

วารสาร

นักลงทุนสัมพันธ์



N.C. HOUSING PUBLIC COMPANY LIMITED

ประจำไตรมาส 3 ปี 2552





Contents

- 1 * **Stock Information**
- 2 * **Financial Highlights**
- 3 * **ผลการดำเนินงานงวด 9 เดือน ปี 2552**
- 4 * **สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์**
- 5 * **Analyst Meeting**
- 6 * **Company Visit : บ้านฟ้าปิยมรมย์**
- 7 * **3 ปีจ้ัยสำเร็จในการลงทุน**
- 8 * **ขอเชิญเสนอระเบียบวาระการประชุม AGM 2553**
- 9 * **คำถามจากผู้ถือหุ้น**
- 10 * **ติดต่อ IR**





Stock Information

- ข้อมูลบริษัท.....บริษัท เอ็น.ซี.เอสซิ่ง จำกัด (มหาชน)
- ชื่อย่อหลักทรัพย์....."NCH"
- วันที่ก่อตั้ง.....2 กุมภาพันธ์ 2537
- หมวดธุรกิจ.....พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- กลุ่มอุตสาหกรรม.....อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
- ผู้ถือหุ้นหลัก.....กลุ่มต้นทเทอดธรรม
- ผู้ถือหุ้นรายย่อย.....23.69 (% Free float)
ณ วันที่ 16/03/2552
- วันที่เริ่มซื้อขายหุ้นใน SET.....29 มี.ค. 2547
- ทุนจดทะเบียน1,200,000,000 บาท
- ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว.....1,185,985,052 บาท
- มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท
- นโยบายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ
- เว็บไซต์บริษัท.....www.ncgroup.co.th
- ที่อยู่.....1/765 หมู่ 17 ถ.พหลโยธิน กม.26
ต.คูคต อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี
12130
- โทรศัพท์.....0-2993-5080-7
- โทรสาร.....0-2993-5089
- **** ศึกษารายละเอียดอื่นๆ เพิ่มเติมได้ที่ www.ncgroup.co.th
เมนูนักลงทุนสัมพันธ์****



Financial Highlights

(หน่วย : ล้านบาท)

งบดุล	30 ก.ย. 52	31 ธ.ค. 51	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	%
รวมสินทรัพย์	3,054	3,160	(106)	-3%
รวมหนี้สิน	1,049	1,180	(131)	-11%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,004	1,980	24	1%
Current Ratio (Times)	8.77	7.45		
D/E Ratio (Times)	0.52	0.60		

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน	Q1-Q3	Q1-Q3	เปลี่ยนแปลง	
	ปี 2552	ปี 2551	จำนวน	%
รายได้จากการขาย	483.8	564.1	(80.3)	-14.2%
รายได้จากบริการ	2.5	2.7	(0.2)	-7.9%
รายได้อื่น	37.4	5.7	31.6	554.1%
รวมรายได้	523.7	572.5	(48.9)	-8.5%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	327.6	420.2	(92.5)	-22.0%
ต้นทุนบริการ	2.0	2.0	(0.1)	-3.4%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	61.3	69.6	(8.3)	12.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	69.9	80.2	(10.3)	12.9%
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	15.7	14.4	1.4	9.5%
ผลขาดทุนจากภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	0.0	0.5	(0.5)	-100.0%
รวมค่าใช้จ่าย	476.5	586.9	(110.4)	-18.8%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	47.2	(14.3)	61.5	-429.1%
ต้นทุนทางการเงิน	22.7	34.7	(12.0)	34.5%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	24.5	(49.0)	73.5	149.9%
ภาษีเงินได้	0.2	0.0	0.2	0.0%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	24.3	(49.0)	73.3	149.6%

ผลการดำเนินงานงวด 9 เดือน ปี 2552

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 22.9 ล้านบาท เทียบกับไตรมาส 3 ปี 2551 ซึ่งมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 41.4 ล้านบาท บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิลดลง 18.5 ล้านบาท หรือขาดทุนสุทธิลดลง ในอัตราร้อยละ 44.7 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตราต้นทุนขายลดลงจากร้อยละ 85.6 ในปี 2551 เป็นร้อยละ 70.6 ในปี 2552 เนื่องจากปี 2551 มีการโอนที่ดิน อาคารสโมสรมเป็นต้นทุนขาย
2. บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 6.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.3 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าใช้จ่ายบริหารอื่น ๆ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 2.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.3 เนื่องจากการลดลงของค่าเข้าป้ายโฆษณา และค่าโฆษณา
3. บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินลดลง 5.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.4 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินต้นและการลดอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 24.3 ล้านบาท เทียบกับปี 2551 ซึ่งขาดทุนสุทธิ 49.0 ล้านบาท บริษัทฯ มีผลกำไรเพิ่มขึ้น 73.3 ล้านบาท หรือกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น ในอัตราร้อยละ 149.6 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตราต้นทุนขายลดลงจากร้อยละ 74.5 ในปี 2551 เป็นร้อยละ 67.7 ใน ปี 2552 เนื่องจากปี 2551 มีการโอนที่ดิน อาคารสโมสรมเป็นต้นทุนขาย
2. บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 10.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.9 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ ค่าซ่อมแซมบ่อบาดาล ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 8.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.0 เนื่องจากการลดลงของอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าเข้าป้ายโฆษณา และค่าโฆษณา
3. บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินลดลง 12.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.5 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินต้นและการลดอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน



สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี มักจะเป็นช่วงโค้งสุดท้ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการแข่งขันกันอย่างคึกคัก โดยเฉพาะในปี 2552 นี้ บรรดาบริษัทผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่างพากันออกแคมเปญ จัดงานออกบูธ และจัดโปรโมชั่นต่าง ๆ เพื่อพยายามกระตุ้นยอดขายส่งท้ายปี ซึ่งเป็นโอกาสที่ดีของผู้ซื้อบ้าน เพราะมีข้อเสนอให้เลือกหลากหลาย คาดว่าผู้ซื้อบ้านจะตัดสินใจได้เร็วขึ้น เนื่องจากมาตรการทางภาษีของภาครัฐที่กำลังจะหมดลงในเดือนมีนาคม 2553 ที่กำลังจะถึงนี้

นอกจากนี้ยังมีงานใหญ่ที่ทางสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยเป็นผู้จัดภายใต้ชื่องาน "มหกรรมบ้านและคอนโด" ซึ่งครั้งนี้จัดขึ้นเป็นครั้งที่ 21 ระหว่างวันที่ 1 – 4 ตุลาคม 2552 เรียกได้ว่าเป็นงานใหญ่ส่งท้ายปีเลยทีเดียว ซึ่งได้รับความสนใจทั้งจากผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์และประชาชนทั่วไปเข้าร่วมงานกันมากมาย

ด้านสถาบันการเงิน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บางแห่ง คาดการณ์ว่าราคาบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินในปีหน้าจะแพงขึ้น เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ค่อย ๆ ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้มีต้นทุนในการก่อสร้างสูงขึ้น เป็นผลให้ราคาบ้านปรับขึ้นด้วยเช่นกัน

"NCH" ร่วมงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 21



Analyst Meeting



เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2552
ที่ผ่านมา บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง
จำกัด (มหาชน) ได้จัดให้มีการ
ประชุมร่วมกับคณะผู้บริหาร
และนักวิเคราะห์จากบริษัท
หลักทรัพย์ ชิกโก้ จำกัด (มหาชน)
(Analyst meeting)
เพื่อเสนอผลการดำเนินงาน
นโยบายในการบริหารงาน
และความคืบหน้าในโครงการต่าง ๆ
โดยมีคุณสมเชาว์ ดันตเทอดธรรม
กรรมการผู้จัดการ
คุณวิเชียร ศิลาพัชรินทร์
รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร
และคุณสมนึก ดันตเทอดธรรม
รองกรรมการผู้จัดการ
สายปฏิบัติการ 2
ร่วมชี้แจงให้ข้อมูล
ณ สำนักงานใหญ่
บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง



Company Visit



เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2552 ที่ผ่านมา บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ได้ให้การต้อนรับคณะผู้บริหาร เจ้าหน้าที่จากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดน่าน เข้าเยี่ยมชม (Company Visit) โครงการบ้านฟ้าปิยมรมย์ พร้อมรับฟังแนวคิดในการบริหารจัดการผังโครงการ เพื่อนำความรู้และประสบการณ์ที่ได้ไปประยุกต์ใช้ และพัฒนาพื้นที่การจัดรูปที่ดินในพื้นที่ต่อไป

.... โครงการบ้านฟ้าปิยมรมย์ เป็นอีกหนึ่งโครงการที่ เอ็น.ซี.ภาคภูมิใจและได้รับการยอมรับจากภาครัฐให้เป็นโครงการตัวอย่างด้านการจัดรูปที่ดินที่สมบูรณ์แบบด้วยระบบการวางผังเมืองที่ดี มีโครงสร้างขนาดใหญ่ และมีองค์ประกอบที่สมบูรณ์แบบ

แสดงให้เห็นถึงการดำเนินธุรกิจที่มุ่งมั่นในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ควบคู่กับการสร้างสรรค์ชุมชนที่น่าอยู่อาศัย ยกระดับมาตรฐานที่ดีในโครงการบ้านจัดสรร....






3 ปัจจัยสำเร็จในการลงทุน

มีความรู้ มีวินัย กระจายการลงทุน ขยัน หมั่นทบทวน

1. เพราะผลตอบแทนที่มากขึ้นจากการลงทุน จะมาพร้อมกับความเสี่ยงที่มากขึ้นด้วยเสมอ นักลงทุนจะประสบความสำเร็จได้ จึงต้อง**มีความรู้และมีวินัยในการลงทุน** โดยเฉพาะความรู้ความเข้าใจในเรื่องสินทรัพย์หรือหลักทรัพย์ที่จะลงทุน ความเสี่ยง สภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะช่วยขจัดอุปสรรคสำคัญในการลงทุนได้ **เพราะความรู้และวินัยเป็นภูมิคุ้มกันที่ดีที่สุด** ที่คอยปกป้องเราจากความโลภและความกลัว และจะต้องระลึกอยู่เสมอว่า *การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลให้ดีก่อนตัดสินใจลงทุน*

2. **การกระจายการลงทุนโดยการสร้างกลุ่มสินทรัพย์ลงทุน (Portfolio)** จะช่วยลดความเสี่ยงในการลงทุนได้เป็นอย่างดี เช่น หากมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อการทำกำไรของบริษัทที่เราลงทุนไว้ ทำให้บริษัทดังกล่าวไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ รวมทั้งทำให้ราคาหลักทรัพย์ผันผวน อาจส่งผลให้ผลตอบแทนจากหลักทรัพย์ที่ลงทุนไว้ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง **การสร้างกลุ่มสินทรัพย์ลงทุน คือ การจัดสรรเงินลงทุนเพื่อลงทุนในสินทรัพย์มากกว่าหนึ่งประเภท** เช่น ถ้ามีเงินลงทุนจำนวน 800,000 บาท อาจเลือกลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ทองคำ หุ้นสามัญของธุรกิจในกลุ่มพลังงานและกลุ่มธนาคาร หุ้นกู้บริษัทเอกชนขนาดใหญ่และกองทุนรวม 2 กองทุน เป็นต้น

3. ผู้ลงทุนจะต้องตระหนักอยู่เสมอว่าผลตอบแทน และราคาของสินทรัพย์ที่ลงทุนมีความอ่อนไหวต่อภาวะแวดล้อมค่อนข้างมากและรวดเร็ว **การติดตามและทบทวนการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ** จึงเป็นสิ่งจำเป็นในการลงทุน เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่น่าพึงพอใจอย่างสม่ำเสมอ เราอาจจะต้องแบ่งเวลาส่วนตัวในแต่ละวันเพื่อติดตามข้อมูล ข่าวสาร รายงานการวิเคราะห์หรือบทสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้รับข้อมูล ข่าวสารที่จะเป็นประโยชน์ ไม่เสียโอกาสในการลงทุน และเพื่อให้ทันต่อการรับมือกับสถานการณ์ที่จะส่งผลกระทบต่อการลงทุน



ขอเชิญเสนอระเบียบวาระการประชุม

AGM 2553



บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้น จึงขอเชิญผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 และชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.ncgroup.co.th> ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2553 ถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2553 หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ 0-2993-5080-7 # 401, 403
Email : ir@ncgroup.co.th



คำถามจากผู้ถือหุ้น

Q : ขอรบข้อมูลสัดส่วนรายได้จากการขายงวด 9 เดือน ปี 2552 แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์?

A : บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากการขายงวด 9 เดือน ปี 2552 แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ดังนี้

ผลิตภัณฑ์	9 เดือน ปี 2552	
	ล้านบาท	%
บ้านเดี่ยว	316,301,500	65.4
บ้านแฝด	81,439,336	16.8
ทาวเฮ้าส์	28,541,040	5.9
อาคารพาณิชย์	6,728,873	1.4
อาคารชุด คอนโด	50,813,880	10.5
รวม	483,824,629	100.0

Q : หากผู้ถือหุ้นประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงข้อมูลผู้ถือหุ้น หรือต้องการจะขอตรวจสอบและยืนยันจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ ต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง?

A : บริษัทฯ ได้กำหนดให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) หรือ TSD ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ประสงค์ขอแก้ไขข้อมูลผู้ถือหุ้น ได้แก่ คำนำหน้าชื่อ ชื่อ นามสกุล สัญชาติและที่อยู่ สามารถติดต่อขอยื่นแบบคำขอแก้ไขข้อมูลผู้ถือหุ้น พร้อมแนบเอกสารประกอบอื่น ๆ ตามที่ TSD กำหนด หรือส่งหนังสือทางไปรษณีย์แจ้งความจำนงค์ในการแก้ไขข้อมูลมายัง TSD

สำหรับท่านที่ต้องการจะขอตรวจสอบ หรือยืนยันจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ก็สามารถติดต่อขอข้อมูลได้ที่ TSD เช่นกัน หมายเลขโทรศัพท์ 02 229 2888



ติดต่อ IR

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เอ็น.ซี.เอสซิ่ง จำกัด (มหาชน)
1/765 หมู่ 17 ถ.พหลโยธิน กม.26 ต.คูคต
อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี 12130
Tel. 0-2993-5080-7 # 401, 403
Email address : ir@ncgroup.co.th

Disclaimer

ข้อความบางประการที่ปรากฏอยู่ในวารสารเผยแพร่
มิได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นการเชิญชวนหรือแนะนำให้ซื้อหรือ
ขายหุ้นแต่อย่างใด บางข้อความเป็นการคาดคะเนหรือ
คาดการณ์ล่วงหน้า ซึ่งอาจมีความเสี่ยงและความไม่
แน่นอน บมจ.เอ็น.ซี.เอสซิ่ง จัดทำวารสารนี้ขึ้น เพื่อ
วัตถุประสงค์ในการเผยแพร่ข้อมูลเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่
รับผิดชอบต่อความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ หากนำข้อมูลใน
วารสารเผยแพร่ไปใช้กับวัตถุประสงค์อื่น



