเน้นทำตลาดบ้านระดับราคา 3-5 ล้านบาทในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา

นอกจากนี้บริษัทฯ มีการเตรียมความพร้อมและรับมือกับสถานการณ์ต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในปี 2567 ภายใต้ความร่วมมือที่เข้มแข็งในทุกภาคส่วนของบุคคลากรในบริษัทฯ

ประเด็นด้านการบริหารจัดการความเสี่ยง

การบริหารความเสี่ยงนับเป็นเรื่องสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จ ทั้งนี้ด้วยปัจจัยหลากหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจโลก ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ตลอดจนการค้าที่ไม่มีพรมแดน ทำให้องค์กรต้องปรับตัวและลดความเสี่ยงที่คาดการณ์ว่าจะเกิดขึ้น เพื่อให้การดำเนินงานและผลประกอบการเป็นไปตามเป้าหมาย โดยการประเมินและบริหารความเสี่ยงเพื่อลด “ความเสี่ยง” ถือเป็นการสร้างโอกาสให้ธุรกิจเติบโตได้อย่างยั่งยืน

เป้าหมายการดำเนินงานปี 2567

- ได้รับความไว้วางใจจากเจ้าหนี้ ในการจ่ายชำระหนี้
- งบการเงินที่ถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2567

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามนโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืนที่กำหนดว่าบริษัทจะ “ประเมินและบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบผ่านการติดตามและประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งจัดให้มีการตรวจสอบโดยหน่วยงานภายในและภายนอก” ทั้งนี้บริษัทฯจึงมีการจัดตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง และกำหนดแผนงานบริหาร/ประเมินผลความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง โดยแยกความเสี่ยงออกเป็น 4 ด้าน เพื่อให้สามารถแก้ไขและป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างตรงจุด ชัดเจน และเป็นรูปธรรม ซึ่งมีการติดตามและการรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์
2) ความเสี่ยงด้านการบริหารงาน
3) ความเสี่ยงด้านการเงิน
4) ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลและกฎหมาย

หมายเหตุ: รายละเอียดเพิ่มเติมมีการเผยแพร่ไว้ในหัวข้อ “การบริหารความเสี่ยง”

จากผลการดำเนินงานที่ทางบริษัทฯ ได้ปฏิบัติ ส่งผลให้บริษัทมีแนวปฏิบัติในการปรับรูปแบบการดำเนินงานและป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น การเปิดเผยงบการเงินที่ถูกต้อง ตรวจสอบได้ รวมไปถึงมีการจัดการบริหารการเงินได้ดี ทำให้การชำระหนี้เป็นไปตามที่กำหนด

โดยในปี 2568 เบื้องต้นบริษัทฯ ได้มีการกำหนดแผนงานบริหาร/ประเมินผลความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องจากปี 2567 ซึ่งกระบวนการบริหารความเสี่ยงอาจเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ เชื่อมั่นว่า หากมีแนวทางบริหารความเสี่ยงที่ดี ก็จะสามารถลด “ความเสี่ยง” และการสร้างโอกาสให้ธุรกิจเติบโตได้อย่างยั่งยืน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมการดำเนินงานของธุรกิจ

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) หรือชื่อย่อหลักทรัพย์ NCH ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537 โดยคุณนำชัย ตันฑเทอดธรรม ผู้มีประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2509 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านฟ้า” และภายใต้แนวความคิด “รู้จักบ้าน รู้ใจคุณ” โดยนำเสนอความเชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย และการออกแบบโครงการและบ้านเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าโดยประสานแนวคิดปลูกเรือนตามใจผู้อยู่ เพื่อรองรับการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน นอกจากนี้ยังมุ่งเน้นการสร้างระบบและหน่วยงานบริหารชุมชนภายหลังการขาย จนสามารถขึ้นเป็นผู้นำของตลาดกรุงเทพโซนเหนือ-รังสิตได้อย่างรวดเร็ว

บริษัทเป็นผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์รายแรกของประเทศไทยที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001 และเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายแรกที่นำสัญญาที่เป็นธรรมมาใช้เพื่อรับประกันการส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าตามกำหนดและสร้างความมั่นใจในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านของผู้บริโภคอีกทั้งยังเป็นการคุ้มครองผลประโยชน์สำหรับผู้บริโภคอีกด้วย

ในปัจจุบัน ภายใต้การบริหารของคุณสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม และคุณสมนึก ตันฑเทอดธรรม บริษัทมีทุนจดทะเบียนอยู่ที่ 1,245,284,305 บาท และมีธุรกิจภายใต้ NCH แบ่งออกเป็น 7 กลุ่ม ดังนี้

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ NCH
2) ธุรกิจพัฒนาที่ดิน
3) ธุรกิจการบริหารจัดการโครงการแบบครบวงจร โดยบริษัทย่อย N.C. Property Management (NCPM) รับบริหารโครงการแบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด การก่อสร้างและการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ และการบริหารร่วมกับเจ้าของที่ดิน
4) ธุรกิจผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทย่อย N.C. Property Management (NCPM) รองรับงานก่อสร้างของ NCH ทำให้สามารถควบคุมต้นทุนการผลิตและระยะเวลาในการส่งมอบงานได้เป็นอย่างดี
5) ธุรกิจ Sport Club ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทย่อย N.C. Property Management (NCPM) ในชื่อ "NC Regen" เป็น Sport Complex แบบครบวงจร รองรับการใช้ชีวิตของลูกบ้านและคนยุคใหม่ที่รักสุขภาพ ปัจจุบันมี 2 สาขา (ในทาวน์ชิปสนามกอล์ฟ ลำลูกกาคลอง 5 และทาวน์ชิปบ้านฟ้าปิยรมย์ ลำลูกกาคลอง 6)
6) ธุรกิจบริหารชุมชน โดยบริษัทย่อย Quality Living Management (QLM) ดำเนินงานบริหารชุมชน-หมู่บ้าน จัดสรร-อาคารชุด เพื่อให้มีความปลอดภัย สะอาดเรียบร้อย ใช้สาธารณูปโภคร่วมกันอย่างเหมาะสม ภายใต้การดำเนินการมี Q-Prompt ให้บริการอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัย และจัดหาบริการต่างๆ เพื่อตอบสนองผู้อาศัย เช่น นายหน้าบ้านมือสอง ต่อเติมที่อยู่อาศัย ล้างแอร์ เป็นต้น
7) ธุรกิจ Wellness ภายใต้ชื่อ "Siri Arun" ดำเนินธุรกิจรับดูแลผู้สูงอายุและรองรับผู้ป่วยในระยะพักฟื้น การฟื้นฟูหลังผ่าตัด กายภาพบำบัด และกิจกรรมบำบัดต่างๆ นอกจากนี้ยังมีสหคลินิก ผนวกกับแพทย์แผนจีน ฝังเข็ม ครอบแก้ว เป็นต้น

ตลอดระยะเวลา 30 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ถือได้ว่าเป็นองค์กรที่มีความเข้มแข็ง มั่นคง สามารถฝ่าวิกฤติเศรษฐกิจได้ด้วยดีตลอดระยะในการดำเนินธุรกิจ และยังคงมุ่งมั่นสร้างแบรนด์ NC GROUP เพื่อขยายการเติบโตทางธุรกิจในอนาคตอย่างต่อเนื่อง และสำหรับการก้าวเข้าสู่ปีที่ 31 บริษัทมีความพร้อมและมั่นใจในการดำเนินธุรกิจ ด้วยการนำนวัตกรรมที่อยู่อาศัยมาใช้ในโครงการ ถ่ายทอดแนวคิดการสร้างสรรค์ความสมบูรณ์ และความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว ผ่านการวาง Concept ผังโครงการและรูปแบบของผลิตภัณฑ์ ควบคู่ไปกับการสร้างสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชน เพื่อคุณภาพชีวิตและความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า

ตารางสรุปงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ย่อ)

งบการเงินรวม

รายการ	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<u>สินทรัพย์</u>						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	122.41	2.28	86.43	1.54	101.76	1.99
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	19.21	0.36	22.27	0.40	15.41	0.30
สินค้าคงเหลือ	123.75	2.31	145.53	2.60	157.11	3.08
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	2,967.65	55.36	3,311.40	59.19	2,865.69	56.09
ที่ดินรอการพัฒนา	864.47	16.13	729.03	13.03	622.77	12.19
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	0.00	12.83	0.23	17.36	0.34
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.85	0.02	0.84	0.01	0.83	0.02
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.46	0.29	0.71	0.01	1.07	0.02
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**4,113.81**	**76.74**	**4,309.03**	**77.03**	**3,782.01**	**74.02**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	36.74	0.69	39.37	0.70	32.44	0.63
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	145.25	2.71	152.96	2.73	160.34	3.14
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	153.02	2.85	172.35	3.08	159.55	3.12
สินทรัพย์สิทธิการใช้	9.18	0.17	11.20	0.20	12.89	0.25
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.79	0.03	2.53	0.05	3.26	0.06
ที่ดินรอการพัฒนา	877.99	16.38	877.99	15.69	941.28	18.42
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	18.26	0.34	13.61	0.24	7.27	0.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.63	0.09	15.18	0.27	10.14	0.20
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**1,246.87**	**23.26**	**1,285.19**	**22.97**	**1,327.17**	**25.98**
รวมสินทรัพย์	**5,360.68**	**100.00**	**5,594.22**	**100.00**	**5,109.18**	**100.00**

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ย่อ)

งบการเงินรวม

รายการ	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<u>หนี้สิน</u>						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	258.32	4.82	279.24	4.99	199.71	3.91
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	468.44	8.74	499.57	8.93	625.15	12.24
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	0.00	1.55	0.03	32.14	0.63
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	420.95	7.85	669.85	11.97	664.99	13.02
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	299.69	5.59	150.00	2.68	-	0.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5.50	0.10	5.50	0.10	5.00	0.10
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.52	0.07	5.94	0.11	5.73	0.11
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.64	0.01	1.18	0.02	0.38	0.01
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,457.07	27.18	1,612.82	28.83	1,533.10	30.01
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	498.20	9.29	384.14	6.87	156.88	3.07
หุ้นกู้	199.62	3.72	296.84	5.31	149.84	2.93
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6.06	0.11	10.02	0.18	13.41	0.26
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	61.03	1.14	54.15	0.97	52.10	1.02
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	35.23	0.66	32.01	0.57	26.56	0.52
ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	31.48	0.59	31.93	0.57	31.93	0.62
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	35.33	0.66	32.14	0.57	24.95	0.49
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	866.95	16.17	841.23	15.04	455.67	8.92
รวมหนี้สิน	2,324.02	43.35	2,454.05	43.87	1,988.77	38.93
<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,245.28	23.23	1,245.28	22.26	1,245.28	24.37
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	577.53	10.77	577.53	10.32	577.53	11.30
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น	(2.29)	(0.04)	(2.29)	(0.04)	-	-
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	122.20	2.28	122.20	2.18	113.20	2.22
ยังไม่ได้จัดสรร	1,118.85	20.87	1,218.76	21.79	1,202.87	23.54
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	3,061.57	57.11	3,161.49	56.51	3,138.88	61.44
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	(24.91)	(0.46)	(21.32)	(0.38)	(18.47)	(0.36)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,036.66	56.65	3,140.17	56.13	3,120.41	61.07
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,360.68	100.00	5,594.22	100.00	5,109.18	100.00

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ย่อ)
งบการเงินรวม

รายการ	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	1,188.71	93.60	2,299.14	97.16	2,590.91	97.84
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	64.00	5.04	54.77	2.31	46.31	1.75
รายได้อื่น	17.31	1.36	12.50	0.53	10.93	0.41
รวมรายได้	1,270.01	100.00	2,366.40	100.00	2,648.15	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	797.74	62.81	1,519.64	64.22	1,631.96	61.63
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	67.01	5.28	72.45	3.06	59.56	2.25
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	147.75	11.63	235.74	9.96	213.62	8.07
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	251.19	19.78	304.72	12.88	285.83	10.79
รวมค่าใช้จ่าย	1,263.69	99.50	2,132.56	90.12	2,190.97	82.74
ต้นทุนทางการเงิน	46.52	3.66	37.63	1.59	15.43	0.58
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(2.89)	(0.23)	44.08	1.86	103.93	3.92
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(37.30)	(2.94)	152.14	6.43	337.82	12.76
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(33.67)	(2.65)	162.08	6.85	349.38	13.19
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3.63)	(0.29)	(9.94)	(0.42)	(11.56)	(0.44)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	(0.03)		0.13		0.28	

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด (ย่อ)
งบการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	2567	2566	2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	318.59	(335.88)	(164.16)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(3.60)	(54.79)	(64.44)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(279.01)	375.35	236.30
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	35.98	(15.33)	7.70
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	86.43	101.76	94.06
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	122.41	86.43	101.76

อัตราส่วนทางการเงิน

	2567	2566	2565
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร			
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(1.08)	5.15	11.60
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.12	4.37	9.68
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(2.94)	6.43	12.76
EBIT Margin (%)	0.50	9.88	17.26
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	30.97	32.36	35.86
อัตราส่วนการชำระหนี้			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.77	0.78	0.64
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	0.14	6.21	29.63
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.82	2.67	2.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.10	0.07	0.08
อัตราส่วนแสดงการดำเนินงาน			
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	7.35	13.29	20.67
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.23	0.44	0.56
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.21	0.41	0.51
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,718.28	895.36	714.26
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	60.40	124.94	193.32
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	6.04	2.92	1.89
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	1.79	2.83	3.02
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	204.29	128.92	120.90
วงจรเงินสด (วัน)	1,520.04	769.36	595.25

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สรุปภาพรวมการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการดำเนินงานประจำปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,270.01 ล้านบาท ลดลง 1,096.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.33 จากผลการดำเนินงานของปี 2566 สืบเนื่องจากภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ตลอดปี 2567 ไม่สามารถฟื้นตัวได้ตามที่หลายฝ่ายคาดการณ์ไว้ตั้งแต่ปลายปี 2566 โดยเผชิญปัจจัยลบรอบด้าน

ไม่ว่าจะเป็นการที่ผู้บริโภคยังคงเผชิญกับความท้าทายทางการเงิน มีภาวะหนี้สินครัวเรือนระดับสูง รวมไปถึงหนี้นอกระบบ โดยเฉพาะในตลาดกลางล่างที่ผู้บริโภคไม่มีโอกาสเข้าถึงการซื้อบ้าน

ขาดความเชื่อมั่นในสภาพเศรษฐกิจและการเมือง ด้านสถาบันการเงินยังมีอัตราการปฏิเสธอนุมัติสินเชื่อสูง อัตราดอกเบี้ยที่คงตัวในระดับสูง นโยบาย Loan-to-Value (LTV) จำกัดการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภค และราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น แม้ว่าจะมีปัจจัยบวกจากการที่ภาครัฐออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ประกอบด้วย 1) ลดค่าธรรมเนียมการโอน จาก 2% เหลือ 0.01% 2) ลดค่าจดจำนอง จาก 1% เหลือ 0.01% 3) มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับผู้ที่สร้างบ้านบนที่ดินเปล่า 4) สินเชื่อพิเศษของธนาคารรัฐ สำหรับผู้มีรายได้น้อย และบุคคลทั่วไป

5) ส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผ่านมาตรการลดภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 3 ปี สำหรับโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท แต่ก็เป็นมาตรการที่ไม่แรงพอจะขับเคลื่อนการเติบโตอย่างชัดเจน ทำให้ยังมีแรงกดดันต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย การทำสัญญาเป็นไปได้ยากขึ้น กระทบต่อรายได้จากการขายของบริษัทฯ โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายรวมอยู่ที่ 1,188.71 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากการให้เช่าและบริการ 64.00 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ส่งผลให้มีขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่สำหรับปีเท่ากับ 33.67 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.027 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 14 โครงการ รวมมูลค่า 12,500 ล้านบาท ยอดขายรอโอน 70 ยูนิต มูลค่า 260 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือ 1,530 ยูนิต มูลค่า 6,210 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร สำหรับงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2567 เปรียบเทียบกับปี 2566

1. รายได้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สำหรับปี สืบเนื่องจากปัจจัยกดดันทางเศรษฐกิจโดยเศรษฐกิจไทยในปี 2567 ยังคงต้องเผชิญกับแรงกดดันจากหลายปัจจัย แม้ว่าจะมีแนวโน้มฟื้นตัวในบางภาคส่วน แต่ปัจจัยลบต่าง ๆ ยังคงเป็นอุปสรรคสำคัญที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อตลาดบ้าน โดยเฉพาะในกลุ่มผู้บริโภคระดับกลาง-ล่างที่มีข้อจำกัดด้านกำลังซื้อ ภาพรวมของตลาดบ้านตลอดทั้งปีนี้จึงยังคงอยู่ในภาวะที่ต้องเผชิญกับความท้าทายจากหลายด้าน ซึ่งส่งผลให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้ซื้อบ้านต้องปรับตัวอย่างมากกับอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ หนึ่งในปัจจัยสำคัญที่ส่งผลโดยตรง คือ อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งเพิ่มภาระต้นทุนของผู้ที่ต้องการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านออกไป เนื่องจากภาระผ่อนชำระรายเดือนสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ซื้อบ้านหลังแรกและผู้ที่ต้องการบ้านในระดับราคาปานกลาง-ล่าง ซึ่งต้องพึ่งพาสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินเป็นหลัก นอกจากนี้ ธนาคารพาณิชย์ยังคงใช้มาตรการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากกังวลเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อยังคงอยู่ในระดับสูง ซึ่งเป็นอุปสรรคสำคัญ และมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value: LTV) ยังคงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภค โดยกำหนดให้ผู้ซื้อบ้านต้องวางเงินดาวน์ในอัตราที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นปัญหาสำหรับผู้ที่มีงบประมาณจำกัด ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่า 90% ของ GDP ทำให้ผู้บริโภคจำนวนมากไม่มีความสามารถในการขอสินเชื่อเพื่อซื้อบ้าน ซึ่งส่งผลให้ตลาดบ้านโดยรวมเผชิญกับภาวะชะลอตัวต่อเนื่องตลอดช่วงปี 2567 แม้ว่าตลอดทั้งปี 2567 ตลาดบ้านต้องเผชิญกับปัจจัยลบหลายประการ แต่ในช่วงไตรมาสที่ 4 เริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัวซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ซึ่งช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้าน มาตรการปล่อยสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำจากสถาบันการเงินบางแห่งช่วยให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น ขณะที่การปรับกลยุทธ์โดยหันมาให้ความสำคัญกับโครงการบ้านที่มีราคาจับต้องได้และปรับเงื่อนไขการขายให้ยืดหยุ่นมากขึ้น ทำให้บริษัทมีรายได้รวมอยู่ที่ 1,270.02 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากค่าเช่าและบริการในส่วนของ NC Regen Sport & Wellness Center และธุรกิจบริการฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุยังมีการเติบโตเพิ่มขึ้น 9.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.85 เมื่อเทียบกับปีก่อน ปัจจัยที่หนุนธุรกิจฟื้นฟูสุขภาพและการดูแลผู้สูงอายุ ด้วยการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างของสังคมที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุและคนในครอบครัว ปัญหาสุขภาพเรื้อรัง การเคลื่อนไหวที่ยากลำบาก และโรคที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุ ทำให้เกิดความต้องการบริการ

ดูแลสุขภาพและฟื้นฟูสุขภาพมากขึ้น จึงกลายเป็นปัจจัยสำคัญในการผลักดันความต้องการบริการและผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลสุขภาพ รวมถึงบริการฟื้นฟูสุขภาพที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มนี้ได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ในปัจจุบัน คนรุ่นใหม่ให้ความสำคัญกับสุขภาพมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด จากเดิมที่การออกกำลังกายถูกมองว่าเป็นกิจกรรมสำหรับผู้ที่ต้องการลดน้ำหนักหรือฟิตร่างกายเพื่อการแข่งขัน แต่ในปัจจุบันการออกกำลังกายถือเป็นส่วนหนึ่งของไลฟ์สไตล์ที่ช่วยเสริมสร้างสุขภาพกายและจิตใจ รวมถึงช่วยป้องกันโรคต่าง ๆ ในระยะยาว นำไปสู่การเติบโตของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการออกกำลังกายและสุขภาพอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสอดคล้องกับแผนธุรกิจที่บริษัทได้วางไว้เพื่อรองรับการเติบโตของเทรนด์ดังกล่าว

โครงสร้างรายได้

รายการ	ดำเนินการโดย	2567		2566		2565	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	NC	1,188.71	93.60	2,299.14	97.16	2,590.91	97.84
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	NCPM*, QLM*	64.00	5.04	54.77	2.31	46.31	1.75
รายได้อื่น**	NC , NCPM*, QLM*	17.31	1.36	12.50	0.53	10.93	0.41
รายได้รวม		**1,270.01**	**100.00**	**2,366.40**	**100.00**	**2,648.15**	**100.00**

<u>หมายเหตุ:</u> * บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99

** รายได้อื่น เป็นรายได้จากการยึดคืนสัญญา รายได้ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอื่นๆ

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

NCPM หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

QLM หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

รายได้จากการขายแบ่งตามประเภทบ้าน

ในปี 2567 บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน ประเภทบ้านเดี่ยวร้อยละ 43.51 บ้านแฝดร้อยละ 28.16 ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 28.08 อาคารชุดร้อยละ 0.25 และไม่มีการขายที่ดินเปล่า รายละเอียดดังแสดงในตาราง

ผลิตภัณฑ์	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย:						
บ้านเดี่ยว	517.61	43.51	969.24	42.15	1,189.86	45.92
บ้านแฝด	335.02	28.16	545.63	23.75	646.94	24.97
ทาวน์เฮ้าส์	334.03	28.08	769.44	33.45	739.58	28.55
อาคารชุด	3.00	0.25	14.83	0.65	14.53	0.56
ที่ดินเปล่า	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้จากการขาย	**1,189.66**	**100.00**	**2,299.14**	**100.00**	**2,590.91**	**100.00**

รายได้จากการขายแบ่งตามลักษณะคำสั่งซื้อของลูกค้า

ในปี 2567 บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสั่งสร้าง เท่ากับร้อยละ 96.04 ร้อยละ 3.50 และร้อยละ 0.46 ตามลำดับ

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระเงินดาวน์	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)		
		2567	2566	2565
1.บ้านพร้อมอยู่	(0-2 งวด)	96.04	94.47	88.67
2.บ้านสร้างก่อนขาย	(3-6 งวด)	3.50	5.53	10.84
3.บ้านสั่งสร้าง	(มากกว่า 7 งวด)	0.46	0.00	0.49
รวม		100.00	100.00	100.00

รายได้จากการขายแบ่งตามโครงการ

โครงการ	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธัญธานี โฮมออนกรีน วิลเลจ 2	-	-	34.98	1.52	-	-
NC on Green Charm	-	-	-	-	12.50	0.48
บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ปากเกร็ด-ราชพฤกษ์	-	-	6.90	0.30	48.41	1.87
บ้านฟ้าปิยรมย์ เฟส 15 เทนโดร	-	-	-	-	1.97	0.08
บ้านฟ้าทาวน์นี่ดอนหวาย	-	-	-	-	57.41	2.22
เนทูเรซ่า คอนโดมิเนียม (เฟส 1)	3.00	0.25	-	-	-	-
เนทูเรซ่า คอนโดมิเนียม (เฟส 2)	-	-	11.94	0.52	5.60	0.22
ดิอามองต์ คอนโดนิเนียม	-	-	2.89	0.13	8.93	0.34
บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ทิวา	-	-	-	-	69.48	2.68
บ้านฟ้าปิยรมย์ นอร์เดิร์น เฟส 16	74.30	6.25	207.55	9.03	228.16	8.81
เอ็น.ซี.ออนกรีน ปาล์ม พาร์ค	-	-	-	-	-	-
ที่ดินเปล่า เอ็น.ซี.รอยัล ปิ่นเกล้า	-	-	-	-	-	-
บ้านฟ้าปิยรมย์ นีโอล่า เฟส 17	31.12	2.62	175.50	7.63	387.40	14.95
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ธาม คลอง 7	64.22	5.40	195.61	8.51	249.64	9.64
บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ลอฟท์ พัทยา	52.01	4.37	83.92	3.65	80.42	3.10
ที่ดินเปล่า บางระมาด	-	-	-	-	-	-
NC on Green Charm Classic	192.79	16.21	295.22	12.84	493.33	19.04
เอ็น.ซี.ออนกรีน ปาล์ม พาร์ค 2	83.56	7.02	374.58	16.29	521.83	20.14
บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ธีโอ เพชรเกษม	196.26	16.50	420.11	18.27	352.87	13.62
บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ธีโอ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	70.85	5.96	180.81	7.86	27.45	1.06
บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ นีโอล่า คลอง 2	92.84	7.80	112.51	4.90	38.01	1.47
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ธนบุรีรมย์	-	-	-	-	7.50	0.29
บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ นีโอลา วงแหวน-ลำลูกกา คลอง 7	66.60	5.60	127.43	5.54	-	-
บ้านฟ้า ทาวน์นี่ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์	21.59	1.82	13.85	0.60	-	-
บ้านฟ้า แกรนด์ ทาวนี่ เวสเกต	17.35	1.46	8.51	0.37	-	-
เอ็น ซี ทิวา ปิ่นเกล้า-สาย5	88.80	7.46	46.83	2.04	-	-
เอ็น.ซี.นีโอลา วงแหวนลำลูกกา คลอง 5	58.84	4.95				
บ้านฟ้า แกรนด์ ทาวน์นี่ เพชรเกษม-สาย 5	75.53	6.35				
รวม	1,189.66	100.00	2,299.14	100.00	2,590.91	100.00

1. **ค่าใช้จ่าย**

<u>ต้นทุนขาย</u> บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายเท่ากับ 797.74 ล้านบาท ลดลง 721.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 47.50 จากจำนวน 1,519.64 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว เป็นผลมาจากการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพท่ามกลางสภาพเศรษฐกิจที่ยังคงมีความไม่แน่นอนจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงและภาวะเงินเฟ้อที่ส่งผลกระทบต่อราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทฯ ได้มีการปรับกลยุทธ์ด้านการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ด้วยการบริหารจัดซื้อวัสดุอย่างมีประสิทธิภาพ การใช้เทคโนโลยีและกระบวนการก่อสร้างที่ช่วยลดต้นทุน รวมถึงการวางแผนพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ การปรับลดต้นทุนในช่วงนี้จึงเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการดำเนินธุรกิจเชิงรุกที่ช่วยให้บริษัทสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขัน และพร้อมรองรับโอกาสในการเติบโตเมื่อภาวะเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้น ผ่านการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพไม่เพียงแต่ช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นคง แต่ยังเพิ่มความยืดหยุ่นในการขยายโครงการใหม่และปรับกลยุทธ์ทางการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป

<u>ต้นทุนให้เช่าและบริการ</u> บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนให้เช่าและบริการ จำนวน 67.01 ล้านบาท ลดลง 5.44 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 7.51 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน เป็นการปรับตัวขององค์กรให้มีความคล่องตัวและประสิทธิภาพสูงขึ้นเกิดจากการทบทวนและปรับปรุงกระบวนการทำงานภายในอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน การลดขั้นตอนที่ไม่จำเป็นและการปรับปรุงวิธีการดำเนินงานช่วยให้สามารถให้บริการได้รวดเร็วขึ้นและมีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการเสริมสร้างทักษะและความสามารถของบุคลากรให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิผลและยืดหยุ่นมากขึ้น และทำงานร่วมกันได้ดียิ่งขึ้นผ่านการสื่อสารที่เปิดกว้างและมีประสิทธิภาพ การปรับโครงสร้างการบริหารจัดการให้มีความยืดหยุ่น เป็นส่วนสำคัญในการทำให้องค์กรสามารถตอบสนองต่อสถานการณ์และความต้องการของตลาดได้รวดเร็วขึ้น

<u>ต้นทุนในการจัดจำหน่าย</u> บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 147.75 ล้านบาท ลดลง 87.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.33 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดให้มีความเหมาะสมและตรงจุดมากยิ่งขึ้น ใช้วิธีการที่มีประสิทธิภาพและการบริหารงบประมาณอย่างรอบคอบ โดยการเลือกช่องทางการสื่อสารที่มีความคุ้มค่าและสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างตรงจุด รวมทั้งการมุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้าและเน้น word-of-mouth marketing ซึ่งให้ผลลัพธ์ที่ยั่งยืน

<u>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</u> บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 251.19 ล้านบาท ลดลง 53.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.57 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับกระบวนการทำงานให้มีความคล่องตัวและประสิทธิภาพมากขึ้น โดยการบริหารจัดการทรัพยากรให้เหมาะสมทั้งในด้านการจัดซื้อวัสดุและการจัดสรรแรงงาน การประสานงานระหว่างทีมงานต่าง ๆ ก็ได้รับการพัฒนาให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งช่วยลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น อีกทั้งยังมีการพัฒนาแผนงานที่ชัดเจนและการตรวจสอบการดำเนินงานอย่างใกล้ชิดเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาหรืออุปสรรคที่เกิดขึ้นได้

<u>ต้นทุนทางการเงิน</u> บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพิ่มขึ้นจาก 37.63 ล้านบาท ในปี 2566 เป็น 46.52 ล้านบาทในปี 2567 เป็นผลของภาระดอกเบี้ยจ่ายแก่สถาบันการเงินและบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้นจากการจัดหาเงินทุนผ่านการกู้ยืม รวมไปถึงค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ในระหว่างปีและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงิน

<u>ค่าใช้จ่าย/รายได้ภาษีเงินได้</u> บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 44.08 ล้านบาท ในปี 2566 ขณะที่ในปี 2567 บริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้ 2.89 ล้านบาท

2. **กำไรสุทธิ**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิอยู่ที่ 37.30 ล้านบาท ลดลง 189.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 124.51 จากจำนวน 152.14 ล้านบาทในปี 2566 ผลประกอบการที่ลดลงเป็นผลจาก ปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุม ซึ่งส่งผลต่อทิศทางตลาดและสภาพเศรษฐกิจโดยรวม ความผันผวนทางเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น และภาวะเงินเฟ้อ เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ขณะที่มาตรการสินเชื่อที่เข้มงวดของสถาบันการเงินยังเป็นอีกปัจจัยที่กระทบต่อความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงของตลาด ทำให้นักลงทุนและผู้บริโภคมีแนวโน้มเลื่อนการตัดสินใจซื้อออกไปเพื่อรอความชัดเจนของสถานการณ์ ส่งผลให้สภาพคล่องในภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับแรงกดดัน อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อมั่นว่าการดำเนินกลยุทธ์ที่ปรับให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงไปกับสถานการณ์การตลาดในปัจจุบันจะทำให้บริษัทดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน สำหรับงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2567 เปรียบเทียบกับปี 2566

1. **สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 5,360.68 ล้านบาท ลดลง 233.54 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.17 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเป็นส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลงจากลูกหนี้การค้า สินค้าคงเหลือ และต้นทุนการพัฒนาที่ดิน

1.1 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลืออยู่ในรูปของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 123.75 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.31 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 21.77 ล้านบาท จากสินค้าคงเหลือ 145.53 ล้านบาท สัดส่วนร้อยละ 2.60 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1.2 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ซึ่งราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาที่ดิน 2,967.65 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.36 ของสินทรัพย์รวม

ขณะที่ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่บริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคต ซึ่งราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 864.47 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.13 ของสินทรัพย์รวม

1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ

สินทรัพย์ประเภทนี้ประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญคือ ที่ดินและอาคารสำหรับเป็นสำนักงานและสโมสรในโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน

153.02 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.85 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 19.33 ล้านบาท จากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 172.35 ล้านบาทในปี 2566

2. **คุณภาพสินทรัพย์**

2.1 สินทรัพย์

บริษัทฯ มีการสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายทันที

2.2 ลูกหนี้

รายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีลูกหนี้การค้า 0.97 ล้าน และลูกหนี้หมุนเวียนอื่นสุทธิ 18.24 ล้านบาท อันประกอบไปด้วย รายได้ค้างรับ ลูกหนี้กรมสรรพากร ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เงินทดรองจ่าย และลูกหนี้อื่นๆ ทั้งนี้ รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นในปี 2567 เป็นจำนวน 19.21 ล้านบาท ลดลง 3.06 ล้านบาท จากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นในปี 2566 ที่คิดเป็นจำนวน 22.27 ล้านบาท

ทั้งนี้ ลูกหนี้การค้ากิจการอสังหาริมทรัพย์พิจารณาได้ว่ามีมูลค่าน้อย และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทยังไม่มีการรับรู้เงินค้างชำระเป็นรายได้จากการขายของบริษัท บริษัทจะออกหนังสือติดตามการชำระหนี้สำหรับหนี้ที่ครบกำหนดค้างชำระเกิน 2 เดือน โดยมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดำเนินการติดตามหนี้ ซึ่งจะประสานความร่วมมือกับลูกหนี้เพื่อเร่งรัดให้มีการชำระหนี้ บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ โดยประมาณการจากประสบการณ์การเรียกเก็บหนี้ในอดีตและการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

3. **สภาพคล่อง**

กระแสเงินสดของบริษัทส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และเงินกู้ยืมสถาบันการเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 122.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากต้นงวด 35.98 ล้านบาท รายละเอียดของแหล่งที่มาและแหล่งที่ใช้ไปของเงินมีดังต่อไปนี้

- เงินสดสุทธิ<u>ได้มา</u>ในกิจกรรมดำเนินงาน 318.59 ล้านบาทในปี 2567 เปลี่ยนแปลงจากเงินสดสุทธิ<u>ใช้ไป</u>ในกิจกรรมดำเนินงาน 335.88 ล้านบาทในปี 2566
- เงินสดสุทธิ<u>ใช้ไป</u>ในกิจกรรมลงทุน 3.60 ล้านบาทในปี 2567 เปลี่ยนแปลงจากเงินสดสุทธิ<u>ใช้ไป</u>ในกิจกรรมลงทุน 54.79 ล้านบาทในปี 2566
- เงินสดสุทธิ<u>ใช้ไป</u>จากกิจกรรมจัดหาเงิน 279.01 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจากเงินสดสุทธิ<u>ได้มา</u>จากกิจกรรมจัดหาเงิน 375.35 ล้านบาทในปี 2566

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ 2.82 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.67 เท่าในปี 2566 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนลดลงจาก 1,612.82 ล้านบาทในปี 2566 มาอยู่ที่ 1,457.07 ล้านบาทในปี 2567 จากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ลดลง

4. **หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมอยู่ที่ 2,324.02 ล้านบาท ลดลง 130.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.30 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเป็นผลจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียน ซึ่ง

ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี การลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปีสะท้อนถึงการบริหารโครงสร้างทางการเงินลดการพึ่งพาสินเชื่อระยะสั้นควบคู่กับการใช้สินเชื่อระยะยาวอย่างเหมาะสม บริษัทฯ ได้ดำเนินกลยุทธ์ ปรับโครงสร้างทางการเงินเพื่อลดการพึ่งพาสินเชื่อระยะสั้น ซึ่งช่วยให้สามารถบริหารสภาพคล่องได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดความเสี่ยงจากภาระดอกเบี้ยในระยะสั้น และสร้างเสถียรภาพทางการเงิน ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังคงเลือกใช้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินอย่างเหมาะสม เพื่อสนับสนุนแผนการดำเนินธุรกิจและการพัฒนาโครงการในระยะยาว การกู้ยืมในลักษณะนี้ช่วยให้สามารถกระจายภาระการชำระหนี้ และเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารเงินทุนสำหรับโครงการที่กำลังดำเนินการ ทำให้บริษัทฯ สามารถรองรับความผันผวนของตลาดได้ดีขึ้น พร้อมทั้งยังคงมีศักยภาพในการขยายธุรกิจและลงทุนในโครงการที่สร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็น 0.77 เท่า ในปี 2567 จาก 0.78 เท่า ในปี 2566

5. **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 3,036.66 ล้านบาท ลดลง 103.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.30 จากส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

6. **สำรองตามกฎหมาย**

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

ในปี 2566 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 9 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 5.01 ของกำไรสุทธิของงบเฉพาะกิจการ ทั้งนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 ขณะที่ปี 2567 งบเฉพาะกิจการมีขาดทุนสุทธิ 23.87 ล้านบาท จึงไม่มีการจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายสำหรับปี อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบการเงินเฉพาะบริษัทมีเงินสำรองตามกฎหมายจำนวน 122.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.81 ของทุนจดทะเบียน

7. **ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

7.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาภายใน 1 ปี จำนวน 2.42 ล้านบาท จากการทำสัญญาเช่าตึกแถว อาคาร สำนักงานขาย ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณา เพื่อดำเนินกิจการของบริษัทฯ

7.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก จำนวน 472.73 ล้านบาท ได้แก่ ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ จำนวน 277.51 ล้านบาท และค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง จำนวน 195.22 ล้านบาท

7.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้ค้ำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท

7.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีคดีความถูกฟ้องร้อง ดังนี้

- เมื่อวันที่ 27 และ 28 มกราคม 2563 บริษัทถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย และส่งมอบทรัพย์สินอันเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจำนวน 2 คดี เป็นคดีหมายเลขดำที่ ผบ.959/2563 และคดีหมายเลขดำที่ ผบ.1118/2563 รวมทุนทรัพย์เป็นเงินทั้งสิ้น 54.83 ล้านบาท แต่เนื่องจาก

คดีทั้งสองมีมูลคดีเกี่ยวข้องกัน คู่ความเดียวกัน และพยานชุดเดียวกันจึงมีคำสั่งให้รวมสำนวนคดีดังกล่าวเข้าด้วยกันเพื่อความสะดวก และรวดเร็วในการพิจารณาคดี

ระหว่างกระบวนการพิจารณาคดี คู่ความทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสละประเด็นคำฟ้องในหลายประเด็นจึงเป็นเหตุทำให้ทุนทรัพย์รวมทั้งสองคดีจากเดิมจำนวน 54.83 ล้านบาท คงเหลือทุนทรัพย์จำนวน 19 ล้านบาท และศาลมีคำสั่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี ดำเนินการเข้ารังวัดทำแผนที่พิพาท เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2565 ศาลได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย จากคำพิพากษาของศาลดังกล่าวยังคงมีอีกหลายประเด็นที่ทางบริษัทไม่เห็นพ้องด้วย ไม่ว่าในประเด็นข้อกฎหมายและในประเด็นข้อเท็จจริง ด้วยเหตุนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น ต่อศาลอุทรณ์ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ฝ่ายกฎหมายได้ดำเนินการยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาขออนุญาตฎีกาและขอฎีกาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 17 มีนาคม 2568

อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2565

- เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทถูกฟ้องร้องข้อหาเรื่องทางภาระจำยอม โดยโจทก์ได้ยื่นฟ้องตามคดีดำที่ พ.140/2565 ของศาลจังหวัดพัทยา และศาลได้มีคำสั่งนัดสืบพยานโจทก์ - จำเลย ในวันที่ 19 - 20 ธันวาคม 2566 โดยวันที่ 13 มีนาคม 2567 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้อง ทางโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 และบริษัทได้ดำเนินการยื่นแก้อุทธรณ์โจทก์ไปเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์
- เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2564 บริษัทถูกฟ้องในฐานะเจ้าของที่ดินข้างเคียง จากการที่เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงได้ร้องต่อศาลปกคลองเพื่อขอให้ศาลทำการรังวัดปักหลักเขตที่ดินและออกโฉนดที่ดินใหม่ ตามคดีหมายเลขดำที่ 2049/2560เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษายกฟ้อง ต่อมาในวันที่ 27 มกราคม 2565 ผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด

  ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คดียังอยู่ในชั้นพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด ซึ่งผู้บริหารของบริษัท เชื่อว่าจะไม่มีความเสียหายต่อบริษัท
- เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 บริษัทถูกฟ้องร้องข้อหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหาย เป็นคดีหมายเลข ดำที่ พ.988/2567 ทุนทรัพย์เป็นเงิน 2.49 ล้านบาท บริษัทได้ยื่นคำให้การและอยู่ในขั้นตอนการนัดไกล่เกลี่ย

  ต่อมาเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 ทั้งสองฝ่ายไม่สามารถไกล่เกลี่ยกันได้ ศาลจึงมีคำสั่งให้นำคดีเข้าสู่กระบวนการพิจารณา โดยมีการนัดสืบพยานโจทย์ - จำเลย ในวันที่ 27 - 28 กุมภาพันธ์ 2568

- เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 บริษัทฟ้องร้องนิติบุคคลหมู่บ้านแห่งหนึ่งให้รับโอนสาธารณูปโภคและเรียกค่าเสียหาย โดยนิติบุคคลหมู่บ้านได้ฟ้องแย้งเรียกร้องค่าเสียหายฐานบริษัทไม่ทำการปรับปรุง แก้ไข บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติ จึงไม่รับมอบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พร้อมเรียกค่าเสียจากการที่นิติบุคคลดำเนินการซ่อมแซมสาธารณูปโภคเอง เป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทจ่ายชำระเงินจำนวน 1.30 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 3 นับแต่วันฟ้องแย้ง (วันที่ 4 กันยายน 2566) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2567 บริษัทได้ยื่นอุทรณ์คำสั่งของศาลชั้นต้น

  ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ศาลมีคำสั่งนัดฟังคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ภาค 1 ในวันที่ 7 พฤษภาคม 2568 อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 1.3 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2567

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและการดำเนินงานในอนาคตยังคงมีความสัมพันธ์กับทั้งเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก โดยในปี 2567 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถฟื้นตัวได้ตามคาดการณ์จากปลายปี 2566 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ย่ำแย่ ผู้บริโภคยังเผชิญปัญหาหนี้สินครัวเรือนที่สูง รวมทั้งหนี้นอกระบบ โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับกลางล่างที่ไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ ทำให้ตลาดขาดความเชื่อมั่นทั้งในด้านเศรษฐกิจและการเมือง ส่วนปัญหาภูมิรัฐศาสตร์และค่าเงินบาทที่แข็งตัวในช่วงกลางปี ก็ยิ่งเพิ่มความท้าทายให้กับเศรษฐกิจในประเทศได้อีก ด้านสถาบันการเงินยังคงมีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อสูง และอัตราดอกเบี้ยที่สูง ทำให้การเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภคยากขึ้น ขณะเดียวกันราคาที่ดินยังคงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าภาครัฐจะออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง รวมถึงการสนับสนุนสินเชื่อพิเศษและการลดภาษีให้กับผู้มีรายได้น้อย แต่ผลกระทบจากมาตรการเหล่านี้ยังไม่เพียงพอที่จะกระตุ้นการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะสั้น

ขณะที่ในปี 2568 ถือเป็นอีกหนึ่งปีที่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทยต้องเผชิญกับความท้าทายอย่างมาก แม้จะมีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยจะมีการฟื้นตัว แต่ก็ยังต้องเผชิญกับอุปสรรคหลายด้าน ที่สำคัญที่สุดคือปัญหากำลังซื้อที่ยังคงอ่อนแอและความยากลำบากในการเข้าถึงสินเชื่อ ซึ่งสะท้อนถึงสถานการณ์ที่ยังไม่สามารถกลับมาเติบโตได้อย่างเต็มที่

<u>กำลังซื้อที่ยังอ่อนแอ</u>

แม้ว่าจะมีมาตรการต่างๆ จากภาครัฐที่พยายามกระตุ้นเศรษฐกิจ แต่กำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถฟื้นตัวได้ทันที ภายใต้สภาวะที่ประชาชนส่วนใหญ่ยังต้องเผชิญกับปัญหาหนี้ครัวเรือนและรายได้ที่ไม่เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคจำนวนไม่น้อยตัดสินใจชะลอการซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อรอดูความมั่นคงทางเศรษฐกิจในอนาคต

แม้จะมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยจากธนาคารแห่งประเทศไทยและมาตรการกระตุ้นจากภาครัฐ แต่การเข้าถึงสินเชื่อยังคงยากลำบาก สถาบันการเงินยังคงระมัดระวังในการปล่อยกู้ เพราะกังวลเกี่ยวกับปัญหาหนี้เสียที่อาจเกิดขึ้น หากปล่อยสินเชื่อในจำนวนที่มากเกินไป ผู้บริโภคหลายคนจึงถูกปฏิเสธการขอสินเชื่อ ทำให้กำลังซื้อหดหายลงอย่างชัดเจน

ที่อยู่อาศัยเหลือขายยังล้นตลาด

สิ่งที่ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับความท้าทายในปีนี้อีกประการหนึ่งคือที่อยู่อาศัยเหลือขายยังล้นตลาด ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงสถานการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่สามารถระบายสินค้าคงเหลือได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในขณะที่ผู้ประกอบการหลายรายอาจมองว่าเป็นโอกาสในการขายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ แต่ในทางกลับกันการพยายามระบายที่อยู่อาศัยเหลือขายให้หมดในสภาวะที่กำลังซื้อยังอ่อนแอ ก็เป็นเรื่องที่ไม่ง่าย เพราะผู้บริโภคส่วนใหญ่ยังไม่พร้อมที่จะตัดสินใจซื้อบ้าน แม้จะมีการลดราคา หรือโปรโมชั่นพิเศษก็ตาม

ปัญหาด้านสภาพคล่องของผู้ประกอบการ

ในภาวะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงซบเซา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับปัญหาด้านสภาพคล่องมากขึ้น การที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ทำให้หลายบริษัทเริ่มมีปัญหากับการบริหารจัดการเงินทุน และบางรายอาจต้องประสบปัญหาการผิดนัดชำระหนี้ในอนาคต

การที่จะเดินหน้าลงทุนในโครงการใหม่ๆ ยิ่งเป็นเรื่องที่ต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินทุนจำนวนมากและต้องใช้เวลาในการรับรู้รายได้กลับเข้ามาเป็นระยะเวลานาน ดังนั้น หากไม่สามารถระบายสินค้าคงเหลือเดิมได้ทันตามแผนหรือหากสภาพคล่องของบริษัทไม่ดี ก็อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในระยะยาว

สำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 การปรับตัวและระมัดระวังในการลงทุนเป็นสิ่งสำคัญ โดยควรเน้นการระบายสินค้าคงเหลือและรอคอยโอกาสที่เศรษฐกิจจะฟื้นตัวเต็มที่ การพัฒนาโครงการใหม่จะต้องพิจารณาทำเลและกลุ่มเป้าหมายที่สามารถสร้างกำไรในระยะยาว ในขณะเดียวกัน มาตรการของภาครัฐยังมีบทบาทสำคัญในการกระตุ้นตลาด หากมีการสนับสนุนมาตรการลดต้นทุนในการซื้อขายที่อยู่อาศัย เช่น การลดค่าธรรมเนียมโอน หรือการปรับปรุงมาตรการ LTV ก็อาจช่วยกระตุ้นตลาดได้บ้าง

ในส่วนของบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อธุรกิจและทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต จึงได้วางแผนปรับตัวอย่างต่อเนื่องในหลายด้าน เพื่อลดค่าใช้จ่ายและจัดกลุ่มธุรกิจให้ชัดเจนเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าได้ตรงตามกลุ่มเป้าหมายมากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังมองหาโอกาสใหม่ๆ ในการขยายไลน์ธุรกิจเพื่อให้บริษัทไม่ต้องพึ่งพิงแค่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว อย่างไรก็ตาม สำหรับธุรกิจหลักแล้ว การก้าวข้ามความท้าทายในปี 2568 จึงวางกลยุทธ์ที่ให้ความสำคัญและใส่ใจกับทั้ง "ลูกค้า" และ "ลูกบ้าน" โดยเน้นแนวคิด Customer-Centric และ Resident-Centric เพื่อสร้างประสบการณ์การอยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ความต้องการของทุกกลุ่มเป้าหมาย

- กลยุทธ์ Customer-Centric มุ่งเน้นการเข้าใจพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าอย่างลึกซึ้ง เพื่อออกแบบที่อยู่อาศัยที่ตรงกับไลฟ์สไตล์มากที่สุด ไม่ว่าจะเป็นการเลือกทำเลที่ตอบโจทย์ความสะดวกสบาย การออกแบบบ้านที่สามารถปรับแต่งให้เหมาะสมกับความต้องการของแต่ละบุคคล ไปจนถึงการยกระดับคุณภาพงานก่อสร้างและนวัตกรรมเพื่อให้ลูกค้าได้รับสิ่งที่ดีที่สุด นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับประสบการณ์การซื้อที่ราบรื่นและการดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่องหลังการขาย เพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้าจะได้รับบริการที่ดีที่สุดตั้งแต่วันแรกที่ตัดสินใจซื้อ
- กลยุทธ์ Resident-Centric มุ่งเน้นการดูแลลูกบ้านในระยะยาว โดยพัฒนาแนวทางการบริหารชุมชนที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิต ไม่ว่าจะเป็นการนำเสนอโซลูชันที่อยู่อาศัยที่ทันสมัย การบำรุงรักษาสิ่งแวดล้อมภายในโครงการให้มีความยั่งยืน ตลอดจนการจัดกิจกรรมที่ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของลูกบ้าน เพื่อสร้างสังคมที่เข้มแข็งและน่าอยู่ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของลูกบ้านผ่าน

การพัฒนาโครงการที่สามารถเติบโตในระยะยาว รวมถึงการออกแบบพื้นที่ Co-Living & Co-Working ที่รองรับการใช้ชีวิตแบบคนยุคใหม่

ด้วยแนวคิดเหล่านี้ บริษัทไม่ได้มองเพียงแค่การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย แต่ยังมุ่งเน้นการสร้างคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืนให้กับลูกค้าและลูกบ้าน ด้วยการออกแบบที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ บริการที่ใส่ใจ และการดูแลอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ทุกคนสามารถใช้ชีวิตได้อย่างมีความสุขและมั่นใจในอนาคต

ประกอบกับความได้เปรียบในเรื่องที่ดินที่สามารถช่วยลดต้นทุนได้มาก ทำให้บริษัทฯ ไม่มีความกังวลเกี่ยวกับการขยายตลาดหรือการเปิดโครงการใหม่ในอนาคต ด้านการบริหารจัดการองค์กรและบุคลากร บริษัทฯ ได้ขยายทีมและปรับโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับธุรกิจแต่ละกลุ่ม เพื่อให้พนักงานสามารถเติบโตไปพร้อมๆ กับบริษัท โดยมีแผนรับมือกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น และมุ่งเน้นการบริหารจัดการภายในองค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและบรรลุเป้าหมายองค์กรในระยะยาว

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลบริษัท	:	**บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง 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
ทุนจดทะเบียน	:	1,245,284,305 บาท (หนึ่งพันสองร้อยสี่สิบห้าล้านสองแสนแปดหมื่นสี่พันสามร้อยห้าบาท)
ทุนชำระแล้ว	:	1,245,283,691 บาท (หนึ่งพันสองร้อยสี่สิบห้าล้านสองแสนแปดหมื่นสามพันหกร้อยเก้าสิบเอ็ดบาท)
นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขต ดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 66 (0) 2009-9000 โทรสาร 66 (0) 2009-9991
ผู้สอบบัญชี	:	1. นางสาวนิธินี กิตติคุณาพงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8843 หรือ 2. นางสาวโชติมา กิจศิรกร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7318 หรือ 3. นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6838 หรือ 4. นางสาวชุตินันท์ กอประเสริฐถาวร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9201 หรือ 5. นางสาวธนะวุฒิ พิบูลย์สวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6699 บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 178 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2555-0600 โทรสาร 66 (0) 2555-0664
บริษัทที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน	:	บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด เลขที่ 637/1 อาคารพร้อมพันธุ์ 1 ชั้น 3 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ 66 (0) 2038-9388 , 08-1171-3546

ข้อมูลบริษัทย่อย : บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (NCPM)

ประกอบธุรกิจ	:	รับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร และลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกัน
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม. 26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105541019582 (เดิมเลขที่ (4) 337/2541)
โทรศัพท์	:	66 (0) 2993-5080-7
ทุนจดทะเบียน	:	85,000,000 บาท (แปดสิบห้าล้านบาท)
ทุนชำระแล้ว	:	85,000,000 บาท (แปดสิบห้าล้านบาท)
ผู้สอบบัญชี	:	นางสาวนิธินี กิตติคุณาพงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8843 บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 178 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2555-0600 โทรสาร 66 (0) 2555-0664

ข้อมูลบริษัทย่อย (ของ NCPM) : บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด (Siri Arun)

ประกอบธุรกิจ	:	Intermediate care และ Wellness และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกัน
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม. 26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
เลขทะเบียนบริษัท	:	0135562018607
โทรศัพท์	:	66 (0) 2993-5080-7
ทุนจดทะเบียน	:	25,000,000 บาท (ยี่สิบห้าล้านบาท)
ทุนชำระแล้ว	:	25,000,000 บาท (ยี่สิบห้าล้านบาท)
ผู้สอบบัญชี	:	นางสาวนิธินี กิตติคุณาพงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8843 บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 178 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2555-0600 โทรสาร 66 (0) 2555-0664

ข้อมูลบริษัทย่อย	:	**บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (QLM)**
ประกอบธุรกิจ	:	รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรร และบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม. 26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105541071517 (เดิมเลขที่ (4) 1189/2541)
โทรศัพท์	:	66 (0) 2993-5080-7
ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท)
ทุนชำระแล้ว	:	1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท)
ผู้สอบบัญชี	:	นางสาวนิธินี กิตติคุณาพงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8843 บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 178 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2555-0600 โทรสาร 66 (0) 2555-0664

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

ตลาดรอง

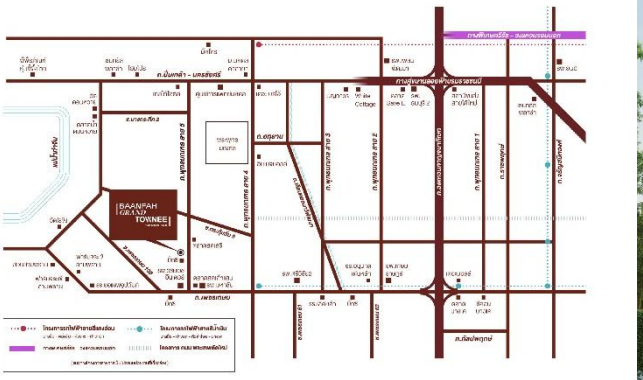
- ไม่มี –

2

การกำกับดูแลกิจการ

122 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
135 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ
164 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ
178 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

BAANFAH GRAND TOWNEE
NC GROUP
ยินดีต้อนรับ
เวลา 09.00 - 18.00 น.
เปิดทุกวัน


BAANFAH GRAND TOWNEE

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้มีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในระยะยาว มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีระบบจัดการอย่างมืออาชีพ และมีความโปร่งใส โดยมีคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์และมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ มีกลไกการควบคุมและการถ่วงดุลอำนาจเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ มีการจัดให้มีระบบการควบคุมและบริหารความเสี่ยง การคำนึงถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและมีความรับผิดชอบ ต่อผู้มีส่วนได้เสีย และการเปิดเผยข้อมูลอย่างชัดเจนต่อนักลงทุนในเวลาที่เหมาะสม ตลอดจนการดูแลสนับสนุนผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรมในการประกอบธุรกิจอย่างถูกต้องและชอบธรรม ทั้งนี้บริษัทฯได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2566 (Corporate Governance Report of Thai Listed Company: “CGR”) ซึ่งดำเนินการโดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors: IOD) ด้วยการสนับสนุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มาเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการดำเนินงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรมเสมอมา โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียในทุกกลุ่ม รวมถึงผลกระทบต่อสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อมด้วย

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2563 ประชุมเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติพิจารณาทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 7 ภายใต้การนำเสนอของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้นโยบายดังกล่าว มีความเป็นปัจจุบันและสอดคล้องกับธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ ASEAN CG Scorecard แต่ยังคงยึดหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ 5 หมวด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม
3. บทบาทผู้มีส่วนได้เสีย
4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีนโยบายส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนอย่างเต็มที่ โดยได้มีการระบุไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ในวันที่ 25 เมษายน 2567 ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งหมด 7 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทั้ง 7 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเท่ากับร้อยละ 100.00 ของกรรมการทั้งหมด และมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น จำนวน 38 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 917,510,645 หุ้น จากหุ้นทั้งหมด 1,245,283,691 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 73.6788 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท (หุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่ 25 เมษายน 2567 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,245,283,691 หุ้น) ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 38

บริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบายว่าด้วยการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท พึงเคารพสิทธิและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม ทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งมิได้จำกัดเฉพาะสิทธิตามกฎหมายเท่านั้น บริษัทฯ ได้ปฏิบัติหน้าที่และดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนมีการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกคนเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยมีการกำกับดูแลปฏิบัติตามนโยบายเพื่อดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมายและแนวทางการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะคำนึงถึงความสะดวกของผู้ถือหุ้นที่จะเข้าร่วมประชุม โดยจะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ วันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ และจะกำหนดช่วงเวลาจัดประชุมที่เหมาะสม คือ ระหว่าง 8.30 ถึง 16.00 นาฬิกา รวมทั้งจะจัดประชุมที่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตปริมณฑล หรือท้องที่อันเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ โดยในปีนี้ บริษัทฯ จึงได้จัดการประชุมในรูปแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยบริษัทฯ ใช้ระบบของบริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด สำหรับการเข้าร่วมประชุม (E-Meeting) และการลงคะแนนเสียง (E-Voting) และจัดให้มีการบันทึกวีดีโอการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานสามารถเรียกตรวจสอบย้อนหลังได้

ในการประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาในวาระต่างๆ ที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจ พร้อมทั้งหนังสือมอบฉันทะ และรายงานประจำปี ถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาในการพิจารณาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าประชุม รวมทั้งได้ประกาศลงในหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน และก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ บริษัทได้ทำการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการพิจารณา และหนังสือมอบฉันทะ ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ https://investor.ncgroup.co.th/shareholders-meeting-th/ ก่อนวันประชุม 30 วัน

บริษัทฯได้แต่งตั้งกรรมการอิสระ 4 ท่าน เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาเข้าร่วมประชุมแทน สามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือกรรมการอิสระของบริษัทเข้าประชุมแทนได้

บริษัทฯได้แจ้งในเอกสารประกอบการประชุมที่จัดส่งพร้อมหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงกระบวนการแต่ละขั้นตอนในการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ กฎและข้อบังคับของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

และในวันประชุมบริษัทได้จัดเจ้าหน้าที่คอยดูแลระบบและรับเรื่องและติดต่อสอบถามผ่าน Call Center เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมและประสบปัญหาการใช้งานระบบ สามารถติดต่อมายังผู้ดูแลระบบได้ตลอดเวลาจนปิดการประชุม และเปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าเป็นเวลา 10 วัน ก่อนวันประชุม และต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมได้ชี้แจงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนและวิธีการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุมก่อนการประชุม โดยในวาระการเลือกตั้งกรรมการ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ประธานในที่ประชุมได้นำเสนอเรื่องที่สำคัญให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาและลงคะแนนเสียงเรียงตามลำดับวาระการประชุม โดยไม่มีการเพิ่มเติมวาระการประชุมนอกเหนือไปจากที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญในที่ประชุมอย่างกะทันหัน ประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการซักถาม โดยให้เวลาอย่างเพียงพอและเหมาะสม บริษัทฯ ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้ามาร่วมประชุมในภายหลังที่ได้เริ่มการประชุมแล้วมีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วาระที่ได้เข้าประชุมและออกเสียงเป็นต้นไป เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะมีความเห็นเป็นอย่างอื่น

บริษัทฯ จัดให้มีการจดบันทึกรายงานการประชุม และบันทึกการออกเสียงในแต่ละวาระ พร้อมทั้งประเด็นข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้อย่างครบถ้วน และจัดส่งให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนมีการเผยแพร่รายงานการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ https://investor.ncgroup.co.th/shareholders-meeting-th/ พร้อมทั้งมีการเผยแพร่บันทึกวีดีโอการประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วย

บริษัทฯ ได้รับคะแนนจากการประเมินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2567 ซึ่งจัดทำโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (AGM Checklist ประจำปี 2567) คะแนนการประเมินเต็ม 100 คะแนน ได้รับการจัดอันดับเป็นบริษัทที่มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในเกณฑ์ ดีเลิศ

การแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการบริษัท ผู้สอบบัญชีต้องไม่เป็นกรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใด ๆ ในบริษัทฯ และในปีนี้บริษัทฯ ได้จัดให้มีนักกฎหมายและได้เชิญผู้สอบบัญชีอิสระจากบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เข้าร่วมประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็น และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น และเพื่อความโปร่งใสในการรวบรวมคะแนนเสียง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท โดยเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 จนถึง วันที่ 30 ธันวาคม 2567 บริษัทฯได้เผยแพร่จดหมายถึงผู้ถือหุ้นผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 โดยบริษัทฯได้เผยแพร่หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ รวมทั้งได้แจ้งผลการดำเนินการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอแต่อย่างใด

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ มีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเป็นไปตามข้อกำหนด กฎหมาย บริษัทฯ มีนโยบายในการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในข้อ 1. สิทธิผู้ถือหุ้น

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ กำหนดแนวปฏิบัติที่ดีเรื่องการรักษาความลับ การเก็บรักษาข้อมูล และการใช้ข้อมูลภายใน และแนวปฏิบัติที่ดีตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน ไว้ในคู่มือ CG เพื่อให้บุคลากรของบริษัทฯ ถือปฏิบัติ โดยบุคลากรทุกท่าน ต้องรักษาข้อมูลภายในหรือข้อมูลความลับของบริษัทฯ ที่ยังไม่เปิดเผยสู่สาธารณะ ไว้เป็นความลับ และต้องไม่นำข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่ของตนไปบอกผู้อื่น หรือนำข้อมูลภายในไปใช้แสวงหาประโยชน์ในทางมิชอบเสียเอง หรือทำให้ประโยชน์ของบริษัทฯ ลดลง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ประกาศนโยบายห้ามคณะกรรมการ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้องกับข้อมูล ใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบ (Insider Trading) โดยให้หลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ หากมีความจำเป็นต้องซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะต้องแจ้งเลขานุการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 2 วัน ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทฯจะให้ข้อมูลและอัพเดทเรื่องการละเว้นการใช้ข้อมูลภายใน ผ่านทุกช่องทางของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยสถิติที่ผ่านมาบริษัทฯ ยังไม่พบการทำผิดเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ถือเป็นนโยบายสำคัญที่จะไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัท แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน จึงกำหนดเป็นข้อปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทในการหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวโยงกับตนเองที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และในกรณีที่จำเป็นต้องทำรายการเช่นนั้นเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะต้องมีการเสนอให้แก่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติรายการระหว่างกัน และต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรม สมเหตุสมผล และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก

โดยที่กรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานที่มีส่วนได้เสียในรายการนั้นจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณาอนุมัติโดยบริษัทฯ ได้ทำการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันในรายงานแบบ 56-1 One Report อย่างครบถ้วน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ห้ามมิให้ผู้บริหารและพนักงาน ประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท ไม่ว่ากรรมการ ผู้บริหารและพนักงานดังกล่าวจะได้รับผลประโยชน์ทางตรงหรือทางอ้อม โดยได้ระบุไว้ในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทอย่างชัดเจน ตลอดจนการกำหนดโครงสร้างแบบกลุ่มธุรกิจที่ไม่เอื้อต่อการทำรายการระหว่างกันในลักษณะที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ ทางฝ่ายเลขานุการบริษัทจะทบทวนและส่งข้อมูลให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกท่านทราบอยู่เสมอ รวมถึงให้มีการลงนามยืนยันรับทราบ โดยสถิติที่ผ่านมาบริษัทฯ ยังไม่พบการทำผิดเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

3. บทบาทผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้นลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยระบุไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อสำหรับใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้มีโอกาสแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และร้องเรียนในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการกระทำของบริษัท หรือพบเห็น

การทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ โดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ https://investor.ncgroup.co.th/ และสามารถสื่อสารกับคณะกรรมการบริษัทได้โดยตรงผ่านทาง email address: bod@ncgroup.co.th และเลขานุการบริษัทโดยตรงผ่านทาง email address: ir@ncgroup.co.th ในการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัทได้คำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ดังนี้

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

พนักงาน / ผู้บริหาร : บริษัทฯ ตระหนักว่าพนักงานและผู้บริหารเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง การโยกย้าย ตลอดจนสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการปฏิบัติงานและส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในสายงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการรักษาสุขภาพ ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยมีนโยบายในการจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย เพื่อดำเนินงานเกี่ยวกับความปลอดภัยและอนามัยที่ดีและจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อดูแลเรื่องสวัสดิการให้แก่พนักงาน รวมทั้งจัดให้มีการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี จัดให้มีสถานที่ออกกำลังกาย การประกันชีวิตของพนักงาน และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับพนักงาน จึงมีนโยบายในการดูแลค่าตอบแทนสวัสดิการต่างๆที่ช่วยเหลือและยกระดับคุณภาพชีวิตของพนักงานไปจนถึงครอบครัวพนักงานให้ดียิ่งขึ้น ตลอดจนสร้างขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติงาน ดังนี้

1) กำหนดให้มีการจ่ายผลตอบแทนที่เป็นธรรม เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบสอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัท
2) กำหนดให้มีการพิจารณาทบทวนค่าตอบแทนและสวัสดิการต่างๆ ของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้ในอุตสาหกรรม

ในส่วนของการบริหารผลตอบแทนและการสร้างโอกาสความก้าวหน้าในวิชาชีพนั้น บริษัทฯ ใช้ KPIs และ Competency เป็นตัวชี้วัดการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละบุคคล (Individual KPIs) เพื่อใช้ในการประเมินผลงาน และกำหนดผลตอบแทนให้กับผู้บริหารและพนักงานตามผลงาน โดยจะมีการประเมินผลทั้ง รายบุคคลและระดับฝ่าย ปีละ 2 ครั้ง เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาการปรับขึ้นเงินเดือนและตำแหน่ง

ลูกค้า : บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจสูงสุดให้กับลูกค้าที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดีมีคุณภาพ ในระดับราคาที่เหมาะสม ตลอดจนการรักษาความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว โดยบริษัทมีระบบการควบคุมคุณภาพบ้านด้วยระบบสากล ISO บริษัทมุ่งเน้นการปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด บริษัทฯ จัดให้มีระบบและกระบวนการให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการ (CFR : Customer Feedback Records) และมีนโยบายในการรักษาความลับของลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจัดทำแบบสอบถามความคิดเห็นของลูกค้าเกี่ยวกับการบริการและการก่อสร้างทุกครั้งที่มีการส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้า และจัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลที่ได้มาใช้ในการพัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการของบริษัทฯ เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุดในสินค้าและบริการของบริษัทฯ

บริษัทฯ ยังมีเป้าหมายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตอบโจทย์การเปลี่ยนแปลงของโลกอยู่เสมอและคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ จึงมุ่งมั่นพัฒนาคุณภาพด้านผลิตภัณฑ์และบริการอย่างต่อเนื่อง นำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าอย่างเหมาะสม รวมไปถึงการคิดค้นและสร้างสรรค์นวัตกรรมที่สนับสนุนการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ เพื่อให้ครอบคลุมและตอบสนองต่อความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าทุกกลุ่ม

ในด้านการโฆษณาเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ ทางสื่อต่าง ๆ เช่น สื่อออนไลน์ หนังสือพิมพ์ โทรทัศน์ ป้ายโฆษณา อินเตอร์เน็ต สื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ เป็นต้น บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ด้านการโฆษณาสินค้าและบริการตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งต้องให้ข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ หากลูกค้าต้องการข้อมูลเพิ่มเติม ติชม ร้องเรียน หรือให้ข้อเสนอแนะ สามารถติดต่อได้โดยตรงที่โครงการ หรือ ติดต่อได้ที่ช่องทางร้องเรียนของทางบริษัทฯ ได้ทุกช่องทาง ในส่วนของวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ลูกค้า บริษัทฯ จะส่งมอบรายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งที่สำคัญ เช่น ระยะเวลาการรับประกันข้อควรระวัง ช่องทางการติดต่อกับผู้ผลิตสินค้ากรณีเกิดปัญหา เป็นต้น ให้แก่ลูกค้าด้วย พร้อมกับการให้บริการดูแลบ้าน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสุขภาพอนามัยของลูกค้า และความปลอดภัยของผลิตภัณฑ์ที่บริษัทฯ เลือกใช้มาโดยตลอด รวมทั้งคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม โดยเลือกใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่มีการใช้ทรัพยากรทั้งน้ำและพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

คู่ค้า : บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาคู่ค้าอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้ ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับคู่ค้า ทั้งนี้บริษัทยังต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบและปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด

บริษัทฯ จัดทำจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับคู่ค้าทางธุรกิจ (Code of Conduct) และศึกษาการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพิ่ม เพื่อกำหนดทิศทางของการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ กับคู่ค้า และผลักดันให้คู่ค้าในห่วงโซ่อุปทานรับทราบนโยบาย เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Procurement) ที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมมากขึ้น การคัดเลือกคู่ค้า และการประเมินคู่ค้า ซึ่งจะกำหนดแนวปฏิบัติต่อคู่ค้าของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งรวมผู้จัดซื้อและผู้จัดจ้างทุกราย โดยมุ่งพัฒนามาตรฐานการปฏิบัติงานในประเด็นด้านจริยธรรมธุรกิจ (Business Ethics) สิทธิมนุษยชนและแรงงาน (Human Rights and Labour Standard) การบริหารจัดการคุณภาพ (Quality Management) อาชีวอนามัยและความปลอดภัย (Occupational Health, and Safety) และสิ่งแวดล้อม (Environment) ตลอดกระบวนการทำงานของพนักงาน คู่ค้า และผู้รับเหมา เพื่อให้สภาพแวดล้อมของการปฏิบัติงานมีความปลอดภัย ถูกสุขอนามัย รวมทั้ง ส่งผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด ตลอดจนมีการตรวจสอบสุขอนามัยและความปลอดภัยในสถานที่ทำงานอย่างเสมอ

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะร่วมมือกับคู่ค้าผ่านการกำกับดูแล ให้ข้อมูลให้แนวปฏิบัติที่เหมาะสมกับการดำเนินงาน และประเมินผลการดำเนินงานตามความเหมาะสม เพื่อให้คู่ค้าสามารถพัฒนาการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐานที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ซึ่งมุ่งหวังว่าหลักการของจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับคู่ค้าธุรกิจจะผลักดันประสิทธิภาพการทำงานระหว่างบริษัทฯ กับคู่ค้าทุกรายไปสู่การทำงานที่สร้างความเชื่อมั่นและมูลค่าระยะยาวให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย อย่างไร

ก็ตาม ฝ่ายจัดซื้อเล็งเห็นความสำคัญของการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม จึงริเริ่มให้โครงการมีการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมเข้ากับแนวปฏิบัติการจัดหาที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนคู่ค้า/ผู้ขาย (Supplier) ในการจัดหาวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งสนับสนุนให้มีการปรับปรุง แก้ไข และดูแลสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เจ้าหนี้ / สถาบันการเงิน : บริษัทฯ บริหารเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการใช้เงิน และยึดมั่นในสัญญาถือปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้และสถาบันการเงินอย่างเคร่งครัด

คู่แข่งทางการค้า : บริษัทฯ มีนโยบายในการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้คู่ค้าต้องขายสินค้าให้บริษัทฯ เท่านั้น บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งอย่างผิดกฎหมายและขัดต่อจริยธรรม สนับสนุนให้ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบการแข่งขันที่ดี ไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์การค้า และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหาในทางร้าย ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้า

ผู้สอบบัญชีอิสระ : บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้สอบบัญชีอิสระที่ผู้ถือหุ้นใช้เป็นกลไกในการตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารและให้มีรายงานทางการเงินต่างๆ ถูกต้อง ครบถ้วน จึงมีนโยบายให้ความร่วมมือกับผู้สอบบัญชีอย่างเต็มที่โดยการเสนอข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วน ตลอดจนให้ความสะดวกแก่ผู้สอบบัญชีอิสระในการตรวจสอบ

สังคม ส่วนรวม และสิ่งแวดล้อม : บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงการให้ความสำคัญกับการดูแลสิ่งแวดล้อม การช่วยเหลือสังคม และสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการสนับสนุนกิจกรรมท้องถิ่นที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับรัฐและชุมชน ดังรายละเอียดซึ่งเปิดเผยไว้ในหัวข้อกิจกรรมเพื่อสังคม การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน รวมถึงรณรงค์สร้างจิตสำนึกในการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ อย่างรู้คุณค่าและมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบมอบหมายให้ฝ่ายจัดการพิจารณาถึงแนวทางในการส่งเสริมให้ความรู้และฝึกอบรมแก่พนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อมอีกด้วย

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและการปฏิบัติต่อตนเอง นโยบายและการปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชาและผู้ร่วมงาน นโยบาย และการปฏิบัติต่อบริษัท ในอันที่จะไม่มีส่วนร่วมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดที่ขัดแย้งต่อผลประโยชน์ของบริษัท การทุจริต หรือสินบนเพื่อประโยชน์ส่วนตน เนื่องจากบริษัทได้เล็งเห็นว่า พนักงานทุกคนถือเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จขององค์กร จึงจำเป็นจะต้องเป็นผู้ที่ใฝ่รู้และพัฒนาความรู้ ความสามารถของตนเองอยู่เสมอ ประพฤติ ปฏิบัติตน อยู่ในระเบียบวินัย และศีลธรรมอันดี มีส่วนร่วมในการเสริมสร้างวัฒนธรรมที่ดีภายในองค์กร ควบคู่กับพัฒนาให้บริษัทสามารถเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืน

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศทั้งทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใส ผ่านช่องทางต่างๆ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมทั้งดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลโครงสร้างการทำหน้าที่ และค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ รายงานการปฏิบัติงานของคณะอนุกรรมการ และค่าตอบแทนกรรมการ ตลอดจนการจัดทำรายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และผลการปฏิบัติตามนโยบายอย่างครบถ้วน

อีกทั้งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติกำหนดนโยบายให้กรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อคณะกรรมการบริษัท หรือนักลงทุนสัมพันธ์ หรือเลขานุการบริษัท เกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นของตนเองอย่างน้อย 1 วัน ล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย และต้องรายงานการซื้อ-ขายหุ้น / ถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบทุกไตรมาส

คุณภาพของรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทที่จัดทำขึ้น มีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระที่สำคัญ โปร่งใส รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล และได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน และคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการรายงานการตรวจสอบตามรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) แล้ว

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทฯ จัดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อเป็นตัวแทนบริษัทในการติดต่อ สื่อสารกับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนสถาบัน นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และประชาชนทั่วไป โดยการเผยแพร่ข้อมูลผ่านหลายช่องทาง เช่น การเข้าร่วมกิจกรรมพบปะนักลงทุน (Opportunity Day) การเผยแพร่ข้อมูลผ่านทางสื่อมวลชน อีเมล์ โทรศัพท์ โทรสาร วารสาร IR Newsletter รวมทั้งการเผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์บริษัทฯ ที่ https://investor.ncgroup.co.th/ ทั้งที่เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอข้อมูลบริษัทโดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ https://investor.ncgroup.co.th/contact-ir-th/ หรือที่ email address : ir@ncgroup.co.th หรือที่โทร. 02-9935080-81 ต่อ 130

ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพจึงได้กำหนดภาระ หน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ควบคุมและประเมินผลออกจากกันเพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม โดยคณะกรรมการบริษัทจะมีการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในเพื่อทำการพัฒนาปรับปรุงเป็นประจำทุกปี

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

นอกจากนี้ในปี 2567 บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด (KAS) เป็นที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีการบริหารจัดการระบบงานด้านต่าง ๆ ที่ถูกต้อง สอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติสากล มีการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริหาร และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานต่อไป

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง คณะทำงานด้านการบริหารความเสี่ยงเพื่อประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยง โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาติดตามมาตรการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายว่าด้วย บริษัทมหาชน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีลักษณะที่แสดงออกถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ และความหลากหลายในคุณสมบัติของกรรมการ อาทิ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและทักษะวิชาชีพ เพื่อทำหน้าที่พิจารณาให้ความเห็นชอบในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย ภารกิจ แผนธุรกิจ และนโยบายบริหารความเสี่ยง ตลอดจนกำกับดูแลฝ่ายจัดการเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนดไว้ ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัท และความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น

บริษัทได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 7 ท่าน ประกอบด้วยกรรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 5 ท่าน ในจำนวนนี้เป็นกรรมการอิสระจำนวน 5 ท่าน ดังนั้น ผู้มีส่วนได้เสียจึงสามารถมั่นใจได้ว่ากรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นอิสระ และมีการถ่วงดุลที่เหมาะสม

ประธานกรรมการบริษัทไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และเป็นกรรมการอิสระ โดยบริษัทกำหนดให้มีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารออกจากกันอย่างชัดเจน

กรรมการอิสระของบริษัท หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน และมีความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนิยามกรรมการอิสระของบริษัทให้สอดคล้องตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการ

สำหรับนโยบายและวิธีการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการ ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติกรรมการ ทั้งนี้ บริษัทยังไม่มีการกำหนดจำนวนวาระที่กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งติดต่อกันได้นานที่สุด อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดออกตามวาระ กรรมการสรรหาจะพิจารณาความเหมาะสมในการกลับเข้าดำรงตำแหน่งของกรรมการ โดยพิจารณาจากผลงานและประโยชน์ที่บริษัทได้รับจากการทำหน้าที่ของกรรมการที่ผ่านมา

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนสนับสนุนและส่งเสริมให้บุคลากรทุกระดับมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ อีกทั้ง ปลูกฝังการปฏิบัติหน้าที่ตลอดจนการประกอบธุรกิจด้วย

ความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และจริยธรรม เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน โดย บริษัทฯ เริ่มการดำเนินงานการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงได้มีการปรับปรุงพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- นโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันของบริษัทฯ กำหนดให้บุคลากรต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการทุจริตและคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยมีหน้าที่ดำเนินการตามแนวปฏิบัติในนโยบาย ซึ่งครอบคลุมกระบวนการดำเนินงานต่าง ๆ อย่างจริงจัง เช่น การบริจาคเพื่อการกุศล การบริหารทรัพยากรบุคคล การจัดซื้อจัดจ้าง การควบคุม ภายใน เป็นต้น
- บริษัทฯให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความโปร่งใส เป็นธรรม ตรวจสอบได้ เป็นไปตามกฎหมาย มีการบริหารจัดการความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ จึงจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบและกำกับดูแลความโปร่งใสเพื่อสร้างมาตรฐาน ให้เป็นไปอย่างรัดกุม เหมาะสม
- บริษัทฯ กำหนดให้มีการสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ผ่านนโยบายจรรยาบรรณของบริษัทฯ และสื่อสารแนวปฏิบัติไปยังบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับ บริษัทฯ บริษัทย่อย คู่ค้าทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมทั้งสาธารณชน ผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลาย เช่น อีเมล เว็บไซต์ การสัมมนากิจกรรม เป็นต้น เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มรับทราบและปฏิบัติให้สอดคล้องกับแนวทางที่ บริษัทฯ กำหนด
- บริษัทฯ สื่อสารและฝึกอบรมบุคลากร อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจอย่างแท้จริงเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และบทลงโทษหากไม่ปฏิบัติตามมาตรการนี้ เช่น หลักสูตรการปฐมนิเทศ ประชาสัมพันธ์ภาพสื่อออนไลน์ เป็นต้น รวมทั้งสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานเข้าร่วมอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันซึ่งจัดโดยหน่วยงานภายนอก
- บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน (Fraud and Corruption Risk Assessment) เพื่อให้ ใช้เป็นแนวทางการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชันในกระบวนการปฏิบัติงาน เพื่อให้มีกระบวนการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม และกำหนดให้มีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ

การกำกับดูแลและติดตามประเมินผลการปฏิบัติ

- คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำหนดนโยบาย กำกับดูแล และติดตามการดำเนินงานเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ตามนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน อีกทั้ง มีหน้าที่ทบทวนนโยบาย เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- คณะกรรมการตรวจสอบมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการสอบทานและกำกับดูแลระบบการควบคุมภายใน การจัดทำรายงานทางการเงิน และกระบวนการอื่นที่เกี่ยวข้องกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องตามกฎหมาย สอดคล้องตามระเบียบวิธีปฏิบัติ เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และให้คำแนะนำข้อควรปฏิบัติแก่คณะกรรมการของบริษัท และผู้บริหาร
- ผู้บริหารมีหน้าที่กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชันในกระบวนการปฏิบัติงาน ทบทวนประสิทธิภาพและประสิทธิผลของมาตรการควบคุมภายในต่าง ๆ และปฏิบัติตนเป็นแบบอย่าง รวมทั้งสื่อสารไปยังพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- บริษัทฯ จัดให้มีขั้นตอนในการเก็บรักษาเอกสารและบันทึกต่าง ๆ ให้พร้อมต่อการตรวจสอบเพื่อยืนยันความถูกต้องและเหมาะสมของรายการทางการเงิน การควบคุมภายในของกระบวนการทำบัญชีและการเก็บรักษา

ข้อมูล ได้รับการตรวจสอบภายในเพื่อยืนยันประสิทธิผลของกระบวนการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการบันทึกรายการทางการเงินมีหลักฐานอย่างเพียงพอเพื่อใช้ในการตรวจสอบ

มาตรการ ขอบเขต กลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส และบทลงโทษ

- บริษัทฯ กำหนดกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคลที่มีความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และมีนโยบายที่จะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อบุคลากรที่ปฏิเสธการทุจริตและคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจ
- บุคลากรของบริษัทฯ ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบการกระทำที่อาจฝ่าฝืนนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและการคุ้มครองผู้รายงาน เมื่อบุคลากรต้องการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแส
- บริษัทฯ จัดให้มีข้อกำหนดของบริษัทฯ ว่าด้วยการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการทุจริต การทุจริตต่อหน้าที่ การประพฤติมิชอบ และการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบองค์กร เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน โปร่งใสยุติธรรม สามารถตรวจสอบได้ และเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้งองค์กร อีกทั้งมีมาตรการรักษาความลับการคุ้มครองและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลเบาะแสที่เกี่ยวข้อง
- บทลงโทษ บริษัทฯ จัดให้มีกระบวนการในการลงโทษบุคลากรที่ไม่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน การกระทำใด ๆ ที่ฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามนโยบายนี้ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งมีขั้นตอนการสืบสวนข้อเท็จจริง การสอบสวนทางวินัย การลงโทษ หรือมีโทษตามกฎหมาย บุคลากรของบริษัทฯ ต้องทำความเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการปฏิบัติงานอย่างเคร่งครัด

การแจ้งข้อร้องเรียน

- หากพนักงานพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ สามารถสอบถามข้อสงสัยหรือรายงานต่อผู้รับผิดชอบ ดังนี้
    - ระดับผู้บังคับบัญชา
    - ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
    - คณะกรรมการบริษัท หรือ เลขานุการบริษัท
- บริษัทฯ กำหนดให้ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์เป็นหน่วยงานรับข้อร้องเรียนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่พบพฤติกรรมหรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจเป็นการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ โดยสามารถแจ้งเรื่องโดยตรงที่

    ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
    บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
    เลขที่ 1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม. 26 ตำบลคูคต
    อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
    โทรศัพท์ 02-9935080-81 ต่อ 160 อีเมลล์ : hrnc@ncgroup.co.th

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการให้พนักงานของบริษัทฯ ลงนามและให้รับรองว่าได้รับทราบเนื้อหาด้านการทุจริต และคอร์รัปชัน และปฏิบัติตามตามข้อกำหนดอย่างเคร่งครัด **โดยสถิติที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่พบ**ประเด็นปัญหาข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และไม่มีการแจ้งเบาะแสเข้ามาจากทุกหน่วยงาน

จรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการรับทราบถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบว่า ต้องใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยบริษัทจัดทำข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชนและสังคม รวมทั้งการกำหนดระบบติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯได้กำหนดให้จัดอบรมหลักสูตรการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัทในการอบรมพนักงานใหม่ มีการกำหนดให้พนักงานใหม่ลงนามให้คำรับรองรับทราบการปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัท รวมทั้งเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับการดำเนินการและกิจกรรมที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

ส่วนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการเคารพสิทธิมนุษยชน บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชนขึ้น เพื่อป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนและสิทธิเด็กตลอดกระบวนการดำเนินธุรกิจในทุกพื้นที่ปฏิบัติงาน บริษัทฯ สนับสนุนแนวคิดไม่แบ่งแยกและเคารพสิทธิมนุษยชนด้วยตระหนักดีกว่ามนุษย์ทุกคนมีคุณค่าและศักดิ์ศรีที่เท่าเทียมกัน บริษัทฯ จึงดำเนินการทางธุรกิจที่เคารพในศักดิ์ศรี แสดงการยอมรับพนักงานทุกกลุ่มครอบคลุมถึงกลุ่ม LGBTQIA+ บริษัทฯ ยังได้กำหนดหลักการและแนวปฏิบัติด้านการเคารพสิทธิมนุษยชนในจรรยาบรรณธุรกิจ การไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน (Forced Labour) การยุติการใช้แรงงานเด็ก การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรมบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ไม่เลือกปฏิบัติไม่แบ่งแยกถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ศาสนา เพศ อายุ สีผิว สภาพร่างกาย ฐานะและชาติตระกูล ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่พบว่ามีประเด็นด้านการละเมิดสิทธิมนุษยชนที่มีความเสี่ยงสูงทั้งในองค์กร

นอกจากนี้ บริษัทยังได้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานเพื่อให้พนักงานทั่วไปยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ซึ่งในข้อบังคับดังกล่าวมีการกำหนดบทลงโทษ หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับด้วย โดยในปีที่ผ่านมาไม่มีการกระทำที่แสดงถึงความขัดแย้งต่อนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทแต่อย่างใด

ข้อมูลเพิ่มเติมและรายละเอียดเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ:

- นโยบายการกำกับดูแลกิจการ https://investor.ncgroup.co.th/cg-policy-th/
- คู่มือจรรยาบรรณ https://investor.ncgroup.co.th/coc-th/

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

โครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน: บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ประจำปี 2567 ในระดับดีเลิศ (5 ดาว) ดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยร่วมกับ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.)

การประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทจดทะเบียน (AGM Checklist): บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับเป็นบริษัทที่มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในเกณฑ์ดีเลิศ โดยได้รับคะแนนการประเมิน AGM Checklist ประจำปี 2567 เต็ม 100 คะแนน (5 เหรียญ) ซึ่งการประเมินคุณภาพดังกล่าวดำเนินการโดย สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

วันบรรษัทภิบาล (CG & CSR Day)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการบริหารงานภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณบริษัทมาอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้วันที่ 2 กุมภาพันธ์ ของทุกปี ซึ่งเป็นวันคล้ายวันก่อตั้งบริษัทเป็นวันบรรษัทภิบาล (CG & CSR Day)

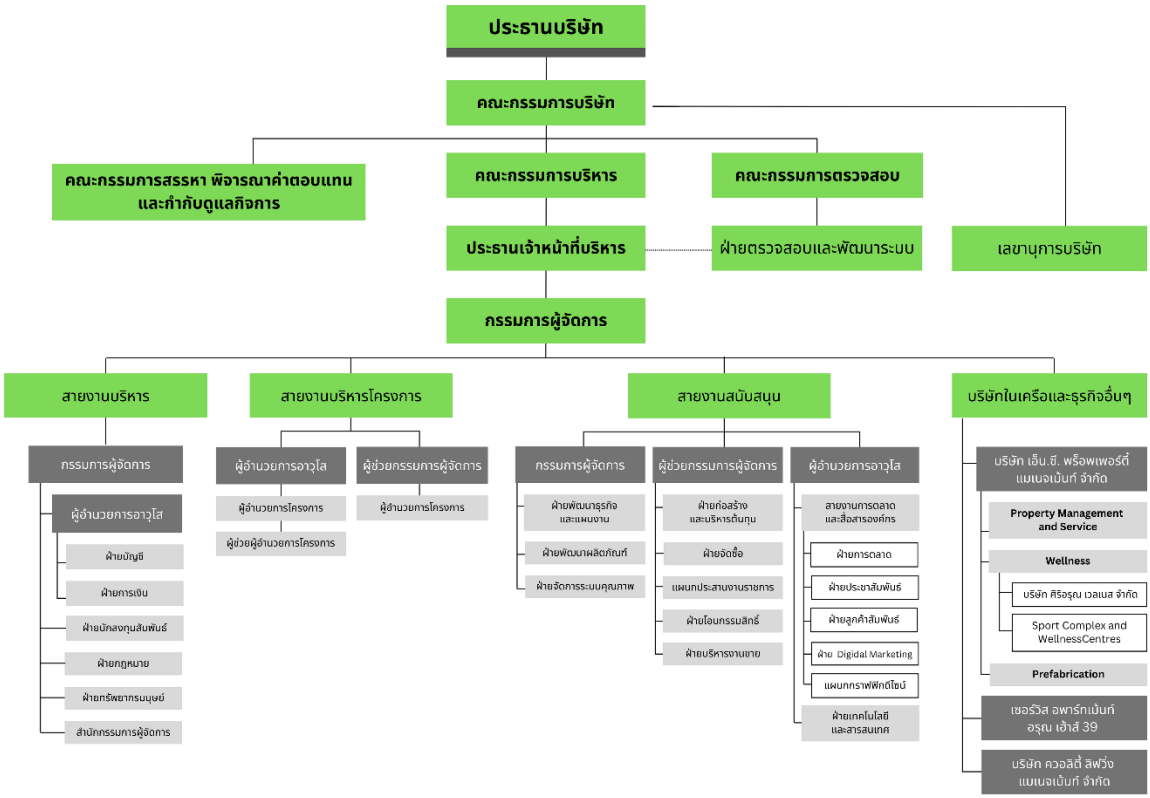
โดยปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการจัดงาน CG & CSR Day ภายใต้โครงการ NC Happy Green & Sustainability 2024 ชูต้นแบบชุมชนหัวใจสีเขียว มีนโยบายเพื่อสร้างคุณค่าแก่ชุมชุมให้น่าอยู่อาศัย พัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า ปลูกฝังการรักต้นไม้ ดูแลรักษาอย่างถูกวิธี ผนึกจับมือร่วมกับองค์กร BIG Trees อนุรักษ์ต้นไม้ใหญ่ และสิ่งแวดล้อม หล่อหลอมปลูกจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อม ชุมชน สังคม ซึ่งเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อน แนวคิดความยั่งยืน ESG ของการมี “หัวใจสีเขียว” ให้เกิดขึ้นกับทุกคนในองค์กร เพื่อต่อยอดความรู้ ดูแล อนุรักษ์ต้นไม้ให้ถูกหลักไปยังชุมชน และเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ชูความเป็นต้นแบบบ้านฟ้าปิยรมย์ กว่า 1,200 ไร่ ซึ่งมีต้นไม้ใหญ่มากกว่า 4,000 ต้น อีกทั้งมีการนับจำนวนประชากรต้นไม้ในพื้นที่โครงการ เพื่อดูแลความเป็นสีเขียว พร้อมร่วมกันติด TAG ต้นไม้สื่อสัญลักษณ์การดูแลร่วมกับชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า พร้อมรับความรู้มากมาย จากทีม Big Trees และ รุกขกร หมอต้นไม้ นักศัลยกรรมต้นไม้ใหญ่ คำปรึกษา การประเมิน การวางแผนการจัดการ การดูแลรักษา การป้องกันต้นไม้จากภัยต่างๆ อาทิ ภัยธรรมชาติ โรคพืช แมลง รวมไปถึงการตกแต่งตัดกิ่งต้นไม้ อย่างถูกวิธี

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการบริหารงานภายใน

บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ประจำปี 2567



ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายว่าด้วย บริษัทมหาชน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีลักษณะที่แสดงออกถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้น ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ และความหลากหลายในคุณสมบัติของกรรมการ อาทิ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ทักษะวิชาชีพ และอายุ เป็นต้น เพื่อทำหน้าที่พิจารณาให้ความเห็นชอบในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย ภารกิจ แผนธุรกิจ และนโยบายบริหารความเสี่ยง ตลอดจนกำกับดูแลฝ่ายจัดการเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนดไว้ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัท และความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 7 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 28.57
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 71.43
- กรรมการอิสระ จำนวน 5 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 71.43 (ซึ่งมากกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งคณะ และเป็นไปตามข้อกำาหนดของสำนักงาน ก.ล.ต.)

ดังนั้น ผู้มีส่วนได้เสียจึงสามารถมั่นใจได้ว่ากรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นอิสระ และมีการถ่วงดุลที่เหมาะสม

รายชื่อกรรมการดำรงตำแหน่ง

ชื่อ – นามสกุล		ตำแหน่ง	ช่วงระยะเวลาการดำรงตำแหน่ง	วาระที่ดำรงตำแหน่ง
1. รศ.ไตรรัตน์	จารุทัศน์	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการบริษัท	27/04/2562 – ปัจจุบัน	วาระที่ 3
2. ดร.พิบูลย์	ลิมประภัทร	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	15/05/2550 – ปัจจุบัน	วาระที่ 7
3. นายวิชาญ	อมรโรจนาวงศ์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	27/04/2562 – ปัจจุบัน	วาระที่ 2
4. นายวรการ	เทพเฉลิม	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	27/04/2562 – ปัจจุบัน	วาระที่ 2
5. นายวิกรม	ศรีประทักษ์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	18/07/2563 – ปัจจุบัน	วาระที่ 2
6. นายสมเชาว์	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการ/กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	27/11/2564 – ปัจจุบัน	วาระที่ 8
7. นายสมนึก	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ	27/11/2546 – ปัจจุบัน	วาระที่ 8

ประธานกรรมการบริษัทไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระ โดยบริษัทกำหนดให้มีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารออกจากกันอย่างชัดเจน

กรรมการอิสระของบริษัท หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน และมีความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนิยามกรรมการอิสระของบริษัทฯ ให้สอดคล้องตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการ

สำหรับนโยบายและวิธีการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการ ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติกรรมการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังไม่มีการกำหนดจำนวนวาระที่กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งติดต่อกันได้นานที่สุด อย่างไรก็

ตาม เมื่อครบกำหนดออกตามวาระ กรรมการสรรหาจะพิจารณาความเหมาะสมในการกลับเข้าดำรงตำแหน่งของกรรมการ โดยพิจารณาจากผลงานและประโยชน์ที่บริษัทได้รับจากการทำหน้าที่ของกรรมการที่ผ่านมา

คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการผู้มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมเป็นคณะอนุกรรมการ เพื่อช่วยศึกษากลั่นกรองงานในเรื่องต่างๆ โดยแบ่งออกเป็น 3 คณะ ได้แก่

1. คณะกรรมการตรวจสอบ
2. คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
3. คณะกรรมการบริหาร

ทั้งนี้ องค์ประกอบสมาชิก ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละคณะปรากฏในหัวข้อโครงสร้างกรรมการบริษัท บริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะอนุกรรมการบริษัทมีหน้าที่รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตรในปีที่ผ่านมาต่อคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี และถึงแม้ว่าบริษัทฯ ยังไม่ได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการ แต่ได้มีการจัดตั้งคณะทำงานที่ดูแลรับผิดชอบเรื่องดังกล่าวอย่างชัดเจน

การประชุมคณะกรรมการ

ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุม 6 ครั้ง โดยการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2567 บริษัทมีการแจ้งการประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการล่วงหน้าสำหรับการประชุมคณะกรรมการ ประจำปี 2568 ซึ่งได้มีการกำหนดให้กรรมการมีหน้าที่ต้องเข้าประชุมคณะกรรมการทุกครั้งเว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็น โดยประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ดูแลให้ความเห็นชอบกำหนดระเบียบวาระการประชุมและเปิดโอกาสให้กรรมการสามารถเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมคณะกรรมการได้ โดยในการประชุมมีการกำหนดระเบียบวาระชัดเจน มีเอกสารประกอบการประชุมที่ครบถ้วนเพียงพอและจัดส่งให้กับคณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุม 5 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยกรรมการสามารถขอข้อมูลประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมได้จากเลขานุการบริษัท

ประธานกรรมการมีนโยบายส่งเสริมให้มีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบและจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอในการประชุม เพื่อที่จะให้ฝ่ายจัดการเสนอเรื่องและสามารถอภิปรายปัญหาสำคัญได้อย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขานุการทำหน้าที่ให้การสนับสนุนการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม ทำหนังสือเชิญประชุม ดูแลและจัดการประชุม จดบันทึกและจัดทำรายงานการประชุม และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมตามวาระปกติจำนวน 6 ครั้ง โดยรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทแต่ละท่านได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ “รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ”

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ที่จะต้องมีความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ จึงจัดให้มีการแนะนำแนวทางการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัทฯ โครงสร้างการบริหารงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

เพื่อให้มีความเข้าใจในระบบการดำเนินงานและการบริหารงานของบริษัทฯ ในภาพรวม นอกจากนี้ยังให้ข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญและจำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ เช่น โครงสร้างการทำงานภายในบริษัท ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท จรรยาบรรณทางธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้อง งบการเงิน หมายเหตุประกอบงบการเงิน และกฎบัตรของคณะกรรมการทุกชุด รวมถึงการจัดให้มีการพบปะกับผู้บริหารในทุกหน่วยงาน มีการจัดสัญจรเยี่ยมชมโครงการของบริษัทฯ พร้อมทั้งรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทและแนวทางบริหารที่จะดำเนินไปในอนาคตอีกด้วย ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีกรรมการท่านใหม่

การพิจารณากลยุทธ วิสัยทัศน์ และพันธกิจ

คณะกรรมการมีการพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์ พันธกิจขององค์กร และแผนการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ โดยมีการประชุม 2 ครั้งต่อปี เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายของกลยุทธการดำเนินธุรกิจในอนาคต นอกจากนี้ยังมีการติดตาม ดูแล ให้ให้มีการนำกลยุทธไปปฏิบัติพร้อมติดตามการดำเนินงานของฝ่ายจัดการเป็นระยะๆ

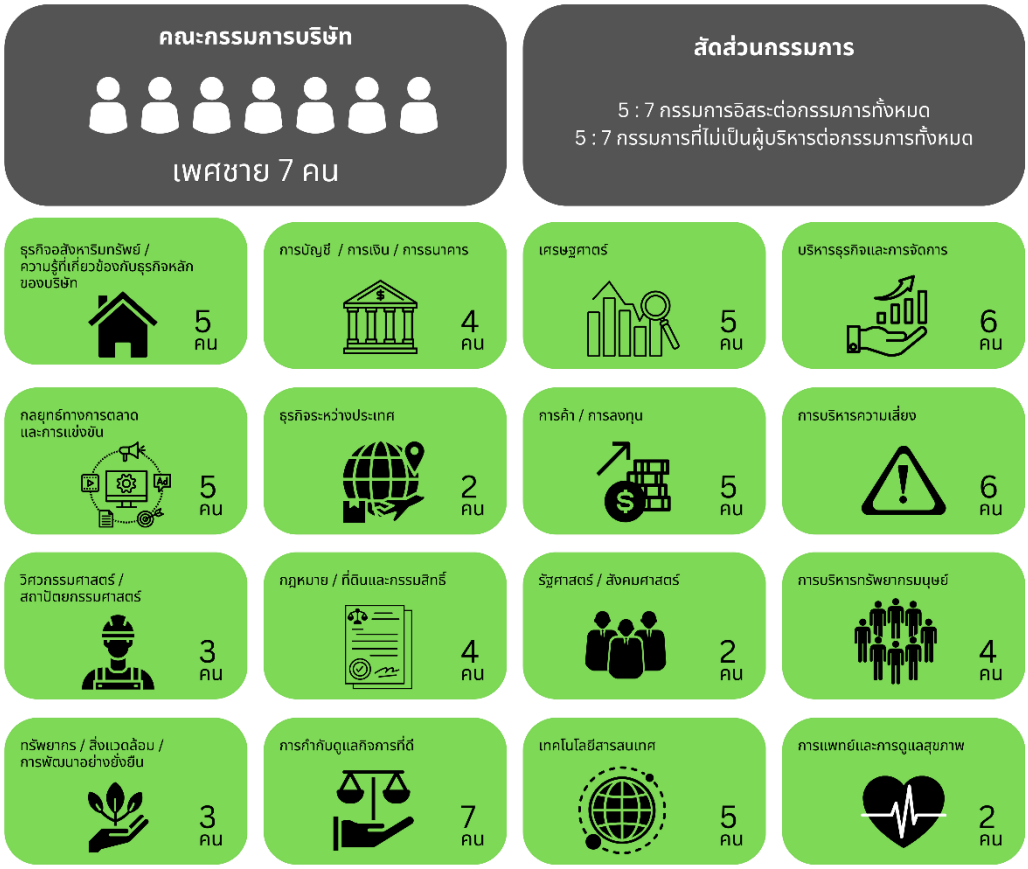
ในรอบปีที่ผ่านมา ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3 และครั้งที่ 6 ได้มีการพิจารณาทบทวนกลยุทธ วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนการดำเนินงานของบริษัทให้สอดคล้องกับเป้าหมายและกลยุทธการดำเนินงานของธุรกิจ โดยกำหนดไว้เป็นวาระ เรื่อง พิจารณารับทราบรายงานผลการปฏิบัติงานสำหรับครึ่งปีแรกและครึ่งปีหลัง และอนุมัติแผนการปฏิบัติงานสำหรับปีถัดไป ซึ่งฝ่ายงานต่างๆ จะต้องรายงานผลการปฏิบัติงานและขออนุมัติแผนการปฏิบัติงานดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริหาร และนำเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาต่อไป

กฎบัตรของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

เพื่อให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยมีระเบียบวิธีปฏิบัติที่ชัดเจน บริษัทฯ จึงทำกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ และมีการทบทวนปรับปรุงอยู่เสมอ

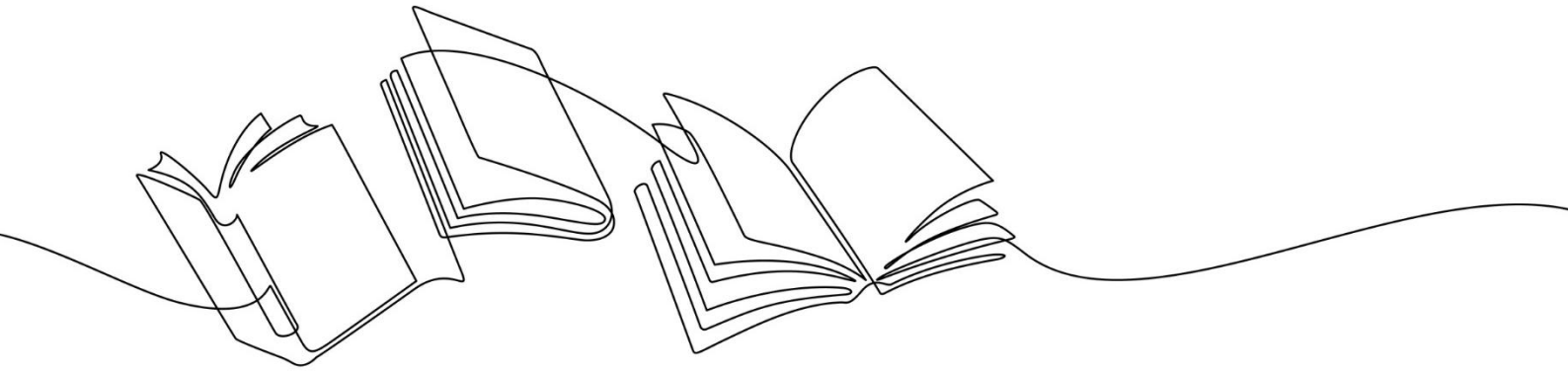
การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท เข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานที่ดูแลการฝึกอบรมพนักงานของบริษัท และหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานภายนอก เช่น สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) สมาคมบริษัทจดทะเบียน และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาพัฒนาการทำงานต่อไป ทั้งนี้ เพื่อสร้างความมั่นใจว่าคณะกรรมการสามารถติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีโอกาสได้เข้าร่วมอบรมพัฒนาความรู้อย่างสม่ำเสมอ และเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการเข้าร่วมอบรมของคณะกรรมการ จึงได้มอบหมายให้ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์และเลขานุการบริษัทจัดทำทะเบียนประวัติการเข้าร่วมอบรมของคณะกรรมการและนำเสนอหลักสูตรอบรมที่เหมาะสมต่อคณะกรรมการแต่ละท่านพิจารณา เพื่อสนับสนุนให้คณะกรรมการมีโอกาสเข้าร่วมอบรมหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง ดังรายละเอียดที่เปิดเผยในหัวข้อประวัติของกรรมการและผู้บริหาร และนโยบายการพัฒนาพนักงาน


คณะกรรมการบริษัท
เพศชาย 7 คน
สัดส่วนกรรมการ
5 : 7 กรรมการอิสระต่อกรรมการทั้งหมด
5 : 7 กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารต่อกรรมการทั้งหมด
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ / ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท 5 คน
การบัญชี / การเงิน / การธนาคาร 4 คน
เศรษฐศาสตร์ 5 คน
บริหารธุรกิจและการจัดการ 6 คน
กลยุทธ์ทางการตลาดและการแข่งขัน 5 คน
ธุรกิจระหว่างประเทศ 2 คน
การค้า / การลงทุน 5 คน
การบริหารความเสี่ยง 6 คน
วิศวกรรมศาสตร์ / สถาปัตยกรรมศาสตร์ 3 คน
กฎหมาย / ที่ดินและกรรมสิทธิ์ 4 คน
รัฐศาสตร์ / สังคมศาสตร์ 2 คน
การบริหารทรัพยากรมนุษย์ 4 คน
ทรัพยากร / สิ่งแวดล้อม / การพัฒนาอย่างยั่งยืน 3 คน
การกำกับดูแลกิจการที่ดี 7 คน
เทคโนโลยีสารสนเทศ 5 คน
การแพทย์และการดูแลสุขภาพ 2 คน

ทั้งนี้ ในปี 2567 มีกรรมการและผู้บริหารระดับสูงเข้ารับการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาความรู้ในหน้าที่ ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล		หลักสูตรอบรมปี 2567	
			ภายใน	ภายนอก
กรรมการและผู้บริหารระดับสูง				
1	นายสมเชาว์	ตันฑเทอดธรรม	- Cost Management	- Medical Hub Executive Program
2	นายสมนึก	ตันฑเทอดธรรม	- Cost Management	- ไม่มี
ผู้บริหารระดับสูง				
3	นายธำรง	ปลูกจิตรสม	- Cost Management - การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล IDP	- ไม่มี
4	นายวรนรรฆ์	วัฒนวิทย์	- Cost Management - การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล IDP	- ไม่มี
5	นายวลัชณัฏฐ์	รุจิดาศิริสกุล	- Cost Management - การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล IDP	- การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล IDP
6	นายบุญชัย	โรจน์พานิช	- Cost Management - การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล IDP	- การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล IDP
7	นางน้ำเพชร	ตันตะวิริยะ	- Cost Management	- ไม่มี
8	นางสาวสุมณี	บุญสรณะ	- Cost Management	- ไม่มี
9	นายสนิท	ลีจันทึก	- Cost Management - การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล IDP	- ชวนคุณรวยด้วยอสังหาฯ โดยใช้เงินคนอื่น
10	นางนงลักษณ์	ตันฑเทอดธรรม	- Cost Management - การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล IDP	- โอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 4
11	นายเจษฎา	ลักขีพินิศกุล	- Cost Management - การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล IDP	- ไม่มี
12	นายประภัทร	วัชโลณุรักษ์	- Cost Management - การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล IDP	- ไม่มี
13	นายธารา	เถื่อนกลาง	- Cost Management - การจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล IDP	- ไม่มี



คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อช่วยแบ่งเบาภาระความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ช่วยพิจารณากลั่นกรองข้อมูลและการดำเนินงานที่สำคัญเฉพาะเรื่องตามที่ได้รับมอบหมาย และเสนอความเห็น และ/หรือ ให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมีอำนาจพิจารณาตัดสินใจเรื่องสำคัญในบางเรื่องตามที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้อำนาจไว้

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ กรรมการแต่ละคนเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้น และมีส่วนร่วมในการกำกับดูแลธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่น

ในปี 2567 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 7 ท่าน ประกอบด้วย

	ชื่อ-นามสกุล		ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1.	รศ.ไตรรัตน์	จารุทัศน์	ประธานกรรมการ /กรรมการอิสระ
2.	ดร.พิบูลย์	ลิมประภัทร	กรรมการอิสระ
3.	นายวิชาญ	อมรโรจนาวงศ์	กรรมการอิสระ
4.	นายวรการ	เทพเฉลิม	กรรมการอิสระ
5.	นายวิกรม	ศรีประทักษ์	กรรมการอิสระ
6.	นายสมเชาว์	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการ
7.	นายสมนึก	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการ

โดยมี นางสาวพรทิพย์ภา ชีวเรืองโรจน์ เป็นเลขานุการบริษัท และเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

(1) พิจารณาให้ความเห็นชอบในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย ภารกิจ แผนธุรกิจ และนโยบายบริหารความเสี่ยง ตลอดจนกำกับดูแลฝ่ายจัดการเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนดไว้ ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัท ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัท และความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น

(2) บริหารและดูแลให้กิจการของบริษัทและบริษัทย่อยให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีคุณค่าอย่างยั่งยืน เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(3) พึงเคารพสิทธิและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งมิได้จำกัดเฉพาะสิทธิตามกฎหมายเท่านั้น

(4) ในเรื่องดังต่อไปนี้ คณะกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้ การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น การซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ รวมถึงการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และการซื้อและขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด

(5) จัดให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการจัดให้มีการบริหารจัดการความเสี่ยง และการติดตามผล

(6) ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท

(7) กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม

(8) รายงานความรับผิดชอบของตนในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปีและครอบคลุมในเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายเรื่องข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(9) คณะกรรมการอาจแต่งตั้งกรรมการและ/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร ให้เป็นคณะกรรมการบริหาร โดยให้มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงมอบหมายและกระจายอำนาจดำเนินการให้ตามความเหมาะสมเพื่อการบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(10) คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทฯ และมอบหมายให้มีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาในวาระต่างๆ ที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจ พร้อมทั้งหนังสือมอบฉันทะและรายงานประจำปี ถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาในการพิจารณาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าประชุม รวมทั้งประกาศลงในหนังสือพิมพ์รายวันหรืออาจใช้วิธีการโฆษณาทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์แทนก็ได้ โดยให้ลงติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน และก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน

(11) กำหนดให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อคณะกรรมการบริษัท หรือนักลงทุนสัมพันธ์ หรือเลขานุการบริษัท หลังทำการซื้อขายภายใน 24 ชม. และต้องรายงานการซื้อ-ขายหุ้นหรือการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบทุกไตรมาส

(12) พิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยงโดยมีมาตรการรองรับและวิธีควบคุมเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสม เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ

(13) พัฒนาความรู้ ความสามารถในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เข้าอบรมหรือเข้าร่วมในหลักสูตร ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการหรือกิจกรรมสัมมนาที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง

(14) แต่งตั้งเลขานุการบริษัท และกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัทเพื่อรับผิดชอบการดำเนินการด้านต่างๆ ในนามของบริษัท หรือคณะกรรมการบริษัท เช่น การจัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมกรรมการและรายงานการประชุมกรรมการ หนังสือนัดประชุม ผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และเก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย เป็นต้น

คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยแต่ละท่านในคณะเป็นผู้มีความรู้ความสามารถและคุณสมบัติตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบทุกคนเป็นกรรมการอิสระและเป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทฯ ได้

ในปี 2567 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบ มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

	ชื่อ-นามสกุล		ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1.	ดร.พิบูลย์	ลิมประภัทร	ประธานกรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ
2.	นายวิชาญ	อมรโรจนาวงศ์	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ
3.	นายวรการ	เทพเฉลิม	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ
4.	นายวิกรม	ศรีประทักษ์	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ

โดยมี นางสาวพิศมณฑ์ สุภาพ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1) สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อย มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและรายปี โดยคณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าเป็นเรื่องสำคัญและจำเป็นในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย
2) สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5) พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
   (6.1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
   (6.2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
   (6.3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาด หลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
   (6.4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

(6.5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(6.6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

(6.7) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)

(6.8) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย ด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบ ด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร จำนวน 4 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 1 ท่าน

ในปี 2567 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ รวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ มีจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ-นามสกุล			ตำแหน่งในคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท / ตำแหน่งผู้บริหาร
1.	ดร.พิบูลย์	ลิมประภัทร	ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	กรรมการอิสระ
2.	นายวิชาญ	อมรโรจนาวงศ์	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	กรรมการอิสระ
3.	นายวรการ	เทพเฉลิม	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	กรรมการอิสระ
4.	นายวิกรม	ศรีประทักษ์	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	กรรมการอิสระ
5.	นายสมเชาว์	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

โดยมี นางสาวกัลยา มาลัย เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

(1) พิจารณาหลักเกณฑ์ กระบวนการ โครงสร้าง องค์ประกอบ รวมทั้งคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการ

(2) สรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการ ประธานคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ เลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัท และเลขาอนุกรรมการ เมื่อตำแหน่งว่างลงหรือเมื่อมีการแต่งตั้งใหม่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง

(3) กำหนดแนวทางและประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ

(4) สนับสนุนให้บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาและพิจารณาคัดเลือกเป็น กรรมการบริษัท

(5) พิจารณาค่าตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และคณะกรรมการบริหาร ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

(6) พิจารณาค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนรายเดือน โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

(7) พิจารณานโยบายค่าตอบแทนของพนักงาน ทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อ พิจารณาอนุมัติ

(8) จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance Policy) ที่เหมาะสมกับบริษัทภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักเกณฑ์ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแล ได้แก่ ตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานที่ เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามมาตรฐานสากลเพื่อเสนอคณะกรรมการอนุมัติ

(9) พิจารณาทบทวน และปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติตามมาตรฐานสากล ตลอดจนกฎหมาย หลักเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ และธุรกิจของบริษัท

(10) กำกับ ดูแล และให้คำแนะนำแก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ในการปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มีผลในทางปฏิบัติ มีความต่อเนื่อง และธุรกิจมีความเติบโตอย่างยั่งยืน

(11) เสนอแนะข้อกำหนดและแนวทางในการปฏิบัติเกี่ยวกับจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

(12) สนับสนุนและส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้เสีย ร่วมปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท

(13) วางกรอบแนวทางการกำกับดูแลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและคอรัปชั่นของบริษัท

(14) รายงานผลการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และกรณีมีปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบและพิจารณาโดยเร็วที่สุด

(15) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเกี่ยวเนื่องกับการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

(16) คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ควรประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และควรมีการทบทวนกฎบัตรปีละ 1 ครั้ง

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหารเพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการของบริษัทฯ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยเลือกจากผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

	ชื่อ-นามสกุล		ตำแหน่งคณะกรรมการบริหาร
1.	นายสมเชาว์	ตันฑเทอดธรรม	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นายสมนึก	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการบริหาร
3.	อยู่ระหว่างกระบวนการสรรหา		กรรมการบริหาร

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

(1) กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และหลักในการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับเป้าหมายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และให้มีอำนาจดำเนินการตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบ และข้อบังคับของบริษัท

(2) จัดทำโครงสร้างองค์กร อำนาจบริหารองค์กร โดยให้ครอบคลุมทุกรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานบริษัท ยกเว้นตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ

(3) พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีที่กรรมการผู้จัดการนำเสนอ เพื่อกลั่นกรองก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

(4) ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางบริหารงานต่างๆ 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 ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารอาจมอบอำนาจช่วงให้พนักงานระดับบริหารของบริษัทมีอำนาจอนุมัติทางการเงินเรื่องใดเรื่องหนึ่งหรือหลายเรื่องตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร

อนึ่ง การอนุมัติรายการใดๆ ข้างต้น และการมอบอำนาจช่วง จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการอนุมัติรายการที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจช่วงสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับบริษัท และตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์

และตลาดหลักทรัพย์กำหนด) ทำกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจนซึ่งระบุไว้ในนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต ทั้งนี้ สำหรับรายการที่กรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ให้กรรมการบริหารที่มีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกคะแนนเสียงในเรื่องนั้น

คณะทำงานบริหารความเสี่ยง

คณะทำงานบริหารความเสี่ยง ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริหาร โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีการประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยงรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะทำงานบริหารความเสี่ยง มีจำนวน 10 ท่าน ประกอบด้วย:

	ชื่อ-นามสกุล		ตำแหน่งในคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
1.	คุณธำรง	ปลูกจิตรสม	เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร และที่ปรึกษาหัวหน้าคณะทำงาน
2.	คุณประภัทร	วัชโลณุรักษ์	หัวหน้าคณะทำงาน
3.	คุณวลัชณัฏฐ์	รุจิดาศิริสกุล	คณะทำงาน
4.	คุณวรนรรฆ์	วัฒนวิทย์	คณะทำงาน
5.	คุณนงลักษณ์	ตันฑเทอดธรรม	คณะทำงาน
6.	คุณบุญชัย	โรจน์พานิช	คณะทำงาน
7.	คุณสนิท	ลีจันทึก	คณะทำงาน
8.	คุณลดาวัลย์	วงศ์ประเสริฐ	คณะทำงาน
9.	คุณอธิชาต	ศรีบุญธรม	คณะทำงาน
10.	คุณทศพร	คำแสง	คณะทำงาน

โดยมีนางสาวพิศมณฑ์ สุภาพ เป็นเลขานุการคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

(1) กำหนดกลยุทธ์ นโยบาย และกรอบการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งระบบการบริหารจัดการความเสี่ยง ตลอดจนกำหนดมาตรฐานของการบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในหน่วยงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ

(2) รับทราบและให้ข้อเสนอแนะต่อทิศทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ

(3) ติดตาม ตรวจสอบ วิเคราะห์ และทบทวนแผนการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อตอบสนองการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆที่เกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา

(4) สอบทาน เสนอแนะ เพื่อลดและจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

(5) กำกับดูแลให้มั่นใจว่ามาตรการบริหารความเสี่ยงได้มีการนำไปสื่อสารและปฏิบัติทั่วทั้งองค์กรรวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการรายงานความเสี่ยงอย่างทันเวลาและเหมาะสม

(6) ประสานงานและแลกเปลี่ยนข้อมูลกับคณะกรรมการตรวจสอบรวมถึงหน่วยงานตรวจสอบภายในองค์กรในเรื่องที่เกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญ

(7) ดำเนินการอื่นใดที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 15 ท่าน ประกอบด้วย

	ชื่อ-นามสกุล		ตำแหน่ง
1.	นายสมเชาว์	ตันฑเทอดธรรม	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นายสมนึก	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการผู้จัดการ
3.	นายธำรง	ปลูกจิตรสม	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
4.	นายวรนรรฆ์	วัฒนวิทย์	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายปฏิบัติการ
5.	นายวลัชณัฏฐ์	รุจิดาศิริสกุล*	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน (รักษาการแทนตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดด้านการบัญชีและการเงินของบริษัท (CFO))
6.	นางน้ำเพชร	ตันตะวิริยะ	ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
7.	นายประภัทร	วัชโลณุรักษ์	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและแผนงาน
8.	นายเจษฎา	ลักขีพินิศกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
9.	นายบุญชัย	โรจน์พานิช	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานขาย
10.	นายสนิท	ลีจันทึก	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง
11.	นายธารา	เถื่อนกลาง	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง
12.	นางสาวนงลักษณ์	ตันฑเทอดธรรม	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ
13.	นางสาวสุมณี	บุญสรณะ	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
14.	นางสาวสุรีย์พร	แสงทองประดิษฐ์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
15.	นายทศพร	คำแสง	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

หมายเหตุ :

1. บริษัทได้แต่งตั้ง นายวลัชณัฏฐ์ รุจิดาศิริสกุล รักษาการแทนตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดด้านการบัญชีและการเงินของบริษัท (CFO) ตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2563 เป็นต้นไป
2. นิยามผู้บริหารของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ครอบคลุมมากกว่าเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

รายละเอียดการถือหลักทรัพย์ของ NCH โดยกรรมการและผู้บริหาร ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567			การเปลี่ยนแปลงจำนวนการถือหุ้น เพิ่ม/(ลด) ระหว่างปี 2567			จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			สัดส่วนการถือหุ้น (%) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
				ทางตรง	*ทางอ้อม*	*รวม*	*(ระบุเดือน)*	*ทางตรง*	*ทางอ้อม*	*ทางตรง*	*ทางอ้อม*	*รวม*	*ทางตรง*	*ทางอ้อม*
1	นายไตรรัตน์	จารุทัศน์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	ดร.พิบูลย์	ลิมประภัทร	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	นายวิชาญ	อมรโรจนาวงศ์	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	นายวรการ	เทพเฉลิม	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	นายวิกรม	ศรีประทักษ์	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	นายสมเชาว์	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ ประธานคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	23,452,690	18,115,650	41,568,340	-	-	-	23,452,690	18,115,650	41,568,340	1.88%	1.45%
7	นายสมนึก	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	29,610,000	3,926,580	33,536,580	-	-	-	29,610,000	3,926,580	33,536,580	2.38%	0.32%

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567			การเปลี่ยนแปลงจำนวนการถือหุ้น เพิ่ม/(ลด) ระหว่างปี 2567			จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			สัดส่วนการถือหุ้น (%) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
				ทางตรง	*ทางอ้อม*	*รวม*	*(ระบุเดือน)*	*ทางตรง*	*ทางอ้อม*	*ทางตรง*	*ทางอ้อม*	*รวม*	*ทางตรง*	*ทางอ้อม*
8	นายธำรง	ปลูกจิตสม	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	กับผู้
9	นายวรนรรฆ์	วัฒนวิทย์	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายปฏิบัติการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	นายวลัชณัฏฐ์	รุจิดาศิริสกุล	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน (รักษาการแทนตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดด้านการบัญชีและการเงินของบริษัท (CFO))	336,420	-	-	-	-	-	336420	-	336420	0.03%	การ
11	นางน้ำเพชร	ตันตะวิริยะ	ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรมนุษย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	นายประภัทร	วัชโลณุรักษ์	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและแผนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	นายเจษฎา	ลักขีพินิศกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	นายบุญชัย	โรจน์พานิช	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานขาย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	นายสนิท	ลีจันทึก	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	นายธารา	เถื่อนกลาง	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	นางนงลักษณ์	ตันฑเทอดธรรม	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ	13,981,590	3,538,290	17,519,880	-	-	-	13,981,590	3,538,290	17,519,880	1.12%	0.28%
18	น.ส.สุมณี	บุญสรณะ	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	นางสาวสุรีย์พร	แสงทองประดิษฐ์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	นายทศพร	คำแสง	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : 1. การถือหลักทรัพย์ทางอ้อม หมายถึง การถือหลักทรัพย์โดยคู่สมรสและ/หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการหรือผู้บริหาร

2. ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

(1) มีอำนาจควบคุมการบริหารงานของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารกำหนดไว้ และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ

(2) พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีที่ฝ่ายบริหารจัดทำเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งควบคุมการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน

(3) พิจารณาประเมินการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจากภายในหรือภายนอกบริษัท

(4) มีอำนาจสั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายหรือผลประโยชน์ของบริษัท

(5) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท ซึ่งรวมถึงการอนุมัติการจัดซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุน ให้เป็นตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 50 ล้านบาท ทั้งนี้ อำนาจอนุมัติดังกล่าวไม่รวมถึงการจัดซื้อที่ดิน

(6) พิจารณาการนำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้างร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริหารอนุมัติ

(7) พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ

(8) ดำเนินการใดๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ตามการให้อำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท

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

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ เพื่อทำหน้าที่สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ คณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ เลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัท และเลขาการอนุกรรมการของบริษัท เมื่อตำแหน่งว่างลงหรือเมื่อมีการแต่งตั้งใหม่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง เพื่อให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยพิจารณาสรรหาจากบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ และมีความเชี่ยวชาญจากหลากหลายอาชีพ มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์ เป็นผู้มีคุณธรรมและจริยธรรม รวมทั้งมีความสามารถในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ มีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศในการทำงานให้แก่บริษัท และสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัทฯ จะกำหนดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการบริษัทใหม่ (ตามที่กล่าวมาแล้วในหัวข้อ การประชุมคณะกรรมการ) เพื่อให้กรรมการบริษัทใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้ง มีโอกาสในการสร้างความรู้ความเข้าใจในธุรกิจของบริษัท นโยบายต่างๆของบริษัทฯ รวมถึงบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท โดยจัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท อีกทั้งมีการให้ข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญและจำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ อาทิ ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท จรรยาบรรณทางธุรกิจ คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โครงสร้างการทำงานภายในบริษัท กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงบการเงิน หมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึง การรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

สำหรับตำแหน่งผู้บริหารอื่น มาจากการคัดเลือกโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทมีนโยบายที่จะสรรหา และคัดเลือกบุคคลที่สามารถเอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทได้

นโยบายในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการผู้จัดการ

เพื่อให้กรรมการผู้จัดการของบริษัทสามารถบริหารงานและจัดสรรเวลาได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทจดทะเบียนอื่นของกรรมการผู้จัดการไว้ไม่เกิน 3 แห่ง

แผนการสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนรับผิดชอบในการศึกษาและกำหนดกรอบดำเนินการที่นำไปสู่การปฏิบัติ พร้อมทั้งจัดให้มีการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งและแผนพัฒนาสำหรับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และผู้บริหารที่มีศักยภาพ ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ ดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ และเตรียมความพร้อมให้แก่ผู้สืบทอดตำแหน่ง โดยมีแนวทางดังนี้

หากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือกรรมการผู้จัดการว่างลง หรือผู้อยู่ในตำแหน่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งได้ บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้บริหารในระดับใกล้เคียงหรือระดับรองเป็นผู้รักษาการในตำแหน่งนั้น ๆ จนกว่าจะมีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนดโดยพิจารณาจากทักษะ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน รวมถึงวิสัยทัศน์และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับธุรกิจของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความจำเป็นและความสำคัญของการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง ดังนั้น จึงกำหนดหลักเกณฑ์ในการสืบทอดตำแหน่งเฉพาะตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และรองกรรมการผู้จัดการ ไว้ดังนี้

(1) วิเคราะห์สถานการณ์ด้านการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในด้านกลยุทธ์ นโยบาย และแผนการลงทุน รวมถึงแผนงานการขยายตัวทางธุรกิจ

(2) กำหนดตำแหน่งงานหลักในการสืบทอดตำแหน่ง โดยพิจารณาใน 3 ด้าน ได้แก่ (1) Core Business (2) Critical Task และ (3) Specialized Leadership

(3) กำหนดคุณสมบัติที่จำเป็นต่อตำแหน่ง เช่น ความรู้ ความสามารถ และทักษะจำเป็นที่ต้องมีในตำแหน่ง กำหนดความสามารถ (Competency) ที่สำคัญต่อการทำงาน คุณลักษณะของผู้ดำรงตำแหน่ง การศึกษา รวมทั้งประวัติการทำงานตลอดจนบทบาทหน้าที่ที่รับผิดชอบในตำแหน่งปัจจุบันและในอนาคต

(4) คัดเลือกผู้สืบทอดตำแหน่ง (Successor Candidate)

(5) ประเมินความพร้อมและประเมินผลงานของผู้สืบทอดตำแหน่ง

(6) ติดตามการประเมินและพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่ง

สำหรับผู้บริหารทีมีศักยภาพนั้น บริษัทฯ มีการพัฒนาและจัดทำแผนการสืบทอดงานอย่างต่อเนื่องเช่นกัน โดยที่ผู้บริหารที่มีศักยภาพจะได้รับการเสนอชื่อเพื่อเข้าร่วมพิจารณาต่อไปตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้การสนับสนุนโครงการสัมมนา/ดูงานทั้งภายในและภายนอกประเทศ เพื่อเพิ่มพูนทักษะ ความรู้ และเปิดโลกทัศน์ใหม่ ๆ ให้กับพนักงานในการนำไปใช้ในการปฏิบัติงานจริง ซึ่งผู้บริหารทุกคนจะได้มีโอกาสเข้าเรียนในโครงการอบรมสัมมนาที่สำคัญเพื่อพัฒนาศักยภาพในการเป็นผู้นำและการบริหารงาน

ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการ อนุกรรมการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยกำหนดค่าตอบแทนให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้กับอุตสาหกรรม และสูงเพียงพอที่จะดูแลและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการ กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่ความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มที่เหมาะสม โดยค่าตอบแทนกรรมการเป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น สำหรับค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ทั้งนี้ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารสำหรับปี 2567 ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ “ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร”

การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้ประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ ได้มีทำการประเมินปีละ 1 ครั้ง โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัท การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสภาวะการณ์เศรษฐกิจโดยรวม ทั้งนี้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการได้รับทราบและนำผลประเมินไปปรับปรุงแก้ไขต่อไป ขณะที่คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยผลประเมินประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ มีการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยมทั้ง 2 ท่าน

นโยบายค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง (CEO&MD) ทั้งระยะสั้นและระยะยาว

นโยบายค่าตอบแทนของ CEO และ MD ทั้งระยะสั้นและระยะยาวรวมถึงผลการปฏิบัติงานของ CEO และ MD คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้ประเมิน โดยจะจัดทำการประเมินผลการปฏิบัติงานทุกสิ้นปี ทั้งนี้ ผลการประเมินของ CEO และ MD ถือเป็นข้อมูลอันเป็นความลับเฉพาะบุคคลไม่สามารถเปิดเผยได้ โดยมีเกณฑ์สรุปการประเมินเพื่อจ่ายค่าตอบแทนทั้งระยะสั้นและระยะยาว สรุปได้ดังนี้

ระยะสั้น

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน และโบนัส โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละปี สำหรับค่าตอบแทนที่ไม่ใช่ตัวเงิน ได้แก่ สวัสดิการประจำตำแหน่ง

ระยะยาว

บริษัทฯ จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ทุกเดือน

นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารหารระดับสูงในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับประเภทอุตสาหกรรม ประสบการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ และคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัติค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง

(1) **ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน**

- ค่าตอบแทนผู้บริหาร

  ในปี 2567 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วย เงินเดือนและโบนัส ให้กับผู้บริหารจำนวน 15 ราย รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 40.40 ล้านบาท

(2) **ค่าตอบแทนอื่น**

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

  บริษัทฯ ได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 2 - 5 ของเงินเดือน โดยในปี 2567 บริษัทได้จ่ายเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร 15 ราย รวมทั้งสิ้น 1.51 ล้านบาท

- ค่าตอบแทนอื่นๆ

  - ไม่มี –

ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร ปี 2567	**จำนวน 15 ราย**	**จำนวนเงิน 41.92 ล้านบาท**	**ประกอบไปด้วย เงินเดือน, โบนัส, กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ**

<u>หมายเหตุ</u> :

1. ผู้บริหาร หมายถึง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
2. รวมผู้บริหารที่ลาออกและเข้าใหม่ระหว่างปี 2567

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงานรวมทั้งสิ้น 226 คน เป็นพนักงานภายใต้บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) จำนวน 173 คน และพนักงานภายใต้บริษัทย่อย 53 คน มีการจ่ายค่าตอบแทนแก่พนักงานรวมทั้งสิ้นจำนวน 170.95 ล้านบาท ซึ่งผลตอบแทน ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เงินโบนัส เงินช่วยเหลือพิเศษ เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น โดยค่าตอบแทนแก่พนักงานภายใต้บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) คิดเป็นจำนวน 150.06 ล้านบาท และ ค่าตอบแทนแก่พนักงานภายใต้บริษัทย่อย 22.88 ล้านบาททั้งนี้ ตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2565 – 2567) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงาน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม)

จำนวนพนักงานทั้งหมด จำแนกตามบริษัทและสายงานหลัก

ปี 2565	พนักงานชาย (คน)	พนักงานหญิง (คน)	รวมจำนวนพนักงาน (คน)
บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)	83	103	186
ฝ่ายงานส่วนกลาง	40	55	95
ฝ่ายโครงการ	43	48	91
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	19	14	33
บริษัท ควอลิตี้ ลีฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	5	21	26
รวมพนักงาน			**245**

ปี 2566	พนักงานชาย (คน)	พนักงานหญิง (คน)	รวมจำนวนพนักงาน (คน)
บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)	88	114	202
ฝ่ายงานส่วนกลาง	34	60	94
ฝ่ายโครงการ	54	54	108
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	18	14	32
บริษัท ควอลิตี้ ลีฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	3	28	31
รวมพนักงาน			**265**

ปี 2567	พนักงานชาย (คน)	พนักงานหญิง (คน)	รวมจำนวนพนักงาน (คน)
บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)	80	93	173
ฝ่ายงานส่วนกลาง	32	57	89
ฝ่ายโครงการ	48	36	84
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	13	9	22
บริษัท ควอลิตี้ ลีฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	4	27	31
รวมพนักงาน			**226**

ผลตอบแทนโดยรวมของพนักงาน (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567)

จำนวนพนักงานและค่าตอบแทนทั้งหมด จำแนกตามบริษัทและสายงานหลัก

ปี 2565	บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)	บริษัท เอ็น.ซี.พร๊อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด
พนักงานสำนักงานใหญ่ (คน)	95	4	4
พนักงานโครงการ (คน)	91	29	22
รวม (คน)	186	33	26
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	**148.74**	**8.85**	**9.70**

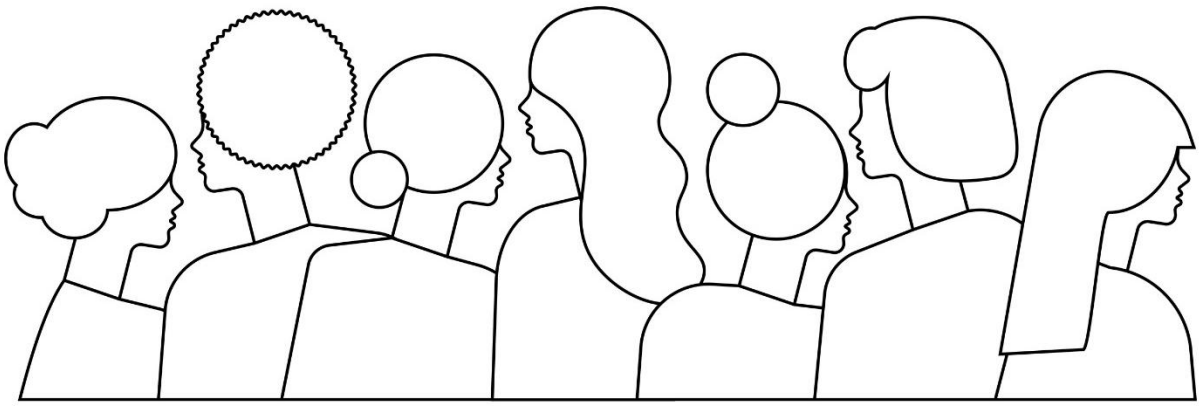
ปี 2566	บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)	บริษัท เอ็น.ซี.พร๊อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด
พนักงานสำนักงานใหญ่ (คน)	94	2	3
พนักงานโครงการ (คน)	108	30	28
รวม (คน)	202	32	31
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	**161.49**	**12.43**	**10.56**

ปี 2567	บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)	บริษัท เอ็น.ซี.พร๊อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด
พนักงานสำนักงานใหญ่ (คน)	103	4	6
พนักงานโครงการ (คน)	119	33	31
รวม (คน)	222	37	37
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	**150.06**	**9.78**	**11.10**

<u>หมายเหตุ</u> : รวมพนักงานที่ลาออกและเข้าใหม่ระหว่างปี 2567

เหตุผล/นโยบาย กรณีมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีข้อพิพาททางด้านแรงงาน (3 ปี ที่ผ่านมา)

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางแรงงานที่สำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2565 – 2567)



กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ชื่อบริษัท/บริษัทย่อย	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานเข้าร่วม PVD ต่อพนักงานทั้งหมด (%)
บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)	มี	126	56.75%
บริษัท เอ็น.ซี.พร๊อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	มี	1	2.70%
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	มี	16	43.24%

บริษัทฯ เลือก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยให้พนักงานสามารถเลือกจัดการเงินลงทุนด้วยตัวเอง เป็นการเก็บออมระยะยาวเพื่อเป็นหลักประกันยามเกษียณให้กับพนักงาน อีกทั้งยังสามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้อีกด้วย พนักงานสามารถเลือกนโยบายการลุงทุน/ทางเลือกการลงทุน ดังนี้

ทางเลือกการลงทุน	สัดส่วนเงินนำส่งในแต่ละนโยบาย
ST 100	เงินทั้งหมด 100% ของสมาชิกจะอยู่ในนโยบาย **ตราสารหนี้ระยะสั้น**
SF 100	เงินทั้งหมด 100% ของสมาชิกจะอยู่ในนโยบาย **ตราสารหนี้มั่นคง**
F 100	เงินทั้งหมด 100% ของสมาชิกจะอยู่ในนโยบาย **ตราสารหนี้**
MG 100	เงินทั้งหมด 100% ของสมาชิกจะอยู่ในนโยบาย **ตราสารหนี้+ทอง**
F90: E10	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารหนี้** 90% และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารทุน** 10%
MG90: E10	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารหนี้ผสม (ตราสารหนี้+ทอง)** 90% และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารทุน** 10%
F80: E20	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารหนี้** 80% และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารทุน** 20%
MG80: E20	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารหนี้ผสม (ตราสารหนี้+ทอง)** 80% และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารทุน** 20%
F70: E30	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารหนี้** 70% และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารทุน** 30%
MG70: E30	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารหนี้ผสม (ตราสารหนี้+ทอง)** 70% และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารทุน** 30%
F60: E40	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารหนี้** 60% และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารทุน** 40%
MG60: E40	เงินสะสม-เงินสมทบที่นำส่งเข้ากองทุนในแต่ละเดือน จะนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารหนี้ผสม (ตราสารหนี้+ทอง)** 60% และนำส่งเข้ากองทุนภายใต้นโยบาย **ตราสารทุน** 40%

การบริหารทรัพยากรมนุษย์ และการสรรหา การจ้าง

บริษัทฯ กำหนดนโยบาย และการวางแผนการบริหารทรัพยากรมนุษย์ การสรรหาบุคลากรและการจ้าง โดยเริ่มตั้งแต่การวางแผนกำลังคน จัดสรรกำลังคนให้เหมาะสมกับกำลังการผลิต/การขยายงานในแต่ละปี เพื่อให้การทำงานขององค์กรเป็นไปตามเป้าหมาย ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญเป็นอันดับแรกในการสรรหาบุคลากรเข้ามาร่วมงาน โดยวาง

ระบบและขั้นตอนการสรรหาและคัดเลือกที่มีมาตรฐานการปฏิบัติเพื่อให้ได้พนักงานที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความสามารถ และมีศักยภาพในการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่ความสำเร็จ และยังเปิดโอกาสให้บุคลากรภายในสามารถเปลี่ยนตำแหน่งงาน โยกย้ายหน้าที่การงานได้ หากมีคุณสมบัติตรงกับตำแหน่งที่ต้องการ

ข้อมูลด้านอาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทฯ กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อเป็นแนวทางในการป้องกันและควบคุมไม่ให้เกิดอันตรายเนื่องจากการทำงาน ซึ่งถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของพนักงานทุกคนที่จะต้องให้ความร่วมมือในการตรวจตรา และเฝ้าระวังสภาพแวดล้อมในการทำงานให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัย โดยมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

(1) บริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญและตระหนักถึงความปลอดภัยของพนักงานมาเป็นอันดับแรก

(2) บริษัทฯ จะมีการจัดการเกี่ยวกับอาชีวอนามัยและความปลอดภัยให้เหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กรและปรับปรุงวิธีการดำเนินงานและ สภาพแวดล้อมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในการทำงานอย่างต่อเนื่อง

(3) บริษัทฯ จะให้การสนับสนุนทรัพยากรทั้งในเรื่องบุคลากร เวลา งบประมาณและการฝึกอบรมอย่างเหมาะสมเพื่อเสริมสร้างจิตสำนึกใน ด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมควบคุมให้ปฏิบัติงานตามมาตรฐาน และวิธีการที่กำหนดโดยถือเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงานทุกคน

(4) บริษัทฯ มีคณะกรรมการป้องกันและระงับอัคคีภัยในสถานประกอบการ และมีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยและจัดให้มีการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำ รวมทั้งส่งเสริมสนับสนุนกิจกรรม และการอบรมด้านความปลอดภัย

บริษัทฯตระหนักดีว่า “สุขภาพอนามัยที่ดีและความปลอดภัยเป็นพื้นฐานของทุกกิจกรรม” ด้วยแนวคิดนี้ จึงเป็นจุดเริ่มต้นของกิจกรรมความปลอดภัยและเป็นวิธีการปลูกฝังความคิดที่ว่า “ความปลอดภัยต้อง มาก่อน” ซึ่งเป็นหลักการสำคัญในการนำไปปฏิบัติอยู่เสมอในองค์กร

การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และการส่งเสริมการเรียนรู้

การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ ถือเป็นนโยบายที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ นับตั้งแต่การวางแผนดำเนินการ การนำแผนไปปฏิบัติ ตลอดจนการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานตามแผน ด้วยเล็งเห็นว่าบุคลากรเป็นทรัพยากรอันมีค่าที่จะนำไปสู่ความสำเร็จของการดำเนินงานในด้านต่างๆ ดังนั้น บริษัทฯ จึงกำหนดงบประมาณ และแผนดำเนินงานเพื่อพัฒนาบุคลากรเป็นประจำทุกปีต่อเนื่อง โดยจัดอบรมสัมมนาทั้งภายใน และภายนอก ภายใต้เป้าหมายหลัก 4 ประการ ได้แก่

(1) อบรมเสริมกลยุทธ์บริษัทในด้านต่างๆ

(2) อบรมเพิ่มความรู้ (Knowledge) และทักษะ (Skill) ในการทำงานอย่างมืออาชีพ

(3) อบรมพัฒนาความสามารถ (Competency) เพื่อให้สามารถทำงานได้สูงกว่ามาตรฐานที่กำหนด

(4) อบรมพัฒนาระบบการจัดการภายในให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

นอกจากการอบรมสัมมนาแล้ว ยังมีการเสริมสร้างศักยภาพ (Potential) ของพนักงานและส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในสายงาน (Career Path) ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การเรียนรู้ในรูปแบบของการประชุม ซึ่งกำหนดให้มีการ

ถ่ายทอดความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ (Knowledge sharing) ผ่านการประชุม การเรียนรู้ในรูปแบบของคณะกรรมการภายในบริษัทฯ โดยเป็นกรรมการต่าง ๆ เป็นต้น

สำหรับพนักงานใหม่ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการปฐมนิเทศ และฝึกอบรม (On the job training) เพื่อให้เข้าใจในระบบงาน ขั้นตอนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และขั้นตอนการปฏิบัติงานในตำแหน่งงาน รวมถึงความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อปลูกจิตสำนึกในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการมีส่วนร่วมส่งเสริมความเป็นบรรษัทภิบาลของบริษัท ตลอดจนปลูกฝังจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

การบริหารจัดการด้านสิทธิของชนเผ่าพื้นเมือง

-ไม่มี

เครือข่ายการจัดการด้านความยั่งยืน การเข้าร่วมเป็นสมาชิกสถาบัน และสมาคมต่าง ๆ ทั้งในระดับสากลและในระดับประเทศ

-ไม่มี

นโยบายการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยยึดธรรมาภิบาล และความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการพัฒนาความสามารถและศักยภาพให้กับบคุลากรในทุกด้าน เพื่อให้มีคุณภาพ มีคุณธรรม จริยธรรม ยึดมั่นในความซื่อสัตย์ สุจริต มีความรับผิดชอบต่อตนเอง ต่อองค์กร และต่อสังคม การพัฒนาพนักงานให้เป็นคนดี มีความรู้ความสามารถ จะช่วยส่งเสริมให้องค์กรเติบโตอย่างยั่งยืน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีนโยบายพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ด้านต่างๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล

1) นโยบายการวางแผนพัฒนาสายอาชีพ

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการวางแผนพัฒนาสายอาชีพของพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อความเติบโตก้าวหน้าตามสายงาน และนำ Competency มาประยุกต์ใช้ในองค์กรทั้งในส่วนของความสามารถหลัก (Core Competency) สำหรับพนักงานทุกคน และความสามารถด้านการบริหาร (Managerial Competency) รวมถึงความรู้ความสามารถในสายงาน (Functional Competency) เช่น สายงานขาย สายงานการตลาด สายงานก่อสร้าง และสายงานสนับสนุน มีการวิเคราะห์ วางแผนและเป็นแนวทางการพัฒนาขีดความสามารถของพนักงานรายบุคคลด้วย

2) นโยบายการพัฒนาคนเก่ง

ภายใต้โครงการ Talent & Career Management โดยการจัดทำแผนพัฒนาพนักงานรายบุคคล (Individual Development Plan) มีการติดตามผลการพัฒนาตามแผนเป็นระยะ เพื่อพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้มีความพร้อมรองรับการเติบโตของธุรกิจบริษัทในอนาคต

3) นโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรมนุษย์

บริษัทฯ ตระหนักอยู่เสมอว่าบุคลากรเป็นทรัพยากรอันมีค่า เป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรให้ประสบความสำเร็จและเติบโตได้อย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงพัฒนาทักษะ ความรู้ความสามารถของบุคลากรในทุกระดับอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการนำระบบการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคลในด้านต่างๆ มาประยุกต์ใช้

เช่น ระบบการบริหารผลงาน (Performance Management Systems : PMS) เพื่อให้ทุกส่วนงานมีผลการปฏิบัติงานเป็นไปในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับทิศทางขององค์กร โดยพิจารณาถึง

(1) การกำหนดเป้าหมาย (Goal Setting)

(2) การเตรียมการ การวางแผนงาน (Plan)

(3) การดำเนินการปฏิบัติ ตามบทบาทหน้าที่และแผนงาน

(4) การติดตามผล และการประเมินผลงาน (Performance Appraisal)

(5) การปรับปรุงแก้ไขการทำงานและการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง

<u>ฝึกอบรมภายในบริษัทฯ (Inhouse Training)</u>

เพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพผู้บริหารและพนักงานให้สามารถทำงานตอบสนองต่อกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด ในปี 2567 บริษัทฯ ได้ออกแบบและพัฒนาหลักสูตรการฝึกอบรมภายในองค์กรโดย แบ่งเป็นระดับ ดังนี้

- ระดับจัดการและบริหาร : บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาพนักงานระดับจัดการและระดับบริหาร โดยจัดฝึกอบรมภายในตามแผนฝึกอบรมประจำปี เช่น อบรม หลักสูตร Cost Management เป็นต้น
- ระดับปฏิบัติการ : บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาพนักงานระดับปฏิบัติการ โดยจัดฝึกอบรมภายในตามแผนฝึกอบรมประจำปี เช่น อบรม หลักสูตร ปฐมนเทศ:เพิ่มประสิทธิภาพการทำงานพนักงานใหม่, PR Paperless Training, Microsoft 365 (AI), Manage Engine ServiceDesk Plus Professional Edition Admin Course เป็นต้น
- พนักงานทุกคน : บริษัทฯ วางแผนพัฒนาพนักงานทุกคนตั้งแต่รับเข้ามาทำงานโดยการอบรมให้ความรู้ขั้นพื้นฐานเกี่ยวกับตำแหน่งงานที่รับผิดชอบ เพื่อให้เข้าใจระบบการทำงาน ขั้นตอนการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นต้น นอกจากการพัฒนาขั้นพื้นฐานแล้ว ยังมีรูปแบบการพัฒนาอื่นๆ ได้แก่ การจัดตั้งคณะทำงาน คณะกรรมการพัฒนาระบบงานต่างๆ เช่น คณะกรรมการระบบคุณภาพ, คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการความปลอดภัยในการทำงาน, คณะกรรมการสวัสดิการ, คณะกรรมการ (KPI Committee), คณะทำงานบริหารจัดการเรื่องความยั่งยืน (ESG), คณะกรรมการป้องกันและระงับอัคคีภัยในสถานประกอบการ เพื่อเป็นเวทีให้พนักงานได้เรียนรู้งาน Cross Function

<u>ส่งไปอบรมภายนอก (Public Training)</u>

นอกเหนือจากการฝึกอบรมภายในแล้ว บริษัทฯ ยังสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานไปอบรมสัมมนาและดูงานเพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถ และแลกเปลี่ยนประสบการณ์ แนวความคิดและมุมมองใหม่ๆ กับองค์กรอื่น ในปี 2567 ได้ส่งพนักงานไปอบรมภายนอกหลักสูตรต่างๆ อาทิเช่น

- การเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบ SET Link
- Infographic Presentation Design เพิ่มพลังการสื่อสารในยุคไทยแลนด์ 4.0
- PDPA For IT Management
- พัฒนาการของระบบบัญชีในยุค Digital ที่น่าจับตามอง

- การบันทึกบัญชีรายได้และค่าใช้จ่าย ผลกระทบต่อการการคำนวณกำไรสุทธิ
- Forecast 2024
- เทคนิคการเป็นนักพัฒนา
- การดำเนินคดีอนุญาโตตุลาการ
- CULA Seminar Series

ระดับจัดการและบริหาร บริษัทฯ เน้นพัฒนาทักษะการบริหาร และความเป็นผู้นำ รวมถึงการเพิ่มองค์ความรู้ใหม่ๆ เสริมสร้างความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และเตรียมความพร้อมผู้บริหารรองรับธุรกิจใหม่ ๆ โดยส่งไปอบรมสัมมนาภายนอก อาทิเช่น

- โอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่1
- กฎหมายธุรกิจเบื้องต้น
- เจาะประเด็นภาษีของงบการเงินก่อนยื่นแบบ ภงด 50
- Medical Hub Executive Program
- ชวนคุณรวยด้วยอสังหาฯ โดยใช้เงินคนอื่น

ในปี 2567 บริษัทฯ จัดอบรมภายในและภายนอก ดังนี้

การจัดฝึกอบรม	จำนวนหลักสูตร	จำนวน (คน)
การอบรมภายในองค์กร	14	705
การอบรมภายนอกองค์กร	13	16
รวม	**45**	**721**

การฝึกอบรมและพัฒนา (3 ปีย้อนหลัง)

รายการ	2565	2566	2567
จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยของพนักงาน (ชั่วโมง/คน/ปี)	23.90	43.00	17.34
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมและพัฒนา (บาท)	976,965.01	1,380,709.06	773,155.70

ข้อมูลสำคัญอื่น

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ นางสาวพรทิพย์ภา ชีวเรืองโรจน์ ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2560 เป็นต้นมา เพื่อทำหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ และช่วยให้กรรมการและบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการส่งเสริมให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนดูแลการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งดูแลการจัดทำและเก็บรักษาเอกสารประกอบการประชุม และการติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ ได้มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทไว้ในคู่มือนโยบายการกำกับดูแลกิจการด้วย เนื่องจากเล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นในบทบาทของเลขานุการบริษัทต่อการพัฒนา

ระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยสามารถติดต่อเลขานุการบริษัทได้ที่ E-mail Address : porntippa.c@ncgroup.co.th, ir@ncgroup.co.th หรือที่โทรศัพท์ 02-9935080-81 ต่อ 130

คุณสมบัติของเลขานุการบริษัท

(1) มีความรู้และความเข้าใจด้านกฎระเบียบของบริษัทฯและของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผ่านการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของเลขานุการบริษัท

(2) มีความรู้และความเข้าใจในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ

บทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

(1) จัดทำ และเก็บรักษา

- ทะเบียนกรรมการ
- หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัทฯ
- หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

(2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร

(3) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

หัวหน้าตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้แต่งตั้ง บริษัท แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด (KAS) ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ซึ่งบริษัท แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด (KAS) ได้มอบหมายให้ นายคำนึง สาริสระ เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของ บริษัท แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด (KAS) และนายคำนึง สาริสระ แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความอิสระ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน โดยบริษัทยังได้จัดตั้งฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับบริษัทที่ปรึกษาการตรวจสอบภายในด้วย

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท จะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าตรวจสอบภายในปรากฏใน**เอกสารแนบ 3**

หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทจัดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อเป็นตัวแทนบริษัทในการติดต่อ สื่อสารกับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนสถาบัน นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และประชาชนทั่วไป โดยการเผยแพร่ข้อมูลผ่านหลายช่องทาง เช่น การเข้าร่วมกิจกรรมพบปะนักลงทุน (Opportunity Day) การเผยแพร่ข้อมูลผ่านทางสื่อมวลชน อีเมล์ โทรศัพท์ โทรสาร วารสาร IR Newsletter รวมทั้งการเผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์บริษัทที่ https://investor.ncgroup.co.th/ ทั้งที่เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอข้อมูลบริษัทโดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่

https://investor.ncgroup.co.th/contact-ir-th/ หรือผ่านทางอีเมล: ir@ncgroup.co.th หรือโทร. 02-5080-81 ต่อ 130 หรือติดต่อตามที่อยู่ดังนี้

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ : บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี, ผู้ดูแลงานตรวจสอบภายใน, ผู้ดูแลงานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ ปรากฏในเอกสารแนบ 1 และ 3

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีและค่าบริการอื่น

- ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทฯ และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ดังนี้

ชื่อบริษัท	ค่าสอบบัญชี	ค่าบริการอื่น
	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)	1,640,000.00	131,055.00
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	315,000.00	8,426.00
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	66,000.00	1,891.00
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	165,000.00	4,340.00
รวม	**2,186,000.00**	**145,712.00**

- ค่าบริการอื่นๆ (Non – Audit Fee)

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีการจ่ายค่าบริการอื่นๆ (Non – Audit Fee) ให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

(1) ค่าบริการอื่น ได้แก่ Audit Instruction Charge: - ไม่มี -

(2) ค่าบริการอื่นที่จะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จ : - ไม่มี -

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

โดยสรุปผลการประเมินคณะกรรมการทุกคณะ สำหรับปี 2567 ในการประชุมครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 มีดังต่อไปนี้

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

การประเมินผลงานกรรมการ

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ เป็นประจำทุกปี รวมถึงได้จัดให้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคลอีกด้วย โดยใช้หลักเกณฑ์แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด อีกทั้งเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา พร้อมทั้งมีการจัดทำสรุปผลการประเมินเพื่อคณะกรรมการจะได้นำผลการประเมิน และข้อเสนอแนะมาใช้ในการปรับปรุง และพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการ คิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็มในแต่ละข้อทั้งหมด โดยที่

มากกว่าร้อยละ 85	=	ดีเยี่ยม
มากกว่าร้อยละ 75	=	ดีมาก
มากกว่าร้อยละ 65	=	ดี
มากกว่าร้อยละ 50	=	พอใช้
ต่ำกว่าร้อยละ 50	=	ควรปรับปรุง

<u>การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท</u>

<u>หลักเกณฑ์</u> แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ เป็นแบบประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการทั้งคณะ โดยนำแนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

<u>ขั้นตอน</u> เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณารับทราบและหารือเป็นประจำทุกปี

<u>การประเมิน 6 หัวข้อ สรุปดังนี้</u>

(1)	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	16.15%
(2)	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	15.90%
(3)	การประชุมคณะกรรมการ	16.27%
(4)	การทำหน้าที่ของกรรมการ	16.31%

(5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ 16.27%

(6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร 15.48%

ปี 2567 สรุปผลการประเมินคณะกรรมการทั้งคณะ ในภาพรวม 6 หัวข้อ เห็นว่าการดำเนินการส่วนใหญ่ จัดทำได้ดีเยี่ยม / เหมาะสมที่สุด โดยมีคะแนนเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม เท่ากับร้อยละ 96.37

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล

หลักเกณฑ์ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ เป็นแบบประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการรายบุคคล ซึ่งบริษัทฯ ใช้แบบประเมินฯ ฉบับเดียวกันกับแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะ โดยนำแนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

ขั้นตอน เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณารับทราบและหารือเป็นประจำทุกปี

การประเมิน 4 หัวข้อ สรุปดังนี้

	หัวข้อ	สัดส่วนการประเมิน	คุณไตรรัตน์	ดร. พิบูลย์	คุณวิชาญ	คุณวรการ	คุณวิกรม	คุณสมเชาว์	คุณสมนึก
1	คุณสมบัติส่วนบุคคล	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%
2	ความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่	20%	20%	20%	20%	18%	18%	20%	20%
3	การมีส่วนร่วมในการประชุม	47%	47%	47%	47%	45%	45%	47%	47%
4	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ	20%	20%	20%	20%	18%	18%	20%	20%
	รวม	100%	100%	100%	100%	95%	95%	100%	100%

ปี 2567 สรุปผลการประเมินรายบุคคลของคณะกรรมการทั้งคณะ ในภาพรวม 4 หัวข้อ เห็นว่าการดำเนินการส่วนใหญ่ จัดทำได้ดีเยี่ยม / เหมาะสมที่สุด โดยมีคะแนนเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม เท่ากับร้อยละ 98.57

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

หลักเกณฑ์ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นแบบประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการทั้งคณะ โดยมีวัตถุประสงค์ของการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบดังนี้

(1) เพื่อช่วยให้ได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา

(2) เพื่อให้การทำงานของคณะกรรมการตรวจสอบมีประสิทธิผลมากขึ้น เพราะทราบถึงความรับผิดชอบของตนได้ชัดเจน

(3) เพื่อช่วยปรับปรุงความสัมพันธ์ระหว่างคณะกรรมการตรวจสอบกับฝ่ายจัดการ

ขั้นตอน เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการตรวจสอบทุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณารับทราบและหารือเป็นประจำทุกปี และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อไป

การประเมิน 4 หัวข้อ สรุปดังนี้

(1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการตรวจสอบ 24.38%

(2) การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 24.15%

(3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ 23.61%

(4) การรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ 25.00%

ปี 2567 สรุปผลการประเมินคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ ในภาพรวม 4 หัวข้อ เห็นว่าการดำเนินการส่วนใหญ่ จัดทำได้ดีเยี่ยม / เหมาะสมที่สุด โดยมีคะแนนเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม เท่ากับร้อยละ 97.13%

<u>การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ</u>

<u>หลักเกณฑ์</u> แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ เป็นแบบประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการทั้งคณะ โดยมีวัตถุประสงค์ของการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ดังนี้

(1) เพื่อช่วยให้ได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา

(2) เพื่อให้การทำงานของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ มีประสิทธิผลมากขึ้น เพราะทราบถึงความรับผิดชอบของตนได้ชัดเจน

(3) เพื่อช่วยปรับปรุงความสัมพันธ์ระหว่างคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการกับฝ่ายจัดการ

<u>ขั้นตอน</u> เลขานุการคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการทุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ เพื่อพิจารณารับทราบและหารือเป็นประจำทุกปี และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อไป

<u>ผลการประเมินในการประเมิน 4 หัวข้อ สรุปดังนี้</u>

(1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการฯ 24.38%

(2) การประชุมคณะกรรมการสรรหาฯ 24.53%

(3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาฯ 23.91%

(4) การรายงานของคณะกรรมการสรรหาฯ 25.00%

สรุปผลการประเมินผลคณะกรรมการทั้งคณะ ในภาพรวม 4 หัวข้อ เห็นว่าการดำเนินการส่วนใหญ่ จัดทำได้ดีเยี่ยม / เหมาะสมที่สุด โดยมีคะแนนเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม เท่ากับร้อยละ 97.81%

การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมของกรรมการในปี 2567

ชื่อ – นามสกุล		ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด		
			คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ
1. รศ.ไตรรัตน์	จารุทัศน์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	6/6	-	-
2. ดร.พิบูลย์	ลิมประภัทร	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	6/6	4/4	2/2
3. นายวิชาญ	อมรโรจนาวงศ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	6/6	4/4	2/2
4. นายวรการ	เทพเฉลิม	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	6/6	4/4	2/2
5. นายวิกรม	ศรีประทักษ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	6/6	4/4	2/2
6. นายสมเชาว์	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการ, กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ	6/6	-	2/2
7. นายสมนึก	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการ	6/6	-	-

ค่าตอบแทนกรรมการ

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

- ค่าตอบแทนกรรมการปี 2567

ชื่อ – นามสกุล		ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม			ค่าตอบแทนรายปี	ค่าบำเหน็จประจำปี 2567	รวม
			คณะกรรมการบริษัท (ล้านบาท)	คณะกรรมการตรวจสอบ (ล้านบาท)	คณะกรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ (ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
1. รศ.ไตรรัตน์	จารุทัศน์	ประธานกรรมการ	0.300	-	-	0.440	0.060	**0.800**
2. ดร.พิบูลย์	ลิมประภัทร	กรรมการ	0.120	0.120	0.060	0.200	0.060	**0.560**
3. นายวิชาญ	อมรโรจนาวงศ์	กรรมการ	0.120	0.080	0.040	0.200	0.060	**0.500**
4. นายวรการ	เทพเฉลิม	กรรมการ	0.120	0.080	0.040	0.200	0.060	**0.500**
5. นายวิกรม	ศรีประทักษ์	กรรมการ	0.120	0.080	0.040	0.200	0.060	**0.500**
6.นายสมเชาว์	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการ	0.120	-	0.040	-	-	**0.160**
7. นายสมนึก	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการ	0.120	-	-	-	-	**0.120**
รวม			**1.020**	**0.360**	**0.220**	**1.240**	**0.300**	**3.140**

<u>หมายเหตุ</u> : ปี 2567 มีการประชุม BOD = 6 ครั้ง, AC = 4 ครั้ง, NRC = 2 ครั้ง

รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 มีดังนี้

ค่าเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายปี

1. ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัท
   - ประธานกรรมการ 50,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
   - กรรมการ 20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
2. ค่าตอบแทนรายปีคณะกรรมการบริษัท
   - ประธานกรรมการ 440,000 บาท ต่อคน ต่อปี
   - กรรมการ - ไม่มี -
3. ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
   - ประธานกรรมการตรวจสอบ 30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
   - กรรมการตรวจสอบ 20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
4. ค่าตอบแทนรายปีคณะกรรมการตรวจสอบ
   - ประธานกรรมการตรวจสอบ 200,000 บาท ต่อคน ต่อปี
   - กรรมการตรวจสอบ 200,000 บาท ต่อคน ต่อปี
5. ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ
   - ประธานกรรมการฯ 30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
   - กรรมการฯ 20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม

เงินโบนัส

รายละเอียดการอนุมัติโบนัสกรรมการบริษัทสำหรับปี 2565 – 2567 สรุปได้ดังนี้

โบนัสที่จ่ายในปี	2565	2566	2567
วงเงินที่ขออนุมัติ (บาท)	495,000	680,000	300,000

เสนออนุมัติเงินโบนัสกรรมการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2566 (จ่ายในปี 2567) ในวงเงินไม่เกิน 300,000 บาท โดยจะคำนวณจ่ายตามระยะเวลาที่กรรมการดำรงตำแหน่งในปีนั้นๆ และจ่ายให้กับกรรมการทุกท่านเท่าๆ กัน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ (Executive Director) จะไม่ได้รับเงินโบนัสกรรมการ

ทั้งนี้ โบนัสกรรมการจะจ่ายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี นั้นๆ แล้ว โดยการจัดสรรจำนวนเงินและวิธีการจ่ายให้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการบริษัทฯ

สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

รายละเอียดการอนุมัติสิทธิประโยชน์อื่นๆ สำหรับปี 2565 – 2567 สรุปได้ดังนี้

รายการ	2565	2566	2567
สิทธิประโยชน์อื่นๆ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

หลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการ

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการ

(1) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้น ต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร โดยคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงประสบการณ์ความรู้ความสามารถที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ จากนั้นจึงนำรายชื่อเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง

(2) คณะกรรมการให้ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งคณะ

(3) ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสามถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม 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 โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน

(6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

คุณสมบัติของคณะกรรมการ

(1) กรรมการต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีวิสัยทัศน์ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรมและจริยธรรม มีประวัติการทำงานโปร่งใส และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทได้

(2) มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ทั้งนี้ในการเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท

(4) กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการในบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่น ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทเดียวกับบริษัท หรือเป็นคู่แข่งขันของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

(5) กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามแนวทางเดียวกันกับคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนั้นยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

นิยามกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่ไม่มีธุรกิจ หรืองานใดอันเกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจโดยอิสระของตน

<u>กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติ</u> ดังต่อไปนี้

(1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

(2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

(3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ โดยความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาตหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำ

รายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

(5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

(6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้ง เป็นกรรมการอิสระ

(7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนิยามกรรมการอิสระของบริษัทให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการอนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกตั้งจากกรรมการบริษัทจำนวนหนึ่งและผู้บริหารระดับสูงอีกจำนวนหนึ่ง เพื่อให้สามารถกำกับดูแล และลงในรายละเอียดของการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี อีกทั้ง สอดคล้องกับแนวทางและนโยบายการบริหารที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด อย่างน้อย 3 คน และมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี ทั้งนี้ ณ ปี 2567 บริษัทฯ มีกรรมการตรวจสอบทั้งหมด 4 ท่าน

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ โดยแต่งตั้งกรรมการอย่างน้อย 3 คน ประกอบด้วยกรรมการอิสระสองในสาม โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เพื่อให้เป็นไปตามกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมและดูแลรักษาผลประโยชน์ของเงินลงทุนบริษัท บริษัทฯมีการส่งบุคคลเพื่อเป็นตัวแทนบริษัทไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท ทั้งนี้

ตัวแทนของบริษัทที่ไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว จะมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายสำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยในทิศทางที่เหมาะสม และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัท

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

แนวปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวปฏิบัติ ดังนี้

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

- **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

บริษัทฯ มีนโยบายในการดูแล กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท เพื่อป้องกันการใช้โอกาสจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท แสวงหาประโยชน์ส่วนตน

- **ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ มีนโยบายมุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจอย่างซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม มีจริยธรรมและโปร่งใส เพื่อให้ธุรกิจมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนเพื่อเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในระยะยาวโดยคำนึงถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

- **การปฏิบัติต่อตนเอง**

พนักงานทุกคนถือเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จขององค์กร จึงจำเป็นจะต้องเป็นผู้ที่ใฝ่รู้ และพัฒนาความรู้ความสามารถของตนเองอยู่เสมอ ประพฤติ ปฏิบัติตน อยู่ในระเบียบวินัย และศีลธรรมอันดี

- **การปฏิบัติต่อบริษัท**

บริษัทฯ มุ่งหวังที่จะให้พนักงานทุกคนมีส่วนร่วมในการพัฒนาให้บริษัทสามารถเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืน ควบคู่กับการเสริมสร้างวัฒนธรรมที่ดีภายในองค์กร

- **การปฏิบัติต่อคู่ค้า**

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- **การปฏิบัติต่อเจ้าหนี้**

บริษัทฯ ยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้ ในการชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และการดูแลหลักประกันให้อยู่ในสภาพที่ดีตามที่ตกลงไว้

- **การปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า**

บริษัทฯ มีนโยบายในการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้คู่ค้าต้องขายสินค้าให้บริษัทเท่านั้น บริษัทไม่มีนโยบายในการใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งขันอย่างผิดกฎหมายและขัดต่อจริยธรรม

- **การปฏิบัติต่อผู้สอบบัญชีอิสระ**

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้สอบบัญชีอิสระที่ผู้ถือหุ้นใช้เป็นกลไกในการตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารและให้มีรายงานทางการเงินต่างๆ ถูกต้อง ครบถ้วน จึงมีนโยบายให้ความร่วมมือกับผู้สอบบัญชีอย่างเต็มที่โดยเสนอข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วน ตลอดจนให้ความสะดวกแก่ผู้สอบบัญชีอิสระในการตรวจสอบ

- **นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดลิขสิทธิ์ ทรัพย์สินทางปัญญา และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร**

บริษัทฯ ได้ตระหนักและคำนึงถึงความสำคัญของการไม่ละเมิดลิขสิทธิ์ การใช้ทรัพย์สินทางปัญญา การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร โดยยึดหลักกฎหมาย คุณธรรม จริยธรรมเป็นหลัก

2. การปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนสนับสนุนและส่งเสริมให้บุคลากรทุกระดับมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ อีกทั้ง ปลูกฝังการปฏิบัติหน้าที่ตลอดจนการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และจริยธรรม เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

- บริษัทตระหนักถึงความสำคัญและมีนโยบายการดำเนินงานบนพื้นฐานของความซื่อสัตย์ สุจริต และไม่สนับสนุนการกระทำที่เกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน
- บริษัทได้กำหนดแนวทางในการส่งเสริมให้พนักงานมีค่านิยมในการปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต อย่างต่อเนื่อง
- บริษัทได้จัดตั้งฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเป็นหน่วยงานในการตรวจสอบการกระทำที่อาจจะก่อให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมทั้งแนวทางในการป้องกัน และบทลงโทษที่เหมาะสม

3. การปฏิบัติเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงาน จึงมีการดำเนินงานเกี่ยวกับการสรรหา ว่าจ้าง โดยยึดหลักจริยธรรม ไม่มีการเลือกปฏิบัติทั้งในเรื่อง เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว หรือเพศ แต่จะพิจารณาถึงความเหมาะสมของหน้าที่ความรับผิดชอบเป็นสำคัญ รวมทั้งไม่มีการใช้แรงงานเด็ก แรงงานเกณฑ์หรือแรงงานบังคับ และมีการให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ แก่พนักงานอย่างทั่วถึง โดยมีแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

- บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด ไม่สนับสนุนการกระทำที่เกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน
- บริษัทจะส่งเสริม ให้ความรู้ ความเข้าใจในหลักสิทธิมนุษยชนแก่พนักงาน เพื่อให้สามารถประยุกต์ใช้การปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง เหมาะสม

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

การปฏิบัติต่อพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัท บริษัทจึงมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง การโยกย้ายตลอดจนสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการปฏิบัติงาน และส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในสายงาน โดยมีแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อการเป็นปัจเจกชน
- ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อพนักงาน
- การว่าจ้าง แต่งตั้งและโยกย้ายพนักงาน รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน จะพิจารณาบนพื้นฐานของคุณธรรมและการบริหารทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท
- ส่งเสริมให้พนักงานได้รับการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และเสริมสร้างศักยภาพในการปฏิบัติงาน โดยให้โอกาสอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ
- ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ

- เสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี
- รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะของพนักงานอย่างมีเหตุมีผล
- ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด
- หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรมซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน หรือคุกคามและสร้างความกดดันต่อสภาพจิตใจของพนักงาน

การดูแลเรื่องค่าตอบแทนและสวัสดิการของพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับพนักงาน จึงมีนโยบายในการดูแลค่าตอบแทนสวัสดิการต่างๆที่ช่วยเหลือและยกระดับคุณภาพชีวิตของพนักงานไปจนถึงครอบครัวพนักงานให้ดียิ่งขึ้น ตลอดจนสร้างขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติงาน ดังนี้

- บริษัทฯได้กำหนดให้มีการจ่ายผลตอบแทนที่เป็นธรรม เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบสอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัท
- บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการพิจารณาทบทวนค่าตอบแทนและสวัสดิการต่างๆ ของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้ในอุตสาหกรรม

5. การปฏิบัติต่อลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจสูงสุดให้กับลูกค้าที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดีมีคุณภาพ ในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว โดยมีแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ส่งมอบสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพ ตรงตามหรือสูงกว่าความคาดหมายของลูกค้าในราคาที่เป็นธรรม
- ให้ข้อมูลข่าวสารของสินค้าและบริการอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยไม่บิดเบือนข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ หรือเงื่อนไขใดๆ ของสินค้า
- ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ กับลูกค้าอย่างเป็นธรรม (กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ ต้องรีบแจ้งล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไข)
- ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และจัดให้มีระบบและกระบวนการให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการ รวมทั้งการตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จะไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้าโดยไม่ได้รับอนุญาตจากลูกค้าหรือจากผู้มีอำนาจของบริษัทก่อน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามบทบังคับของกฎหมาย

6. การปฏิบัติเกี่ยวกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ในด้านความปลอดภัย อาชีว อนามัย และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม และดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดกับสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ในด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม
- ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- ส่งเสริม ให้ความรู้ และฝึกอบรมพนักงานด้านสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมให้เกิดค่านิยมในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
- ใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และพัฒนาสินค้าที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมมากขึ้น

7. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทฯ มุ่งที่จะขยายตัวอย่างต่อเนื่องและพัฒนาอย่างยั่งยืน ตามกลยุทธ์การดำเนินงานของบริษัท ควบคู่กับการให้ความช่วยเหลือแก่สังคม ชุมชน และดูแลสิ่งแวดล้อม โดยมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงการให้ความสำคัญกับสังคมและชุมชน บริษัทเชื่อว่า สังคมที่ดีย่อมมีพื้นฐานมาจากความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างคนที่อยู่ในชุมชน

- บริษัทจึงมุ่งเน้นการส่งเสริมการจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อเสริมสร้างสัมพันธ์ที่ดีของคนในชุมชน ตลอดจนมีนโยบายในการให้ความช่วยเหลือสังคม เพื่อให้ทุกคนมีโอกาสเท่าเทียมกัน บริษัทได้ให้การสนับสนุนการจัดกิจกรรมในชุมชนของโครงการ และบริเวณใกล้เคียงเนื่องในวันสำคัญ และวันประเพณีต่างๆ ตลอดจนสนับสนุนการทำกิจกรรมเพื่อการกุศลและช่วยเหลือผู้ประสบภัย
- กิจกรรมส่งเสริมทักษะของเด็กและเยาวชน บริษัทมีเจตนารมณ์ที่ต้องการเห็นเยาวชนไทยเติบโตควบคู่ไปกับสังคมที่ดี ตลอดจนช่วยส่งเสริมและสนับสนุนให้เยาวชนไทย กล้าคิด กล้าแสดงออก และได้รับโอกาสในการแสดงพลังทางความคิด และไอเดียใหม่ๆ สู่สาธารณชนภายนอก บริษัทได้ให้การสนับสนุนการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมทักษะการเรียนรู้เด็กและเยาวชน
- การศึกษา บริษัทถือเป็นนโยบายปฏิบัติ ที่ยึดถือมาอย่างต่อเนื่องในการร่วมเป็นส่วนหนึ่งที่มีส่วนช่วยในการให้การสนับสนุนด้านความรู้ หรือด้านอุปกรณ์สิ่งของ สื่อการเรียนการสอน และอุปกรณ์กีฬาให้แก่ชุมชนและสังคม

8. นวัตกรรมและการเผยแพร่

นวัตกรรมและเทคโนโลยี มีบทบาทความสำคัญอย่างมากในสังคมปัจจุบัน เนื่องจากความต้องการ ความสะดวกสบาย และการยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดียิ่งขึ้น บริษัทฯ มีความเข้าใจและรู้ใจว่าลูกบ้านหรือลูกค้าต้องการอะไร จึงใส่ใจทุกรายละเอียดของผลิตภัณฑ์และการบริการ โดยมุ่งมั่นในการก่อสร้างบ้านที่มีคุณภาพ และพัฒนาในทุกกระบวนการทำงาน เพื่อสร้างการพัฒนาในสินค้าและบริการ โดยยึดความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก มีการนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่อเพิ่มความสะดวกสบาย และยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยและการบริการ เพื่อให้ลูกค้าได้รับสิ่งที่ดีที่สุด

บริษัทฯ ได้พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการเพื่อตอบสนองความต้องการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการพัฒนาระบบคุณภาพโดยการนำระบบ ISO มาใช้เป็นรายแรก และ ปัจจุบันได้พัฒนาระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 เพื่อพัฒนาสินค้า และบริการ ให้มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น โดยบริษัทฯได้ร่วมกับคู่ค้า ได้แก่ SCG เพื่อศึกษาและนำนวัตกรรมที่ออกแบบให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาใช้ในการพัฒนาสินค้าและบริการ ได้แก่ Smart Home, Eco Home, และ Care Home มาใช้ประกอบการพัฒนาออกแบบที่อยู่อาศัย เพราะบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญในการส่งเสริมพัฒนานวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัย ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่คำนึงถึงการใช้พลังงาน

โดยปัจจุบันได้ใช้นวัตกรรมบ้านเย็นของ SCG เพื่อปรับสภาวะภายในบ้านให้รู้สึกได้ถึงคุณภาพอากาศที่ดีภายในบ้าน ด้วยระบบ Active Airflow System อุปกรณ์ที่จะประกอบติดกับตัวบ้าน ทำหน้าที่ดันอากาศร้อนภายในตัวบ้านและดึงขึ้นไปชั้นบน และถ่ายเทออกไปทางโถงหลังคา ซึ่งเป็นระบบช่วยในการปรับอุณหภูมิในบ้านให้พอเหมาะ มีระบบหมุนเวียนอากาศ ทำหน้าที่เสมือนเครื่องปรับอากาศตามธรรมชาติให้กับบ้าน ระบบนี้จะติดตั้งพร้อมโซล่าเซลล์ขนาดเล็กเพื่อให้พลังงานดูดพัดลมโดยไม่ต้องใช้ไฟฟ้า ซึ่งตอบสนองสไตล์คนรุ่นใหม่ที่ใส่ใจการใช้พลังงาน โดยแนวคิดดังกล่าว นำร่องที่โครงการ ธัญธานี โฮมออนกรีน และนำมาพัฒนาใช้ต่อที่โครงการ CHARM ในปัจจุบัน รวมถึงการเลือกใช้สีที่มีคุณภาพที่ช่วยยับยั้งเชื้อโคโรน่าไวรัสได้ พร้อมทั้งมีการพ่นฆ่าเชื้อเพื่อป้องกันการแพร่กระจายจากสถานการณ์โควิด 19 อีกทั้งยังมีความร่วมมือกับ บริษัท พานาโซนิค (ไทยแลนด์) ในการศึกษาและทดลองใช้ระบบความคุมการไหลเวียนของอากาศภายในบ้านเพื่อสภาวะน่าสบายในโครงการบ้านฟ้านีโอล่ารังสิต คลอง 2

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าพัฒนาการออกแบบบ้านเพื่อตอบโจทย์ของสังคมผู้สูงอายุในอนาคตอันใกล้ การออกแบบยังคำนึงถึงการอาศัยอยู่รวมกันของทุก Generation ในบ้านหลังเดียวกัน ภายใต้แนวคิด All From Home และบริษัทฯ ยังได้นำระบบ IT มาพัฒนาระบบคุณภาพสินค้าและบริการภายในองค์กร ได้แก่ ระบบโปรแกรม ERP อสังหาริมทรัพย์, MANGO และได้เพิ่มระบบ LINE@ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างรวดเร็วในเรื่องบริการหลังการขายอีกด้วย

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2567 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบ มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

1.	ดร.พิบูลย์	ลิมประภัทร	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นายวิชาญ	อมรโรจนาวงศ์	กรรมการตรวจสอบ
3.	นายวรการ	เทพเฉลิม	กรรมการตรวจสอบ
4.	นายวิกรม	ศรีประทักษ์	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวพิศมณฑ์ สุภาพ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย ซึ่งสอดคล้องกับหลักสากลและแนวปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการสอบทานรายงานทางการเงิน ระบบการตรวจสอบภายใน ระบบควบคุมภายใน พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การเสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทฯ มีความโปร่งใส มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพ พร้อมประสิทธิผล สามารถสร้างคุณค่ารวมถึงภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทฯ ได้อย่างยั่งยืน

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

ในปี 2567 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ รวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ มีจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

1.	ดร.พิบูลย์	ลิมประภัทร	ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
2.	นายสมเชาว์	ตันฑเทอดธรรม	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
3.	นายวิชาญ	อมรโรจนาวงศ์	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
4.	นายวรการ	เทพเฉลิม	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
5.	นายวิกรม	ศรีประทักษ์	กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

โดยมี นางสาวกัลยา มาลัย เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย โดยมีหน้าที่ในการสรรหากรรมการทั้งกรรมการใหม่หรือเพื่อทดแทน และพิจารณากำหนดค่าตอบทานของกรรมการ โดยการกำหนดคุณสมบัติและหลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการ พิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีความเหมาะสมในด้านความรู้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเพื่อเสนอชื่อแต่งตั้ง รวมถึงเสนอชื่อโยกย้าย ถอดถอนกรรมการที่ปฏิบัติไม่เป็นไปตามคุณสมบัติที่บริษัทกำหนดเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา นอกจากนี้ยังพิจารณาการเข้าประชุม ความรู้ความสามารถของกรรมการในการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการอย่างเหมาะสม โปร่งใส และจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance Policy) ที่เหมาะสมกับบริษัท ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักเกณฑ์ ระเบียบและข้อบังคับของหน่วยงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแล ได้แก่ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามมาตรฐานสากลเพื่อเสนอคณะกรรมการอนุมัติ

การควบคุมภายใน และรายการระหว่างกัน

การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ สอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบโดยตรง เพื่อให้สามารถทำหน้าที่การตรวจสอบได้อย่างเป็นอิสระในการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่มีอยู่ในระบบการปฏิบัติงาน รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาการตรวจสอบภายใน คือ บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบกระบวนการปฏิบัติงานตามแผนการตรวจสอบประจำปี 2567 ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายใน ซึ่งประเมินโดยฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชีของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเห็นชอบว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และได้รับการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของบริษัทที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน เพื่อทำให้เกิดประโยชน์ในการบริหารงานของบริษัท

1. การควบคุมภายในองค์กร

(1) โครงสร้างองค์กร บริษัทฯ ให้ความสำคัญยิ่งต่อการกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนระบบการควบคุมภายใน และสอดคล้องกับข้อควรปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่ว่าจะเป็นโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะอนุกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนฝ่ายงานตรวจสอบและพัฒนาระบบ
กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และแต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่านเป็นคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการบริษัทประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง คณะกรรมการตรวจสอบจะประชุมโดยอิสระร่วมกับฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง คณะกรรมการบริหารมีการประชุมกันอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง

(2) บริษัทได้กำหนดแผนกลยุทธ์ระดับองค์กร เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ แผนงานรายปี ซึ่งผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท และเป้าหมายดัชนีวัดผลการปฏิบัติงาน (KPI) ของแต่ละฝ่าย / โครงการเป็นประจำทุกปี มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ KPI เพื่อทบทวน KPI ของทุกหน่วยงาน ให้เหมาะสมกับสภาวการณ์ปัจจุบัน และให้สอดคล้องกับนโยบายบริษัท ตลอดจนการสื่อสารนโยบายการบริหารงาน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ

(3) บริษัทได้จัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และมีคุณธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนสาธารณชนและสังคม โดยได้กำหนดให้การดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมเป็นหนึ่งในยุทธศาสตร์หลักในการบริหารงาน รวมทั้งมีการกำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนพนักงานที่สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ นโยบายสนับสนุนการฝึกอบรม และการศึกษา เพื่อพัฒนาความรู้

ความสามารถ สร้างขวัญ และกำลังใจให้พนักงานได้ร่วมกันปฏิบัติงาน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายโดยรวมขององค์กร

(4) บริษัทมีการจัดทำระเบียบวิธีปฏิบัติงาน ด้านการเงิน จัดซื้อ การบริหารทั่วไป และมีระบบบริหารงานคุณภาพ ISO เพื่อควบคุมคุณภาพของการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักมาตรฐานสากล

2. การประเมินความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการกำหนดโยบายบริหารความเสี่ยง และจัดตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยงเพื่อร่วมพิจารณาแผนการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงประจำปี พร้อมทั้งกำหนดให้เป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกไตรมาส เพื่อให้แน่ใจว่ามาตรการในการบริหารความเสี่ยงมีความเพียงพอและอยู่ในระดับที่เหมาะสม

นโยบายบริหารความเสี่ยง :

(1) คณะทำงานบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่รับผิดชอบ กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวม ซึ่งต้องครอบคลุมถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และจัดทำตารางการประเมินความเสี่ยง กำหนดดัชนีชี้วัดความเสี่ยง รวมทั้งจัดทำรายงานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทถือปฏิบัติ

(2) แผนงานบริหารความเสี่ยงจะต้องสอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่บริษัทกำหนด โดยสามารถประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

(3) ทบทวนความเพียงพอของแผนงานบริหารความเสี่ยง โดยรวมถึงประสิทธิผลของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด

(4) การปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงนี้ต้องปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และต่อเนื่องภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารของบริษัท

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน

(1) บริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตอำนาจอนุมัติของผู้บริหารระดับต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน จัดโครงสร้างการปฏิบัติงานเพื่อให้สามารถสอบทานงานระหว่างกันได้

(2) มีระบบการวางแผน และรายงานผลการปฏิบัติงาน KPI อย่างสม่ำเสมอทุกเดือน ตลอดจนการพิจารณาทบทวนแผนกลยุทธ์ประจำปีทุก 6 เดือน

(3) บริษัทฯ มีมาตรการในการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ภายใต้ พ.ร.บ.บ้านจัดสรร พ.ร.บ. คุ้มครองผู้บริโภค พ.ร.บ.สิ่งแวดล้อม พ.ร.บ.ควบคุมเอกสาร พ.ร.บ.ผังเมือง และอื่นๆ พร้อมทั้งกำหนดให้การพิจารณาธุรกรรมรายการที่เกี่ยวโยง เป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเหมาะสมแล้ว

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

(1) บริษัทฯ ได้พัฒนาระบบการรายงานข้อมูลสารสนเทศด้วยระบบโปรแกรมหลักภายในองค์กร (ERP) เพื่อให้กระบวนการปฏิบัติงาน การรายงานข้อมูลเพื่อสนับสนุนการตัดสินใจของผู้บริหาร มีความ ถูกต้อง รวดเร็ว สามารถลดต้นทุน เพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงาน และสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้ามากยิ่งขึ้น

(2) บริษัทฯ ได้จัดโครงสร้างองค์กร ให้มีหน่วยงานทำหน้าที่สื่อสารข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยมีเนื้อหาสาระที่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน และสามารถค้นหาได้ ได้แก่ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายประชาสัมพันธ์ รวมทั้งการจัดทำบอร์ดประชาสัมพันธ์ และบอร์ดแจ้งข่าวสารของบริษัทฯ แสดง ณ สถานที่ทำงานให้เห็นสามารถรับทราบข้อมูลได้อย่างชัดเจน

(3) บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดลิขสิทธิ์ ทรัพย์สินทางปัญญา และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเป็นแนวทางในการควบคุมระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลขององค์กรให้มีประสิทธิภาพ

(4) บริษัทฯ กำหนดให้มีการส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุม ก่อนการประชุมโดยเฉลี่ย 7 วัน ก่อนการประชุม

(5) ฝ่ายบริหารระดับสูงเป็นผู้กำกับดูแลระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร

5. ระบบการติดตามผล

(1) บริษัทฯ กำหนดมาตรการติดตามผลระหว่างการดำเนินงาน โดยกำหนดให้มีการประชุมฝ่ายบริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ประชุมคณะกรรมการ / คณะทำงานเฉพาะด้านต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งการประชุมกลุ่มย่อยเพื่อพิจารณาตัดสินปัญหาพร้อมรับทราบความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ตามที่คณะทำงานได้รับมอบหมาย

(2) บริษัทฯ กำหนดมาตรการในการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงาน ทั้งจากการประเมินอิสระโดยฝ่ายระบบจัดการคุณภาพ ที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน และฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ ตามแผนงานตรวจสอบประจำปี

(3) บริษัทฯ ได้กำหนดช่องทางในการแจ้งข้อร้องเรียนหากพบเห็นเหตุการณ์หรือการกระทำที่สงสัยว่า ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ (รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อการกำกับดูแลกิจการ)

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน ประจำปี 2565 – 2567

ในระหว่างปี 2565-2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยมีรายละเอียดตามประเภทรายการดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)			ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
			2565	2566	2567	
1.บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่ 1.นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม 2.นายสมนึก ตันฑเทอดธรรม และบุคคลในกลุ่มตันฑเทอดธรรม	บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด โดยจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.75 ต่อปี รายละเอียดดังนี้				- บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัท โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์
		- ยอดเงินกู้ยกมา	0	0	0	
		- จำนวนเงินกู้ยืมระหว่างปี	0	0	0	
		- ชำระคืนระหว่างปี	0	0	0	
		- ยอดคงค้าง ณ สิ้นปี	0	0	0	
		- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0	0	0	
2. บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	- กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่ 1.นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม 2.นายสมนึก ตันฑเทอดธรรม และผู้ถือหุ้นใหญ่ บจก. เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง และบุคคลในกลุ่มตันฑเทอดธรรม ถือหุ้นใน บจก. ทรัพย์นำชัย ผู้ถือหุ้นใหญ่ บจก. เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้งและบุคคลในกลุ่มตันฑเทอดธรรม ถือหุ้นใน บจก. ทรัพย์นำชัยพัฒนา รวมกันร้อยละ 100.00 - บริษัทฯ และบจก.ทรัพย์นำชัยพัฒนา มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม และ นายสมนึก ตันฑเทอดธรรม	บริษัทเช่าที่ดินจากบริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 55,000				- บริษัทเช่าที่ดินจากบริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัดในส่วนที่เป็นที่ตั้งสำนักงานขายบ้านตัวอย่าง และลานจอดรถของโครงการบ้านฟ้าปิยรมย์ เนื้อที่ 11 ไร่ สัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2564 (ค่าเช่า ม.ค.-ธ.ค. 2567เท่ากับ 660,000 บาท)
		- มูลค่ารวม	0.66	0.66	0.66	
		- ยอดคงค้าง	0	0.66	0.66	
3. บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด / ดำเนินธุรกิจให้บริการประกอบกิจการบริหารและจัดการสนามกอล์ฟ	- กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่ นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม นายสมนึก ตันฑเทอดธรรม และผู้ถือหุ้นใหญ่ บจก. เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง และบุคคลในกลุ่มตันฑเทอดธรรม ถือหุ้นใน บจก.นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ รวมกันร้อยละ 100.00 - บริษัทฯ และบจก.นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่านคือ นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม และนายสมนึก ตันฑเทอดธรรม	บริษัทฯ ซื้อบัตรสมาชิกกอล์ฟเพื่อจัดทำโปรโมชั่นทางการตลาด โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาตามลักษณะการดำเนินธุรกิจทั่วไปในราคาตลาด				- บริษัทฯ ซื้อบัตรสมาชิกกอล์ฟเพื่อจัดทำโปรโมชั่นทางการตลาด โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาตามลักษณะการดำเนินธุรกิจทั่วไปในราคาตลาด
		- มูลค่ารวม	2.49	0.86	0.35	
		- ยอดคงค้าง	0.13	0	0	
4. บริษัท เอส.ซี.คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด (SC) / ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง	- กรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่ นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม, นายสมนึก ตันฑเทอดธรรม และ ผู้ถือหุ้นใหญ่ นางสาวนงลักษณ์ ตันฑเทอดธรรม ถือหุ้นใน SC รวมกันร้อยละ 94.98 - บริษัท และ SC มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม และนายสมนึก ตันฑเทอดธรรม	บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บริษัท เอส.ซี.คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด				- บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการที่มีผลกระทบต่อคุณภาพและมาตรฐาน และยากต่อการควบคุม ให้แก่ผู้รับเหมา โดยซื้อในราคาตลาดเทียบเท่ากับราคาที่ซื้อจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ - การซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัทที่เกี่ยวข้องส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของสินค้า ตลอดจนสามารถควบคุมเวลาการส่งมอบสินค้าและได้รับความสะดวกในการใช้บริการได้รวดเร็วในกรณีที่ต้องการความเร่งด่วน
		- มูลค่ารวม	0.44	0.41	0	
		- ยอดคงค้าง	0.17	0	0	

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท) 2565	2566	2567	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
5. บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด / ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่ บจก. เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง นายสมนึก ตันฑเทอดธรรม และ บุคคลในกลุ่มตันฑเทอดธรรม ถือหุ้นใน บจก.สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง รวมกันร้อยละ 100.00	บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บจก. สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง - มูลค่ารวม - ยอดคงค้าง	 69.08 17.76	 44.45 1.79	 5.43 0.49	- บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการที่มีผลกระทบต่อคุณภาพและมาตรฐาน และยากต่อการควบคุม ให้แก่ผู้รับเหมา โดยซื้อในราคาตลาดเทียบเท่ากับราคาที่ซื้อจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ - การซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัทที่เกี่ยวข้องส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของสินค้า ตลอดจนสามารถควบคุมเวลาการส่งมอบสินค้าและได้รับความสะดวกในการใช้บริการได้รวดเร็วในกรณีที่ต้องการความเร่งด่วน
6. บริษัท พรีแค๊สท์ สเตชั่น จำกัด/ ดำเนินธุรกิจการผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast)	นายภาสกร เจษฎาวรางกูล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท พรีแค๊สท์ สเตชั่น จำกัด เป็นญาติของผู้ถือหุ้น (นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม กรรมการ กรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1.88 (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2564)	บริษัทฯให้บริษัท พรีแค๊สท์ สเตชั่น จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงานในอัตราค่าเช่าเดือนละ 20,000 – 40,000 บาท - มูลค่ารวม บริษัทฯ จ้าง บริษัท พรีแค๊สท์ สเตชั่น จำกัด รับเหมาก่อสร้างบ้าน โดยคิดราคาที่ตกลงร่วมกัน - มูลค่ารวม - ยอดคงค้าง	 0 0 7.75	 0 0 0.23	 0 0 0	บริษัทฯให้บริษัท พรีแค๊สท์ สเตชั่น จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงานในการผลิตแผ่นสำเร็จรูป (Precast) โดยทำสัญญา ตั้งแต่ - วันที่ 1 ก.ค. 2562 ถึงวันที่ 31 ก.ค. 2564 เท่ากับ 20,000 บาท (TNDW) - วันที่ 1 ม.ค. 2563 ถึงวันที่ 30 ก.ย. 2563 เท่ากับ 40,000 บาท (K.6) - วันที่ 1 ต.ค. 2563 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2564 เท่ากับ 50,000 บาท (K.6) บริษัทฯจ้างบริษัท พรีแค๊สท์ สเตชั่น จำกัดรับเหมาก่อสร้างบ้านโดยคิดราคาที่ตกลงร่วมกัน
7. บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทฯ ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.99 และมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกัน	บริษัทฯให้บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 220,000 บาท - มูลค่ารวม - ยอดคงค้าง	 2.41 31.82	 2.64 37.99	 2.44 22.79	บริษัทฯให้บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงานในการผลิตแผ่นสำเร็จรูป (Precast) โดยทำสัญญา ต่อเนื่อง เริ่มต้นตั้งแต่
8. บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทฯ ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัดร้อยละ 99.99 และมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกัน	บริษัทฯให้บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท/เดือน - มูลค่ารวม - ยอดคงค้าง	 0.06 0.1	 0.05 0.62	 0 0.65	บริษัทฯบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน โดยเช่าที่1 ห้อง ชั้น 1 อาคารสำนักงานใหญ่ ของบริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
9. บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	- บริษัทฯ ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.99 - บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด ร้อยละ 60 และ มีกรรมการร่วมกัน 3ท่าน คือ นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม นายสมนึก ตันฑเทอดธรรม และ นางสาวนงลักษณ์ ตันฑเทอดธรรม ถือหุ้นคนละ 1 หุ้น	บริษัทฯให้ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 297,160 บาท - มูลค่ารวม บริษัทฯให้ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด เช่าเฟอร์นิเจอร์ เดือนละ 24,149.53 บาท - มูลค่ารวม - ยอดคงค้าง	 7.13 2.55 0.43	 6.06 2.46 0.43	 3.24 1.89 0.43	บริษัทฯให้ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน โดยเช่าที่อาคารอรุณเฮาร์ 39 ชั้น 4-5 และตึก 6 ชั้น อาคารศิริอรุณและห้องพักที่เปิดในนามศิริอรุณ บริษัทฯให้ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด เช่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ และมีค่าใช้จ่ายค่าน้ำ-ไฟ คิดตามมิเตอร์จริง

ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผลของรายการ และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และมีความเห็นว่า รายการระหว่างกันดังกล่าว มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามลักษณะธุรกิจทั่วไป มีการกำหนดราคาและเงื่อนไขอื่นๆ ตามราคาตลาดเช่นเดียวกับการกำหนดราคาให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

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

นโยบายหรือแนวปฏิบัติการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.(ว) 47/2547 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียน 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 บริษัทเช่าทรัพย์สินเป็นที่ตั้งสำนักงานขายของโครงการบ้านฟ้าปิยรมย์

(4) รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ

รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ได้แก่ การว่าจ้างบริษัทย่อยดูแลสวนในโครงการ

(5) รายการความช่วยเหลือทางการเงิน

รายการความช่วยเหลือทางการเงิน ได้แก่ การกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย การให้ธนาคารพาณิชย์ออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการให้แก่บริษัทย่อย การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยบริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และเป็นไปตามเงื่อนไขราคาที่เหมาะสม หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทพิจารณาตรวจสอบรายการดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระจะนำไปใช้ประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ตามแต่กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งในโครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคตของบริษัทฯ เพื่อความชัดเจนและโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ สำหรับนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ ในอนาคต บริษัทฯ จะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโดยตรงจากผู้ขาย และไม่มีนโยบายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นนายหน้าถือครองกรรมสิทธิ์ก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้บริษัท แต่หากเป็นการซื้อที่ดินของผู้ที่เกี่ยวข้องกันจะต้องผ่านกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยถือปฏิบัติตามข้อกำหนดเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกันของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดที่บริษัทจะได้รับ

รายการระหว่างกันที่จะเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะทำการสุ่มตรวจรายการที่เกิดขึ้น และนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบในการประชุมประจำงวดเพื่อพิจารณา นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และรายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report)

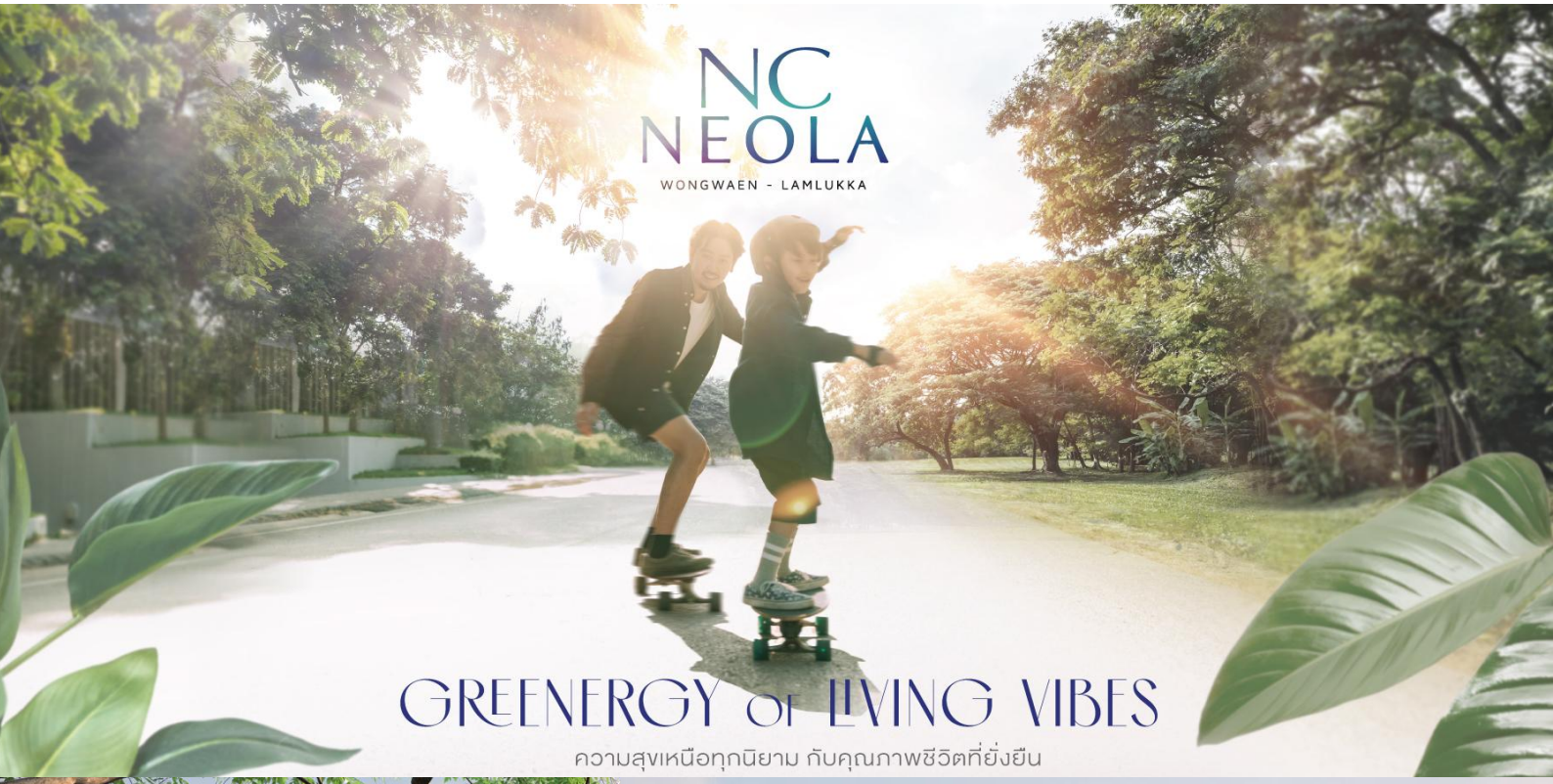
SALES GALLERY

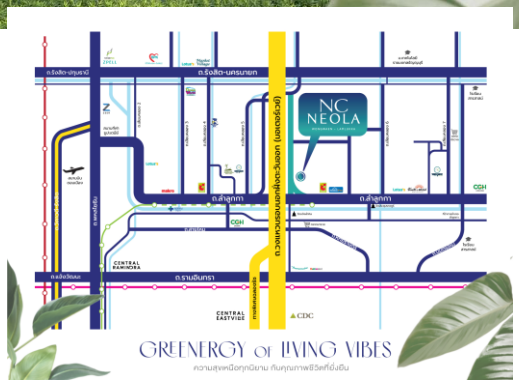
THEO
ถ.เพชรเกษม

3

งบการเงิน

188 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
193 งบการเงิน
203 หมายเหตุประกอบงบการเงิน


NC
NEOLA
WONGWAEN - LAMLUKKA
GREENERGY of LIVING VIBES
ความสุขเหนือทุกนิยาม กับคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืน


NC
NEOLA
GREENERGY of LIVING VIBES

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้ฐานะการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่
31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ
ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

<u>การประมาณการต้นทุนโครงการ</u>

- *ความเสี่ยง*

กลุ่มบริษัทประกอบกิจการขายบ้านพร้อมที่ดิน มีโครงการในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ซึ่งมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยบริษัทต้องมีการจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการเป็นรายแปลง และใช้ในการคำนวณต้นทุนสินค้าคงเหลือ และการรับรู้ต้นทุนขายสำหรับแปลงที่โอน โดยประมาณการดังกล่าวมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก คือประมาณการต้นทุนการกู้ยืม และประมาณการต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานในการประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายตลอดทั้งโครงการ และประสบการณ์การก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางในอดีต โดยข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญเป็นพิเศษในการตรวจสอบการจัดทำ

และทบทวนประมาณการต้นทุนโครงการตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเนื่องจากมีนัยสำคัญต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตามงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวนเงิน 124 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8) และต้นทุนการพัฒนาที่ดินจำนวนเงิน 2,967 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9) รวมเป็นจำนวนเงิน 3,091 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58 ของสินทรัพย์รวม และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนขายจำนวนเงิน 798 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63 ของค่าใช้จ่ายรวม

- *การตอบสนองความเสี่ยง*

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารถึงการกำหนดนโยบายและกระบวนการในการจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการ โดยได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานและวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณประมาณการต้นทุนโครงการ และการทบทวนประมาณการต้นทุนโครงการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนซึ่งแสดงถึงการประมาณการที่ดีที่สุดของฝ่ายบริหาร โดยเฉพาะเรื่องการคาดการณ์การประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายตลอดระยะเวลาโครงการ เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนการกู้ยืมและข้อมูลงานก่อสร้างสาธารณูปโภค เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้มีการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนดังกล่าว และข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.18 และพบว่าประมาณการต้นทุนโครงการมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

<u>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</u>

- *ความเสี่ยง*

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม และที่ดินรอพัฒนาสำหรับปี 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 1,189 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94 ของรายได้รวม โดยกลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงการให้ส่วนลด โปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่หลากหลาย ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการเกิดขึ้นจริงของรายได้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1

- *การตอบสนองความเสี่ยง*

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ได้ใช้วิธีสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบรายได้และการส่งเสริมการขายของโครงการต่างๆ ของบริษัท และทดสอบระบบการควบคุมภายในโดยเลือกสุ่มรายการมาทดสอบการควบคุมว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามการควบคุมที่กำหนดไว้หรือไม่ เลือกตรวจสอบสัญญาขาย การอนุมัติการให้ส่วนลดหรือโปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง เอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ และการได้รับชำระเงิน เพื่อตรวจสอบการเกิดขึ้นจริง ความถูกต้องของการรับรู้รายได้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีความสอดคล้องกับนโยบายการบัญชี และตรวจสอบรายได้จากการขายทั้งรายการทั้งในระหว่างปีและรายการใกล้วันสิ้นปี รวมถึงการวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นรายการโครงการเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่เกิดขึ้น รวมถึงการบันทึกรายได้ในสมุดรายวันทั่วไป และรายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้อง เพื่อประเมินว่า มีการบันทึกรายได้ที่ไม่เกิดขึ้นจริง หรือไม่ ข้าพเจ้าพบว่าการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามนโยบายการบัญชีและเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวนิธินี กิตติคุณาพงษ์

(นางสาวนิธินี กิตติคุณาพงษ์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8843

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
กรุงเทพมหานคร
วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

งบฐานะการเงิน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สินทรัพย์

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	122,412,411.33	86,428,301.03	115,356,362.17	78,334,733.33
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 7	19,212,933.61	22,267,520.02	19,657,155.35	18,250,553.65
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	65,237,499.28	66,394,001.99
สินค้าคงเหลือ	8	123,752,045.21	145,526,213.70	119,331,136.12	137,825,804.70
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	9	2,967,652,468.82	3,311,398,507.06	2,984,511,416.99	3,331,731,369.53
ที่ดินรอการพัฒนา	10	864,471,466.85	729,034,809.18	864,471,466.85	729,034,809.18
เงินมัดจำค่าที่ดิน		-	12,825,000.00	-	12,825,000.00
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	850,461.48	838,697.93	603,185.99	593,264.51
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	15,459,343.58	708,921.61	13,790,663.75	362,251.68
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,113,811,130.88	4,309,027,970.53	4,182,958,886.50	4,375,351,788.57
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	13	36,743,373.30	39,367,303.66	36,743,373.30	39,367,303.66
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	86,864,497.95	86,864,497.95
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	145,252,294.86	152,964,779.09	187,930,366.95	197,879,417.07
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16	153,020,301.56	172,349,242.55	79,727,567.03	81,883,091.14
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	9,177,938.05	11,200,276.13	8,231,130.49	10,052,368.53
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18	1,787,266.89	2,533,616.27	1,443,538.42	2,128,245.88
ที่ดินรอการพัฒนา	10	877,992,483.43	877,992,483.43	805,411,249.35	805,411,249.35
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	19	18,260,948.90	13,607,377.40	14,306,016.65	9,877,890.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5, 20	4,633,683.56	15,176,152.18	4,633,683.56	5,306,649.56
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,246,868,290.55	1,285,191,230.71	1,225,291,423.70	1,238,770,713.17
รวมสินทรัพย์		5,360,679,421.43	5,594,219,201.24	5,408,250,310.20	5,614,122,501.74

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	21	258,324,144.03	279,236,376.11	258,324,144.03	279,236,376.11
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 22	468,438,737.74	499,565,263.48	454,708,853.99	481,873,144.51
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	1,553,590.89	-	1,553,590.89
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	420,948,996.19	669,849,521.17	415,085,560.31	664,407,809.04
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	299,691,523.13	150,000,000.00	299,691,523.13	150,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	5,500,000.00	5,500,000.00	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	3,524,800.41	5,941,986.71	3,429,553.33	4,242,964.47
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		641,470.84	1,177,834.78	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,457,069,672.34	1,612,824,573.14	1,431,239,634.79	1,581,313,885.02
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	23	498,199,948.63	384,135,492.01	483,315,388.50	363,387,496.00
หุ้นกู้	5,24	199,619,713.91	296,837,053.21	199,619,713.91	296,837,053.21
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25	6,061,744.61	10,020,642.41	5,108,503.50	6,304,180.54
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	26	61,032,306.90	54,147,981.15	57,432,376.98	50,746,181.90
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	27	35,225,699.77	32,012,182.68	35,225,699.77	32,012,182.68
ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์	28	31,480,740.00	31,931,040.00	30,067,950.00	30,067,950.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		35,325,561.04	32,143,430.29	35,758,561.04	32,576,430.30
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		866,945,714.86	841,227,821.75	846,528,193.70	811,931,474.63
รวมหนี้สิน		2,324,015,387.20	2,454,052,394.89	2,277,767,828.49	2,393,245,359.65

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,245,284,305 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		1,245,283,691.00	1,245,283,691.00	1,245,284,305.00	1,245,284,305.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,245,283,691 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		1,245,283,691.00	1,245,283,691.00	1,245,283,691.00	1,245,283,691.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		577,530,000.00	577,530,000.00	577,530,000.00	577,530,000.00
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น		(2,288,796.30)	(2,288,796.30)	-	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	29	122,200,000.00	122,200,000.00	122,200,000.00	122,200,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร		1,118,845,187.05	1,218,762,068.59	1,185,468,790.71	1,275,863,451.09
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		3,061,570,081.75	3,161,486,963.29	3,130,482,481.71	3,220,877,142.09
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย		(24,906,047.52)	(21,320,156.94)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,036,664,034.23	3,140,166,806.35	3,130,482,481.71	3,220,877,142.09
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		5,360,679,421.43	5,594,219,201.24	5,408,250,310.20	5,614,122,501.74

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
รายได้	5, 37				
รายได้จากการขาย		1,188,707,468.00	2,299,136,040.00	1,189,655,468.00	2,302,070,040.00
รายได้จากการให้เช่าและบริการ		64,000,841.09	54,768,647.19	14,590,775.60	15,782,643.34
รายได้อื่น		17,306,274.62	12,496,435.80	15,756,500.68	14,784,146.30
รวมรายได้		1,270,014,583.71	2,366,401,122.99	1,220,002,744.28	2,332,636,829.64
ค่าใช้จ่าย	5, 34				
ต้นทุนขาย		797,735,724.71	1,519,640,703.52	793,345,342.02	1,523,545,952.27
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		67,013,393.47	72,453,355.42	18,394,230.52	19,101,678.68
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		147,748,398.44	235,739,689.85	147,819,579.42	238,673,689.85
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		251,187,487.25	304,721,637.84	243,080,326.57	291,753,286.47
รวมค่าใช้จ่าย		1,263,685,003.87	2,132,555,386.63	1,202,639,478.53	2,073,074,607.27
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		6,329,579.84	233,845,736.36	17,363,265.75	259,562,222.37
ต้นทุนทางการเงิน	35	46,518,525.50	37,629,442.86	44,059,428.37	35,409,016.33
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(40,188,945.66)	196,216,293.50	(26,696,162.62)	224,153,206.04
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	33	(2,891,683.75)	44,075,041.06	(2,821,339.34)	44,355,154.78
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(37,297,261.91)	152,141,252.44	(23,874,823.28)	179,798,051.26
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุน					
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก					
คณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้		(3,946,030.66)	(208,072.45)	(4,260,357.55)	-
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ในภายหลังเข้าไป					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุน		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(3,946,030.66)	(208,072.45)	(4,260,357.55)	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(41,243,292.57)	151,933,179.99	(28,135,180.83)	179,798,051.26

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		(33,672,126.16)	162,081,349.17	(23,874,823.28)	179,798,051.26
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(3,625,135.75)	(9,940,096.73)	-	-
		(37,297,261.91)	152,141,252.44	(23,874,823.28)	179,798,051.26
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		(37,657,401.99)	161,873,276.72	(28,135,180.83)	179,798,051.26
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(3,585,890.58)	(9,940,096.73)	-	-
		(41,243,292.57)	151,933,179.99	(28,135,180.83)	179,798,051.26
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	36				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)		(0.027)	0.130	(0.019)	0.144

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		งบการเงินรวม								
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่							ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
					กำไรสะสม					
	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น	จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้จัดสรร	องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	รวม		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		1,245,283,691.00	577,530,000.00	-	113,200,000.00	1,202,869,997.88	-	3,138,883,688.88	(18,468,856.51)	3,120,414,832.37
รับชำระค่าหุ้นในบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	4,800,000.00	4,800,000.00
จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	29	-	-	-	9,000,000.00	(9,000,000.00)	-	-	-	-
จ่ายปันผล	30	-	-	-	-	(136,981,206.01)	-	(136,981,206.01)	-	(136,981,206.01)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น		-	-	(2,288,796.30)	-	-	-	(2,288,796.30)	2,288,796.30	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ										
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	162,081,349.17	-	162,081,349.17	(9,940,096.73)	152,141,252.44
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(208,072.45)	-	(208,072.45)	-	(208,072.45)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	161,873,276.72	-	161,873,276.72	(9,940,096.73)	151,933,179.99
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		1,245,283,691.00	577,530,000.00	(2,288,796.30)	122,200,000.00	1,218,762,068.59	-	3,161,486,963.29	(21,320,156.94)	3,140,166,806.35
จ่ายปันผล	30	-	-	-	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ										
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	(33,672,126.16)	-	(33,672,126.16)	(3,625,135.75)	(37,297,261.91)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(3,985,275.83)	-	(3,985,275.83)	39,245.17	(3,946,030.66)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(37,657,401.99)	-	(37,657,401.99)	(3,585,890.58)	(41,243,292.57)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		1,245,283,691.00	577,530,000.00	(2,288,796.30)	122,200,000.00	1,118,845,187.05	-	3,061,570,081.75	(24,906,047.52)	3,036,664,034.23

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
				กำไรสะสม			
	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้จัดสรร	องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	รวม
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		1,245,283,691.00	577,530,000.00	113,200,000.00	1,242,046,605.84	-	3,178,060,296.84
จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	29	-	-	9,000,000.00	(9,000,000.00)	-	-
จ่ายปันผล	30	-	-	-	(136,981,206.01)	-	(136,981,206.01)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ							
กำไรสำหรับปี		-	-	-	179,798,051.26	-	179,798,051.26
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	179,798,051.26	-	179,798,051.26
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		1,245,283,691.00	577,530,000.00	122,200,000.00	1,275,863,451.09	-	3,220,877,142.09
จ่ายปันผล	30	-	-	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ							
กำไรสำหรับปี		-	-	-	(23,874,823.28)	-	(23,874,823.28)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	(4,260,357.55)	-	(4,260,357.55)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	(28,135,180.83)	-	(28,135,180.83)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		1,245,283,691.00	577,530,000.00	122,200,000.00	1,185,468,790.71	-	3,130,482,481.71

งบกระแสเงินสด

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(37,297,261.91)	152,141,252.44	(23,874,823.28)	179,798,051.26
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(2,891,683.75)	44,075,041.06	(2,821,339.34)	44,355,154.78
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	46,518,525.50	37,629,442.86	44,059,428.37	35,409,016.33
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(279,810.53)	(195,223.56)	(3,876,096.20)	(3,157,121.59)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	37,417,874.49	37,981,617.28	24,786,706.65	24,303,014.71
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้า (กลับรายการ)	(2,180,656.76)	1,454,229.67	(2,180,656.76)	1,454,229.67
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,529,394.59	(3,403,309.21)	(1,828,632.41)	(1,387,622.87)
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือลดลง	23,949,072.42	10,131,303.54	20,675,325.34	7,974,663.64
การปรับปรุงด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	405,699,992.03	(377,334,273.37)	409,173,904.33	(382,875,374.43)
การปรับปรุงด้วยที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น	(135,436,657.67)	(42,970,491.53)	(135,436,657.67)	(42,970,491.53)
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดินลดลง	12,825,000.00	4,535,000.00	12,825,000.00	4,535,000.00
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	3,558,868.46	364,201.99	(501,697.09)	338,178.20
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	417,687.15	(5,118,645.49)	329,913.12	(1,219,088.34)
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการขอคืนภาษีซื้อ	(246,446.59)	-	-	-
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (ลดลง)	(30,458,641.10)	(129,482,472.60)	(25,245,206.30)	(109,549,856.64)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(536,363.94)	795,217.93	-	-
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	1,882,130.74	7,195,662.07	1,882,130.74	7,195,662.08
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	3,607,555.01	3,598,757.67	3,176,787.37	3,185,390.28
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	(174,808.18)	148,648.71	1,668,554.00	5,060,915.59
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	3,213,517.09	7,555,192.48	3,213,517.09	7,555,192.48
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	1,300,000.00	-	1,300,000.00	-
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(9,921.48)	(6,495.11)	(9,921.48)	(6,495.11)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	8,317.31	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินค้าคงเหลือ	5,752.83	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,950,582.65	1,607,450.46	707,848.00	1,626,119.05
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(4,148,556.11)	(500,713.70)	(153,417.95)	(65,286.75)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	40,159.46	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	332,263,621.71	(249,798,606.41)	327,870,666.53	(218,440,749.19)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(10,486,919.12)	(80,912,635.19)	(14,678,950.88)	(80,907,965.35)
เงินสดรับจากภาษีซื้อได้รับคืน	246,446.59	-	-	-
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	277,968.46	194,371.61	3,786,075.62	3,055,905.15
เงินสดจ่ายประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(3,262,400.00)	(3,260,533.32)	(3,262,400.00)	(3,260,533.32)
เงินสดจ่ายหนี้สินค่าสาธารณูปโภค	-	(2,105,740.00)	-	(2,105,740.00)
หนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	(450,300.00)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	318,588,417.64	(335,883,143.31)	313,715,391.27	(301,659,082.71)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,623,930.36	(6,930,336.72)	2,623,930.36	(6,930,336.72)
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	27,500,000.00
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(38,000,000.00)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(139,342.51)	(515,411.37)	(139,342.51)	(515,411.37)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	266,586.58	18,691.59	265,652.00	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(6,228,842.72)	(47,160,901.39)	(5,555,722.20)	(41,646,202.36)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(118,000.00)	(206,108.80)	-	(138,608.80)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(3,595,668.29)	(54,794,066.69)	(2,805,482.35)	(59,730,559.25)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(20,912,232.08)	79,522,236.51	(20,912,232.08)	79,522,236.51
เงินสดจ่ายชำระภาระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,573,594.93)	(6,549,627.06)	(4,277,453.11)	(5,331,606.33)
เงินสดรับชำระลูกหนี้ค่าหุ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,700,000.00	1,200,000.00	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	500,000.00	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้น	36,000,000.00	-	36,000,000.00	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(36,000,000.00)	-	(36,000,000.00)	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	607,548,419.04	1,548,115,213.20	607,548,419.04	1,518,115,213.20
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(742,384,487.40)	(1,315,997,381.59)	(736,942,775.27)	(1,312,187,089.73)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	199,587,858.47	294,559,112.54	199,587,858.47	294,559,112.54
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(150,000,000.00)	-	(150,000,000.00)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(107,715,122.60)	(89,021,298.47)	(106,632,617.58)	(87,131,688.81)
จ่ายเงินปันผล	(62,259,479.55)	(136,981,206.01)	(62,259,479.55)	(136,981,206.01)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(279,008,639.05)	375,347,049.12	(273,888,280.08)	350,564,971.37

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	35,984,110.30	(15,330,160.88)	37,021,628.84	(10,824,670.59)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	86,428,301.03	101,758,461.91	78,334,733.33	89,159,403.92
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	122,412,411.33	86,428,301.03	115,356,362.17	78,334,733.33
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดในมือ	837,906.84	662,910.44	621,000.00	539,000.00
เงินฝากธนาคาร	121,574,504.49	85,765,390.59	114,735,362.17	77,795,733.33
รวม	122,412,411.33	86,428,301.03	115,356,362.17	78,334,733.33
2) หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	5,116,477.01	5,682,773.22	5,116,477.01	5,270,393.89

3) ในปี 2566 บริษัทได้โอนต้นทุนการพัฒนาที่ดินจำนวน 38.43 ล้านบาท ตามลำดับ เข้าเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินรอการพัฒนา

4) ในปี 2566 บริษัทได้โอนอาคาร จำนวน 9.15 ล้านบาท ไปเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาที่ดิน

5) ในปี 2567 บริษัทได้โอนที่ดินเพื่อขาย จำนวน 3.03 ล้านบาท ไปเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

(ก) ภูมิลำเนาและสถานะทางกฎหมาย

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537 โดยได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด มาเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2546 และได้แก้ไขชื่อบริษัทเป็น บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง 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

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน และศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ เป็นต้น

(ค) ชื่อบริษัทใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00

2. เกณฑ์การจัดทำงบทางการเงินรวม

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

	อัตราร้อยละของการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม		ลักษณะธุรกิจ
	2567	2566	
<u>บริษัทย่อย</u>			
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	รับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	บริหารงานหมู่บ้าน
<u>บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือโดย</u>			
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด			
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	63.18	63.18	ศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ

2.2 บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

2.3 บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.4 งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

2.5 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.6 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

3. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

3.1 เกณฑ์ในการจัดทำและนำเสนองบการเงิน

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

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยเกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งการปรับปรุงนี้เป็นการปรับปรุงเพื่อให้มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีความชัดเจนและมีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น การปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีปัจจุบัน

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงตามมาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อย เชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อบริษัทมีการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคล โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ฝ่ายบริหารของบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงบันทึกรายการดังกล่าวหักจากมูลค่ารายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าจากเดิมที่บันทึกเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย

เงินค่างวดส่วนที่เก็บก่อนการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อจะบันทึกเป็นค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ดีต้นทุนขายจะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่างเป็นนัยสำคัญ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งโดยวิธีอัตราส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น เงินค่างวดที่เก็บได้เกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้า ส่วนที่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกเก็บเงินจะบันทึกเป็นลูกหนี้การค้า

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริหารหมู่บ้านเมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามระยะเวลาของสัญญา

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการ ค่าห้องพักโดยจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแล้วเสร็จ

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 **เครื่องมือทางการเงิน**

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธีโดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้นั้น

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการรับ

ชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลงหรือการด้อยค่าดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงิน เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเช่นเดียวกับ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อสินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของตราสารทุนนั้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนการทำรายการและจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับลูกหนี้การค้า บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดประกอบด้วยเงินฝากธนาคารและเงินสดในมือและเงินทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดภายใน 3 เดือนข้างหน้า โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิจะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

สินค้าเพื่อบริการคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน – ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

วัสดุก่อสร้างคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยประมาณการต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้าได้

4.5 ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่บริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคต ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น

ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้นๆ

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง บริษัทได้รวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมหมดไป

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกันโดยตรง

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทแสดงด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประเภทอาคารพักอาศัยให้เช่าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

อาคารพักอาศัยให้เช่า	30 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	10 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	10 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรื้อถอน ขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

บริษัทและบริษัทย่อยมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ทุกปี

บริษัทและบริษัทย่อยคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของรายการสินทรัพย์แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและอุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อมาและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจนับจากวันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 - 10 ปี

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมิน

ความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลังและจะกลับรายการได้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่าย

4.12 **สัญญาเช่า**

ณ วันเริ่มต้นสัญญา บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทและบริษัทย่อยประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงมูลค่าตามมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ นอกจากนี้ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่ายังรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลบริษัทและบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

บริษัทและบริษัทย่อยเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.13 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (รวมยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) แสดงในราคาทุน

4.14 ผลประโยชน์พนักงาน

<u>ผลประโยชน์ระยะสั้น</u>

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

<u>ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)</u>

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

<u>ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)</u>

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าวต้องใช้ข้อสมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะและอัตราเงินเฟ้อ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

<u>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน</u>

บริษัทและบริษัทย่อยอีกสองแห่งบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย คำนวณตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีเงินได้ 20% ของกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีและหักออกด้วยรายการที่ได้รับยกเว้นหรือไม่ถือเป็นรายได้ในการคำนวณภาษี

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทคำนวณค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย ให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากรกำหนดและตามคำสั่งกรมสรรพากร เรื่องการคำนวณกำไรและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขาย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาสำหรับกลุ่มทรัพย์สินประเภทค่าพัฒนาสาธารณูปโภค เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

บริษัทย่อยอีก 1 แห่ง บันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย คำนวณตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีที่กำหนดโดยคำนวณจากกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี อัตราภาษีเงินได้เป็นดังนี้

	อัตราภาษี
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ (บาท)	
1 - 300,000	ยกเว้น
300,001 - 3,000,000	15%
มากกว่า 3,000,000	20%

<u>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</u>

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกรับรู้เป็นรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยจะรับรู้ในกำไรขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ได้ และผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการจะถูกรับรู้เป็นหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีถูกวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีเงินได้สำหรับงวดที่บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือจะจ่ายชำระหนี้สินภาษีเงินได้ โดยใช้อัตราภาษีและกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวนและปรับลดมูลค่า เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกันได้ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน

4.17 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

4.18 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

4.18.1 ประมาณการต้นทุนโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการต้นทุนงานปลูกสร้างของแต่ละโครงการและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน จากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการปลูกสร้างบ้านดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าโสหุ้ย ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคที่ต้องใช้ในงานโครงการปลูกสร้างบ้านจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

4.18.2 สัญญารับเหมาก่อสร้าง

บริษัทย่อยรับจ้างปลูกสร้างบ้านให้แก่บริษัทใหญ่โดยอ้างอิงกับอัตราส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น เมื่อกิจการสามารถประมาณต้นทุนงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือ โดยวิศวกรโครงการ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการต้นทุนงานก่อสร้างโดยคำนึงถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลที่ได้รับจากวิศวกร

4.18.3 ประมาณการผลขาดทุนสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

ในการประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการรับประกันผลงานและการเรียกร้องค่าความเสียหายจากงานปลูกสร้างบ้านตามสัญญา โดยอาศัยการประเมินสถานะของโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงและข้อมูลสถิติในอดีต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน

4.18.4 ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

<u>ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ</u>

ในการประมาณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากสินค้าคงเหลือนั้น โดยค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขายสินค้านั้น และค่าเผื่อสำหรับสินค้าเก่าล้าสมัย เคลื่อนไหวช้าหรือเสื่อมคุณภาพพิจารณาจากอายุโดยประมาณของสินค้าแต่ละชนิด จำนวนค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือที่ประมาณได้ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับจำนวนเดิมที่มีในบัญชี ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือทั้งที่ลดลงและเพิ่มขึ้นจะแสดงเป็นค่าใช้จ่ายภายใต้หัวข้อต้นทุนขายและบริการในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

<u>ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา</u>

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ

4.18.5 เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ โดยบันทึกรับรู้หนี้สินตามสัดส่วนพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

4.18.6 ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

4.18.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

4.18.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคาร และอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

4.18.9 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

4.18.10 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตรามรณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

4.18.11 ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยได้ประมาณการมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารได้ประมาณการจากมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินจากลูกค้าเดิมของโครงการในอดีต

4.18.12 การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทและบริษัทย่อยในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผลบริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

4.18.13 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

บริษัทและบริษัทย่อยไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทและบริษัทย่อยในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

5. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลเกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกัน โดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรโฮมมาร์ท (1999) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ธัญญะคาร์ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรวัฒนาขนส่ง	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแคร์ เวล เนส	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พรีแค๊ส สเตชั่น จำกัด	ไทย	เป็นญาติกรรมการ
คุณสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณสมนึก ตันฑเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์	ไทย	เป็นกรรมการ
ดร. พิบูลย์ ลิมประภัทร	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณวรการ เทพเฉลิม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	ไทย	เป็นกรรมการ

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	นโยบายกำหนดราคา	2567	2566	2567	2566
<u>รายการในระหว่างปี</u>					
<u>บริษัทย่อย</u>					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	6,293	10,038
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	1,269	1,183
รายได้ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี)	-	-	3,600	2,960
ต้นทุนก่อสร้างบ้าน	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	28,549	124,558
ค่าบริหารโครงการ	ขั้นต่ำ 45,000 บาท ต่อโครงการ	-	-	7,400	6,433
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	ราคาตลาด	-	-	886	2,742
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	77	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ราคาตลาด	-	-	219	-
<u>บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง</u>					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	1,200	900	-	-
รายได้ค่าบริการสมาชิก	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	26	-	-
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง	ราคาตลาด	15,255	99,170	5,434	40,425
ต้นทุนอื่นๆ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	489	993	-	-
ค่าเช่าจ่าย	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	1,015	2,019	780	740
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	230	472	1	-
ค่าสมาชิกกอล์ฟ	ราคาตลาด	351	865	351	865
ค่าจ้างบริษัทรักษาความสะอาด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	84	314	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	ราคาตลาด	61	-	58	-
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.50 - 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 - 5.00 ต่อปี)	386	227	152	-
ดอกเบี้ยจ่าย-หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.85 และ 6.00 ต่อปี	7,243	7,275	7,243	7,275
ซื้อสินทรัพย์	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	68	6,032	-	4,429

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	2,703	881
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	442	21
				2
ยรวม	-	-	3,145	1,093
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	-	107	-	-
รวม	-	107	3,145	1,093
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(495)	-
สุทธิ	-	107	2,650	1,093
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	50,000	50,000
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนสจำกัด	-	-	21,000	21,000
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	1,000	1,000
รวม	-	-	72,000	72,000
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(6,763)	(5,606)
สุทธิ	-	-	65,237	66,394
เงินค้ำประกันตามสัญญาเช่า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแคร์ เวลเนส	-	288	-	-
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ควอลิตี้ ลีฟวิ่ง แมเนจเม้น จำกัด	-	-	653	628
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์จำกัด	-	-	10,186	22,367
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	1	-
รวม	-	-	10,840	22,995

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด	1,136	606	-	-
บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	20,019	34,288	493	1,790
บริษัท พรีแค๊ส สเตชั่น จำกัด	55	342	-	227
บริษัท นำชัยกอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	9	32	1	10
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	660	660	66	660
			0	
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแคร์ เวลเนส	-	57	-	-
คุณสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม	36	65	36	65
คุณสมนึก ตันฑเทอดธรรม	71	10		10
			71	
รวม	21,986	36,060	1,261	2,762
	21,986	36,060	12,101	25,757
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - ดอกเบี้ยจ่าย				
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	231	1,368	156	1,292
คุณสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม	13	49	3	47
คุณสมนึก ตันฑเทอดธรรม	1	9	1	9
รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์	-	19	-	19
ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร	1	9	1	9
คุณวรการ เทพเฉลิม	-	9	-	9
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	3	28	3	28
รวม	249	1,491	164	1,413
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	12,842	15,625
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	5,000	5,000	-	-
คุณสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม	500	500	-	-
รวม	5,500	5,500	-	-

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินค้ำประกันตามสัญญาเช่า				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	447	447
หุ้นกู้				
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	190,000	137,000	190,000	137,000
คุณสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม	4,000	5,000	4,000	5,000
คุณสมนึก ตันฑเทอดธรรม	1,000	1,000	1,000	1,000
รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์	-	2,000	-	2,000
ดร. พิบูลย์ ลิมประภัทร	1,000	1,000	1,000	1,000
คุณวรการ เทพเฉลิม	-	1,000	-	1,000
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	4,000	3,000	4,000	3,000
รวม	200,000	150,000	200,000	150,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัท

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	72,000	61,500
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	38,000
ยอดลดลงระหว่างปี	-	(27,500)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	72,000	72,000
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,763)	(5,606)
สุทธิ	65,237	66,394

บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากกรรมการและจากบริษัทที่เกี่ยวของกันเป็นการกู้ยืมระยะสั้นโดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน และกำหนดจ่ายชำระเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	5,500	5,000
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	36,000	500
ยอดลดลงระหว่างปี	(36,000)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	5,500	5,500

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการอาวุโส

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
<u>ผู้บริหาร</u>		
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	38,502	40,819
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	910	912
รวม	39,412	41,731

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสดในมือ	838	663	621	539
เงินฝากกระแสรายวัน	5,122	43,850	4,956	42,467
เงินฝากออมทรัพย์	116,452	41,915	109,779	35,329
รวม	122,412	86,428	115,356	78,335

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.35 ถึง 0.40 ต่อปี (2566 : ระหว่างร้อยละ 0.35 ถึง 0.40 ต่อปี)

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้การค้า				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	107	2,439	-
- บริษัทอื่น	972	1,335	-	353
รวมลูกหนี้การค้า	972	1,442	2,439	353
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	706	1,093
- บริษัทอื่น				
รายได้ค้างรับ	115	895	99	577
ลูกหนี้กรมสรรพากร	548	1,512	535	1,265
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,825	10,418	7,662	9,960
เงินทดรองจ่าย	214	806	197	705
ลูกหนี้อื่น	8,910	6,041	10,421	6,188
ลูกหนี้-ค่าหุ้น	2,900	3,600	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	20,512	23,272	19,620	19,788
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,271)	(2,446)	(2,402)	(1,890)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	18,241	20,826	17,218	17,898
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	19,213	22,268	19,657	18,251

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดต้นปี	2,446	1,988	1,890	1,741
เพิ่มขึ้น		458	512	149
	72			
ลดลง	(247)	-	-	-
ยอดสิ้นปี	2,271	2,446	2,402	1,890

8. สินค้าคงเหลือ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ราคาทุนบ้านและคอนโดมิเนียม				
สร้างเสร็จ	124,078	144,754	124,078	144,754
สินค้าเพื่อบริการ	252	193	-	-
วัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	4,169	7,507	-	-
รวม	128,499	152,454	124,078	144,754
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(4,747)	(6,928)	(4,747)	(6,928)
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	123,752	145,526	119,331	137,826

ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดต้นปี	6,928	5,474
เพิ่มขึ้น	-	2,263
ลดลง	(2,181)	(809)
ยอดสิ้นปี	4,747	6,928

บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เซ็นต์สัญญาแล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	36	124.08	41	144.75
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เซ็นต์สัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	-	-	-	-
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จคงเหลือยกไปที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	36	124.08	41	144.75

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินค้าคงเหลือของบริษัทบางส่วนจำนวน 110.51 ล้านบาท และ 106.78 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

9. ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน

9.1 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินที่เกิดขึ้นแล้ว ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,514,596	1,684,753	1,514,596	1,684,753
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	725,948	667,575	725,948	667,575
บ้านระหว่างปลูกสร้าง	580,985	855,973	597,844	876,305
ดอกเบี้ยคิดเข้าต้นทุน	145,880	103,098	145,880	103,098
รวม	2,967,409	3,311,399	2,984,268	3,331,731

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการของบริษัท จำนวน 2,650 ล้านบาท 2,973 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 และข้อ 23

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งจำนวนเงินประมาณ 64.99 ล้านบาท และ 59.23 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาที่ดินโดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 5.43 และร้อยละ 4.85 ตามลำดับ

9.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	19	19
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	2	4
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(1)	(4)
จำนวนโครงการที่โอนไปที่ดินรอการพัฒนา	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	20	19
ยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ (ล้านบาท)	20,202.82	20,320.81
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	14,658.27	13,389.26
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ		
ที่เปิดดำเนินการอยู่	72.56	65.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับโครงการที่ดำเนินอยู่เป็นมูลค่า 153.27 ล้านบาท และ 70.27 ล้านบาท ตามลำดับ

10. ที่ดินรอการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมา	1,607,027	1,564,057	1,534,446	1,491,476
บวก ซื้อเพิ่มในระหว่างปี	135,436	15,954	135,436	15,954
บวก รับโอนมาจากต้นทุนพัฒนาที่ดิน	-	27,016	-	27,016
รวม	1,742,463	1,607,027	1,669,882	1,534,446
หัก ขาย/โอนออกในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ	1,742,463	1,607,027	1,669,882	1,534,446
ที่ดินรอการพัฒนา				
หมุนเวียน	864,471	729,035	864,471	729,035
ไม่หมุนเวียน	877,992	877,992	805,411	805,411
	1,742,463	1,607,027	1,669,882	1,534,446

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1,670 ล้านบาท และ 1,534 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

11. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินฝากประจำ 6 เดือน	247	245	-	-
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์สะสมทรัพย์ตราสารหนี้	603	593	603	593
รวม	850	838	603	593

12. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินมัดจำ	-	264	-	160
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	295	169	295	168
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15,164	276	13,496	34
รวม	15,459	709	13,791	362

13. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เป็นเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินฝากประจำ จำนวนเงิน 36.74 ล้านบาท และ 39.37 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปวางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง ค้ำประกันการขอกู้เงินของลูกค้า และค้ำประกันการใช้น้ำมัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41.2

14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	พันบาท				พันบาท			
					งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนชำระแล้ว		ถือหุ้นร้อยละ		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
<u>บริษัทย่อย</u>								
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	85,000	85,000	100.00	100.00	86,864	86,864	-	-
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	100.00	100.00	-	-	-	-
					86,864	86,864	-	-
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย บริษัท</u>								
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด								
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	40,200	40,200	63.18	63.18	25,400	25,400	-	-
หัก ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุน					(25,400)	(25,400)	-	-
สุทธิ					-	-	-	-

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด มีมติได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 25 ล้านบาท เป็น 40.20 ล้านบาท โดยเพิ่มจากผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งได้จดทะเบียนเพิ่มทุนแล้วเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2566 ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

บริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

บริษัทได้รวมบริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด ซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

ชื่อบริษัท	สัดส่วนของความเป็นเจ้าของและสิทธิในการออกเสียงที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ)		พันบาท กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจัดสรรสำหรับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		พันบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมสะสม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	36.82	36.82	(3,586)	(9,940)	(24,906)	(21,320)

ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทก่อนตัดรายการระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ มีดังนี้

	พันบาท	
	2567	2566
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	36.82	36.82
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,603	7,893
หนี้สินหมุนเวียน	81,133	85,717
สินทรัพย์สุทธิ	(66,643)	(56,904)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(24,906)	(21,320)
รายได้	37,467	27,344
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(9,846)	(25,951)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี	107	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3,586)	(9,940)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,912	(9,468)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(271)	(797)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,966)	9,598
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,325)	(667)

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
<u>ราคาทุน</u>					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	147,477	-	-	-	147,477
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	26,022	-	-	-	26,022
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	11,559	139	(81)	-	11,617
รวม	231,883	139	(81)	-	231,941
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(44,238)	(4,924)	-	-	(49,162)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(386)	(147)	-	-	(533)
ระบบสาธารณูปโภค	(23,106)	(2,584)	-	-	(25,690)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,188)	(196)	81	-	(11,303)
รวม	(78,918)	(7,851)	81	-	(86,688)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	152,965				145,253

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
ราคาทุน					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	147,477	-	-	-	147,477
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	26,022	375	(375)	-	26,022
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	11,418	141	-	-	11,559
รวม	231,742	516	(375)	-	231,883
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(39,328)	(4,910)	-	-	(44,238)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(240)	(146)	-	-	(386)
ระบบสาธารณูปโภค	(20,837)	(2,603)	334	-	(23,106)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,001)	(187)	-	-	(11,188)
รวม	(71,406)	(7,846)	334	-	(78,918)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	160,336				152,965

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
ราคาทุน					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	193,172	-	-	-	193,172
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	30,756	-	-	-	30,756
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	12,735	139	(81)	-	12,793
รวม	283,488	139	(81)	-	283,546
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(48,805)	(6,450)	-	-	(55,255)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(387)	(147)	-	-	(534)
ระบบสาธารณูปโภค	(24,523)	(3,059)	-	-	(27,582)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,893)	(433)	81	-	(12,245)
รวม	(85,608)	(10,089)	81	-	(95,616)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	197,880				187,930

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
<u>ราคาทุน</u>					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	193,172	-	-	-	193,172
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	30,756	375	(375)	-	30,756
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	12,594	141	-	-	12,735
รวม	283,347	516	(375)	-	283,488
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(42,372)	(6,433)	-	-	(48,805)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(240)	(147)	-	-	(387)
ระบบสาธารณูปโภค	(21,782)	(3,075)	334	-	(24,523)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,472)	(421)	-	-	(11,893)
รวม	(75,866)	(10,076)	334	-	(85,608)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	207,481				197,880

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	7,851	7,846	10,089	10,076

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นอาคารพักอาศัยให้เช่าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน ทั้งนี้ส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมเครื่องตกแต่งและติดตั้ง) มีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 โดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นจำนวนเงิน 255.81 ล้านบาท และ 251.08 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินรวม : 215.82 ล้านบาท และ 211.51 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นข้อมูลในระดับ 3 (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 40.6)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 14.59 ล้านบาท และ 15.78 ล้านบาท ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 20.77 ล้านบาท และ 23.38 ล้านบาท ตามลำดับ ที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

16. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
<u>ราคาทุน</u>					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	3,033	3,693
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	90,883	-	-	-	90,883
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	33,577	648	-	-	34,225
ระบบสาธารณูปโภค	4,734	-	-	-	4,734
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	5,446	64	(1,502)	-	4,008
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	7,755	5	(413)	-	7,347
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	10,711	30	(2,773)	-	7,968
เครื่องจักรและอุปกรณ์	21,787	118	(73)	-	21,832
เครื่องใช้สำนักงาน	24,317	695	(257)	-	24,755
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	21,651	4,439	(2,200)	-	23,890
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	467	14	-	-	481
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มิใช่ยา	382	10	(132)	-	260
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	4,595	24	(1,865)	-	2,754
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	780	117	(201)	-	696
ยานพาหนะ	26,026	33	(3,257)	-	22,802
งานระหว่างก่อสร้าง	909	32	-	-	941
รวม	321,417	6,229	(12,673)	3,033	318,006
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(15,354)	(3,280)	-	-	(18,634)
- สโมสร	(7,536)	-	-	-	(7,536)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(14,157)	(3,032)	-	-	(17,189)
ระบบสาธารณูปโภค	(1,419)	(475)	-	-	(1,894)
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	(3,276)	(829)	993	-	(3,112)
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	(2,708)	(211)	260	-	(2,659)
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	(6,702)	(2,964)	1,825	-	(7,841)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(8,054)	(4,326)	36	-	(12,344)
เครื่องใช้สำนักงาน	(12,027)	(3,814)	163	-	(15,678)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(10,723)	(3,768)	1,437	-	(13,054)
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	(336)	(72)	-	-	(408)

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มิใช่ยา	(170)	(56)	79	-	(147)
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	(2,282)	(664)	1,264	-	(1,682)
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	(395)	(161)	116	-	(440)
ยานพาหนะ	(18,250)	(722)	2,283	-	(16,689)
รวม	(147,313)	(24,374)	8,456	-	(163,231)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	172,349				153,020

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	-	660
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	55,898	-	-	34,985	90,883
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	37,854	915	(5,344)	152	33,577
ระบบสาธารณูปโภค	4,734	-	-	-	4,734
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	5,367	79	-	-	5,446
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	7,250	505	-	-	7,755
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	10,663	48	-	-	10,711
เครื่องจักรและอุปกรณ์	18,367	2,852	(152)	720	21,787
เครื่องใช้สำนักงาน	16,938	7,469	(90)	-	24,317
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	18,458	3,193	-	-	21,651
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	457	10	-	-	467
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มิใช่ยา	287	95	-	-	382
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	4,477	118	-	-	4,595
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	619	161	-	-	780
ยานพาหนะ	26,284	29	(287)	-	26,026
งานระหว่างก่อสร้าง	14,224	31,687	-	(45,002)	909
รวม	289,274	47,161	(5,873)	(9,145)	321,417

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(13,247)	(2,107)	-	-	(15,354)
- สโมสร	(7,536)	-	-	-	(7,536)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(14,587)	(3,246)	3,676	-	(14,157)
ระบบสาธารณูปโภค	(946)	(473)	-	-	(1,419)
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	(2,205)	(1,071)	-	-	(3,276)
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	(1,189)	(1,519)	-	-	(2,708)
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	(4,566)	(2,136)	-	-	(6,702)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(4,044)	(4,162)	152	-	(8,054)
เครื่องใช้สำนักงาน	(8,643)	(3,474)	90	-	(12,027)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(7,512)	(3,211)	-	-	(10,723)
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	(230)	(106)	-	-	(336)
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มิใช่ยา	(104)	(66)	-	-	(170)
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	(1,395)	(887)	-	-	(2,282)
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	(246)	(149)	-	-	(395)
ยานพาหนะ	(17,593)	(944)	287	-	(18,250)
รวม	(127,967)	(23,551)	4,205	-	(147,313)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	159,552				172,349

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	3,033	3,693
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	45,188	-	-	-	45,188
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	16,009	556	-	-	16,565
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,481	111	-	-	2,592

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
เครื่องใช้สำนักงาน	21,412	546	-	-	21,958
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	13,342	4,287	-	-	17,629
ยานพาหนะ	25,968	23	(3,257)	-	22,734
งานระหว่างก่อสร้าง	909	32	-	-	941
รวม	192,706	5,555	(3,257)	3,033	198,037
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(10,787)	(1,753)	-	-	(12,540)
- สโมสร	(7,535)	-	-	-	(7,535)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(9,475)	(947)	-	-	(10,422)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(1,051)	(468)	-	-	(1,519)
เครื่องใช้สำนักงาน	(10,837)	(3,278)	-	-	(14,115)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(7,239)	(2,610)	-	-	(9,849)
ยานพาหนะ	(18,220)	(714)	2,283	-	(16,651)
รวม	(109,068)	(9,770)	2,283	-	(116,555)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	81,883				79,727

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	-	660
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	10,203	-	-	34,985	45,188
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	21,353	-	(5,344)	-	16,009
เครื่องจักรและอุปกรณ์	1,982	651	(152)	-	2,481
เครื่องใช้สำนักงาน	14,701	6,801	(90)	-	21,412
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	10,612	2,730	-	-	13,342
ยานพาหนะ	25,958	10	-	-	25,968

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	จำนวนที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
งานระหว่างก่อสร้าง	13,584	31,455	-	(44,130)	909
รวม	165,790	41,647	(5,586)	(9,145)	192,706
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(10,203)	(584)	-	-	(10,787)
- สโมสร	(7,535)	-	-	-	(7,535)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(11,808)	(1,343)	3,676	-	(9,475)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(785)	(418)	152	-	(1,051)
เครื่องใช้สำนักงาน	(7,966)	(2,961)	90	-	(10,837)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(5,446)	(1,793)	-	-	(7,239)
ยานพาหนะ	(17,282)	(938)	-	-	(18,220)
รวม	(104,949)	(8,037)	3,918	-	(109,068)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	59,086				81,883

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	24,374	23,551	9,770	8,037

ในระหว่างปี 2566 บริษัทได้โอนที่ดินและอาคารสโมสรไปเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดินจำนวน 9.15 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่มีราคาทุนรวม 101.64 ล้านบาท และ 86.79 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจ : 100.34 ล้านบาท และ 100.50 ล้านบาท ตามลำดับ)

17. สินทรัพย์สิทธิในการใช้

17.1 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	รายการในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ตัดจำหน่าย	
<u>ราคาทุน</u>				
ที่ดิน	12,748	1,816	(3,172)	11,392
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	13,586	3,301	(7,884)	9,003
อุปกรณ์	308	-	-	308
ยานพาหนะ	2,746	-	(1,658)	1,088
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	848
รวม	30,236	5,117	(12,714)	22,639
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	(5,579)	(2,021)	962	(6,638)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(7,134)	(1,606)	3,066	(5,674)
อุปกรณ์	(45)	(77)	-	(122)
ยานพาหนะ	(1,344)	(380)	1,295	(429)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(315)	(283)	-	(598)
รวม	(14,417)	(4,367)	5,323	(13,461)
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการด้อยค่า				
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(4,619)	-	4,619	-
รวม	(4,619)	-	4,619	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	11,200			9,178

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	รายการในระหว่างปี เพิ่มขึ้น	รายการในระหว่างปี เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ตัดจำหน่าย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
<u>ราคาทุน</u>				
ที่ดิน	10,199	4,287	(1,738)	12,748
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	15,120	-	(1,534)	13,586
อุปกรณ์	435	308	(435)	308
ยานพาหนะ	1,658	1,088	-	2,746
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	848
รวม	28,260	5,683	(3,707)	30,236
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	(3,329)	(2,802)	552	(5,579)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,794)	(1,832)	492	(7,134)
อุปกรณ์	(374)	(106)	435	(45)
ยานพาหนะ	(799)	(545)	-	(1,344)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(33)	(282)	-	(315)
รวม	(10,329)	(5,567)	1,479	(14,417)
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการด้อยค่า				
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,040)	-	421	(4,619)
รวม	(5,040)	-	421	(4,619)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	12,891			11,200

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	รายการในระหว่างปี เพิ่มขึ้น	รายการในระหว่างปี เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ตัดจำหน่าย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<u>ราคาทุน</u>				
ที่ดิน	12,538	1,816	(2,962)	11,392
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7,117	3,301	(2,678)	7,740
อุปกรณ์	308	-	-	308
ยานพาหนะ	2,746	-	(1,658)	1,088
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	848
รวม	23,557	5,117	(7,298)	21,376
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	(5,466)	(2,001)	827	(6,640)

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	รายการในระหว่างปี เพิ่มขึ้น	รายการในระหว่างปี เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ตัดจำหน่าย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(6,335)	(1,502)	2,481	(5,356)
อุปกรณ์	(45)	(77)	-	(122)
ยานพาหนะ	(1,344)	(380)	1,295	(429)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(315)	(283)	-	(598)
รวม	(13,505)	(4,243)	4,603	(13,145)
สินทรัพย์สิทธิการใช้- สุทธิ	10,052			8,231

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	รายการในระหว่างปี เพิ่มขึ้น	รายการในระหว่างปี เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ตัดจำหน่าย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
<u>ราคาทุน</u>				
ที่ดิน	10,199	3,874	(1,535)	12,538
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8,231	-	(1,114)	7,117
อุปกรณ์	433	308	(433)	308
ยานพาหนะ	1,658	1,088	-	2,746
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	848
รวม	21,369	5,270	(3,082)	23,557
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	(3,329)	(2,689)	552	(5,466)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,101)	(1,727)	493	(6,335)
อุปกรณ์	(373)	(106)	434	(45)
ยานพาหนะ	(799)	(545)	-	(1,344)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(33)	(282)	-	(315)
รวม	(9,635)	(5,349)	1,479	(13,505)
สินทรัพย์สิทธิการใช้- สุทธิ	11,734			10,052

บริษัทและบริษัทย่อยเช่าสินทรัพย์หลายประเภท ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงาน และอุปกรณ์ อายุสัญญาเช่า 4 ปี และรถยนต์ อายุสัญญาเช่า 5 ปี

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน - โปรแกรมคอมพิวเตอร์		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	8,894	8,125
บวก ซื้อเพิ่มระหว่างปี	206	138
หัก ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	9,100	8,263
บวก ซื้อเพิ่มระหว่างปี	118	-
หัก ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	(154)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,064	8,263
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(5,633)	(5,379)
บวก ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	(933)	(756)
หัก ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(6,566)	(6,135)
บวก ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	(824)	(685)
หัก ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	114	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(7,276)	(6,820)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,534	2,128
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,788	1,443

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	824	933	685	756

19. สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

19.1 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23,934	26,017	22,801	20,573
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(5,673)	(12,409)	(8,495)	(10,695)
	18,261	13,608	14,306	9,878

19.2 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,329	317	-	1,646
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,319	(4,674)	-	2,645
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,215	351	1,021	11,587
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	6,403	642	-	7,045
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	400	260	-	660
รวม	26,017	(3,104)	1,021	23,934
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อค้า	(1)	(1)	-	(2)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้าคงเหลือ	(5,495)	1,437	-	(4,058)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(6,291)	4,794	-	(1,497)
ค่าตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	(622)	506	-	(116)
รวม	(12,409)	6,736	-	(5,673)
สุทธิ	13,608	3,632	1,021	18,261

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	328	1,001	-	1,329
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,767	4,552	-	7,319
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	9,917	298	-	10,215
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	5,313	1,090	-	6,403
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	400	-	-	400
รวม	19,076	6,941	-	26,017

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อค้า	-	(1)	-	(1)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้าคงเหลือ	(9,725)	4,230	-	(5,495)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(2,078)	(4,213)		(6,291)
ค่าตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	-	(622)	-	(622)
รวม	(11,803)	(606)	-	(12,409)
สุทธิ	7,273	6,335	-	13,608

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,267	334	-	1,601
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,003	(346)	-	1,657
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,149	273	1,065	11,487
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	6,403	642	-	7,045
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	400	260	-	660
รวม	20,573	1,163	1,065	22,801
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อค้า	(1)	(1)	-	(2)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้าคงเหลือ	(8,168)	1,437	-	(6,731)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,904)	258	-	(1,646)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(622)	506	-	(116)
รวม	(10,695)	2,200	-	(8,495)
สุทธิ	9,878	3,363	1,065	14,306

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	255	1,012	-	1,267
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,182	(179)	-	2,003
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	9,884	265	-	10,149
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	5,312	1,091	-	6,403
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	400	-	-	400
รวม	18,384	2,189	-	20,573
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อค้า	-	(1)	-	(1)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้าคงเหลือ	(12,398)	4,230	-	(8,168)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(2,077)	173	-	(1,904)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	(622)	-	(622)
รวม	(14,475)	3,780	-	(10,695)
สุทธิ	3,909	5,969	-	9,878

20. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินมัดจำและเงินค้ำประกัน	4,634	5,605	4,634	5,307
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	9,571	-	-
รวม	4,634	15,176	4,634	5,307

21. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	1,549	53,236
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	256,775	226,000
รวม	258,324	279,236

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี 80 ล้าน เสียอัตราดอกเบี้ย MOR และ MOR ลบร้อยละอัตราคงที่ และมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้น 675.00 ล้านบาท และ 226.00 ล้านบาท ตามลำดับ เสียอัตราดอกเบี้ย MLR และ MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค้ำประกันโดย ที่ดินและอาคารสโมสรบางส่วนของบริษัท รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายภาคหน้าบนที่ดินของโครงการของบริษัทและของญาติกรรมการ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่าย จ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.5:1 (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

22. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	21,986	36,060	12,101	25,757
- บริษัทอื่น	6,669	18,494	4,743	13,424
เจ้าหนี้ผู้รับเหมา	256,712	214,899	250,250	210,281
รวมเจ้าหนี้การค้า	285,367	269,453	267,094	249,462
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	1,974	9,316	1,727	7,752
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,354	39,643	12,448	37,522
รายได้รับล่วงหน้า	49,435	46,431	43,955	40,293
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	12,842	15,625
- บริษัทอื่น	104,722	121,807	103,749	119,698
เจ้าหนี้อื่น	13,587	12,915	12,894	11,521
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	183,072	230,112	187,615	232,411
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	468,439	499,565	454,709	481,873

23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารในประเทศ	919,149	1,053,985	898,401	1,027,795
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(420,949)	(669,850)	(415,086)	(664,408)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	498,200	384,135	483,315	363,387

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566รายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมาต้นปี	1,053,986	821,867	1,027,796	821,867
บวก : กู้เพิ่มระหว่างปี	607,548	1,548,115	607,548	1,518,115
หัก : จ่ายคืนระหว่างปี	(742,385)	(1,315,997)	(736,943)	(1,312,187)
ยอดคงเหลือปลายปี	919,149	1,053,985	898,401	1,027,795

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนวงเงิน 4,082.39 ล้านบาทและ 5,439.39 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค้ำประกันโดย ที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการและของญาติกรรมการ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 1,054.95 ล้านบาท และ จำนวนเงิน 1,671.67 ล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่าย จ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนเงิน 30 ล้านบาท พร้อมจ่ายชำระเงินต้น และดอกเบี้ยจำนวนละไม่น้อยกว่า 600,000 บาท ต่อเดือน งวดที่ 1 ถึง 24 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี งวดที่ 25 ถึง 60 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี ค้ำประกันโดย ที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ

24. หุ้นกู้

หุ้นกู้ครั้งที่	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่าตราไว้ต่อหน่วย (บาท)	กำหนดชำระดอกเบี้ย	พันบาท งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ มูลค่าตามบัญชี 2567	2566
1/2564	วันที่ 22 ก.ค. 2564	วันที่ 24 ก.ค. 2567	150	1,000	ทุกสามเดือน	-	150,000
2/2566	วันที่ 10 ก.พ. 2566	วันที่ 10 ก.พ. 2568	300	1,000	ทุกสามเดือน	300,000	300,000
3/2567	วันที่ 27 ก.ย. 2567	วันที่ 26 มี.ค. 2570	200	1,000	ทุกสามเดือน	200,000	-
รวม						500,000	450,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี						(688)	(3,163)
สุทธิ						499,312	446,837
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(299,692)	(150,000)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี						199,620	296,837

หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุหุ้นกู้ 3 ปี 2 วัน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.85 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2566 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดอายุหุ้นกู้ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่บุคคลทั่วไป หุ้นกู้ดังกล่าวที่ออกโดยบริษัทมีหลักประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท เงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2567 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนด อายุหุ้นกู้ 2 ปี 5 เดือน 27 วัน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

25. หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	15,962	10,547
บวก ซื้อเพิ่มระหว่างปี	5,117	5,117
บวก เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	645	540
หัก เงินจ่ายชำระ	(5,218)	(4,818)
หัก ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(6,919)	(2,848)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,587	8,538
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(3,525)	(3,430)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	6,062	5,108

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	19,136	12,277
บวก ซื้อเพิ่มระหว่างปี	5,683	5,270
บวก เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	1,093	799
หัก เงินจ่ายชำระ	(7,643)	(6,131)
หัก ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(2,307)	(1,668)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	15,962	10,547
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(5,942)	(4,243)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	10,020	6,304

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคา - สินทรัพย์สิทธิการใช้	4,367	5,567	4,243	5,349
ดอกเบี้ยจ่าย	645	1,093	540	799
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	8,120	12,190	8,120	12,189
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	144	-	-	-
	13,276	18,850	12,903	18,337

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดสำหรับสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 13.48 ล้านบาท และ 19.83 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ : 12.94 ล้านบาท และ 18.32 ล้านบาท ตามลำดับ) และมีการเพิ่มของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ไม่เป็นเงินสด จำนวน 5.12 ล้านบาท และ 5.68 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ : 5.12 ล้านบาท และ 5.27 ล้านบาท ตามลำดับ)

26. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

26.1 รายการกระทบยอดภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
งบฐานะการเงิน				
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานยกมา	54,148	52,095	50,746	49,419
บวก ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ยปีปัจจุบัน	5,179	5,106	4,623	4,588
หัก ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่ายจริง	(3,262)	(3,261)	(3,262)	(3,261)
หัก (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	4,967	208	5,325	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานปลายปี	61,032	54,148	57,432	50,746

26.2 รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
ต้นทุนก่อสร้าง	144	138	-	-
ต้นทุนบริการ	107	102	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,114	912	1,114	912
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,242	2,447	2,063	2,273
ต้นทุนทางการเงิน	1,572	1,507	1,446	1,403
รวม	5,179	5,106	4,623	4,588
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	4,967	208	5,325	-
รวม	4,967	208	5,325	-
รวม	10,146	5,314	9,948	4,588

26.3 กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เกิดขึ้นจาก

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>รับรู้กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>				
การปรับปรุงจาก				-
ประสบการณ์	1,208	-	1,900	
สมมติฐานประชากร	(145)	-	-	-
สมมติฐานทางการเงิน	3,904	208	3,425	-
รวม	4,967	208	5,325	-

26.4 ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

	ร้อยละ			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อัตราคิดลด	2.45 - 2.82	3.34 - 4.48	2.45	3.34 - 4.48
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00	5.00	5.00	5.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	1.43 - 34.38	1.43 - 22.92	1.43 - 17.19	1.43 - 22.92
อัตรามรณะ	100.00 ของอัตรามรณะปี 2560	100.00 ของอัตรามรณะปี 2560	100.00 ของอัตรามรณะปี 2560	100.00 ของอัตรามรณะปี 2560
อัตราทุพพลภาพ	5 ของอัตรามรณะ	5 ของอัตรามรณะ	5 ของอัตรามรณะ	5 ของอัตรามรณะ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	ล้านบาท			
	2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(3.96)	4.55	(3.61)	4.13
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	4.39	(3.91)	3.98	(3.56)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(1.41)	1.54	(1.51)	1.63

	ล้านบาท			
	2566			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(2.33)	2.17	(1.62)	1.73
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	4.61	(5.27)	3.94	(3.51)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(2.71)	2.36	(1.49)	1.61

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีระยะเวลาถัวเฉลี่ยของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 12 - 29 ปี (งบการเงินเฉพาะบริษัทจำนวน 12 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานที่ครบอายุเกษียณในอีกหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวน 2.97 ล้านบาท

27. ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี	32,012	26,563
บวก : เพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,214	7,555
หัก : จ่ายชำระในระหว่างปี	-	(2,106)
ยอดคงเหลือ ณ ปลายปี	35,226	32,012

28. ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 3 มีนาคม 2557 โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกำหนดให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าที่ดินรวมถึงภาระหนี้สินที่มีต่อลูกค้าเดิมของโครงการ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี	31,931	31,931	30,068	30,068
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	-	-	-
หัก ลดลงจากการจ่ายชำระในระหว่างปี	(450)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ ปลายปี	31,481	31,931	30,068	30,068

29. สำรองตามกฎหมาย

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

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจนครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนแล้ว

ในปี 2566 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 9 ล้านบาท ของกำไรประจำปี ทั้งนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

30. การจัดสรรกำไรสะสม-เงินปันผล

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้น 1.25 ล้านหุ้น จำนวนเงินรวม 62.26 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 20 พฤษภาคม 2567

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.11 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้น 1.25 ล้านหุ้น จำนวนเงินรวม 136.98 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 18 พฤษภาคม 2566

31. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.77 : 1 และ 0.78 : 1 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.73 : 1 และ 0.74 : 1 ตามลำดับ

32. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานสำหรับพนักงานประจำทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อยตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

พนักงานและบริษัทจ่ายสมทบเข้าเงินกองทุนตามโครงการนี้ในอัตราร้อยละของเงินเดือนของพนักงานแต่ละคน พนักงานจะได้รับส่วนที่บริษัทสมทบตามระเบียบและข้อบังคับของเงินกองทุนและตามระยะเวลาการทำงาน บริษัทและบริษัทย่อยได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนแห่งหนึ่งเพื่อบริหารกองทุนตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นจำนวนเงิน 7.19 ล้านบาท และ 6.82 ล้านบาท ตามลำดับ

เฉพาะกิจการจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566เป็นจำนวนเงิน 6.93 ล้านบาท และ 6.57 ล้านบาท ตามลำดับ

33. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

33.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	740	50,410	542	50,324
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(3,632)	(6,335)	(3,363)	(5,969)
รวม	(2,892)	44,075	(2,821)	44,355
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	1,021	-	1,065	-

33.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	(40,188)	196,216	(26,696)	224,153
อัตราภาษีที่ใช้ (%)	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	(8,038)	39,243	(5,339)	44,830
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก				
ในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ				
กำไรทางภาษี	13,914	7,972	10,506	2,665
ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้อง				
นำมาคำนวณกำไรทางภาษี	(8,768)	(3,140)	(7,988)	(3,140)
รวมรายการกระทบยอด	5,146	4,832	2,518	(475)
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(2,892)	44,075	(2,821)	44,355

33.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2567		2566	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(40,188)		196,216	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	(8,038)	20.00	39,243	20.00
รายการกระทบยอด	5,146	12.80	4,832	2.46
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	(2,892)	32.80	44,075	22.46

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(26,696)		224,153	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	(5,339)	20.00	44,830	20.00
รายการกระทบยอด	2,518	9.43	(475)	(0.21)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	(2,821)	29.43	44,355	19.79

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีผลขาดทุนทางภาษียกมาไม่เกิน 5 ปี เป็นจำนวนเงิน 88.94 ล้านบาท และ 64.01 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากผลขาดทุนทางภาษีดังกล่าว เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

34. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามธรรมชาติประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	21,774	(11,586)	18,495	9,429
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	343,746	(445,710)	347,220	(451,251)
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินรอพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(135,437)	(42,970)	(135,437)	(106,262)
ค่าดอกเบี้ยจ่ายคิดเข้าต้นทุนโครงการระหว่างปี	64,986	59,231	64,986	59,231
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	799,309	1,537,307	799,309	1,537,307
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	185,509	194,585	142,090	159,787
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	37,418	37,982	24,787	24,303

35. ต้นทุนทางการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ดอกเบี้ยจ่าย				
สถาบันการเงิน	95,927	84,046	93,930	82,451
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	384	227	152	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,572	1,507	1,446	1,403
ค่าธรรมเนียมในการขอเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	40	1,424	40	1,424
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	12,937	8,563	12,937	8,563
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงิน	645	1,093	540	799
รวม	111,505	96,860	109,045	94,640
หัก ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	(64,986)	(59,231)	(64,986)	(59,231)
สุทธิ	46,519	37,629	44,059	35,409

36. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกอยู่ในระหว่างปี

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(พันบาท)	(33,672)	162,081	(23,875)	179,798
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	(พันหุ้น)	1,245,284	1,245,284	1,245,284	1,245,284
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(บาทต่อหุ้น)	(0.027)	0.130	(0.019)	0.144

37. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงาน คือ กิจการอสังหาริมทรัพย์ กิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า กิจการรับเหมาก่อสร้าง กิจการบริหารหมู่บ้าน และกิจการศูนย์ดูแลผู้พักฟื้นโดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย บริษัทและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงาน และประเมินกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ข้อมูลรายได้และกำไรและสินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (พันบาท)

	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	ให้เช่าและบริการสโมสร	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักฟื้น		DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	1,186,655	3,000	-	-	-	-	1,189,655	(948)	-	1,188,707
รายได้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	28,692	-	-	28,692	(28,692)	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	33,655	-	13,132	32,465	79,252	(15,251)	-	64,001
รายได้อื่น	15,706	40	10	2,314	32	5,002	23,104	(5,798)	-	17,306
รวมรายได้	1,202,361	3,040	33,665	31,006	13,164	37,467	1,320,703			1,270,014
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	791,114	2,231	-	-	10	-	793,355	4,381		797,736
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-		33,541	-	-	33,541	-	(33,541)	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	34,141	-	8,355	29,724	72,220	-	(5,207)	67,013
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	147,413	406	-	-	-	-	147,819	-	(71)	147,748
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	236,137	4,607	2,336	6,595	3,302	13,809	266,786	-	(15,599)	251,187
ต้นทุนทางการเงิน	43,551	-	509	5,605	153	3,779	53,597		(7,078)	46,519
รวมค่าใช้จ่าย	1,218,215	7,244	36,986	45,741	11,820	47,312	1,367,318			1,310,203
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน										
ตามส่วนงาน	(15,854)	(4,204)	(3,321)	(14,735)	1,344	(9,845)	(46,615)	-	-	(40,189)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(2,821)	-	-	(269)	198	-	(2,892)	-	-	(2,892)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(13,033)	(4,204)	(3,321)	(14,466)	1,146	(9,845)	(43,723)	-	-	(37,297)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567										
สินค้าคงเหลือ	119,331	-	70	4,169	-	183	123,752	-	-	123,752
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	2,984,511	-	-	-	-	-	2,984,511	-	(16,859)	2,967,652
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	187,931	-	-	-	187,931	-	(42,678)	145,253
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	79,515	27	186	21,831	243	8,540	110,342	42,678		153,020

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (พันบาท)

	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	ให้เช่าและบริการสโมสร	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักฟื้น		DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	2,287,240	14,830	-	-	-	-	2,302,070	(2,934)	-	2,299,136
รายได้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	124,558	-	-	124,558	(124,558)	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	32,893	-	12,924	26,839	72,656	(17,887)	-	54,769
รายได้อื่น	14,505	260	19	2,119	123	505	17,531	(5,035)	-	12,496
รวมรายได้	2,301,745	15,090	32,912	126,677	13,047	27,344	2,516,815			2,366,401
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	1,512,164	11,382	-	-	-	-	1,523,546	-	(3,905)	1,519,641
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-	117,106	-	-	117,106	-	(117,106)	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	36,217	-	8,652	36,764	81,633	-	(9,179)	72,454
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	236,999	1,675	-	-	-	-	238,674	-	(2,934)	235,740
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	282,110	7,479	2,164	9,377	3,580	12,151	316,861	-	(12,140)	304,721
ต้นทุนทางการเงิน	33,010	-	2,399	4,742	200	4,380	44,731	-	(7,102)	37,629
รวมค่าใช้จ่าย	2,064,283	20,536	40,780	131,225	12,432	53,295	2,322,551			2,170,185
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน										
ตามส่วนงาน	237,462	(5,446)	(7,868)	(4,548)	615	(25,951)	194,264	-	-	196,216
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	44,356	-	-	(367)	86	-	44,075	-	-	44,075
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	193,106	(5,446)	(7,868)	(4,181)	529	(25,951)	150,189			152,141
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566										
สินค้าคงเหลือ	137,826	-	86	7,507	-	107	145,526	-	-	145,526
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	3,331,731	-	-	-	-	-	3,331,731	-	(20,333)	3,311,398
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	197,879	-	-	-	197,879	-	(44,914)	152,965
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	81,501	69	314	29,005	265	16,281	127,435	44,914	-	172,349

38. จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	1,188,707	2,299,136	1,189,655	2,302,070
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	64,001	54,769	14,591	15,783
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,252,708	2,353,905	1,204,246	2,317,853

39. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	279,236	(20,912)	-	258,324
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,053,985	(134,836)	-	919,149
หุ้นกู้	446,837	52,475	-	499,312
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	15,962	(4,573)	(1,802)	9,587
รวม	1,801,520	(107,846)	(1,802)	1,691,872

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	199,714	79,522	-	279,236
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,000	500	-	5,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	821,867	232,118	-	1,053,985
หุ้นกู้	149,845	296,992	-	446,837
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	19,136	(6,550)	3,376	15,962
รวม	1,195,562	602,582	3,376	1,801,520

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	279,236	(20,912)	-	258,324
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,027,795	(129,394)	-	898,401
หุ้นกู้	446,837	52,475	-	499,312
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	10,547	(4,278)	2,269	8,538
รวม	1,764,415	(102,109)	2,269	1,664,575

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	199,714	79,522	-	279,236
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	821,867	205,928	-	1,027,795
หุ้นกู้	149,845	296,992	-	446,837
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	12,277	(5,332)	3,602	10,547
รวม	1,183,703	577,110	3,602	1,764,415

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

40. เครื่องมือทางการเงิน

40.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2

40.2 นโยบายการบริหารความเสี่ยงสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตามปกติธุรกิจ โดยใช้ระบบการจัดการและการควบคุมภายในองค์การโดยทั่วไปและไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์ทางการเงินใด ๆ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตั๋วเงินรับ-จ่าย เงินกู้ยืมต่าง ๆ ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

40.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกรรมการ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทและบริษัทย่อยในงวดปัจจุบันและงวดต่อ ๆ ไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	116,452	-	5,960	122,412	0.35 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	20,788	20,788	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	247	603	850	0.80
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	36,744	-	36,744	0.70 - 1.80
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	1,549	256,775	-	258,324	5.78 - 8.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	469,997	469,997	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500	1.50 - 4.50
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	919,149	-	-	919,149	5.28 - 8.68
หุ้นกู้	-	499,312	-	499,312	6.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	9,587	-	9,587	4.31 - 7.39

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	41,914	-	44,514	86,428	0.35 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	22,268	22,268	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	593	245	-	838	0.80
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	39,367	-	39,367	0.70 - 1.80
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	53,236	226,000	-	279,236	5.78 - 8.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	499,566	499,566	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500	1.50 - 4.50
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,053,985	-	-	1,053,985	4.40 - 8.68
หุ้นกู้	-	149,845	-	149,845	4.85 และ 6.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	15,962	-	15,962	4.05 - 7.39

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	109,779	-	5,577	115,356	0.35 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	19,657	19,657	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	65,237	-	-	65,237	5.00
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	603	603	
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	36,744	-	36,744	0.70 - 1.80
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,549	256,775	-	258,324	5.78 - 8.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	454,465	454,465	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	898,401	-	-	898,401	5.28 - 8.68
หุ้นกู้	-	499,312	-	499,312	6.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,538	-	8,538	4.31 - 7.25

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	35,329	-	43,006	78,335	0.35 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	18,251	18,251	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	66,394	-	-	66,394	5.00
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	593	593	
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	39,367	-	39,367	0.70 - 1.80
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	53,236	226,000	-	279,236	5.78 - 8.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	481,873	481,873	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,027,795	-	-	1,027,795	4.40 - 8.68
หุ้นกู้	-	446,837	-	446,837	4.85 และ 6.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	10,547	-	10,547	4.31 - 7.25

40.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ และบริษัทไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

40.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งจัดหาวงเงินสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสด

40.6 มูลค่ายุติธรรม

บริษัทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

<u>ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม</u>

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	พันบาท				
		งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498	-	603	-	603
รวม	498	-	603	-	603
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498	-	593	-	593
รวม	498	-	593	-	593

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

<u>เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2</u>

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มิได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม (เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม) แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม				
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)			
		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	145,252	-	-	215,825	215,825
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	152,965	-	-	211,512	211,512

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)			
		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	187,930	-	-	255,810	255,810
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	197,880	-	-	251,080	251,080

<u>เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3</u>

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณโดยใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยที่ดินใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด ส่วนอาคารสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน

41. ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

41.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดังนี้

จ่ายชำระภายใน	ล้านบาท
1 ปี	2.42

41.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก ดังนี้

	ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
- ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ	277.51	277.51
- ค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง	195.22	194.82

41.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้ค้ำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 13)

41.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีคดีความถูกฟ้องร้อง ดังนี้

41.4.1 เมื่อวันที่ 27 และ 28 มกราคม 2563 บริษัทถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย และส่งมอบทรัพย์สินอันเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจำนวน 2 คดี เป็นคดีหมายเลขดำที่ ผบ.959/2563 และคดี

หมายเลขดำที่ ผบ.1118/2563 รวมทุนทรัพย์เป็นเงินทั้งสิ้น 54.83 ล้านบาท แต่เนื่องจากคดีทั้งสองมีมูลคดีเกี่ยวข้องกัน คู่ความเดียวกัน และพยานชุดเดียวกันจึงมีคำสั่งให้รวมสำนวนคดีดังกล่าวเข้าด้วยกันเพื่อความสะดวก และรวดเร็วในการพิจารณาคดี

ระหว่างกระบวนการพิจารณาคดี คู่ความทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสละประเด็นคำฟ้องในหลายประเด็นจึงเป็นเหตุทำให้ทุนทรัพย์รวมทั้งสองคดีจากเดิมจำนวน 54.83 ล้านบาท คงเหลือทุนทรัพย์จำนวน 19 ล้านบาท และศาลมีคำสั่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรีดำเนินการเข้ารังวัดทำแผนที่พิพาท เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2565 ศาลได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย จากคำพิพากษาของศาลดังกล่าวยังคงมีอีกหลายประเด็นที่ทางบริษัทไม่เห็นพ้องด้วย ไม่ว่าในประเด็นข้อกฎหมายและในประเด็นข้อเท็จจริง ด้วยเหตุนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น ต่อศาลอุทรณ์ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ฝ่ายกฎหมายได้ดำเนินการยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาขออนุญาตฎีกาและขอฎีกาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 17 มีนาคม 2568

อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2565

41.4.2 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทถูกฟ้องร้องข้อหาเรื่องทางภาระจำยอม โดยโจทก์ได้ยื่นฟ้องตามคดีดำที่ พ.140/2565 ของศาลจังหวัดพัทยา และศาลได้มีคำสั่งนัดสืบพยานโจทก์ - จำเลย ในวันที่ 19 - 20 ธันวาคม 2566 โดยวันที่ 13 มีนาคม 2567 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้อง ทางโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 และบริษัทได้ดำเนินการยื่นแก้อุทธรณ์โจทก์ไปเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

41.4.3 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2564 บริษัทถูกฟ้องในฐานะเจ้าของที่ดินข้างเคียง จากการที่เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงได้ร้องต่อศาลปกคลองเพื่อขอให้ศาลทำการรังวัดปักหลักเขตที่ดินและออกโฉนดที่ดินใหม่ ตามคดีหมายเลขดำที่ 2049/2560เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษายกฟ้อง ต่อมาในวันที่ 27 มกราคม 2565 ผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คดียังอยู่ในชั้นพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด ซึ่งผู้บริหารของบริษัท เชื่อว่าจะไม่มีความเสียหายต่อบริษัท

41.4.4 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 บริษัทถูกฟ้องร้องข้อหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหาย เป็นคดีหมายเลข ดำที่ พ.988/2567 ทุนทรัพย์เป็นเงิน 2.49 ล้านบาท บริษัทได้ยื่นคำให้การและอยู่ในขั้นตอนการนัดไกล่เกลี่ย

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 ทั้งสองฝ่ายไม่สามารถไกล่เกลี่ยกันได้ ศาลจึงมีคำสั่งให้นำคดีเข้าสู่กระบวนการพิจารณา โดยมีการนัดสืบพยานโจทย์ - จำเลย ในวันที่ 27 - 28 กุมภาพันธ์ 2568

41.4.5 เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 บริษัทฟ้องร้องนิติบุคคลหมู่บ้านแห่งหนึ่งให้รับโอนสาธารณูปโภค

และเรียกค่าเสียหาย โดยนิติบุคคลหมู่บ้านได้ฟ้องแย้งเรียกร้องค่าเสียหายฐานบริษัทไม่ทำการปรับปรุง แก้ไข บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติ จึงไม่รับมอบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พร้อมเรียกค่าเสียจากการที่นิติบุคคลดำเนินการซ่อมแซมสาธารณูปโภคเอง เป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทจ่ายชำระเงินจำนวน 1.30 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 3 นับแต่วันฟ้องแย้ง (วันที่ 4 กันยายน 2566) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2567 บริษัทได้ยื่นอุทรณ์คำสั่งของศาลชั้นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ศาลมีคำสั่งนัดฟังคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ภาค 1 ในวันที่ 7 พฤษภาคม 2568 อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 1.3 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2567

42. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรการบริษัท ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 มีมติให้ออกขายหุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ วงเงิน 200 ล้านบาท (จำนวน 200,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท) หุ้นกู้ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ อายุหุ้นกู้ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ กำหนดวันที่ออกหุ้นกู้ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568

43. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

TOWNE

4

เอกสารแนบ

268	เอกสารแนบที่ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท
283	เอกสารแนบที่ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
284	เอกสารแนบที่ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
285	เอกสารแนบที่ 4	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน
289	เอกสารแนบที่ 5	นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ
296	เอกสารแนบที่ 6	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

PALM PARK 2

BTS สายสีเขียวเข้ม
(หมอชิต - สะพานใหม่ - ลำลูกกา)
PALM PARK 2
ถนนลำลูกกา

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์

ประธานกรรมการ

กรรมการอิสระ

อายุ (ปี)

62

ร้อยละการถือหุ้น*

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร

-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท เคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- DAP 157/2019
- DCP 272/2019

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ บมจ. เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. 2550 - ปัจจุบัน	หัวหน้าศูนย์เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกแบบ สภาพแวดล้อมเพื่อทุกคน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย / สถาบันการศึกษา
พ.ศ. 2541 - ปัจจุบัน	อาจารย์ประจำภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย / สถาบันการศึกษา

ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร

กรรมการ

กรรมการอิสระ

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

ประธานคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

อายุ (ปี)

84

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

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ บจม.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2550 - 2560	กรรมการและกรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหา ประธานคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน บจม.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ประธานคณะกรรมการสรรหา บมจ.โรงพยาบาลลาดพร้าว / การแพทย์
2550 - เม.ย.2564	ประธานคณะกรรมการ บมจ.ชูไก / บริษัทจัดจำหน่ายเครื่องจักรและบริการให้เช่าเครื่องจักรหนัก

นายวิชาญ อมรโรจนาวงศ์

กรรมการ

กรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

อายุ (ปี)

73

ร้อยละการถือหุ้น*

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี นิติศาสตร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 17/2545

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

เม.ย 2562-ปัจจุบัน	กรรมการ,กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ต.ค. 2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการบริหาร, กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเติบโตอย่างยั่งยืน บมจ. เคซีจี คอร์ปอเรชั่น / นำเข้า ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์อาหาร
สค.2558 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร (กรรมการภายนอก) บมจ.บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ / บริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

นายวรการ เทพเฉลิม

กรรมการ

กรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

อายุ (ปี)

67

ร้อยละการถือหุ้น*

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน University of Scranton, Pennsylvania, U.S.A.
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน, มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

เม.ย 2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ,กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นายวรการ เทพเฉลิม

กรรมการ

กรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

อายุ (ปี)

72

ร้อยละการถือหุ้น*

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง The Wharton School of the University of Pennsylvania / USA
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 104/2552

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ก.พ.2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
พ.ค.2564 - ม.ค.2565	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บมจ. เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2557 - 2567	ผู้พิพากษาสมทบในศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง รุ่นที่ 10, 13
ก.ค.2563 - พ.ค.2564	กรรมการอิสระ บมจ. เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม

กรรมการ

กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

ประธานคณะกรรมการบริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)

อายุ (ปี)

71

ร้อยละการถือหุ้น*

1.88

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

พี่ชายนายสมนึก ตันฑเทอดธรรม

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บจ. ศิริอรุณ เวลเนส / ศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพ
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ ประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย / สมาคม
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ บมจ. โรงพยาบาลลาดพร้าว / การแพทย์
2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจ. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ / รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร
2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจ. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ / รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

นายสมนึก ตันฑเทอดธรรม
กรรมการ
กรรมการผู้จัดการ
(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)

อายุ (ปี)
56

ร้อยละการถือหุ้น*
2.38

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
น้องชายนายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 90/2550
- Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- Master of Management (SASIN) Chulalongkorn University, 2548
- Bachelor of Engineering (Systems) University of Pennsylvania Philadelphia, 2535
- Bachelor of Science (Wharton School) Finance and Management University of Pennsylvania Philadelphia, 2535
- โครงการอบรมผู้บริหาร โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2536
- นักบริหารงานผังเมืองระดับสูง รุ่นที่ 1/2551
- โครงการพัฒนาวิชาชีพ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รุ่นที่ 1/2553
- ไทยกับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) รุ่นที่ 4 สถาบันพระปกเกล้า 2557
- นักบริหารระดับสูง “ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม” (นมธ.) รุ่นที่ 5 มหาวิทยาลัยธรรมศาสาตร์ 2557
- RE-CU HOTEL INVESMENT AND MARKETING รุ่นที่ 5 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2557
- RE-CU CEO PREMIUM IN MODERN REAL-ESTATE BUSINESS รุ่นที่ 2 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2559
- หลักสูตรการบริหารระดับสูง เชิงบูรณาการทางการแพทย์ (บสพ.) รุ่นที่ 1 ปี 2561 วิทยาลัยแพทยศาสตร์นานาชาติจุฬาภรณ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตรการบริหารจัดการ ด้านความมั่นคงขั้นสูง
- (สวปอ.มส.) รุ่นที่ 10 ปี 2562 สมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรในพระบรมราชูปถัมภ์
- หลักสูตรวิทยาการผู้นำไทย-จีน (วทจ.) รุ่นที่ 3 ปี 2563
- หลักสูตร National Director Conference 2021 : Leadership Behind Closed Door
- หลักสูตรธุรกิจสุขภาพและการแพทย์ สำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 2 ปี 2565 (WHB รุ่น2)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการพัฒนามหานคร (มหานครรุ่น 10) ปี 2566 , มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ บจ. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ / รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจ.ศิริอรุณ เวลเนส / ศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพ
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บมจ. เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2541 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บจ. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ / รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร

นายธำรง ปลูกจิตรสม
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

อายุ (ปี)
56

ร้อยละการถือหุ้น*
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรังสิต
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- หลักสูตร REIT LEADER ACADEMY รุ่นที่ 2/2564 ผู้นำการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

พ.ค 2563 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง/ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ส.ค.2564 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บจ. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ / รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร
2561 - 2563	กรรมการผู้จัดการ บริษัท บริทาเนียม จำกัด/ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2557 - 2561	ผู้อำนวยการโครงการบ้าน บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นายวรนรรฆ์ วัฒนวิทย์
ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายปฏิบัติการ

อายุ (ปี)
52

ร้อยละการถือหุ้น*
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท หลักสูตรเอ็มบีเอ สาขาวิชาการตลาด ม.ธุรกิจบัณฑิตย์
- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการตลาด ม.ธุรกิจบัณฑิตย์

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ต.ค. 2566 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เม.ย.2566 – ก.ย.2566	ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และการลงทุน บริษัท อัลติจูด ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ก.พ. 2562 – ธ.ค.2565	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจโครงการ บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
มิ.ย. 2558 - ม.ค.2562	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นายวลัชณัฏฐ์ รุจิดาศิริสกุล
ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน
รักษาการแทนตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินของบริษัท (CFO)

อายุ (ปี)
56

ร้อยละการถือหุ้น*
0.03

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (การเงินการธนาคาร) มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 25 คณะสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

มิ.ย. 2565 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ บจ.บจ.ควอลิตี้ แมเนจเม้นท์ / รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด
2564 – พ.ค. 2565	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เม.ย. 2563 – ปัจจุบัน	รักษาการแทนตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดด้านการบัญชีและการเงินของบริษัท (CFO) บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2545-2563	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ
ผู้อำนวยการฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ
ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรมนุษย์

อายุ (ปี)
59

ร้อยละการถือหุ้น*
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท บริหารรัฐกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- KASET Mini MBA รุ่นที่ 27 มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- Development Program for Manager by SEAC2023
- The Principle of Corporate Sustainability 2023
- Business model canvas by Alex Osterwalder's,2019
- Developing and Implementing an Outward Mindset, SEAC 2018

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

<u>บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u>

2567 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ
2564 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ
2554 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
2565 - ก.ย.2566	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย

<u>บจก. ศิริอรุณ เวลเนส</u>

2567 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานทั่วไป

ประภัทร วัชโลณุรักษ์
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและแผนงาน

อายุ (ปี)
43

ร้อยละการถือหุ้น*
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโทสาขาการพัฒนาที่อยู่อาศัย (อสังหาริมทรัพย์) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลพาณิชยการพระนคร

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ส.ค.2567 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท บี ไฟว์ แอสเซท จำกัด
ส.ค.2565 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท บี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด / การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์
มิ.ย.2563 -ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและแผนงาน บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2562 - 2563	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท อัลติจูด ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
พ.ย.2562-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ทริปเปิ้ล บี แอสเซท จำกัด / การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์
2559-2562	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ฟิฟธ์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นายเจษฎา ลักขีพินิศกุล
ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและสื่อสารองค์กร

อายุ (ปี)
51

ร้อยละการถือหุ้น*
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร
- ปริญญาตรี นิเทศศาสตร์ (โฆษณา-การตลาด) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

มิ.ย.2567–ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการ Sport Complex & Wellness Centres บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนทเม้นท์ จำกัด
มิ.ย.2567–ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการ All From Home , NC Q Prompt บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด
ก.ย. 2564-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและสื่อสารองค์กร บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ก.ค. 2562–2564	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2548-2562	ผู้อำนวยการธุรกิจ บมจ.พฤกษา เรียลเอสเตท/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นายบุญชัย โรจน์พานิช
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานขายและเทคโนโลยีสารสนเทศ

อายุ (ปี)
55

ร้อยละการถือหุ้น*
–

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
–

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท บริหารทั่วไป มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (โยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
–

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

2564-ปัจจุบัน	กรรมการ บจ. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ / รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด
ส.ค2564-ปัจจุบัน	กรรมการบริหารและผู้จัดการทั่วไป บจ. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ / รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร
ก.ย.2564-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานขายและเทคโนโลยีสารสนเทศ บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ก.ค. 2562-2564	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานขาย บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2554-2562	ผู้อำนวยการโครงการ บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นายสนิท ลีจันทึก
ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง

อายุ (ปี)
53

ร้อยละการถือหุ้น*
–

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
–

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การจัดการ) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
–

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

2567 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่าย สายงาน Prefabrication บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์
2558 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นายธารา เถื่อนกลาง
ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง

อายุ (ปี)
47

ร้อยละการถือหุ้น*
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขา วิศวกรรมและการบริหารการ-ก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี กรุงเทพฯ
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขา วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร กรุงเทพฯ

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

2564 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2557 – 2563	ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นางนงลักษณ์ ตันฑเทอดธรรม
ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ

อายุ (ปี)
61

ร้อยละการถือหุ้น*
1.12

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
น้องสาวนายสมเชาว์ ตัดฑเทอดธรรม
พี่สาวนายสมนึก ตันฑเทอดธรรม

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ก.ย. 2564-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2560-2564	ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2564-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บจ. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ / รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร
2562 – ปัจจุบัน	รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานทั่วไป บจ.ศิริอรุณ เวลเนส / ศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพ
2537-2560	ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นางสาวสุมณี บุญสรณะ
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
(สมุห์บัญชี)

อายุ (ปี)
60

ร้อยละการถือหุ้น*
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์
- ปริญญาตรี บริหารการจัดการ มหาวิทยาลัยสุโขทัย-ธรรมาธิราช

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)
2554 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นางสาวสุรีย์พร แสงทองประดิษฐ์
ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

อายุ (ปี)
51

ร้อยละการถือหุ้น*
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาตรี บริหารบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร
- ปริญญาตรี สาขาการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยราชภัฏ พระนคร

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)
2558 - ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นายทศพร คำแสง
ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

อายุ (ปี)
32

ร้อยละการถือหุ้น*
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

ส.ค. 2566 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2561 – ก.ค. 2566	ผู้ช่วยผู้จัดการสอบบัญชี บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด / บริการให้ความเชื่อมั่น

นางสาวพิศมณฑ์ สุภาพ
ผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน
เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

อายุ (ปี)
35

ร้อยละการถือหุ้น*
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาตรีบัญชีบัณฑิต สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์
- Certified Professional Internal Auditor of Thailand (CPIAT) สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (IIAT)

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
-

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

2566 - 2567	ผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน บมจ. เอ็นซีเฮ้าส์ซิ่ง
2564 – 2565	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการตรวจสอบ บจก. พีแอนด์แอล อินเทอร์นอล ออดิท
2563 – 2558	ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน บจก. พีแอนด์แอล อินเทอร์นอล ออดิท

นางสาวพรทิพย์ภา ชีวเรืองโรจน์

เลขานุการบริษัท**

เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

เลขานุการคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการฝ่ายสำนักกรรมการผู้จัดการ

อายุ (ปี)

49

ร้อยละการถือหุ้น*

–

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

–

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรีศึกษาศาสตร์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- หลักสูตรกฎหมายและระเบียบปฏิบัติสำหรับเลขานุการบริษัท, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Company Secretary Program 73/2016
- Effective Minutes Taking 45/2019
- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 344/2023

ประสบการณ์การทำงาน (5 ปีย้อนหลัง)

2560 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการสำนักกรรมการผู้จัดการ
2560 – พ.ย.2567	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

<u>หมายเหตุ</u>

1. * ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 30 ธันวาคม 2567
2. ** คำอธิบายหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท อยู่ในรายงานแบบ 56-1 One Report หัวข้อข้อมูลสำคัญอื่น “เลขานุการบริษัท”
3. กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ไม่เคยมีประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

กรรมการ		บริษัท	บริษัทย่อย			บริษัทที่เกี่ยวข้อง							
		NCH	NCPM	QLM	SA	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. รศ.ไตรรัตน์	จารุทัศน์	X												
2. ดร.พิบูลย์	ลิมประภัทร	/												
3. นายวิชาญ	อมรโรจนาวงศ์	/												
4. นายวรการ	เทพเฉลิม	/												
5. นายวิกรม	ศรีประทักษ์	/												
6. นายสมเชาว์	ตันฑเทอดธรรม	/ , //	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
7. นายสมนึก	ตันฑเทอดธรรม	/ , //	/	/	/	/	/		/	/	/	/		/

หมายเหตุ 1. NCH = บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

NCPM = บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

QLM = บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

SA = บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด

2. X = ประธานกรรมการ, / = กรรมการ, // = กรรมการบริหาร

3. บริษัทที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังนี้

1) บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอเรชั่น จำกัด
2) บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด
3) ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรวัฒนา ขนส่ง
4) บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด
5) บริษัท นำชัยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด
6) บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด
7) บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด
8) บริษัท ธัญญะ คาร์ท แมเนจเม้นท์ จำกัด
9) บริษัท สถาพรโฮมมาร์ท (1999) จำกัด

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด (KAS)
นายคำนึง สาริสระ

การศึกษา:	ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ – บัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง ประกาศนียบัตร ผู้บริหารระดับสูง Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประกาศนียบัตร ผู้ตรวจสอบภายใน สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย ใบอนุญาต ผู้ตรวจสอบบัญชีภาษีอากร (Tax Auditor) - กรมสรรพากร ประกาศนียบัตร - Director Accreditation Program ประกาศนียบัตร - Advanced Audit Committee Program
ประวัติการทำงาน:	2561: ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหาร / บริษัท ส.นภา (ประเทศไทย) จำกัด 2560: ประธานกรรมการบริหาร / บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมนิติ จำกัด 2532 – 2559: กรรมการบริหาร / บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ
ปัจจุบัน:	**ประธานกรรมการบริหาร / บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด** คุณคำนึง มีประสบการณ์ทำงานมากกว่า 30 ปี ทั้งการตรวจสอบบัญชี, การตรวจสอบภายใน (บริษัทในและนอกตลาดหลักทรัพย์ , หน่วยงานภาครัฐ), การวางระบบบัญชี, ตรวจสอบบัญชีพิเศษ Due Diligence, การประเมินความเสี่ยง, ประเมินความเพียงพอและประสิทธิผลของระบบควบคุมภายใน, ที่ปรึกษาบัญชีและภาษี, ที่ปรึกษาด้านระบบบัญชี, ที่ปรึกษาหน่วยงานตรวจสอบภายใน, วิทยากรพิเศษ ด้านบัญชี , ระบบบัญชี , การควบคุมภายใน , การบริหารความเสี่ยง - บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด, อดีตกรรมการคณะผู้ทำบัญชี - สภาวิชาชีพบัญชี, และผู้บริหารระดับสูงในองค์กรเอกชน ทั้งนี้ ผลงานที่สำคัญคือการวางระบบบัญชีการจัดการแข่งขันเอเชี่ยนเกมส์ ครั้งที่ 13 ลูกค้าบางส่วนของบริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด เช่น บริษัท อิสเตอร์คอนทิเนนทัล จิวเวลเลอรี่ แมนูแฟคเจอริ่ง จำกัด (มหาชน), บริษัท อินเด็กซ์ ครีเอทีฟ วิลเลจ จำกัด (มหาชน), บริษัท คอทโก้เมททอลเวอร์คส จำกัด, บริษัท เดอะซิกเนอเจอร์ แบรสด์ จำกัด, บริษัท นาราโกลบอล จำกัด, บริษัท ทีเอสบี สตีล เหล็กกล้า จำกัด, กลุ่มบริษัท ซิซซา กรุ๊ป จำกัด, บริษัท แฟนซีวู๊ดอินดัสตรีส จำกัด (มหาชน), บริษัท ยูนิวานิชน้ำมันปาล์ม จำกัด (มหาชน) เป็นต้น
สถานที่ติดต่อ:	บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด เลขที่ 637/1 อาคารพร้อมพันธุ์ 1 ชั้น 3 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 เบอร์ติดต่อ 081-1713546 โทรศัพท์ 02-038-9388 Email: Khamnung@Kasadvisory.com

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินหลัก

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการ		มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน *	สำนักงาน	3.69	ไม่มี
	สโมสร	11.92	ไม่มี
อาคาร *	สำนักงาน	72.25	รายละเอียดตามหมายเหตุ
	สโมสร	3.36	รายละเอียดตามหมายเหตุ
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย (บ้านฟ้าปิยรมย์ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี (11-0-0))		0.00	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร • สำนักงานใหญ่ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี (อาคารพานิชย์ 4 ชั้น กว้าง 5 ม. ยาว 12 ม.) • สำนักงานขายบ้านฟ้าปิยรมย์		17.04	ไม่มี
เครื่องจักรและอุปกรณ์		9.49	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงาน		9.08	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง		10.84	ไม่มี
ยานพาหนะ		6.11	ไม่มี
อุปกรณ์ทางการแพทย์		0.90	ไม่มี
อื่น ๆ		10.09	ไม่มี
รวม		**154.77**	
ด้อยค่าสโมสร		1.75	
รวม		**153.02**	

หมายเหตุ * ที่ตั้งของที่ดินและอาคารสโมสร ประกอบด้วย

- สโมสรบ้านฟ้ากรีนพาร์ค ลาดพร้าว อ.บางกะปิ จ.กรุงเทพฯ พื้นที่ 321.50 ตร.ว
- สโมสรฟ้าปิยรมย์ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี พื้นที่ 3,875 ตร.ว
- อาคารสำนักงานใหญ่ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี

ทั้งนี้ บริษัทมีการเก็บค่าเช่าเป็นรายได้ค่าบำรุงรักษาอาคารสโมสรของบริษัท

โครงการบ้านพร้อมที่ดินเพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง / ประเภท	เนื้อที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)		กรรมสิทธิ์
			ประเมิน	ทางบัญชี	
1	บ้านนริศา ธนบุรีรมย์ / ถ.ประชาอุทิศ 80 อ.ราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ /SH	0-3-28.30	13.13	4.82	NC
2	เนทูเรซ่า พัทยาเหนือ เฟส 1 ต.นาเกลือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี / CONDO AB	4-0-66.00	21.23	16.82	NC
3	บ้านฟ้าปิยรมย์ เฟส 16 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SH	21-2-75.00	79.05	32.85	NC
4	เอ็น.ซี.ออน กรีน ฌาร์ม คลาสสิค / ถ.ลำลูกกา (คลอง 5) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SH	24-3-03.70	101.87	44.70	NC
5	เอ็น.ซี.ออน กรีน ปาล์ม พาร์ค 2 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 5) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / DH , TH	24-0-36.10	14.51	4.47	NC
6	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ธีโอ เพชรเกษม-ปิ่นเกล้า ต.ไร่ขิง อ.สามพราน นครปฐม / SH , DH , TH	51-2-04.60	554.10	309.94	NC
7	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ธีโอ ชัยพฤกษ์ - แจ้ง ต.ระหาร อ.บางบัวทอง นนทบุรี / SH , DH	43-1-59.90	1,269.94	393.70	NC
8	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ลอฟท์ พัทยา ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี / DH	11-1-33.70	93.88	47.52	NC
9	บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ธาม ลำลูกกา K7 ถ.ลำลูกกา อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / DH,TH	29-0-74.20	207.12	68.60	NC
10	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ นีโอล่า คลอง 2 ต.คลองหลวง อ.คลองหลวง ปทุมธานี SH,DH	39-2-12.80	725.01	306.89	NC
11	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ นีโอล่า คลอง 7 ต.ลำลูกกา อ.ลำลูกกา ปทุมธานี SH,DH	19-1-20.00	290.05	177.85	NC
12	บ้านฟ้าทาวน์นี่ ศรีนครินทร์ เทพารักษ์ ต.แพรกษา อ.เมือง สมุทรปราการ TH	9-3-92.10	286.47	166.66	NC
13	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ทิวา2 ปิ่นเกล้า -สาย 5 ต.บางกระทึก อ.สามพราน นครปฐม SH	12-2-34.10	414.99	140.61	NC
14	เอ็นซี นีโอลา วงแหวนลำลูกกา คลอง 5 SH, DH	22-2-50.3	582.34	242.21	NC
15	บ้านฟ้าแกรนด์ ทาวน์นี่ เพชรเกษม - สาย 5 DH,TH	49-1-17.7	1,400.89	484.34	NC
16	บ้านฟ้าแกรนด์ ทาวน์นี่ เวสต์เกต DH,TH	24-3-88.6	719.74	326.95	NC

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง / ประเภท	เนื้อที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)		กรรมสิทธิ์
			ประเมิน	ทางบัญชี	
17	ที่ดินเปล่า / ด้านหน้าโครงการบ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ปิ่นเกล้า-สาย5 ต.บางเตย อ.สามพราน จ. นครปฐม /L	6-2-11.90	52.51	45.74	NC
18	ที่ดินเปล่า / ต.นาเกลือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี / L	3-2-75.00	45.08	30.19	NC
19	ที่ดินเปล่า / ถ.ชัยพร อ.บางละมุง จ.ชลบุรี / L ติดกับเนทูเรซ่า พัทยาเหนือ เฟส 1,2	13-3-61.00	225.75	89.53	NC
20	ที่ดินเปล่า / ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง จ.เชียงใหม่ / L	17-0-40.00	451.55	264.52	NC
21	ที่ดินเปล่า /ถนนลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี /L	177-0-96.80	698.13	301.73	NC
22	ที่ดินเปล่า / คลอง 5 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 5) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี /L	336-0-63.30	878.48	761.80	NC
23	ที่ดินเปล่า / ต.บางละมุง จ.ชลบุรี / L	14-0-41.20	78.98	41.49	NC
24	ที่ดินเปล่า /ต. หนองขอนกว้าง อ.เมือง จ. อุดรธานี / L	67-2-89.50	338.62	287.22	NC
25	ที่ดินเปล่า / ต.บางระทึก อ.สามพราน จ. นครปฐม / L	7-3-94.00	59.96	29.42	NC
26	ที่ดินเปล่า / ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี / L	0-2-95.4	6.50	4.49	NC
27	ที่ดินเปล่า / ต.ลำลูกกา อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / L	53-1-75	134.66	131.15	NC
	รวมที่ดินเปล่า	644.5-2-68.10	2,970.22	1,987.28	
	รวมทั้งหมด	1052.50-2-29.90	9,744.54	4,756.21	

หมายเหตุ

1. SH = บ้านเดี่ยว, DH = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮ้าส์, CD = อาคารพาณิชย์, L = ที่ดินเปล่า
2. ประเมินราคาโดย บริษัท พรีเฟอ แอพไพรซัล จำกัด ในเดือนธันวาคม 2567

โดยใช้วิธีประเมินราคาแบบเปรียบเทียราคาตลาด (Market Approach) และแบบต้นทุนทดแทน ปรับปรุงด้วยเงินลงทุนในโครงการที่เพิ่มขึ้น

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่องกับการพัฒนาบ้านจัดสรรเพื่อขายเป็นหลัก โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมในธุรกิจนั้นๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2 บริษัท ดังนี้

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)
1.บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (NCPM)	รับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ	85.00	99.99
1.1 บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด (Siri Arun เป็นบริษัทย่อยของ NCPM)	Intermediate care และ Wellness และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกัน	40.2	63.18
2.บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (QLM)	บริหารงานหมู่บ้าน	1.00	99.99

นโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยนั้น เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญ และควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยในทิศทางที่เหมาะสม และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

- ไม่มีเอกสารแนบ -

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณการประกอบธุรกิจ

คู่มือจรรยาบรรณบริษัท

NC GROUP
รู้จักบ้าน รู้ใจคุณ

จรรยาบรรณ

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ปรับปรุงครั้งที่ 10
วันที่ 10 พฤษภาคม 2566

https://investor.ncgroup.co.th/coc-th/

คู่มือนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

NC GROUP
รู้จักบ้าน รู้ใจคุณ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
(Corporate Governance Policy)

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ปรับปรุงครั้งที่ 7
วันที่ 18 ธันวาคม 2563

https://investor.ncgroup.co.th/cg-policy-th/

กฎบัตรคณะกรรมการและอนุกรรมการ

กฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. องค์ประกอบและการแต่งตั้ง

1.1 คณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเลือกตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.2 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการที่มิได้เป็นผู้บริหารบริษัทและเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน

2. คุณสมบัติ

2.1 ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วมหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

2.2 เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วมหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งที่ไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

2.3 เป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในด้านการเงินและการบริหารงานบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วมหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และรวมถึงไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะข้างต้นมาก่อนในระยะเวลา 1 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอย่างรอบคอบแล้วเห็นว่าการเคยมีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ

2.4 เป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

2.5 เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

2.6 สามารถปฏิบัติหน้าที่แสดงความเห็น หรือรายงานผลปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

3. วาระการดำรงตำแหน่ง

3.1 กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี นับแต่วันแต่งตั้ง และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งใหม่ได้

3.2 การพ้นตำแหน่งของกรรมการตรวจสอบ นอกจากพ้นตำแหน่งตามวาระแล้วกรรมการตรวจสอบอาจพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(1) พ้นจากการเป็นกรรมการบริษัท

(2) ลาออก

(3) เสียชีวิต

(4) คณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

3.3 ในกรณีกรรมการตรวจสอบประสงค์จะลาออกก่อนครบวาระ กรรมการตรวจสอบควรแจ้งต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ล่วงหน้า 1 เดือน พร้อมเหตุผล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนทดแทนบุคคลที่ลาออก รวมทั้งแจ้งสารสนเทศตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

4.1 สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและรายปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้

4.2 สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

4.3 สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

4.4 พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัทรวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

4.5 พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

4.6 พิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยงโดยมีมาตรการรองรับและวิธีควบคุมเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสม เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ และให้มีการรายงานสรุปผลให้คณะกรรมการบริษัททราบ

4.7 จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

4.7.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน

4.7.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท

4.7.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

4.7.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

4.7.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

4.7.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

4.7.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)

4.7.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

4.8 ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย ด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

5. การประชุม

5.1 คณะกรรมการตรวจสอบจะต้องจัดให้มีหรือเรียกประชุมตามที่เห็นสมควร โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องมีการประชุมกัน อย่างน้อยปีละ 4 ครั้งและมีอำนาจในการเรียกประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น

5.2 ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการตรวจสอบทั้งหมด จึงจะครบองค์ประชุม

5.3 ในกรณีที่ประธานกรรมการตรวจสอบไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการตรวจสอบซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

5.4 มติที่ประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบจะถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุมครบองค์ประชุม กรรมการตรวจสอบคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติเกี่ยวกับเรื่องนั้น

6. การรายงาน

6.1 คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท และรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ (ถ้ามี) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง

6.2 หากคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทถึงสิ่งที่มีผลกะทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และได้มีการหารือร่วมกันกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารแล้วว่าต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไข เมื่อครบกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ร่วมกัน หากคณะกรรมการตรวจสอบพบว่ามีการเพิกเฉยต่อการดำเนินการแก้ไขดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรรมการตรวจสอบ ท่านใดท่านหนึ่งหรือคณะกรรมการตรวจสอบอาจรายงานสิ่งที่พบดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้

6.3 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีที่ผ่านมาต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

7. การรักษาคุณภาพของคณะกรรมการตรวจสอบ

7.1 กรรมการตรวจสอบควรได้รับการอบรมและเสริมสร้างความรู้อย่างสม่ำเสมอในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

- การบริหารการเงินและบริหารความเสี่ยง
- การบริหารการเงินและการควบคุม
- การบัญชีและการจัดทำรายงาน
- ข้อมูลเกี่ยวกับแนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรมการดำเนินธุรกิจและการกำกับดูแลกิจการ

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบอาจเข้าร่วมในการอบรมและสัมมนาที่องค์กรภายนอกจัดขึ้น รวมทั้งติดตามแนวทางในการพัฒนาด้านการบัญชีและการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีนอกเหนือจากเรื่องที่นำเสนอโดยฝ่ายบริหาร

7.2 คณะกรรมการตรวจสอบควรประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุผลตามที่กำหนดไว้ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานผลการประเมินพร้อมทั้งปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงานที่เป็นเหตุให้การปฏิบัติงานไม่บรรลุวัตถุประสงค์ให้คณะกรรมการ บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง ทราบ

7.3 คณะกรรมการตรวจสอบควรจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

กฎบัตรฉบับนี้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและอนุมัติในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ทั้งนี้ ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2567เป็นต้นไป

- ไตรรัตน์ จารุทัศน์ -

ประธานกรรมการ

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

กฎบัตรคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

1. **องค์ประกอบและการแต่งตั้ง**

   1.1 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ โดยเลือกตั้งจากกรรมการของบริษัท

   1.2 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 3 คน และอย่างน้อยสองในสาม (2/3) ต้องเป็นกรรมการอิสระ

   1.3 ประธานคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ต้องเป็นกรรมการอิสระ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปอย่างอิสระ

2. **คุณสมบัติ**

   2.1 เป็นกรรมการบริษัท

   2.2 เป็นผู้มีวิสัยทัศน์กว้างไกล ติดตามการเปลี่ยนแปลง ผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำมาปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการสรรหาพิจารณากำหนดค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

   2.3 เป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ตลอดจนมีความรู้ ความเข้าใจถึงคุณสมบัติ หน้าที่ และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ และสามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติงานได้อย่างเพียงพอ

   2.4 กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามแนวทางเดียวกันกับคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

3. **วาระการดำรงตำแหน่ง**

   3.1 กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ทั้งนี้ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งใหม่ได้อีก

   3.2 การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ อาจพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

      (1) พ้นจากการเป็นกรรมการของบริษัท

      (2) ลาออก

      (3) ตาย

      (4) คณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

   3.3 ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ แทนตำแหน่งที่ว่างลงในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ ได้เพียง เท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ ซึ่งตนแทน

4. **ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ**

4.1 พิจารณาหลักเกณฑ์ กระบวนการ โครงสร้าง องค์ประกอบ รวมทั้งคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการ

4.2 สรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการ ประธานคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ เลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัท และเลขาอนุกรรมการ เมื่อตำแหน่งว่างลงหรือเมื่อมีการแต่งตั้งใหม่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง

4.3 กำหนดแนวทางและประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ

4.4 สนับสนุนให้บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาและพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท

4.5 พิจารณาค่าตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และคณะกรรมการบริหาร ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

4.6 พิจารณาค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนรายเดือน โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

4.7 พิจารณานโยบายค่าตอบแทนของพนักงาน ทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

4.8 จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance Policy) ที่เหมาะสมกับบริษัท ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักเกณฑ์ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแล ได้แก่ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามมาตรฐานสากลเพื่อเสนอคณะกรรมการอนุมัติ

4.9 พิจารณาทบทวน และปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติตามมาตรฐานสากล ตลอดจนกฎหมาย หลักเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ และธุรกิจของบริษัท

4.10 กำกับ ดูแล และให้คำแนะนำแก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ในการปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มีผลในทางปฏิบัติ มีความต่อเนื่อง และธุรกิจมีความเติบโตอย่างยั่งยืน

4.11 เสนอแนะข้อกำหนดและแนวทางในการปฏิบัติเกี่ยวกับจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

4.12 สนับสนุนและส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้เสีย ร่วมปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท

4.13 วางกรอบแนวทางการกำกับดูแลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันของบริษัท

4.14 รายงานผลการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และกรณีมีปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบและพิจารณาโดยเร็วที่สุด

4.15 ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเกี่ยวเนื่องกับการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ

4.16 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ควรประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และควรมีการทบทวนกฎบัตรปีละ 1 ครั้ง

5. การประชุม

5.1 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ จะต้องมีการประชุมปกติอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และมีอำนาจในการเรียกประชุมเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น

5.2 ในการประชุมคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ จะต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

5.3 ในกรณีที่ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

5.4 มติที่ประชุมของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ จะถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุมครบองค์ประชุม กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ คนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด เว้นแต่กรณีที่มีกรรมการสองคนเข้าประชุม ต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ ทั้งนี้ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ผู้ซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติเกี่ยวกับเรื่องนั้น

6. การรายงาน

6.1 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท และรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ (ถ้ามี) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง

6.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีที่ผ่านมาต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

กฎบัตรฉบับนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและอนุมัติในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 ทั้งนี้ ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 เป็นต้นไป

- ไตรรัตน์ จารุทัศน์ -

ประธานกรรมการ

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

รายงานคณะกรรมการ

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

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

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการอิสระผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทฯ มีรายงานทางการเงิน และการดำเนินงานอย่างถูกต้องเพียงพอ มีการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างโปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วน รวมทั้งให้มีระบบบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการของบริษัทที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล ตลอดจนมีความครบถ้วนเพียงพอ และเหมาะสมของกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีนี้แล้ว

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่เพียงพอและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่า งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี มีความเชื่อถือได้ โดยปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ -
ประธานกรรมการ
บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

- นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม -
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ประกาศนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท (Corporate Governance Policy) ตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2549 และได้กำหนดให้มีการทบทวน ปรับปรุงนโยบายเป็นประจำทุกปี ให้สอดคล้องกับการพัฒนาหลักการกำกับดูแลกิจการโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เกิดระบบที่จัดให้มีโครงสร้างและกระบวนการของความสัมพันธ์ ระหว่าง คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และผู้ถือหุ้น มีการดูแลให้กิจการดำเนินการไปในทิศทางที่เหมาะสมควรเป็น โดยจัดให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุล มีการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขัน นำไปสู่ความเจริญเติบโต และเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาว ตลอดจนสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจของกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท มีแนวคิดตามหลักการพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เกี่ยวกับความโปร่งใส ความซื่อสัตย์ ความรับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ และความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนการดูแลสนับสนุนผู้บริหาร และพนักงานให้ปฏิบัติงานอย่างรอบคอบ และมีจริยธรรมในการประกอบธุรกิจอย่างถูกต้องและชอบธรรม โดยจัดแบ่งเป็น 5 หมวด ดังนี้

หมวด 1 คณะกรรมการบริษัท

หมวด 2 สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย

หมวด 3 การเปิดเผยสารสนเทศ และความโปร่งใส

หมวด 4 การควบคุม และบริหารความเสี่ยง

หมวด 5 จรรยาบรรณ

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นอนุกรรมการที่แต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อเป็นกลไกอิสระในการถ่วงดุลอำนาจของฝ่ายจัดการ โดยมีฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเป็นผู้รับสนองนโยบาย และจัดทำรายงานเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับประสิทธิภาพและคุณค่าของระบบการกำกับดูแลกิจการที่มีอยู่ รวมถึงสนับสนุนให้มีการดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นนโยบายของผู้บริหารระดับสูงขององค์กร มีผลในทางปฏิบัติ โดยพนักงานทุกระดับในองค์กร ตระหนักในความรับผิดชอบและทำการประเมินตนเองได้ ก่อให้เกิดวัฒนธรรมการกำกับดูแลที่ดีในบริษัท ทำให้เกิดสภาวะแวดล้อมการควบคุมที่ดี และพนักงานจะเป็นผู้ที่เห็นความสำคัญ และเข้ามามีส่วนร่วมในการปฏิบัติ และรักษาหรือพัฒนาระบบการควบคุมภายในระบบการกำกับดูแลที่ดีมีส่วนสำคัญต่อการพัฒนาทรัพยากรบุคคล ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญในการปรับปรุงประสิทธิภาพและเพิ่มประสิทธิผลในการประกอบกิจการของบริษัท

- ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร -

ประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 และมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระ 4 ท่าน ซึ่งมีคุณสมบัติเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย

1. ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายวิชาญ อมรโรจนาวงศ์ กรรมการตรวจสอบ
3. นายวรการ เทพเฉลิม กรรมการตรวจสอบ
4. นายวิกรม ศรีประทักษ์ กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 4 ครั้ง ซึ่งกรรมการตรวจสอบทั้ง 4 ท่านได้ให้ความสำคัญในการประชุม รวมทั้งผู้บริหารระดับสูง ที่ปรึกษาภายนอก ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมในวาระที่เกี่ยวข้อง ผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบในสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้

1. การสอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินดังกล่าว ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่า รายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลมีความถูกต้องเพียงพอ ครบถ้วน และเชื่อถือได้ รวมทั้งได้สอบทานรายการระหว่างกันของบริษัทกับบริษัทย่อย รายการที่เกี่ยวโยงกันว่าเป็นรายการปกติทางธุรกิจการค้าโดยทั่วไป และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้สอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี 2567 และกำกับดูแลงานตรวจสอบภายในให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนดูแลให้มีการปรับแผนการตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในของบริษัทให้มีประสิทธิผลยิ่งขึ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตความรับผิดชอบ และหน้าที่ของฝ่ายตรวจสอบภายในให้ครอบคลุมและชัดเจนยิ่งขึ้น
3. การประเมินการควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล และมีความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยสอบทานจากรายงานผลการตรวจสอบและรายงานการดำเนินงานของฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และติดตามให้มีการพัฒนาระบบการควบคุมภายใน ตลอดจนให้ความเห็นในแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้

สามารถป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น รวมทั้งติดตามการดำเนินการตามมติของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท

4. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยง และความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงตามที่ฝ่ายบริหารนำเสนอทุกไตรมาส เพื่อให้มีความมั่นใจว่า บริษัทได้บริหารจัดการความเสี่ยงให้ลดลงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้
5. การสอบทานการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส และปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ
6. การสอบทานและประเมินผลการปฏิบัติงานตนเอง คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง (Self – Assessment) ทั้งคณะ ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และตามแนวทางปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีความอิสระและกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2567
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายใน การบริหารจัดการความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่เหมาะสมเพียงพอและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินโดยรวม และรายงานคณะกรรมการตรวจสอบฉบับนี้ ได้รับการสอบทานและเห็นชอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

- ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร -
ประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

รายงานคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารอีก 1 ท่าน โดยมี ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร กรรมการอิสระ เป็นประธานคณะกรรมการสรรหาพิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

ปัจจุบัน คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ ของบริษัทฯ ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังรายนามต่อไปนี้

1. ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
2. นายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
3. นายวิชาญ อมรโรจนาวงศ์ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
4. นายวรการ เทพเฉลิม กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ
5. นายวิกรม ศรีประทักษ์ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ

ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตร โดยมีการประชุมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ ทั้ง 5 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยมีสรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. พิจารณาสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนกรรมการที่ลาออก
2. พิจารณาสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งต่อไป
3. พิจารณาเสนอชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งตามความเหมาะสม
4. พิจารณาโครงสร้าง และอัตราค่าตอบแทน ของคณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติ โดยนายสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม งดออกเสียงในการพิจารณาเรื่องนี้ เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย
5. พิจารณาเพิ่มจำนวนกรรมการอิสระอีก 1 ท่านรวมเป็น 5 ท่าน เท่ากับร้อยละ 71.43 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด 7 ท่าน
6. พิจารณารับทราบผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ ประจำปี 2567 ตามแบบประเมินการปฏิบัติงานตนเอง (Self – Assessment) ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ และตามแนวทางปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. จัดทำรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการประจำปี 2567 เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเพียงพอและครบถ้วน โดยใช้ความรู้ความสามารถและความระมัดระวังรอบคอบ มีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน

- ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร -

ประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

NC GREEN and WELL-LIVING 2025

G Grove

A Aeris

I Innovation

A Arbor

A harmonious living experience that balances nature and innovation

บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 70 หมู่ที่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130

66 (0) 2993 5080-81
ir@ncgroup.co.th
www.ncgroup.co.th
/nchappyhome