



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

**แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)**

**สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551**

## ส่วนที่ 1

## ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยดำเนินธุรกิจหลักประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย ภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านฟ้า” ซึ่งเป็นผู้นำตลาดในเขตกรุงเทพฯ โชนเหนือ ปัจจุบันบริษัทได้ขยายโครงการครอบคลุมพื้นที่หลัก 4 มุมเมือง คือ กรุงเทพฯ โชนเหนือ (เช่น ถนนรังสิต-องครักษ์/ถนนลำลูกกา) กรุงเทพฯ โชนใต้ (เช่น ถนนประชาอุทิศ) กรุงเทพฯ โชนตะวันออก (เช่น ถนนวงแหวนปิ่นเกล้า/ถนนพุทธมณฑลสาย 1) และกรุงเทพฯ โชนตะวันตก (เช่น ถนนวงแหวนปิ่นเกล้า/ถนนพุทธมณฑลสาย 1) และกรุงเทพฯ โชนตะวันออก (เช่น ถนนศรีนครินทร์) และภายในเขตเมือง (เช่น ถนนลาดพร้าว) รวมถึงจังหวัดใหญ่ๆ เช่น ชลบุรี และขอนแก่น ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท

บริษัทมีบริษัทย่อย 3 บริษัทซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 คือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจรับบริหารโครงการแบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด การก่อสร้างและการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ และการบริหารร่วมกับเจ้าของที่ดิน บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการบริหารชุมชนแก่โครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังการโอน และบริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดเล็ก

บริษัทวางนโยบายการตลาดโดยยึดหลัก “รู้จักบ้าน รู้ใจคุณ” และมุ่งสร้างความแตกต่างของโครงการและผลิตภัณฑ์จากคู่แข่งโดยทั่วไป โดยมีลักษณะเฉพาะของการออกแบบบ้านให้มีทางเลือกสำหรับลูกค้า (Adaptive Function Design) ในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านได้ ประสานระบบคุณภาพมาตรฐานสากล ISO 9001:2000 ทั้งมาตรฐานการออกแบบ การควบคุมการก่อสร้างบ้านของโครงการ และการสร้างความเชื่อมั่นให้ลูกค้าในด้านการส่งมอบบ้าน ตลอดจนการดูแลโครงการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก และได้มีการกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ ตลอดจนมีการกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท ในปัจจุบันบริษัทมีปัจจัยเสี่ยงหลักๆ 4 ประการ ได้แก่ ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านพร้อมอยู่ ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านสร้างก่อนขายและบ้านสั่งสร้าง ความเสี่ยงจากการที่ราคาวัสดุก่อสร้างมีความผันผวน และความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทมากกว่าร้อยละ 75 ซึ่งบริษัทได้มีการจัดการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวตามรายละเอียดที่ระบุในหัวข้อเรื่องปัจจัยความเสี่ยงในส่วนที่ 2 ข้อที่ 1 หน้า 4-6

ในปี 2551 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบหลายประการ ทั้งจากวิกฤตเศรษฐกิจโลก การขึ้นราคาน้ำมันและวัสดุก่อสร้าง ตลอดจนความไม่มีเสถียรภาพทางการเมือง ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนการดำเนินงานของผู้ประกอบการ กำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค

ผลกระทบจากปัจจัยลบดังกล่าว ส่งผลให้ในปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 45.8 ล้านบาท เทียบกับปี 2550 ซึ่งมีขาดทุนสุทธิ 61.6 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีผลประกอบการขาดทุนสุทธิลดลง 15.8 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราส่วนร้อยละ 25.6

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 3,160 ล้านบาท หนี้สินรวม 1,180 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,980 ล้านบาท โดยมีทุนชำระแล้วจำนวน 1,186 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการที่เปิดดำเนินการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 รวมทั้งสิ้น 14 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 10,092 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้ว 4,632 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.9 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน และโอนรับรู้เป็นรายได้แล้ว 4,117 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.8 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน

ปัจจุบัน บริษัทถือเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยดำเนินโครงการทั้งในอดีตและปัจจุบันมากถึง 35 โครงการ ในพื้นที่ทั้ง 4 มุมเมืองของกรุงเทพฯ ได้แก่ โชนเหนือ โชนใต้ โชนตะวันตก และโชนตะวันออก รวมทั้งโชนในเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ ได้แก่ ชลบุรี และขอนแก่น

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 ก่อนการตัดสินใจลงทุน)

## ส่วนที่ 2

### บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เอ็น. ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)
ประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	1/765 หมู่ 17 ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107546000385 (เดิมเลขที่ 40854600039)
โฮมเพจ	:	<a href="http://www.ncgroup.co.th">www.ncgroup.co.th</a>
โทรศัพท์	:	0-2993-5080-7
โทรสาร	:	0-2533-7767

## 1. ปัจจัยความเสี่ยง

### 1.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

- ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านพร้อมอยู่

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

อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการ บริษัทได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ตลาดโดยรวมแล้วเป็นอย่างดี เพื่อให้ตรงกับช่องว่างทางการตลาด และมีการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าเพื่อให้ได้สินค้าที่ตรงกับความต้องการของลูกค้า โดยการดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านพร้อมอยู่บริษัทพิจารณาวิเคราะห์จากความต้องการของลูกค้าในด้านต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง แบบบ้าน และขนาดของบ้าน ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาบ้านพร้อมอยู่ได้ตรงกับความต้องการของลูกค้าและสามารถขายบ้านพร้อมอยู่ได้ตามแผนงาน นอกจากนี้ บริษัทได้แบ่งการพัฒนาโครงการเป็นรายเฟส ดังนั้น บริษัทจึงสามารถปรับเปลี่ยนสินค้าตามความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีสินค้าคงเหลือบ้านพร้อมอยู่ทั้งสิ้น 484 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.8 ของมูลค่าขายรวมของโครงการทั้งหมดที่ดำเนินการในปัจจุบัน

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

บริษัทมีนโยบายขายบ้านสั่งสร้าง (Pre-sales) และบ้านสร้างก่อนขาย (Semi-prebuilt) เพื่อลดความเสี่ยงด้านการตลาด และเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับสินค้าให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ นอกจากนี้ ในการขายบ้านสั่งสร้าง (Pre-sales) และบ้านสร้างก่อนขาย (Semi-prebuilt) บริษัทสามารถนำเงินค่างวดที่ได้รับจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย อย่างไรก็ตาม การขายบ้านสั่งสร้าง (Pre-sales) และบ้านสร้างก่อนขาย (Semi-prebuilt) ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง เนื่องจากบริษัทจะตั้งราคาขายบ้านก่อนเริ่มการก่อสร้าง ดังนั้น หากต้นทุนการก่อสร้างเปลี่ยนแปลงไปก็จะส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้นของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ในการสร้างบ้านของบริษัท บริษัทมีนโยบายในการทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey construction contract) กับผู้รับเหมา โดยบริษัทจะซื้อเฉพาะวัสดุก่อสร้างหลักบาง

## 1.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

- ความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการวางแผนความต้องการใช้วัสดุก่อสร้าง (Material Requirement Planning) และจัดหาวัสดุทดแทนที่มีคุณภาพเทียบเท่าอย่างมีระบบเพื่อให้เหมาะสมกับแผนงานการพัฒนาโครงการของบริษัทซึ่งเป็นการป้องกันปัญหาในการจัดหาวัสดุก่อสร้างของบริษัทในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะบริหารและพัฒนาโครงการในปริมาณที่เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า โดยการควบคุมปริมาณสินค้าคงคลังทั้งในรูปวัสดุก่อสร้างและสินค้าสำเร็จรูปให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทำให้สามารถกำหนดราคาของสินค้าที่เหมาะสมกับต้นทุน กอปรกับการที่บริษัทจัดเป็นผู้ประกอบการที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่ทำให้มีอำนาจในการต่อรองในด้านราคาและปริมาณกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างได้ โดยที่ผ่านมามีบริษัทรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งบริษัทยังคงมีนโยบายการปรับราคาขายบ้านขึ้น โดยที่พิจารณาจากเฟสการขายหรือกลุ่มสินค้าซึ่งการปรับราคาขายนั้นได้ปรับขึ้นเป็นระยะตามความเหมาะสมในสถานการณ์การตลาดนั้นๆ

## 1.3 ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

- บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทมากกว่าร้อยละ 75

บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ กลุ่มต้นทอเดอธรรม ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 75.9 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2551 (รายละเอียดปรากฏในหัวข้อเรื่องโครงสร้างเงินทุน) ซึ่งเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่มากกว่า 3 ใน 4 ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีอำนาจในการควบคุมบริษัทและมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัทในทุกเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องในกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา นอกจากนี้ การถือหุ้นในลักษณะกระจุกตัวโดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่นี้ยังทำให้โอกาสที่บริษัทจะถูกครอบงำกิจการ

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

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “NCH”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537 โดยนายนำชัย ตันนทเทอดธรรม ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2509 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านฟ้า” และภายใต้แนวความคิด “รู้จักบ้าน รู้ใจคุณ” โดยนำเสนอความเชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย และการออกแบบโครงการและบ้านเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าโดยประสานแนวคิดปลูกเรือนตามใจผู้อยู่ (Adaptive Function Design) เพื่อรองรับการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และมุ่งเน้นการสร้างระบบและหน่วยงานบริหารชุมชนภายหลังการขาย

ในปี 2537 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 100 ล้านบาท เพื่อประโยชน์ในการขยายธุรกิจของบริษัท โดยในระยะแรกบริษัทเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยได้เปิดโครงการ บ้านฟ้ารังสิต บ้านฟ้าคลองหลวง บ้านฟ้าทอฝัน บ้านฟ้าชมพูเกษ และบ้านฟ้าลาภูนบุรีรัมย์รังสิต และดำเนินกลยุทธ์เชิงรุกในการขายและการส่งมอบบ้านให้ลูกค้า จนเป็นผู้นำตลาดในเขตกรุงเทพมหานคร และเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ในช่วงต้นปี 2539 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 266 ล้านบาท

ในช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ระหว่างปี 2540-2543 บริษัทมีการสร้างนวัตกรรมใหม่ๆ ของสินค้า เช่น Adaptive Function Design ในบ้านเดี่ยว และ Flexible Home ในบ้านแฝด เป็นต้น และได้จัดตั้งบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (Quality Living Management Co., Ltd., “QLM”) เพื่อให้บริการและบริหารชุมชนหลังการขายของโครงการ และจัดตั้งบริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N.C. Property Management Co., Ltd., “NCPM”) เพื่อรับจ้างบริหารโครงการแบบครบวงจร ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของการขยายโซนและฐานลูกค้า และเป็นการเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับโครงการ “บ้านฟ้า” นอกจากนั้นยังเป็นช่วงเวลาที่บริษัทได้สร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า โดยเป็นผู้ริเริ่มใช้ “สัญญาเป็นธรรม” ในปี 2542 ด้วยการปรับสัญญาการจ่ายเงินค่างวดของลูกค้าตามความสำเร็จของงานก่อสร้าง อันเป็นที่มาของสัญญามาตรฐานที่สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) นำมาบังคับใช้เป็นการทั่วไปในปัจจุบัน

ภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ บริษัทได้ดำเนินกลยุทธ์การจัดซื้อโครงการและที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของสถาบันการเงินต่างๆ และบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (บปส.) เพื่อมาพัฒนาโครงการต่อ และเพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้บริษัทใช้เป็นโครงการนำร่องในการขยายเข้าสู่พื้นที่ในโซนอื่นด้วย บริษัทเป็นผู้ประกอบการบ้านจัดสรรรายแรกๆ ของประเทศไทยที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9002 ทั้งด้านบริหารการขาย การตลาด การก่อสร้าง และการพัฒนาโครงการ และ QLM เป็นบริษัทรับบริหารชุมชนบ้านจัดสรรรายแรกๆ ของประเทศไทยที่ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9002 โดยในปัจจุบันบริษัท และ QLM ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2000



ในเดือนตุลาคม 2546 บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 800 ล้านบาท และเข้าถือหุ้นในบริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“NCPM”) บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (“QLM”) และบริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด (“NCE”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยการซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในราคาดุลค่าตามบัญชีรวม 9.57 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในโครงสร้างการดำเนินธุรกิจ และโครงสร้างการถือหุ้น

ในเดือนพฤศจิกายน 2546 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติแปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชน จำกัด และมีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 800 ล้านบาท เป็น 1,000 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 40 ล้านหุ้น และให้เปลี่ยนราคาดุลค่าที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชน และนำหลักทรัพย์ของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในเดือนมีนาคม 2547 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อประชาชนจำนวน 40 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท โดยเสนอขายในราคาหุ้นละ 20 บาท ทั้งนี้ บริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 800 ล้านบาท เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2547 ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,000 ล้านบาท โดยภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไป สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มต้นทเทอดธรรม ลดลงจากร้อยละ 98.8 เหลือร้อยละ 79.0 และ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2550 กลุ่มต้นทเทอดธรรมถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 75.9

วันที่ 5 ตุลาคม 2547 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 2/2547 มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัท จากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท จำนวน 200 ล้านหุ้น เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท จำนวน 1,000 ล้านหุ้น โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2547 และเริ่มซื้อขายในระบบซื้อขายหลักทรัพย์ตามมูลค่าที่ตราไว้ใหม่ตั้งแต่วันที่ 18 ตุลาคม 2547

นอกจากนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท หรือเทียบเท่าในเงินสกุลอื่นประเภทหุ้นกู้ด้อยสิทธิ และ/หรือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ เสนอขายต่อผู้ลงทุนในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ

วันที่ 20 ธันวาคม 2547 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 3/2547 มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 100 ล้านหน่วย โดยไม่มีราคาเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ตามสัดส่วนและจากการใช้สิทธิเกินส่วน ในอัตราส่วน 1 หุ้นใหม่ ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ และมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,000 ล้านบาท เป็น 1,200 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 100 ล้านหุ้น ในอัตราส่วนหุ้นเดิม 10 หุ้น มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท และเพื่อรองรับการใช้

ระหว่างวันที่ 5 – 21 มิถุนายน 2548 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนและจากการใช้สิทธิเกินส่วน จำนวน 100 ล้านหุ้น โดยเสนอขายในราคาพาร์ที่หุ้นละ 1 บาท พร้อมด้วยใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 100 ล้านหน่วยโดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ และได้ทำการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วเป็น 1,100 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2548 โดยหุ้นเพิ่มทุน และใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2548 และ 19 กรกฎาคม 2548 ตามลำดับ

วันที่ 29 มิถุนายน 2549 (วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย) มีผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการถือใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 85,985,052 หน่วย มาซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 85,985,052 หุ้น ในราคารวมมูลค่าหุ้นละ 1 บาท และบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็น 1,185,985,052 บาท กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2549

ปัจจุบัน บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,200,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,200,000,000 หุ้น โดยเป็นทุนชำระแล้ว 1,185,985,052 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,185,985,052 หุ้น

บริษัทถือเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยดำเนินโครงการทั้งในอดีตและปัจจุบันมากถึง 35 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 21,000 ล้านบาท ในพื้นที่ทั้ง 4 มุมเมืองของกรุงเทพฯ ได้แก่ โชนเหนือ โชนใต้ โชนตะวันตก และโชนตะวันออก รวมทั้งโชนในเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ เช่น ชลบุรี และขอนแก่น

**โครงการในอดีต \* ของกลุ่มบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551**

ปีที่เปิดโครงการ	ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ **	ระดับราคา (ล้านบาท)	เนื้อที่ (ไร่)	มูลค่าขายโครงการ		หมายเหตุ
							ยูนิต	ล้านบาท	
2537	1	บ้านฟ้ารังสิต คลอง 4	รังสิต-องครักษ์ คลอง 4	TH, CB	0.8 - 3.5	120	1,339	1,380	
	2	บ้านฟ้าคลองหลวง	ถนนบางขันธุ์ คลองหลวง	TH, DH	0.9 - 2.0	40	494	441	
2538	3	บ้านฟ้าทอฝัน	รังสิต-องครักษ์ คลอง 7	SDH	1.8 - 3.0	35	145	257	
	4	บ้านฟ้าชมพูเกษ (เฟส 1)	ลำลูกกา คลอง 8	SDH, DH, TH	0.7 - 2.5	58	476	440	
2539	5	บ้านฟ้าลาดูน	รังสิต-องครักษ์ คลอง 1	SDH, DH, TH	1.0 - 5.0	167	879	1,939	
2543	6	บ้านจันทิมาปาร์ค	พุทธมณฑล สาย 5	SDH, DH, TH	2.0 - 4.0	23	99	122	รับจ้างบริหารโครงการ
	7	บ้านฟ้าชมพูเกษ (เฟส 2)	ลำลูกกา คลอง 8	SDH, DH, TH	0.8 - 3.0	15	125	138	
2544	8	ศรีนครินทร์ แกรนด์โฮม	ถนนศรีนครินทร์	TH	3.3 - 6.4	2	21	82	ซื้อโครงการและที่ดิน NPA ***
	9	บ้านสวนลดา (คอนโดมิเนียม)	จอมเทียน พัทยา	CD	0.4 - 0.7	-	133	53	รับจ้างบริหารโครงการ
	10	บ้านสวนลดา (บ้านเดี่ยว) (เฟส 1)	จอมเทียน พัทยา	SDH	2.0 - 4.5	9	51	118	ซื้อโครงการและที่ดิน NPA ***
	11	บ้านสวนลดา (บ้านเดี่ยว) (เฟส 2)	จอมเทียน พัทยา	SDH	2.0 - 4.5	20	46	122	ซื้อโครงการและที่ดิน NPA ***
	12	บ้านฟ้าปิยมรย์ เรือนหลวง	ลำลูกกา คลอง 6	SDH, DH, TH	0.9 - 3.5	50	371	525	
	13	บ้านฟ้าปิยมรย์ เคียงสวน	ลำลูกกา คลอง 6	SDH, DH, TH	0.9 - 3.5	56	413	594	
	14	บ้านฟ้ากรีนพาร์ครังสิต คลอง 2 (เฟส 1)	รังสิต คลอง 2	SDH	2.0 - 4.0	27	132	340	

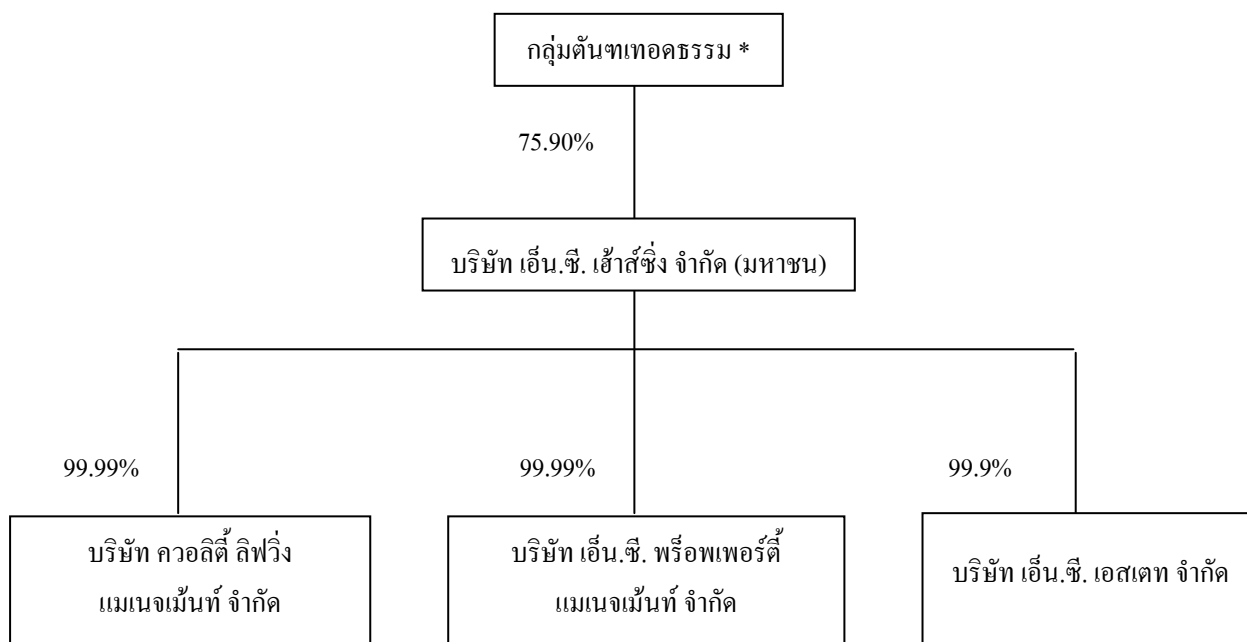
ปีที่เปิดโครงการ	ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ **	ระดับราคา (ล้านบาท)	เนื้อที่ (ไร่)	มูลค่าขายโครงการ		หมายเหตุ
							ยูนิต	ล้านบาท	
2545	15	บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ลาดพร้าว 101	ถนนลาดพร้าว 101	SDH	3.9 - 5.0	25	99	458	ชื่อโครงการและที่ดิน NPA***
	16	บ้านฟ้าปิยมรย์ เลค แอนด์ พาร์ค 1 (เฟส 3)	ลำลูกกา คลอง 6	SDH	3.0-6.0	56	139	600	
	17	บ้านฟ้าปิยมรย์ อิงนที	ลำลูกกา คลอง 6	SDH, DH	1.5 - 3.5	57	306	605	
	18	บ้านฟ้าปิยมรย์ เรือนพนา	ลำลูกกา คลอง 6	TH	0.9-1.3	42	417	398	
2546	19	บ้านฟ้ารังสิต คลอง 2	รังสิต คลอง 2	TH	1.0-1.7	15	176	218	
	20	บ้านฟ้าปิยมรย์ พฤษัยวนา	ลำลูกกา คลอง 6	SDH, DH, TH	0.9 - 3.5	75	498	878	
	21	บ้านฟ้ากรีนพาร์ครังสิต คลอง 2 (เฟส 2)	รังสิต คลอง 2	SDH	2.0 - 4.0	90	402	1,069	

หมายเหตุ \* โครงการในอดีต หมายถึง โครงการที่ขายหมดและปิดการขายแล้ว และโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าเสร็จสิ้นแล้ว

\*\* SDH = บ้านเดี่ยว, DH = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮ้าส์, CD = อาคารชุดพักอาศัย, CB = อาคารพาณิชย์

\*\*\* NPA หมายถึง สินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน

## โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551



หมายเหตุ : \* กลุ่มต้นตอเหตุการณ์ หมายถึง ผู้ถือหุ้นนามสกุลต้นตอเหตุการณ์และผู้ที่เกี่ยวข้อง

### 2.2 การประกอบธุรกิจ

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

- กรุงเทพฯ โซนเหนือ : บริเวณรังสิต-องครักษ์ และลำลูกกา เช่น บ้านฟ้าปทุมมา บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต บ้านฟ้ารังสิต คลอง 2 (เปิดโครงการแล้ว) บ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกา คลอง 7 รัชธานี โฮมออนกรีน และโฮมออนกรีน 2
- กรุงเทพฯ โซนใต้ : บริเวณถนนประชาอุทิศ ได้แก่ บ้านนริศ และบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รัชชานบุรีรัมย์
- กรุงเทพฯ โซนตะวันตก : บริเวณวงแหวนปิ่นเกล้า และ พุทธมณฑล เช่น บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รัชชานบุรีรัมย์ และบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รัชชานบุรีรัมย์ สาย 1

- กรุงเทพฯ ไซนตะวันออก : บริเวณศรีนครินทร์ ได้แก่ ศรีนครินทร์ แกรนด์โฮม (ปิดโครงการแล้ว)
- กรุงเทพฯ ไซนในเมือง : บริเวณถนนลาดพร้าว ได้แก่ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ลาดพร้าว 101 (ปิดโครงการแล้ว)
- ไซนอื่นๆ : จังหวัดชลบุรี บริเวณริมหาดจอมเทียน ได้แก่ บ้านสวนลลนา (ปิดโครงการแล้ว) และบ้านฟ้าริมหาด จอมเทียน จังหวัดขอนแก่น อำเภอเมือง ได้แก่ เดอะโฟกัส คอนโดมิเนียม

บ้านจัดสรรในแต่ละโครงการจะมีรูปแบบและลักษณะที่แตกต่างกันไปตามแต่ละแนวคิดของโครงการ โดยลูกค้าสามารถเลือกซื้อบ้านได้ 3 ประเภท คือ บ้านพร้อมอยู่ (บ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน) บ้านสร้างก่อนขาย (บ้านก่อสร้างเสร็จบางส่วนก่อนขาย) และบ้านสั่งสร้าง ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง และประเภทของลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้น โดยในปี 2551 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสั่งสร้าง เท่ากับร้อยละ 42.3 ร้อยละ 15.52 และร้อยละ 42.24 ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 14 โครงการ มูลค่าขายรวม 10,092 ล้านบาท

#### นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

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

- **บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N.C. Property Management Co.,Ltd. : NCPM)** ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารและจัดการ โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด การก่อสร้างและการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ การเจรจากับลูกค้าเก่า ตลอดจนการเจรจากับเจ้าหนี้ โดยมีโครงการที่เข้ารับจ้างบริหารโครงการ อาทิ โครงการบ้านสวนลลนา พัทยา โครงการจินทิมา ปาร์ค พุทธมณฑล สาย 5 โครงการบ้านสวนคอยสะเก็ด เชียงใหม่ และโครงการรัชธานี โฮมออนกรีน เป็นต้น
- **บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ้ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (Quality Living Management Co., Ltd. : QLM)** ดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย อาทิ ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด และสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการ เป็นต้น โดยในปี 2551 รับบริหารชุมชนรวมทั้งสิ้น 14 โครงการ

- บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด (N.C. Estate Co., Ltd. : NCE) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการขนาดเล็ก ได้แก่ โครงการบ้านฟ้ารังสิต คลอง 2

## 2.3 โครงสร้างรายได้

บริษัทมีรายได้หลักทั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

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

ประเภทธุรกิจ / รายได้	ดำเนินการโดย	2551		2550		2549	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	NC, NCE*	768	98.5	821	97.7	1,162	96.3
- รายได้จากการขาย		768	98.5	821	97.7	1,161	96.3
- ประเภทบ้านเดี่ยว		538	69.0	558	66.4	819	67.9
- ประเภทบ้านแฝด		56	7.2	111	13.2	125	10.4
- ประเภททาวน์เฮ้าส์		89	11.4	137	16.3	217	18.0
- ประเภทอาคารพาณิชย์		17	2.2	1	0.1	-	-
- ประเภทที่ดินเปล่า		68	8.7	15	1.7	-	-
- รายได้จากการก่อสร้าง		-	-	-	-	1	0.1
ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการ	NCPM*	4	0.5	7	0.8	23	1.9
- รายได้จากการก่อสร้าง		-	-	5	0.6	20	1.6
- รายได้จากการบริหารและจัดการโครงการ		4	0.5	2	0.3	3	0.3
ธุรกิจบริหารชุมชนหลังการขาย	QLM	-	-	4	0.5	5	0.4
รายได้อื่น**	NC, NCPM*, NCE*	8	1.0	8	0.9	16	1.4
รายได้รวม		780	100.0	840	100.0	1,206	100.0

หมายเหตุ	*	บริษัทถือหุ้นใน NCE, NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99
	**	รายได้อื่นเป็นรายได้จากการรับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ชดเชยสัญญา ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอื่นๆ
	NC	หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
	NCE	หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด
	NCPM	หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
	QLM	หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

## 2.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีความมุ่งหมายที่จะขยายและพัฒนาสู่ความเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับแนวหน้า โดยมีแนวคิดที่จะสร้างสรรค์ความสมบูรณ์ และความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ ทั้งด้านผังโครงการและรูปแบบของผลิตภัณฑ์ รวมทั้งระบบคุณภาพในกระบวนการก่อสร้าง ตลอดจนการสร้างสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ของชุมชนที่ดี ด้านระบบสาธารณูปโภค และการบริหารชุมชนภายหลังการขาย เพื่อให้เกิดจิตสำนึกในความเป็นชุมชนเดียวกัน และก่อให้เกิดความผูกพันแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ อันเป็นการวางรากฐานความมั่นใจในคุณภาพและผลงานของโครงการ “ตระกูลบ้านฟ้า” ให้กับผู้บริโภคในทุกโซนพื้นที่ ตลอดจนมีนโยบายขยายการดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการแบบครบวงจรอีกด้วย



### 3. การประกอบธุรกิจของแต่ละผลิตภัณฑ์

#### 3.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์

##### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย โดยมีจุดเด่นในการออกแบบตามแนวคิดเฉพาะของแต่ละโครงการ และแบบบ้านที่เป็นเอกลักษณ์ ตลอดจนสภาพแวดล้อมภายในโครงการที่ดี และมีการบริหารจัดการโครงการภายหลังการขายให้กับชุมชนในโครงการต่างๆ ทำให้สามารถเจาะกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายทั่วถึงทั้ง 4 มุมเมือง รวมทั้งโซนในเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ เช่น ชลบุรี และขอนแก่น โดยโครงการของบริษัทสามารถแยกประเภทตามแนวคิดของแต่ละโครงการ ดังนี้

- แนวคิดไทยประยุกต์ (Thai Contemporary Concept) เน้นการออกแบบชุมชนและบ้านแบบไทยประยุกต์โดยใช้สถาปัตยกรรมไทยย้อนยุคในสมัยรัชกาลที่ 5 และการจัดกิจกรรมภายในชุมชน ที่สอดคล้องกับแนวคิดของโครงการ อาทิเช่น โครงการบ้านฟ้าปทุม และบ้านนริศ เป็นต้น
- แนวคิดบ้านสวน (Green Park Concept) เน้นบรรยากาศบ้านสวน และรีสอร์ทหลายรูปแบบ โดยออกแบบบ้านให้เปิดรับมุมมองของสวนธรรมชาติจากภายนอกได้มากขึ้น และเพิ่มเติมส่วนอื่น เช่น Oriental Room, Lanai และห้องชมสวน มาประยุกต์ใช้ให้สอดคล้องกับแนวคิดบ้านสวน ได้แก่ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค และบ้านสวนลลนา เป็นต้น
- แนวคิดบ้านติดสนามกอล์ฟ (Home on Green Concept) เน้นบ้านติดสนามกอล์ฟ และการออกแบบบ้านในบรรยากาศที่ล้อมรอบด้วยสนามกอล์ฟ อาทิเช่น รัชธานี โฮมออนกรีน และ โฮมออนกรีน 2 เป็นต้น
- แนวคิดบ้านทำเลดี (Location Concept) เป็นโครงการขนาดเล็กที่เน้นในทำเลที่ตั้งที่ดี มีทางเข้าออกสะดวก อาทิเช่น บ้านฟ้ารังสิต บ้านฟ้าริมหาด จอมเทียน และเดอะโฟกัส คอนโดมิเนียม เป็นต้น

ในปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัททั้งสิ้น 14 โครงการ แบ่งกลุ่มตามแนวคิดของแต่ละโครงการ ได้ดังนี้

ชื่อโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ระดับราคาบ้าน (ลบ.)	ประเภทบ้าน
<b>แนวคิดไทยประยุกต์</b>			
บ้านฟ้าปิยมรย์-พฤษภวารี เรือนพฤษภ และพรีเมียร์ พาร์ค	AB, AC	1.0 – 3.6	SDH, DH, TH
บ้านฟ้าปิยมรย์-เลค แอนด์ พาร์ค 1 และ 2	AA, AB	3.0 – 9.6	SDH
บ้านนริศา ธนบุรีรมย์	AA	5.0 – 12.0	SDH
<b>แนวคิดบ้านสวน</b>			
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค คลอง 3	AA, AB	1.9 – 6.5	SDH, DH
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	AA	5.0 – 12.0	SDH
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1	AA	7.0 – 12.0	SDH
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ธนบุรีรมย์	AA	3.7-12.0	SDH
<b>แนวคิดบ้านติดสนามกอล์ฟ</b>			
โครงการรัชธานี โฮมออนกรีน และโฮมออนกรีน 2	AA	5.0 – 12.0	SDH
<b>แนวคิดบ้านทำเลดี</b>			
โครงการบ้านฟ้าริมหาด จอมเทียน	AA	4.5 - 6.9	SDH
โครงการเดอะโฟกัส คอนโดมิเนียม	AC	0.5-1.0	CD
โครงการบ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกา คลอง 7	AB, AC	1.0 – 2.5	SDH, DH, TH, CB

หมายเหตุ : 1. SDH = บ้านเดี่ยว, DH = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮ้าส์, CD = คอนโดมิเนียม, CB = อาคารพาณิชย์

2. บริษัทมีการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป็น 3 กลุ่มหลัก ดังนี้

กลุ่มลูกค้า AA      กลุ่มลูกค้าระดับสูง (ระดับราคาตั้งแต่ 4.0 ล้านบาทขึ้นไป)

กลุ่มลูกค้า AB      กลุ่มลูกค้าระดับกลางค่อนข้างสูง (ระดับราคา 2.0 – 4.0 ล้านบาท)

กลุ่มลูกค้า AC      กลุ่มลูกค้าระดับกลาง (ระดับราคา 1.0 – 2.0 ล้านบาท)

ทั้งนี้ โครงการที่บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาเพื่อขาย สามารถแบ่งเป็น 3 ลักษณะ ดังนี้

1. **บ้านสั่งสร้าง** ใช้กับโครงการประเภทบ้านจัดสรร เป็นลักษณะบ้านที่ลูกค้าสั่งสร้างตามรูปแบบที่บริษัทได้ออกแบบไว้ โดยลูกค้าสามารถเลือกทางเลือกในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในซึ่งได้ออกแบบรองรับไว้แล้วได้ บริษัทจะเริ่มก่อสร้างเมื่อมีการทำสัญญาซื้อขายกับลูกค้าและได้รับชำระเงินดาวน์แล้ว โดยมีงวดการผ่อนชำระเงินดาวน์ประมาณ 7-8 งวด คิดเป็นร้อยละ 10 - 15 ของราคาบ้าน บ้านสั่งสร้างเป็นผลิตภัณฑ์ที่บริษัทมีไว้เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน และเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการทยอยผ่อนชำระเงินดาวน์ หรือปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ในปี 2551 และปี 2550 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านสั่งสร้างคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.2 และร้อยละ 8.7 ของรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินทั้งหมด ตามลำดับ

2. บ้านสร้างก่อนขาย ใช้กับโครงการประเภทบ้านจัดสรร เป็นบ้านที่บริษัทได้เริ่มก่อสร้างบางส่วน ซึ่งเมื่อลูกค้าเข้าแวะชมโครงการจะสามารถเลือกซื้อได้ทันที บริษัทมีนโยบายการสร้างบ้านก่อนขาย เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า ในขณะที่เดียวกันก็สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในเรื่องการปรับรูปแบบการใช้สอย (Adaptive Function Design) รวมทั้งความพร้อมของลูกค้าในการเข้าอยู่อาศัยที่แตกต่างกันได้อีกด้วย นอกจากนี้ การมีบ้านสร้างก่อนขายในโครงการถือเป็นกลยุทธ์หนึ่งซึ่งช่วยให้บริษัทมีสินค้าที่สำเร็จรูป ที่ช่วยให้เกิดการโอนได้เร็วขึ้น โดยมีงวดการผ่อนชำระเงินดาวน์ประมาณ 3 – 6 งวด บริษัทได้เพิ่มสินค้าประเภทบ้านสร้างก่อนขายตั้งแต่ปี 2545 โดยในปี 2551 และปี 2550 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านสร้างก่อนขายคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.5 และร้อยละ 9.0 ของรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินทั้งหมด ตามลำดับ

3. บ้านพร้อมอยู่ ใช้กับโครงการประเภทบ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัย เป็นบ้านหรืออาคารชุดพักอาศัย ที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว และพร้อมที่จะโอนให้ลูกค้าทันทีที่ลูกค้าชำระเงินเรียบร้อยแล้ว โดยมีระยะเวลาผ่อนชำระเงินดาวน์ประมาณ 0-2 งวด คิดเป็นร้อยละ 5 ของราคาบ้าน โดยบริษัทดำเนินการขายบ้านพร้อมอยู่ตั้งแต่ปี 2545 และเริ่มพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายในปี 2549 โดยในปี 2551 และปี 2550 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านพร้อมอยู่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.3 และร้อยละ 82.3 ของรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินทั้งหมด ตามลำดับ

### ตารางสัดส่วนรายได้ตามลักษณะการสั่งซื้อของลูกค้า

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระ เงินดาวน์	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)		
		2551	2550	2549
1. บ้านพร้อมอยู่	(0 – 2 งวด)	42.3	82.3	68.8
2. บ้านสร้างก่อนขาย	(3 – 6 งวด)	15.5	9.0	8.7
3. บ้านสั่งสร้าง	(มากกว่า 7 งวด)	42.2	8.7	22.5
รวม		100.0	100.0	100.0

ทั้งนี้ บ้านแต่ละประเภทที่มีแบบเดียวกัน จะมีราคาไม่แตกต่างกัน ซึ่งการมีบ้านประเภทต่างๆ เพื่อให้เป็นทางเลือกกับลูกค้า ทั้งในด้านความมั่นใจในสินค้าของบริษัท และในเรื่องความพร้อมในการผ่อนชำระ บริษัทใช้กลยุทธ์การกำหนดลักษณะของบ้านที่ขายในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และทำเลที่ตั้งโครงการ อาทิ โชนทางเหนือซึ่งมักจะเป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง บริษัทจะเน้นกลยุทธ์ขายบ้านสั่งสร้าง และบ้านสร้างก่อนขายเป็นหลัก เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่พอใจที่จะทยอยผ่อนชำระเงินดาวน์มากกว่า ในขณะที่โชนทางใต้ บริษัทจะใช้กลยุทธ์สร้างบ้านพร้อมอยู่ เนื่องจากในโชนใต้ ขนาดของบ้านจะถูกกำหนดโดยผังเมืองให้สร้างบ้านเดี่ยว ซึ่งเป็นการจำกัดกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง มีความต้องการบ้านใน

ปัจจุบันบริษัทมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายภายใต้การดำเนินงานของบริษัทจำนวน 14 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยโครงการแรกของบริษัท คือ โครงการเดอะ โฟกัส คอนโดมิเนียม โดยเป็นการซื้อโครงการ NPL ที่พัฒนาเกือบเสร็จสมบูรณ์แล้วมาเพื่อพัฒนาต่อ ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงเป็นโครงการบ้านพร้อมอยู่ ทุกรุ่นก็ดี นโยบายการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทอาจเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต

ปัจจุบัน บริษัท และบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ดังนี้

**บริษัท เอ็น.ซี.เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)**  
**โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน\* ณ 31 ธันวาคม 2551**

ชื่อโครงการ/ ปีที่เปิดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ/ พื้นที่ (ไร่)	ลักษณะ โครงการ	ราคา ต่อหน่วย (ล้านบาท)	กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย	โครงการรวม			ขายแล้ว			โอนแล้ว			คงเหลือโอน		
					ชนิด	มูลค่า ขาย (ล้านบาท)	มูลค่าเงิน ลงทุน (ล้านบาท)	ชนิด	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ชนิด	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ชนิด	มูลค่า (ล้านบาท)	%
1 โชนเหนือ รัชธานี โฮม ออกรีน ปี 2545	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5/ 148-3-27.0 ไร่	บ้านเดี่ยว	5.5-12.0	- กลุ่ม AA - กลุ่มอายุ 35-50 ปี - รายได้ 100,000 บาทขึ้นไป	203	814.0	533.0	179	737.0	90.5	178	731.0	89.8	1	6.0	0.7
2 บ้านฟ้าปิยรมย์ พฤกษ์วาริ (เฟส 7) ปี 2547	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6/ 55-3-37.0 ไร่	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	1.9-3.6 1.8-2.1	- กลุ่ม AB , AC - กลุ่มอายุ 28-45 ปี - รายได้ 30,000 บาทขึ้นไป	276	720.0	482.0	250	638.0	88.6	241	610.0	84.7	9	28.0	3.9
3 บ้านฟ้าปิยรมย์ เรือนพฤกษ์ (เฟส 8) ปี 2548	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6/ 32-2-70.0 ไร่	ทาวน์เฮ้าส์	1.0-1.4	- กลุ่ม AC - กลุ่มอายุ 25-45 ปี - รายได้ 20,000 บาทขึ้นไป	352	481.0	327.0	304	417.0	86.7	290	397.0	82.5	14	20.0	4.2
4 บ้านฟ้าปิยรมย์ เลค แอนด์ พาร์ค 2 (เฟส 9) ปี 2548	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6/ 60-3-66.0 ไร่	บ้านเดี่ยว	3.8-9.6	- กลุ่ม AA - กลุ่มอายุ 35-50 ปี - รายได้ 70,000 บาทขึ้นไป	190	1,046.0	584.0	44	233.0	22.3	34	176.0	16.8	10	57.0	5.4
5 บ้านฟ้าปิยรมย์ พรีเมียร์ พาร์ค (เฟส 10) ปี 2550	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6/ 63-1-83.0 ไร่	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์	2.8-3.5 1.8-2.5 1.0-1.6	- กลุ่ม AB , AC - กลุ่มอายุ 28-45 ปี - รายได้ 30,000 บาทขึ้นไป	390	701.0	474.0	3	7.0	0.7	-	-	-	3	7.0	0.7
6 บ้านฟ้ารังสิต คลอง 7 ปี 2550	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 7/ 18-3-56.0 ไร่	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์	2.1-2.5 1.4-1.8 1.0-1.3 2.2-2.5	- กลุ่ม AB , AC - กลุ่มอายุ 25-45 ปี - รายได้ 30,000 บาทขึ้นไป	187	228.0	165.0	25	40.0	3.8	2	3.0	0.3	23	37.0	3.5
7 บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3 ปี 2548	รังสิตคลอง 2 / 58-0-86.0 ไร่	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	3.0-6.5 2.5-2.7	- กลุ่ม AA - กลุ่มอายุ 35-50 ปี - รายได้ 70,000 บาทขึ้นไป	321	943.0	605.0	56	144.0	15.3	56	144.00	13.8	-	-	-
8 รัชธานี วิลเลจ 2 ปี 2548	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5/ 123-0-34.2 ไร่	บ้านเดี่ยว	5.0-7.0	- กลุ่ม AA - กลุ่มอายุ 35-50 ปี - รายได้ 100,000 บาทขึ้นไป	236	1,677.0	1,059.0	39	334.0	19.9	9	88.0	8.4	30	246.0	14.7

ชื่อโครงการ/ ปีที่เปิดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ/ พื้นที่ (ไร่)	ลักษณะ โครงการ	ราคา ต่อหน่วย (ล้านบาท)	กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย	โครงการรวม			ขายแล้ว			โอนแล้ว			คงเหลือโอน					
					ยูนิต	มูลค่า ขาย (ล้านบาท)	มูลค่าเงิน ลงทุน (ล้านบาท)	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%			
9	<u>โซนตะวันตก</u> บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัลปิ่นเกล้า ***ปี 2546	ปิ่นเกล้า	บ้านเดี่ยว 5.0-12.0	- กลุ่ม AA - กลุ่มอายุ 35-50 ปี - รายได้ 100,000 บาทขึ้นไป	60	385.0	294.0	57	357.0	92.7	57	357.0	92.7	-	-	-			
10	บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1 ปี 2546	วงแหวนพุทธ มณฑลสาย 1 / 38-1-61.4 ไร่	บ้านเดี่ยว	7.0-12.0	- กลุ่ม AA - กลุ่มอายุ 30-50 ปี - รายได้ 100,000 บาทขึ้นไป	90	734.0	493.0	44	369.0	50.3	42	358.0	48.8	2	11.0	-		
11	<u>โซนใต้</u> นริศ ชนบุรีรัมย์*** ปี 2546	จ.ประจวบคีรี เขตราชบุรีบูรณะ 51-2-69.6 ไร่	บ้านเดี่ยว	5.0-12.0	- กลุ่ม AA - กลุ่มอายุ 35-50 ปี - รายได้ 100,000 บาทขึ้นไป	60	411.0	285.0	57	381.0	92.7	56	378.0	92.0	1	3.0	0.7		
12	บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ชนบุรีรัมย์ ปี 2547	จ.ประจวบคีรี เขตทุ่งครุ / 65-1-54.1 ไร่	บ้านเดี่ยว	4.6-11.0	- กลุ่ม AA - กลุ่มอายุ 35-50 ปี - รายได้ 100,000 บาทขึ้นไป	238	1,293.0	883.0	80	432.0	33.4	66	353.0	27.3	14	79.0	6.1		
13	<u>โซนตะวันออก</u> บ้านฟ้าริมหาด จอมเทียน ปี 2547	บางละมุง ชลบุรี / 27-0-99.2 ไร่	บ้านเดี่ยว	4.5-6.9	- กลุ่ม AA - กลุ่มอายุ 30-50 ปี - รายได้ 80,000 บาทขึ้นไป	93	529.0	366.0	91	518.0	97.9	89	503.0	95.1	2	15.0	2.8		
14	<u>โซนต่างจังหวัด</u> เดอะโฟกัส คอนโดมิเนียม ปี 2549	อ.เมือง ขอนแก่น / 1-1-73.60 ไร่	อาคารชุด	0.5-1.0	- กลุ่ม AB , AC - กลุ่มอายุ 25-45 ปี - รายได้ 20,000 บาทขึ้นไป	281	130.0	87.0	56	25.0	4.7	44	19.0	3.6	12	6.0	1.1		
รวม								2,977	10,092.0	6,637.0	1,285	4,632.0	45.9	1,164	4,117	40.8	121	515	5.1

หมายเหตุ : - \* โครงการที่ดำเนินการอยู่ หมายถึง โครงการที่เริ่มเปิดขาย และอยู่ระหว่างก่อสร้าง หรืออยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าสำหรับรอบบัญชีนั้น

- \*\* บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด รับจ้างบริหารจัดการ โครงการ บริษัทจึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินในโครงการ

- SDH = บ้านเดี่ยว, DH = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮ้าส์, CD = คอนโดมิเนียม, CBD = อาคารพาณิชย์

- บริษัทมีการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป็น 3 กลุ่มหลัก ดังนี้

กลุ่มลูกค้า AA กลุ่มลูกค้าระดับสูง (ระดับราคาตั้งแต่ 4.0 ล้านบาทขึ้นไป)

กลุ่มลูกค้า AB กลุ่มลูกค้าระดับกลางค่อนข้างสูง (ระดับราคา 2.0 – 4.0 ล้านบาท)

กลุ่มลูกค้า AC กลุ่มลูกค้าระดับกลาง (ระดับราคา 1.0 – 2.0 ล้านบาท)

### ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการแบบครบวงจร

ดำเนินการโดยบริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (NCPM) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ตั้งแต่การฟื้นฟูกิจการ การเจรจาลูกค้าเก่า การเจรจาเจ้าหนี้ การขาย การก่อสร้าง การเก็บเงินคาวน การยื่นขอสินเชื่อให้ผู้ซื้อขายย่อย การโอน โดยผลงานของบริษัทที่ผ่านมา ได้แก่

- โครงการจันทิมาปาร์ค (พุทธมณฑล 5) ของบริษัท ไทยพาณิชย์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด เข้าบริหารโครงการในปี 2543 และสามารถปิดโครงการได้ในปี 2544 จำนวน 99 ยูนิต มูลค่าโครงการ 122 ล้านบาท
- โครงการคอนโดมิเนียมบ้านสวนลลนา (หาดจอมเทียน) ของบริษัท ไทยพาณิชย์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด เข้าบริหารโครงการในปี 2544 และปิดโครงการได้ในปี 2544 จำนวน 133 ยูนิต มูลค่าโครงการ 53 ล้านบาท
- โครงการรัชฎาณี โฮมออนกรีน ของบริษัท สุรจิต เรียบเอสเตท จำกัด เข้าบริหารโครงการใน ปี 2545 จำนวน 203 ยูนิต มูลค่าโครงการ 814 ล้านบาท
- โครงการบ้านสวนริมธาร คอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ของบริษัท คอยสะเก็ด บ้านและที่ดินจำกัด เข้าบริหารโครงการในปี 2546 จำนวน 75 ยูนิต มูลค่าโครงการ 125 ล้านบาท

### ธุรกิจบริหารชุมชน

ดำเนินการโดย บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (QLM) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจบริหารชุมชนบ้านจัดสรรและอาคารชุดหลังเข้าอยู่อาศัย ตลอดจนให้บริการรับจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีเป้าหมายเพื่อให้เกิดระบบชุมชนที่ดีภายหลังการปิดโครงการ ทำให้ลูกค้าเชื่อมั่นในคุณภาพของโครงการ ซึ่งเป็นบริการหลังการขายประเภทหนึ่ง โดยมุ่งบริหารโครงการบ้านฟ้าเป็นหลัก และยังรับจ้างบริหารงานจากหมู่บ้านอื่นๆ อีกด้วย ปัจจุบัน QLM บริหารชุมชนบ้านจัดสรรอยู่ทั้งสิ้น 13 โครงการ

## 3.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### 3.2.1 การตลาด

บริษัทวางนโยบายการตลาดโดยยึดหลัก “รู้จักบ้าน รู้ใจคุณ” และมุ่งสร้างความแตกต่างของโครงการและผลิตภัณฑ์จากคู่แข่งโดยทั่วไป ประสานระบบคุณภาพมาตรฐานสากล ISO 9001:2000 ทั้งมาตรฐานการออกแบบ การควบคุมการก่อสร้างบ้านของโครงการ และการสร้างความเชื่อมั่นให้ลูกค้าในด้านการส่งมอบบ้าน ตลอดจนการดูแลโครงการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า และเป็นการสร้างแบรนด์ “บ้านฟ้า” ในตลาดบ้านจัดสรรอีกด้วย



## กลยุทธ์การตลาด

### 1) กลยุทธ์การสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์

- บริษัทได้กำหนดแนวคิดเฉพาะสำหรับแต่ละโครงการ เพื่อสร้างความแตกต่าง โดยมีการวางแผนออกแบบผังโครงการ รูปแบบสไตล์บ้าน ประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ทั้งภายใน และภายนอกบ้าน และการบริหารโครงการหลังการขายที่เป็นเอกลักษณ์ชัดเจน เช่น โครงการบ้านฟ้า ปิยรมย์ ที่เน้นสถาปัตยกรรมไทยย้อนยุคในสมัยรัชกาลที่ 5 การจัดทำกิจกรรมร่วมกันระหว่างลูกบ้าน หรือการออกแบบประโยชน์ใช้สอย (function) สำหรับโครงการแนวคิดบ้านสวน ทั้งภายในและภายนอกบ้าน ให้สัมผัสทัศนียภาพของสวนได้อย่างเต็มที่ เป็นต้น

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

- โครงการของบริษัทจะมีพื้นที่ส่วนกลางเป็นจุดเด่น เนื่องจากในแต่ละโครงการ แม้จะมีแนวคิดที่แตกต่างกัน ซึ่งทำให้มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางแตกต่างกัน แต่พื้นที่สาธารณูปโภค และพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการ จะได้รับการจัดสรรให้มีพื้นที่มากกว่าที่กฎหมายกำหนด เพื่อเพิ่มความร่วมมือและความเป็นเอกลักษณ์ให้กับชุมชนในหมู่บ้านอีกด้วย

### 2) กลยุทธ์การกำหนดมาตรฐานและคุณภาพของบ้านและโครงการ

การดำเนินงานอย่างเป็นระบบ และกระบวนการตรวจเช็คงานในทุกขั้นตอนเพื่อให้ได้บ้านและโครงการที่เป็นไปตามมาตรฐานสากลที่กำหนดขึ้นตามขั้นตอนของ ISO 9001:2000 ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การออกแบบโครงการ (Site Plan) การควบคุมการก่อสร้าง การบริหารการขาย ตลอดจนการเสนอบริการหลังการขาย โดยรับประกันโครงสร้างบ้านภายหลังการโอนนานถึง 5 ปี เป็นกลยุทธ์ที่ทำให้ลูกค้ามั่นใจได้ถึงคุณภาพของโครงการของบริษัท ที่เป็นไปตามมาตรฐานเดียวกัน ตลอดจนการสื่อสารตรงถึงผู้บริหารผ่านฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ (CFR : Customer Feedback Records) จะเป็นช่องทางหนึ่งที่ทำให้ลูกค้าได้มีโอกาสตรวจสอบและร้องเรียนงานก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน และมีการแก้ไขได้ทันเวลา อีกทั้งก่อให้เกิดความพึงพอใจและสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าอีกด้วย

### 3) กลยุทธ์การสร้างความมั่นใจในชุมชนอยู่อาศัยที่ดีภายหลังปิดโครงการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของความพึงพอใจของลูกค้าในระยะยาว จึงมุ่งเน้นการสร้างชุมชนที่ดีในโครงการภายหลังการปิดการขาย โดยการวางระบบการบริหารชุมชนที่ดี สร้าง Customer Lifetime Value กล่าวคือ มีการวางแผนจัดการภายในชุมชนเพื่อผลประโยชน์สำหรับผู้อยู่อาศัยในระยะยาว โดยได้จัดตั้งบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ขึ้นเพื่อดำเนินกิจการบริหารโครงการของบริษัทอย่างเป็นระบบ นอกจากนี้ ยังมีการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งประกอบด้วยสโมสร สวนหย่อม และสถานที่เล่นกีฬา มากกว่าที่กฎหมายกำหนด และการจัดกิจกรรมต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ลูกบ้านได้มีกิจกรรมร่วมกัน โดยฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของบริษัท (CRM: Customer Relations Management) ทั้งนี้ เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้อยู่อาศัย และเป็นการรักษาลักษณะเฉพาะและแนวคิดของโครงการไว้ต่อไป

### 4) กลยุทธ์ด้านการวิจัยการตลาดและการพัฒนาตลาด

บริษัทเล็งเห็นความสำคัญของข้อมูลความต้องการของลูกค้าในตลาดเป็นอย่างมาก โดยได้จัดตั้งหน่วยพัฒนาธุรกิจ เพื่อทำการวิจัยตลาดก่อนการจัดซื้อที่ดินและการเปิดโครงการใหม่ โดยวิจัยความต้องการของลูกค้า การเคลื่อนไหวของตลาด การวิเคราะห์คู่แข่ง และช่องว่างทางการตลาด ตลอดจนนโยบายของรัฐบาลอย่างต่อเนื่อง เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ สภาวะการแข่งขัน ศักยภาพของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และการพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยมีการวิจัยอย่างเป็นระบบ

### 5) กลยุทธ์การสร้างเชื่อมั่นให้กับลูกค้า

บริษัทมุ่งสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายหลังวิกฤติเศรษฐกิจ ซึ่งมีผู้ประกอบการหลายรายที่ไม่สามารถส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าได้ โดยได้ดำเนินกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดความเชื่อมั่น อาทิเช่น บริษัทเป็นผู้ริเริ่มการใช้ “สัญญาเป็นธรรม” ในปี 2542 ซึ่งเป็นสัญญาที่กำหนดให้ลูกค้าจ่ายเงินค่างวดตามสัดส่วนความคืบหน้าของงานที่ทำเสร็จ โดยในภายหลังได้กลายมาเป็นสัญญาต้นแบบของสัญญามาตรฐานที่สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค หรือ สคบ. บังคับใช้ทั่วไปในปัจจุบัน อันเป็นกลยุทธ์ที่สะท้อนถึงการตระหนักถึงความเท่าเทียมกันเพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ให้กับลูกค้า นอกจากนี้ ในระหว่างงานก่อสร้างตามขั้นตอนควบคุมมาตรฐานของ ISO 9001:2000 บริษัทจะมีการติดต่อกับลูกค้าเป็นระยะ โดยกำหนดให้ลูกค้ามาตรวจงานด้วยตนเอง หรือบริษัทจัดส่งภาพถ่ายความคืบหน้าการก่อสร้างบ้านให้กับลูกค้าทางไปรษณีย์เพื่อให้ลูกค้ามั่นใจในคุณภาพ และการส่งมอบที่ตรงต่อเวลา

## 6) กลยุทธ์ทางด้านราคา

บริษัทมีนโยบายการกำหนดราคาขายในรูปแบบของราคาที่แข่งขันได้ในทำเลที่ตั้งของโครงการนั้นๆ และมุ่งให้มูลค่าเพิ่มแก่ลูกค้าของโครงการด้วยความมั่นใจในสภาพชุมชนที่ดีภายหลังการปิดโครงการ ทั้งนี้ การกำหนดลูกค้าเป้าหมายอันเป็นที่มาของการกำหนดราคา จะพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ทำเลที่ตั้งของโครงการ และโอกาสทางการตลาด พฤติกรรมของลูกค้าเป้าหมาย และราคาตลาดของกลุ่มแข่งขันในบริเวณใกล้เคียง เทียบเคียงกับต้นทุนในการดำเนินโครงการ แล้วจึงกำหนดกลยุทธ์ราคาตามช่องว่างทางการตลาดที่เปิดอยู่ในพื้นที่นั้น ให้เหมาะสมกับกลยุทธ์การแข่งขันด้วย

## 7) กลยุทธ์การดำเนินโครงการให้ครอบคลุมพื้นที่ 4 มุมเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ

จากเดิมที่บริษัทเป็นผู้นำตลาดบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ โชนเหนือ บริษัทได้ใช้กลยุทธ์การตลาดศึกษาตลาดในเขตอื่นในระยะที่ผ่านมา ทั้งผ่านโครงการโดยตรงของบริษัท และการรับจ้างบริหารโครงการ ทำให้บริษัทมีความเชี่ยวชาญยิ่งขึ้นในพื้นที่อื่น และจากความสำเร็จของโครงการนำร่องในเขตอื่นดังกล่าว ปัจจุบัน บริษัทได้ดำเนินโครงการครอบคลุมพื้นที่หลัก 4 มุมเมือง ตลอดจนโชนในเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ เช่น ชลบุรี และขอนแก่น ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง มีระบบการคมนาคม และระบบสาธารณูปโภคพร้อม และเป็นทำเลที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัย ซึ่งการเปิดโครงการครอบคลุมพื้นที่โดยรอบ และจังหวัดใหญ่ๆ ได้นั้น ส่งผลให้แบรนด์ “บ้านฟ้า” เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น และทำให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นในการเติบโตของธุรกิจ ซึ่งเป็นการขยายฐานและเข้าถึงลูกค้าที่หลากหลายขึ้น ตลอดจนเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการของบริษัทอีกด้วย

### ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทมีความแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ ลักษณะของโครงการ และสถานการณ์การแข่งขัน อันก่อให้เกิดช่องว่างทางการตลาดที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายนั้น อาทิเช่น โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑลสาย 1 ซึ่งผังเมืองกำหนดให้เป็นบ้านเดี่ยว ประกอบกับการเปรียบเทียบต้นทุนดำเนินการเพื่อกำหนดราคาขายสินค้า ทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มระดับสูง โดยปริยาย เป็นต้น ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนประเภทลูกค้าต่างๆ กระจายกันไป อันเนื่องมาจากนโยบายการกระจายความเสี่ยงในทำเลที่ตั้งโครงการ และกลุ่มลูกค้าให้ครอบคลุมในทุกทำเล และกลุ่มเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงเน้นผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อในระดับกลางถึงสูงเป็นหลัก จากข้อมูลในอดีตที่ผ่านมา พบว่า กว่าร้อยละ 31 ของการได้มาซึ่งลูกค้า เป็นลูกค้าที่เกิดจากการแนะนำ และบอกต่อของลูกค้าเก่าในโครงการ (MGM : Member Gets Member) อันสะท้อนถึงความไว้วางใจของลูกค้าที่เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

### การจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

ช่องทางการจำหน่ายหลักของบริษัท เป็นการขายตรงผ่านสำนักงานขายแต่ละโครงการของบริษัท และการแนะนำจากลูกค้าเก่าในโครงการ ซึ่งบริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ ด้วยวิธีการประชาสัมพันธ์ในรูปแบบต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา ป้ายบอกทางในพื้นที่ใกล้เคียง ใบปลิว หนังสือพิมพ์ นิตยสาร แผ่นพับโครงการ อินเทอร์เน็ต การส่งจดหมายตรงให้กลุ่มเป้าหมาย ตลอดจนการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการขายในโครงการ รวมถึงการร่วมจัดพิมพ์หนังสือ “คู่มือคู่บ้าน” ร่วมกับนิตยสารบ้านเพื่อแจกลูกค้า และผู้ที่กำลังเลือกซื้อบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้คุ้นเคยกับแบรนด์ “บ้านฟ้า” และได้ทราบถึงโครงการต่างๆ ของบริษัท ทั้งนี้ อินเทอร์เน็ตยังเป็นช่องทางการตลาดใหม่ที่เป็นกลยุทธ์สำคัญในการเข้าถึงลูกค้าเป้าหมายได้อย่างดี เนื่องจากสามารถค้นกรองลักษณะของลูกค้าจากความสนใจ และลักษณะการดำเนินชีวิตของลูกค้าได้ ซึ่งสอดคล้องกับการออกแบบชุมชน โครงการ และผลิตภัณฑ์ตามหลักแนวคิดของบริษัท

#### 3.2.2 ภาวะอุตสาหกรรม

##### ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย

##### ปัจจัยบวก

รัฐบาลมีมติขยายระยะเวลามาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเดิมจะสิ้นสุดในวันที่ 28 มี.ค. 2552 ได้ขยายไปอีก 1 ปี โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 28 มี.ค. 2553 รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ คือมาตรการหักลดหย่อนภาษีจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินต้นเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจำนวน 4 แสนบาท การปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินลง หลังจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย อัตราเงินเฟ้อที่มีแนวโน้มปรับลดลงเป็นปัจจัยที่เอื้ออำนวยให้ธนาคารแห่งประเทศไทยยังมีทางเลือกให้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงได้อีก จึงมีโอกาที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) จะสามารถปรับลงได้อีกในระยะเวลาข้างหน้า การแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจสินเชื่อที่อยู่อาศัยระหว่างสถาบันการเงินในการ นำเสนอแคมเปญอัตราดอกเบี้ยถูกพิเศษราคาที่อยู่อาศัยน่าจะอยู่ในระดับทรงตัว

##### ปัจจัยลบ

ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจถดถอยในหลายประเทศ จะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจส่งออก/ท่องเที่ยวของไทย สถานการณ์และความไม่แน่นอนทางการเมือง ปัจจัยลบต่างๆ เหล่านี้ทำให้สถาบันการเงินเพิ่มความระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น ทั้งในส่วนผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริโภคที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

### ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2552

ยังคงต้องติดตามสถานการณ์ในช่วงครึ่งแรกของปีนี้อย่างต่อเนื่อง เพราะสภาวะตลาดที่ยังคงเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อทั้งด้านกำลังซื้อและการลงทุน โครงการใหม่ๆ ทำให้การพัฒนาโครงการใหม่ๆ น่าจะชะลอตัวลงกว่าปีก่อนค่อนข้างมาก โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหม่ หรือรายย่อย คงจะชะลอการเปิดโครงการ ในระยะนี้ผู้ประกอบการรายใหญ่อาจจะยังคงมีการเปิดโครงการใหม่ออกมาเป็นระยะ แต่ไม่คึกคักดังเช่นที่ผ่านมา ศูนย์วิจัยกสิกรไทย วิเคราะห์ว่า จำนวนบ้านสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะหดตัวถึง 14.8-19.9% โดยลดลงจาก 7.1 หมื่นหน่วย ในปี 2551 เป็น 5.75-6.05 หมื่นหน่วย ในปี 2552 ซึ่งหากพิจารณาเป็นด้านธุรกิจบ้านจัดสรรได้ดังนี้

#### ธุรกิจบ้านจัดสรร

ผู้ประกอบการต้องเร่งระบายสินค้า และเน้นพัฒนารูปแบบทาวน์เฮาส์มากขึ้น ซึ่งแนวโน้มการพัฒนาโครงการจัดสรรใหม่ยังคงชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง สาเหตุส่วนหนึ่งน่าจะมาจากอุปทานในตลาดที่ยังคงมีอยู่ ซึ่งเป็นผลมาจากการชะลอตัวของอุปสงค์ตลอดหลายปีที่ผ่านมา และผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเน้นการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ หรือทาวน์โฮม เนื่องจากสภาวะที่ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคปรับตัวลดลง แต่ก็ยังสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ที่มีความเป็นส่วนตัว และมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าห้องชุด แต่ไม่สามารถที่จะซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้ เนื่องจากราคาค่อนข้างสูง

#### แนวโน้มการตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2552

คาดว่าเป็นปีที่มีการแข่งขันที่รุนแรง โดยเฉพาะการใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อเร่งระบายสินค้าลดภาระต้นทุนและเสริมสภาพคล่องของผู้ประกอบการ เช่น การลดราคาบ้าน การใช้กลยุทธ์ส่งเสริมการขาย เช่น ตกแต่งฟรี หรือการสมนาคุณเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้าน นอกจากนี้ยังมีการทำตลาดระหว่างผู้ประกอบการกับสถาบันการเงินในการนำเสนอ อัตราดอกเบี้ยพิเศษแก่ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย คาดว่ากำลังซื้อที่อยู่อาศัยอาจยังคงไม่ปรับตัวดีขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยความต้องการที่อยู่อาศัยน่าจะมีแรงซื้อมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยพื้นฐานเพื่อการอยู่อาศัยจริง ที่เป็นตลาดกลุ่มที่มีกำลังซื้อ หรือมีความจำเป็น การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในขณะนี้ได้รับเปลี่ยนแปลงไปตามสภาวะของตลาด โดยเฉพาะในภาวะที่ตลาดมีการแข่งขันสูง และมีสินค้าออกสู่ตลาดจำนวนมาก ทำให้ผู้บริโภคมีข้อเปรียบเทียบในแต่ละสินค้ามากขึ้น และผู้บริโภคสามารถที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่ถูกลง (รวมถึงการได้รับส่วนลดจากมาตรการภาษีอสังหาริมทรัพย์ ที่ช่วยแบ่งเบาภาระของผู้บริโภคได้ระดับหนึ่ง) และผู้บริโภคจะใช้เวลาในการเลือกที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของตนเองโดยไม่จำเป็นต้องเร่งตัดสินใจ

โดยจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2551 มีจำนวน 82,437 ยูนิต เพิ่มขึ้นจาก 75,110 ยูนิต ในปี 2550 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแยกตามประเภทการดำเนินการ พบว่า ในปี 2551 ที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 23,636 ยูนิต ลดลงจาก 25,341 ยูนิต ในปี 2550 หรือ ลดลงร้อยละ 7 ขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีจำนวน 58,801 ยูนิต เพิ่มขึ้นจาก 49,769 ยูนิต ในปี 2550 หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 18

### ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แสดงจำนวนยูนิตแยกตามประเภทการดำเนินการ

ประเภท	2547	2548	2549	2550	2551
สร้างเอง	19,859	25,244	28,949	25,341	23,636
จัดสรร	48,441	45,164	49,632	49,769	58,801
รวมทั้งหมด	68,300	70,408	78,581	75,110	82,437
เปลี่ยนแปลง	21.8%	3.1%	11.6%	-4.4%	9.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่า ในปี 2551 มีจำนวนบ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่ ยูนิต 13,698 ลดลงร้อยละ 16 บ้านแฝดจดทะเบียนใหม่ 2,123 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 48 ทาวน์เฮ้าส์จดทะเบียนใหม่ 11,445 ยูนิต ลดลงร้อยละ 23 คอนโดมิเนียมจดทะเบียนใหม่ 31,535 ยูนิต เพิ่มขึ้น ร้อยละ 85

**ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**  
**แสดงจำนวนยูนิตแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยสร้างโดยผู้ประกอบการ**

ประเภท	2547	2548	2549	2550	2551
บ้านเดี่ยว	26,631	23,889	16,700	16,390	13,698
% การเปลี่ยนแปลง	48.7%	(10.3%)	(30.1%)	(2.0%)	(16.3%)
บ้านแฝด	761	586	869	1,436	2,123
% การเปลี่ยนแปลง	(15.9%)	(23.0%)	48.3%	65.0%	47.8%
ทาวน์เฮ้าส์	13,360	11,460	14,632	14,931	11,445
% การเปลี่ยนแปลง	18.5%	(14.2%)	27.7%	2.0%	(23.3%)
อาคารชุด (คอนโดมิเนียม)	7,689	9,229	17,431	17,012	31,535
% การเปลี่ยนแปลง	3.9%	20.0%	88.9%	(2.4%)	85.4%
รวมทั้งหมดประเภทจัดสรร	48,441	45,164	49,632	49,769	58,801
% การเปลี่ยนแปลง	29.2%	(6.8%)	9.9%	(0.3%)	18.1%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**จำนวนที่อยู่อาศัย (Supply)**

เมื่อพิจารณาโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่าในปี 2551 มีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยรวมกันทุกประเภทในจำนวนมากกว่าในปี 2550 เท่ากับ 3,181 โดยในปี 2551 และปี 2550 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่รวมกันทุกประเภทจำนวน 69,757 ยูนิต และ 66,576 ยูนิต ตามลำดับ โครงการที่อยู่อาศัยระดับราคา 0.5-3.0 ล้านบาท มีการเปิดตัวโครงการใหม่เป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 68 ของจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด

### โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล

ระดับราคา (ล้านบาท)	2550		2551	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 0.50	-	-	80	0.1
0.501 - 1.000	13,157	19.8	9,235	13.2
1.001 - 2.000	27,455	41.2	22,338	32.0
2.001 - 3.000	12,994	19.5	15,806	22.7
3.001 - 5.000	9,701	14.6	14,443	20.7
5.001 - 10.000	2,400	3.6	6,412	9.2
10.001 - 20.000	804	1.2	1,199	1.7
มากกว่า 20.000	65	0.1	244	0.3
รวม	66,576	100.0	69,757	100.0

เมื่อพิจารณาที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในปี 2551 แยกตามประเภท พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุดมีการเปิดตัวมากเป็นอันดับหนึ่งคิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 46.2 รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.9 ร้อยละ 17.3 และร้อยละ 4.9 ตามลำดับ โดยอาคารชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาท มีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.5 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด และร้อยละ 36.9 ของจำนวนอาคารชุดเปิดตัวใหม่ทั้งหมด บ้านเดี่ยวระดับราคา 3-5 ล้านบาท มีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.4 ของจำนวนบ้านเดี่ยวที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด และทาวน์เฮาส์ระดับราคา 1-2 ล้านบาท มีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.6 ของจำนวนทาวน์เฮาส์ที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด



## โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2551

### แยกตามประเภท และระดับราคา

ระดับราคา (ลบ.)	(จำนวน :หน่วย)						
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
< 0.500	-	-	-	-	80	-	80
0.501-1.000	-	96	5,125	-	4,014	-	9,235
1.001-2.000	449	1,027	9,240	-	11,562	6	22,284
2.001-3.000	3,860	1,388	2,684	333	7,478	-	15,743
3.001-5.000	4,028	843	3,003	472	5,243	-	13,589
5.001-10.000	2,965	-	138	301	2,374	-	5,778
10.001-20.000	405	-	29	-	520	51	1,005
> 20.000	-	-	24	-	51	2	77
<b>รวม</b>	<b>11,707</b>	<b>3,354</b>	<b>20,243</b>	<b>1,106</b>	<b>31,322</b>	<b>59</b>	<b>67,791</b>

ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)

### สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ในปี 2550 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ มีจำนวนรวม 286,960 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 จากปี 2550 ที่มีจำนวน 270,466 ล้านบาท และยอดคงค้างสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปเพิ่มขึ้นจาก 1,479,903 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2550 เป็น 1,584,966 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2551 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของอัตรดอกเบี้ย และการแข่งขันกันในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

สำหรับสินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในปี 2551 มีจำนวนรวม 65,855 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 109.4 เมื่อเทียบกับปี 2550 ที่มีจำนวนรวม 31,448 ล้านบาท ยอดสินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยคงค้างเพิ่มขึ้นจาก 178,994 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2550 เป็น 238,030 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2551 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.0 โดยในปี 2550 มีการออกหุ้นกู้ภาคอสังหาริมทรัพย์รวมกันประมาณ 59,493 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 65,927 ล้านบาทในปี 2551 (ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์)

**ตารางสินเชื่อที่อยู่อาศัย และหุ้นกู้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ ปี 2551**

(หน่วย : ล้านบาท)

ไตรมาส/ปี	สินเชื่อบุคคล	สินเชื่อบุคคล	สินเชื่อ	สินเชื่อ	หุ้นกู้ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์
	ปล่อยใหม่	คงค้าง	ผู้ประกอบการ ปล่อยใหม่	ผู้ประกอบการ คงค้าง	
<b>2549</b>	<b>262,993</b>		<b>29,404</b>		<b>39,981</b>
Q1/2549	60,123	1,222,629	8,686	192,157	7,125
Q2/2549	63,279	1,281,316	7,395	195,166	11,288
Q3/2549	64,059	1,317,859	6,359	198,559	13,189
Q4/2549	75,532	1,346,622	6,964	183,864	8,379
<b>2550</b>	<b>270,466</b>		<b>31,448</b>		<b>59,493</b>
Q1/2550	59,486	1,369,491	6,288	184,188	9,803
Q2/2550	67,198	1,398,769	8,179	190,458	14,600
Q3/2550	69,057	1,428,818	7,836	184,398	22,792
Q4/2550	74,725	1,479,903	9,145	178,994	12,298
<b>2551</b>	<b>286,960</b>		<b>65,855</b>		<b>65,927</b>
Q1/2551	50,503	1,476,219	9,283	183,661	14,831
Q2/2551	79,643	1,515,047	24,210	221,894	16,272
Q3/2551	79,763	1,551,305	21,906	221,978	21,434
Q4/2551	77,051	1,584,966	10,456	238,030	13,390
△ QoQ	(3.4%)	2.2%	(52.3%)	7.2%	(37.5%)
△ YoY	3.1%	7.1%	14.3%	33.0%	8.9%
△ YTD	6.1%		109.4%		10.8%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์

บริษัทเป็นองค์กรที่มีความเข้มแข็ง มั่นคง สามารถฝ่าวิกฤติเศรษฐกิจ ทั้งนี้ บริษัทมีจุดแข็งหลายประการ ซึ่งจะเป็นปัจจัยทำให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันที่สูง เนื่องจาก

1) บริษัทมีผู้บริหารที่มีประสบการณ์ และอยู่ในธุรกิจมายาวนาน จึงทำให้มีความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า และสามารถนำบริษัทผ่านพ้นวิกฤติเศรษฐกิจ

2) บริษัทสามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้ในเรื่องต้นทุน เนื่องจากบริษัทจะมุ่งเน้นการจัดซื้อที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันหลุดจันอง ซึ่งเป็นหลักประกันที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากสถาบันการเงิน ปัจจุบัน บริษัทมีที่ดินเป็ล้ารอกการพัฒนาเป็นเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 780 ไร่ เพ็ล้าหรับใช้ดำเนินโครงการในอนาคต

3) บริษัทได้มีความคิดริเริ่มสร้างสรรค์แบบบ้านใหม่ๆ อยู่เสมอ อาทิ โครงการบ้านฟ้าปัยรมย์ ซึ่งเป็นแบบบ้านไทยประยุกต์สมัยยุคศรัชกาลที่ 5 ซึ่งได้รับการตอบรับจากสาธารณชนผู้ซื้อบ้านอย่างล้นหลาม โดยสามารถขายและปิดโครงการอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นการบ่งชี้ถึงความสามารถในการสร้างสรรค์แบบบ้านใหม่ๆ ให้กับผู้ซื้อบ้านได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการนำเสนอบ้านเพ็ล้าตอบสนองความต้องการของลูกค้าภายใต้แนวคิดปลูกเรื้อนตามใจผู้อยู่ (Adaptive Function Design) รองรับการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และมุ่งเน้นการสร้างระบบและหน่วยงานบริหารชุมชนภายหลังการขาย

4) บริษัทมีนโยบายในการสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้า โดยบริษัทเป็นผู้ริเริ่มใช้ระบบ “สัญญาเป็นธรรม” เป็นรายแรกในปี 2542 และเป็นบริษัทบ้านจัดสรรในประเทศไทยรายแรกที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9002

### 3.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์

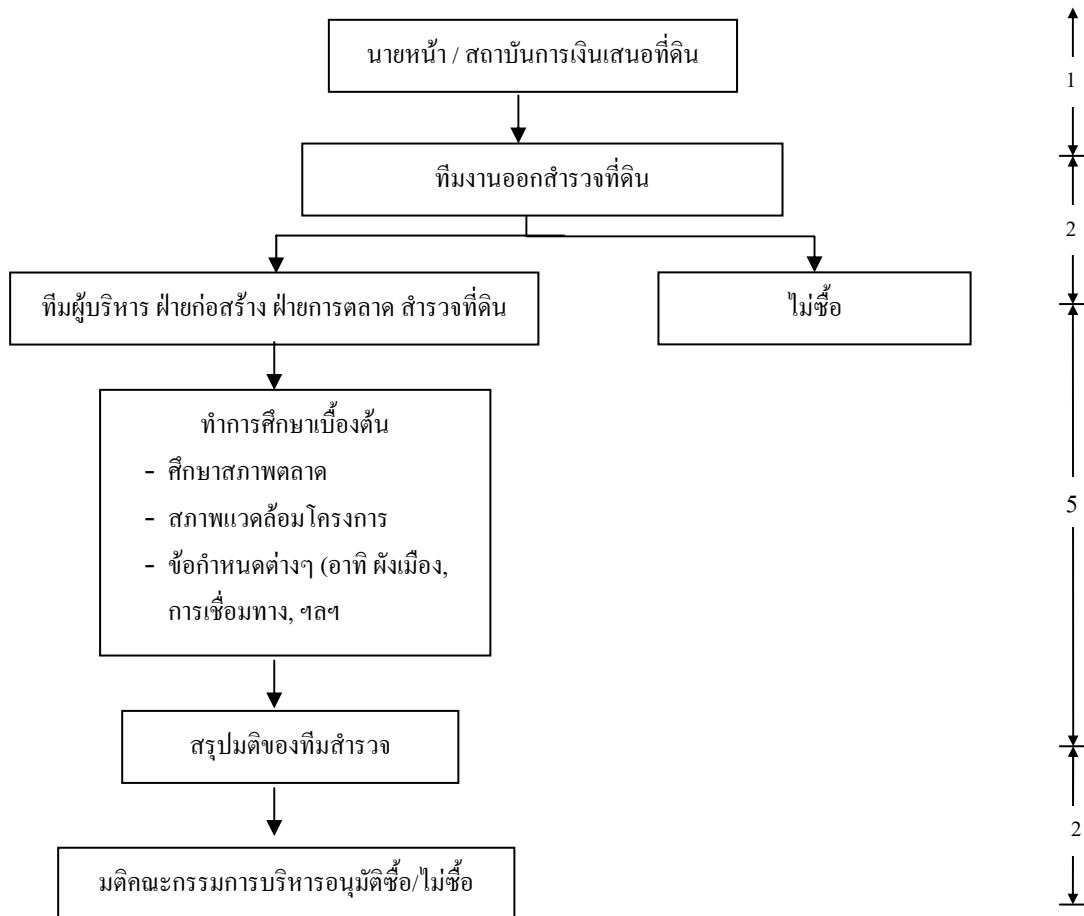
ในการพัฒนาโครงการ บริษัทยึดหลักความระมัดระวังในการพิจารณาดำเนินธุรกิจ ซึ่งโดยปกติโครงการของบริษัทจะใช้ระยะเวลาเฉลี่ยในการพัฒนาโครงการจนสามารถรับรู้รายได้ได้ประมาณ 8 – 12 เดือน (ระยะเวลาเฉลี่ยในการพัฒนาโครงการจนปิดการขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จประมาณ 2 ปี) โดยมีขั้นตอนการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

แผนงาน \ เดือนที่	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<u>ขั้นตอนการจัดซื้อที่</u>	■												
<u>ขั้นตอนการเตรียมงาน</u>													
การวิเคราะห์โครงการ และสำรวจตลาด		■	■	■									
ออกแบบผังโครงการ และแบบบ้าน			■	■	■								
ขออนุญาตก่อสร้าง			■	■	■	■							
ขออนุญาตจัดสรร และสาธารณูปโภค					■	■	■	■					
<u>ขั้นตอนการก่อสร้าง</u>													
ประมูลผู้รับเหมา และงานก่อสร้างบ้านพร้อมอยู่		■	■	■	■	■	■	■	■	■			
ประมูลผู้รับเหมา และงานก่อสร้างบ้านสร้าง								■	■	■	■	■	
<u>ขั้นตอนการทำการตลาด และการขาย</u>													
เตรียมการตลาด และการขาย						■	■	■					
ช่วงเซ็นสัญญา ผ่อน ดาวน์								■	■	■	■	■	■
โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า												■	■

**การจัดซื้อที่ดิน**

บริษัทมีนโยบายการจัดซื้อที่ดิน ผ่านขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของ คณะกรรมการแต่ละชุด และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ข้อบังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหารหรือบุคคลใดเป็นตัวแทนในการจัดซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์สูงสุดของ บริษัทและบริษัทย่อย

ที่ดินเป็นต้นทุนหลักประมาณร้อยละ 27 ของต้นทุนทั้งหมดในการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยสำคัญในการแข่งขัน บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการ จัดซื้อที่ดิน โดยในปัจจุบัน บริษัทมีนโยบายจัดหาที่ดินจาก 2 แหล่ง คือ จากสถาบันการเงิน อาทิเช่น บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (บบส.) บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) และซื้อผ่าน นายหน้าที่ดิน โดยมีขั้นตอนหลักดังนี้



โดยเมื่อมีช่องทางในการจัดซื้อที่ดิน คณะทำงานของบริษัทจะใช้เวลาประมาณ 1 – 2 สัปดาห์ทำการสำรวจเพื่อขออนุมัติจัดซื้อ โดยหลักเกณฑ์การเลือกที่ดิน จะพิจารณาจากอุปสงค์และอุปทานของตลาด สภาพแวดล้อม การคมนาคม และสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยบริษัทจะทำการพัฒนาโครงการในที่ดินเปล่าได้ภายในระยะเวลา 6-8 เดือน

ตั้งแต่ปี 2543 เป็นต้นมา บริษัทได้พิจารณาหาแหล่งซื้อที่ดินเปล่าหรือโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างพัฒนาซึ่งเป็นหลักประกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย รวมทั้งจากที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อการฟื้นฟูกิจการลูกหนี้ เนื่องจากเป็นช่องทางในการได้สินทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในราคาต่ำกว่าราคาตลาดสำหรับโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างพัฒนานั้น บริษัทจะพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ วางแผนดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านและโครงการ ตลอดจนพิจารณากลยุทธ์การเข้าดำเนินการ เช่น การบริหารโครงการเพื่อพัฒนา หรือการรับจ้างบริหารโครงการแบบครบวงจรโดยบริษัทย่อยคือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเมนท์ จำกัด เช่น การรับจ้างบริหารโครงการจันทิมาปาร์ค เป็นต้น หรือการเข้าร่วมบริหารโครงการรัฐธานี โฮมออนกรีน ร่วมกับผู้ประกอบการเดิม โดยบริษัทจะได้รับผลตอบแทนในรูปแบบของค่าธรรมเนียมการรับจ้างบริหารโครงการ และผลตอบแทนในการขายบ้านให้กับลูกค้าในโครงการ

#### การจัดการผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัททำกรว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง และขนาดเล็กในการก่อสร้างโครงการของบริษัท ณ ปัจจุบัน บริษัทมีผู้รับเหมางานอาคาร (Contractors) ที่รับงานอยู่ทั้งสิ้น 30 ราย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับเหมาที่ผ่านการทำงานกับบริษัทมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งหากบริษัทมีการเพิ่มโครงการใหม่ๆ ในอนาคต บริษัทสามารถดำเนินการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มได้ โดยปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาในบัญชีรายชื่อและทะเบียนประวัติของผู้รับเหมางานอาคารทั้งหมด 70 ราย ซึ่งผ่านกระบวนการพิจารณาคุณสมบัติตามที่กำหนดมาตรฐานไว้ โดยบริษัทมีขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดจ้างผู้รับเหมาอย่างชัดเจน ตามที่กำหนดในระบบมาตรฐาน ISO 9001:2000 เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมางานก่อสร้างต่างๆ จะสามารถทำการก่อสร้างงานได้คุณภาพมาตรฐาน โดยบริษัทจะเป็นผู้กำหนดแบบบ้าน และราคาให้ผู้รับเหมาตามแบบบ้านของบริษัท และผู้รับเหมาที่ได้มาตรฐานตามทะเบียนรายชื่อของบริษัทจะเป็นผู้สนองงาน ให้บริษัทพิจารณาจัดสรรงานให้แก่ผู้รับเหมาตามความสามารถในการผลิต โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างต่างๆ เองตามแบบและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

บริษัทควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาโดยการตรวจสอบงานให้เป็นไปตามมาตรฐานคู่มือการปฏิบัติงานของบริษัท ซึ่งมีเกณฑ์มาตรฐานในการประเมินคุณภาพงาน ระยะเวลาปฏิบัติงาน แรงงาน อุปกรณ์ และเครื่องมือ การบริหารงาน และการใช้เงินทุนหมุนเวียน ซึ่งบริษัทจัดให้มีการตรวจเช็คงานโดยหัวหน้าคุมงาน (Foreman) แต่ละส่วนงานซึ่งโดยเฉลี่ย 20 หลังต่อ 1 คน และจัดทำรายงานการตรวจเช็คอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเสนอต่อฝ่ายก่อสร้างและฝ่ายบริหารต่อไป

### การจัดหาวัสดุก่อสร้าง

ผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาเครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องจักรอุปกรณ์ และวัสดุก่อสร้างตามบัญชีรายการวัสดุที่บริษัทกำหนดระบุไว้ในคู่มือปฏิบัติการของบริษัทตามมาตรฐาน ISO 9001:2000 โดยวัสดุที่ผู้รับเหมานำมาใช้นั้น จะต้องผ่านการพิจารณาคุณภาพและมาตรฐานจากทางบริษัทก่อน ยกเว้นวัสดุควบคุมหลักซึ่งบริษัทจะเป็นผู้จัดหาเองเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพและมาตรฐานผลิตภัณฑ์ ได้แก่ เสาเข็ม ปาร์เก้ พรอม งานปูหินอ่อน หินแกรนิต กระเบื้องยาง ราวบันไดยาง งานกำจัดปลวก เป็นต้น โดยฝ่ายจัดซื้อจะจัดการประชุมเพื่อสำรวจพื้นที่ก่อสร้างเป็นประจำทุกเดือนเพื่อจัดทำ MRP (Material Requirement Planning) บริษัทมีนโยบายสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างตามจำนวนที่ต้องการใช้จริงเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการควบคุมสต็อกสินค้า ส่วนในกรณีที่เป็นวัสดุหายากจะทำการตกลงราคาและปริมาณล่วงหน้ากับผู้ผลิตเพื่อป้องกันความเสี่ยงในการขาดแคลนวัตถุดิบ

### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีระบบการจัดการสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ ใว้อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ระบบการบำบัดน้ำเสีย โดยได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นระบบมาตรฐานสำหรับบ้านแต่ละหลัง และระบบการบำบัดน้ำเสีย ส่วนกลางของแต่ละโครงการ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินงานที่เป็นมาตรฐานที่กำหนดใน ISO 9001:2000 ซึ่งครอบคลุมถึงระเบียบที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีกรณีพิพาท หรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

### งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมียอดบ้านที่ได้รับจอง และรอส่งมอบใน 14 โครงการ จำนวน 121 หน่วย รวมมูลค่า 515 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.1 ของมูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ทั้งหมด โดยบ้านที่รอส่งมอบส่วนใหญ่อยู่ในโครงการรัฐธานี วิลเลจ 2 บ้านฟ้ากรีน พาร์ค รอยัล ชนบุรีรัมย์ บ้านฟ้า ปิยรมณ์ เลค แอนด์ พาร์ค 2 (เฟส 9) บ้านฟ้ารังสิต คลอง 7 บ้านฟ้า ปิยรมณ์ พฤษภวาริ (เฟส 7) และบ้านฟ้าปิยรมณ์ เรือนพฤษภ (เฟส 8) รายละเอียดปรากฏตามตารางโครงการที่ดำเนินการในปัจจุบันของบริษัท ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์



#### 4. การวิจัยและการพัฒนา

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการวิจัยและพัฒนาเป็นอย่างมาก โดยได้มีการจัดตั้งฝ่ายพัฒนาธุรกิจเพื่อศึกษาวิเคราะห์ และวิจัยข้อมูลทางการตลาด พิจารณาความเป็นไปได้ในการลงทุน และวางแผนงาน และกลยุทธ์ในด้านต่างๆ รวมทั้งการเสริมสร้างภาพพจน์ที่ดีให้กับองค์กรสู่สาธารณชน ตลอดจนการศึกษาถึงแนวทางและวิธีการพัฒนาเทคนิคในการก่อสร้างเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยบริษัทได้แบ่งส่วนการวิจัยและพัฒนาเป็น 2 หน่วยงาน คือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ ทั้งนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการวิจัยและพัฒนาปี 2551 และปี 2550 เป็นจำนวนเงินประมาณ 0.3 ล้านบาท และ 0.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2551 บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการวิจัยและสำรวจโครงการและบ่อบาดาลในโครงการหัวหินจำนวน 0.15 ล้านบาท

- **ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ** จะศึกษาวิเคราะห์และวิจัยข้อมูลทางการตลาด พฤติกรรมผู้บริโภค กลุ่มเป้าหมาย สักยภาพของลูกค้า สภาพการแข่งขัน โอกาสทางการตลาด และแนวคิดการออกแบบบ้าน และโครงการใหม่ๆ หรือธุรกิจใหม่สำหรับบริษัท ทั้งจากข้อมูลในตลาด และข้อมูลภายใน เช่น ยอดขายในอดีต (Historical Sales) หรือการสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าบ้านในโครงการและผู้เข้าชมโครงการ เพื่อทำการวางแผนและปรับเปลี่ยนให้เป็น ไปในรูปแบบที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค เช่น แนวคิดเกี่ยวกับการเสนอทางเลือกแก่ลูกค้าในการออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน (Adaptive Function Design) ได้ตามต้องการ เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการต่อเติมบ้านเองในภายหลัง ซึ่งอาจส่งผลต่อคุณภาพการรับน้ำหนักของโครงสร้างบ้าน และภาพลักษณ์โดยรวมของโครงการ หรือมีการสร้างเอกลักษณ์เฉพาะให้กับสินค้า อาทิเช่น บ้านสไตล์ไทยประยุกต์ ในโครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เป็นต้น

- **ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์** จะทำการศึกษาด้านวัสดุการผลิต และเทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ๆ เพื่อพัฒนางานก่อสร้างให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถลดต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้างได้ นอกจากนี้ ขอบเขตการพัฒนาผลิตภัณฑ์ยังรวมถึงการออกแบบผลิตภัณฑ์ใหม่ ได้แก่ รูปแบบบ้านและโครงการ ตลอดจนการออกแบบพื้นที่ใช้สอยที่ลงตัวและการคิดค้นนวัตกรรมใหม่ๆ ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ร่วมกับบริษัทชั้นนำด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ในการปรึกษา และพัฒนาออกแบบผลิตภัณฑ์ของบริษัทจนได้รับการยอมรับอย่างแพร่หลายจากลูกค้า

## 5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 5.1 ทรัพย์สินหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และบ้านที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ มูลค่ารวม 3,090 ล้านบาท

#### 5.1.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551)

รายการ	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	ภาวะ ผูกพัน
ที่ดิน *		
• สำนักงาน	1.95	ไม่มี
• สโมสร	82.26	ไม่มี
อาคาร *		
• สำนักงาน	3.89	รายละเอียดตามหมายเหตุ
• สโมสร	85.32	รายละเอียดตามหมายเหตุ
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย (บ้านฟ้าปิยมรย์ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี (11-0-0))	6.79	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	3.96	ไม่มี
• สำนักงานใหญ่ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี (อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น กว้าง 5 ม. ยาว 12 ม.)		
• สโมสรลาภูน อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี (1-0-36)		
เครื่องจักรและอุปกรณ์	0.32	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงาน	4.93	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	2.07	ไม่มี
ยานพาหนะ	1.53	ไม่มี
รวม	193.02	

หมายเหตุ \* ที่ตั้งของที่ดินและอาคารสโมสร ประกอบด้วย

- สโมสรฟ้ารังสิต อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี พื้นที่ 575.50 ตร.ว
- สโมสรฟ้าคลองหลวง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี พื้นที่ 139.70 ตร.ว
- สโมสรฟ้าทอฝัน อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี พื้นที่ 169.30 ตร.ว
- สโมสรฟ้าลาภูน อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี พื้นที่ 427 ตร.ว
- สโมสรฟ้าชมพู อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี พื้นที่ 289.40 ตร.ว
- อาคารสำนักงานใหญ่ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี ดัดแปลงผูกพันกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำนวน 10 ล้านบาท
- อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น พื้นที่ 27.40 ตร.ว.
- สโมสรฟ้ากรีนพาร์ค อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี พื้นที่ 532.80 ตร.ว
- สโมสรบ้านสวนลลนา 2 อ.บางละมุง จ.ชลบุรี พื้นที่ 200 ตร.ว
- สโมสรฟ้ากรีนพาร์ค ลาดพร้าว อ.บางกะปิ จ.กรุงเทพ พื้นที่ 321.50 ตร.ว
- สโมสรฟ้าปิยมรย์ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี พื้นที่ 3,875 ตร.ว

ทั้งนี้ บริษัทมีการเก็บค่าเช่าเป็นรายได้ค่าบริการรักษาอาคารสโมสรของบริษัท

## 5.1.2 โครงการบ้านพร้อมที่ดินเพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551)

ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง / ประเภท	เนื้อที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)		กรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
		ประเมิน	ทางบัญชี		
1. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต (เฟส 2) / ถ.เสมาฟ้าคราม (คลอง 2 ขาออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	0-2-79.30	6.14	2.92	NC	หมายเหตุ ข้อ 3.
2. บ้านฟ้าปิยมรย์ เลค แอนด์ พาร์ค (เฟส 3) / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	1-0-26.00	9.71	5.05	NC	หมายเหตุ ข้อ 3.
3. บ้านนริศา ธนบุรีรัมย์ / ถ.ประชาอุทิศ 80 อ.ราชบุรีบูรณะ กรุงเทพฯ / SDH	0-3-28.30	11.16	7.32	NC	หมายเหตุ ข้อ 3.
4. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า / ถ.บางระมาด อ.ตลิ่งชัน กรุงเทพฯ / SDH	0-2-67.0	18.69	14.37	NC	หมายเหตุ ข้อ 3.
5. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ธนบุรีรัมย์ / ถ.ประชาอุทิศ อ.ราชบุรีบูรณะ กรุงเทพฯ / SDH	28-1-13.30	332.79	315.27	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 50.67 ลบ.
6. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค พุทธรณชาติ สาย 1 / ถ.พัฒนา อ.ตลิ่งชัน กรุงเทพฯ / SDH	12-0-78.0	229.44	154.68	NC	หมายเหตุ ข้อ 3.
7. บ้านรัชฎาณี / ถ.ลำลูกกา (คลอง 5) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	5-1-10.0	79.40	73.49	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 39.00 ลบ.
8. บ้านฟ้าริมหาดจอมเทียน / อ.บางละมุง จ.ชลบุรี / SDH	0-3-03.70	22.20	9.41	NC	หมายเหตุ ข้อ 3.
9. ที่ดินเปล่า / ริมถนนจอมเทียน ด้านหน้าโครงการ บ้านฟ้าริมหาดจอมเทียน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี / L	20-0-19.50	228.59	163.49	NC	ไม่มี
10. บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 7 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH, DH	1-1-61.00	26.15	17.06	NC	หมายเหตุ ข้อ 3.
11. บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 8 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / TH	0-0-39.0	2.55	1.74	NC	หมายเหตุ ข้อ 3.
12. บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 9 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	29-3-15.90	309.29	191.83	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 19.68 ลบ.
13. บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 10 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH, DH, TH	38-1-00.90	152.40	145.16	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 37.63 ลบ.
14. คอนโดมิเนียม จ.ขอนแก่น / ถ.ครุฑสำราญ อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น / CD	1-1-73.60	67.64	45.64	NC	หมายเหตุ ข้อ 3.
15. ที่ดินเปล่า / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / L	406-3-13.00	520.06	561.77	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 7.49 ลบ.

ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง / ประเภท	เนื้อที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)		กรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
		ประเมิน	ทางบัญชี		
16. บ้านรัฐธานี วิลเลจ 2 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 5) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	69-2-42.90	777.01	394.22	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 356.81 ลบ.
17. ที่ดินเปล่า / บ้านรัฐธานี วิลเลจ 3 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 5) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / L	278-3-91.00	278.98	475.34	NC	
18. กรีนพาร์ครังสิต คลอง 3 / ถ.เลียบคลอง 3 ฟังใต้ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี / SDH, DH	28-2-39.40	290.60	223.07	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 82.12 ลบ.
19. ที่ดินเปล่า / ด้านหน้าโครงการกรีนพาร์ครังสิต คลอง 3 / อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี / L	11-3-14.00	47.14	37.72	NC	
20. บ้านฟ้ารังสิต คลอง 7 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 7 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH, DH, TH, CB	10-2-34.50	76.20	58.22	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 10.09 ลบ.
รวมที่ดินเปล่า	947-0-50.30	1,074.77	1,238.32		
รวม		3,486.14	2,897.77		

หมายเหตุ 1. SDH = บ้านเดี่ยว, DH = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮ้าส์, CD = อาคารชุดพักอาศัย, CB = อาคารพาณิชย์, L = ที่ดินเปล่า

2. ประเมินราคาโดย บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ในเดือนธันวาคม 2551

โดยใช้วิธีประเมินราคาแบบเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และแบบต้นทุนทดแทน ปรับปรุงด้วยเงินลงทุนในโครงการที่เพิ่มขึ้น

3. โครงการตามลำดับที่ 1,2,3,4,6,7,9,11,13,15 ค้ำประกันเงินกู้รวม 0.86 ล้านบาท

## 5.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่องกับการพัฒนาบ้านจัดสรรเพื่อขายเป็นหลัก โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมในธุรกิจนั้นๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย 3 บริษัท ดังนี้

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (ล้านบาท)
1. บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ - แมเนจเม้นท์ จำกัด	รับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ	10.00	99.99	11.86	37.58
2. บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2.00	99.99	0.08	4.00
3. บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม	1.00	99.99	0.00	3.49

### นโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย

บริษัทจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยนั้น เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญ และควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยในทิศทางที่เหมาะสม และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัท

## 6. โครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่รวมทั้งสิ้น 14 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 10,092 ล้านบาท มูลค่าคงเหลือเพื่อขาย 5,460 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีทำเลที่ตั้งกระจายอยู่ทั้ง 4 มุมเมือง รวมทั้งเมืองขนาดใหญ่ในต่างจังหวัด โดยมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายทั้งในด้านประเภทของผลิตภัณฑ์ซึ่งประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม และมีระดับราคาที่หลากหลายสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าทุกระดับ ดังนั้น ขณะนี้บริษัทจึงยังไม่มีแผนงานที่จะเปิดโครงการใหม่ในปี 2552

ทั้งนี้ บริษัทมีที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 947 ไร่ มูลค่าตามบัญชีประมาณ 1,238.32 ล้านบาท และมีราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระเท่ากับ 1,074.77 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะใช้ในการพัฒนาโครงการต่อไป

## 7. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

## 8. โครงสร้างเงินทุน

### 8.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,200,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,200,000,000 หุ้น เรียกว่าชำระแล้ว 1,185,985,052 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,185,985,052 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

จากข้อมูลผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ณ วันที่ 13 มีนาคม 2552 มีจำนวน 921,133 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.08 ของหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว และเนื่องด้วยหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือโดยบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ไม่สามารถใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (ยกเว้นกรณีการใช้สิทธิออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน) เป็นผลทำให้ผู้ถือหุ้นในส่วนที่ไม่ใช่หุ้นที่ถือโดยบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด มีสิทธิในการออกเสียงเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.08 และทำให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเพียงร้อยละ 24.98 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว จะมีสิทธิออกเสียงถึงร้อยละ 25.00 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบจำนวนหุ้นที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ล่าสุดของบริษัทได้จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คือ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

## 8.2 ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้น (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2551)

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนชำระแล้ว
1	นายนำชัย ตันทเทอดธรรม	672,000,000	56.66
2	นางสุนี ตันทเทอดธรรม	84,000,000	7.08
3	นายสมนึก ตันทเทอดธรรม	19,810,800	1.67
4	นายประสิทธิ์ ตันทเทอดธรรม	19,218,000	1.62
5	นางนงลักษณ์ ตันทเทอดธรรม	19,203,000	1.62
6	นางสมทรง ลาวัณย์ประเสริฐ	19,080,000	1.61
7	นายสุจินต์ ตันทเทอดธรรม	18,242,000	1.54
8	น.ส.รัตนา ตันทเทอดธรรม	17,871,000	1.51
9	นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	13,513,000	1.14
10	นางจินตนา เจษฎาวางกุล	10,000,000	0.84
11	นายฉัฐวิทย์ ตันทเทอดธรรม	3,216,000	0.27
12	นายฉัฐวุฒิ ตันทเทอดธรรม	3,216,000	0.27
13	นางสมพร เดชะรินทร์	800,000	0.07
14	นายบุญเจริญ ตราชู	45,844,900	3.87
15	นางสุภาพร ตามธรรม	33,366,200	2.81
16	นายพัฒนพงษ์ ตันมธยา	32,643,900	2.75
17	นายสมชาย วิโมกษ์เจริญสุข	17,904,000	1.51
18	นายอรุณศักดิ์ บูรณะโอสถ	14,333,540	1.21
19	นายยุทธนา ศิริมา	12,749,500	1.08
20	นายสุรพันธุ์ ตันมธยา	10,690,700	0.90
21	นายธีระ พุ่มเสนาะ	10,289,100	0.87
22	นายกิตติพล ทวนทอง	10,000,000	0.84
23	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	97,993,412	8.26
	รวม	1,185,985,052	100.00

ที่มา : ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

- หมายเหตุ : 1. กลุ่มตันทเทอดธรรม ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1-13 รวมจำนวน 900,169,800 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75.90 ของทุนชำระแล้ว
2. ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของบริษัทได้จากเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.ncgroup.co.th](http://www.ncgroup.co.th)



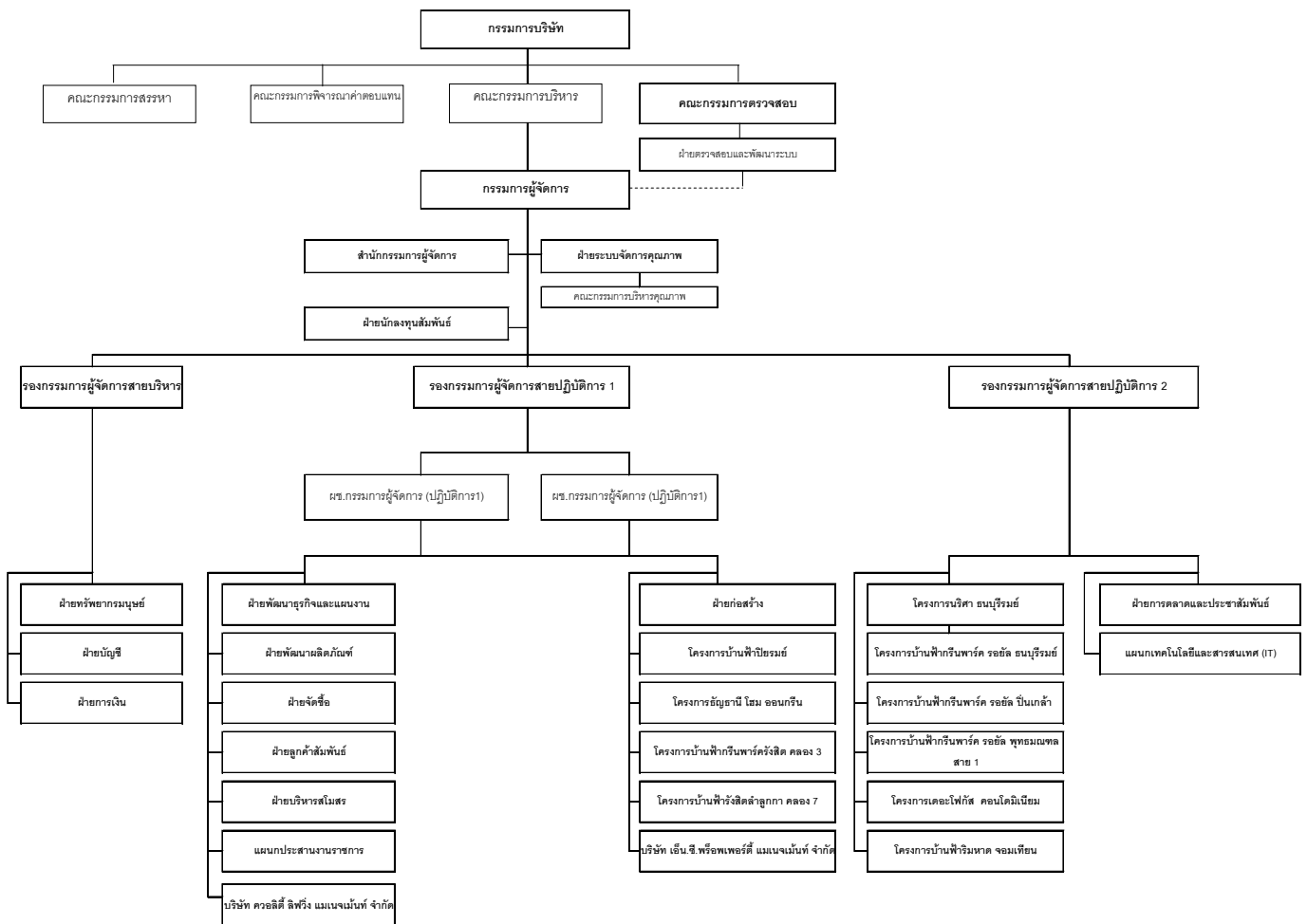
### 8.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจากกระแสเงินสดคงเหลือเทียบกับงบลงทุนของบริษัทย่อย หากกระแสเงินสดคงเหลือมีเพียงพอหลังการตั้งสำรอง ตามกฎหมายแล้วคณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมเป็นกรณีๆ ไป

## 9. การจัดการ

### โครงสร้างองค์กร บริษัท เอ็น.ซี. เอส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)



## 9.1 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 5 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร โดยมีรายชื่อและขอบเขตอำนาจหน้าที่ดังนี้

### 9.1.1 คณะกรรมการบริษัท

ในปี 2551 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 7 ครั้ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วย

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

โดยมี นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการบริษัท

หมายเหตุ 1. นายสมเชาว์ ตันจาทอดธรรม และนายสมนึก ตันจาทอดธรรม อยู่ในกลุ่มตันจาทอดธรรม ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2551 กลุ่มตันจาทอดธรรม ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 75.90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

2. นางสาวปริมปาง บุรณะจันทร์ อดีตเลขานุการบริษัท ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2551 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2551 จึงมีมติแต่งตั้งให้ นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการบริษัท แทน นางสาวปริมปาง บุรณะจันทร์

### กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันตามหนังสือรับรองบริษัท

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้ลงมติกำหนดกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท เป็นดังนี้

- (1) นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม และนายสมนึก ต้นทเทอดธรรม ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ
- (2) นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม หรือนายสมนึก ต้นทเทอดธรรม ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิเชียร สีลาพัชรนันท์ หรือนายรังสรรค์ นันทกวางศ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- (1) บริหารจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
- (2) กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานและงบประมาณบริษัท ควบคุมกำกับดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร ให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว้นแต่ในเรื่องดังต่อไปนี้ คณะกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้ การขาย หรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับ รวมถึงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อและขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด
- (3) จัดให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการจัดให้มีการบริหารจัดการความเสี่ยง และการติดตามผล
- (4) ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
- (5) กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
- (6) รายงานความรับผิดชอบของตนในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปีและครอบคลุมในเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายเรื่องข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(7) คณะกรรมการอาจแต่งตั้งกรรมการและ/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร ให้เป็นคณะกรรมการบริหาร โดยให้มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

### 9.1.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

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

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

โดยมีนางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : นางสาวปริมปาง บุรณะจันทร์ อดีตเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 5/2551 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2551 จึงมีมติแต่งตั้งให้ นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ แทน นางสาวปริมปาง บุรณะจันทร์

#### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

(1) สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้

(2) สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

(3) สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

(4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

(5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

(6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน
- (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
- (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
- (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)
- (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

(7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

**หมายเหตุ :** ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2551 วันที่ 14 สิงหาคม 2551 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติเพิ่มเติมขอบเขต อำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง คุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ พ.ศ. 2551 (เพิ่มเติมจากประกาศฯ ฉบับ พ.ศ. 2542 ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2546 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2546)

ในปี 2551 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุม 5 ครั้ง และมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท

### 9.1.3 คณะกรรมการสรรหา

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

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

โดยมีนางน้ำเพชร ดันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา

หมายเหตุ : นางสาวปริมปาง บุรณะจันทร์ อดีตเลขานุการคณะกรรมการสรรหา ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหา ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2552 จึงมีมติแต่งตั้งให้ นางน้ำเพชร ดันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา แทน นางสาวปริมปาง บุรณะจันทร์

#### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา

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

ในปี 2551 คณะกรรมการสรรหามีการประชุม 1 ครั้ง และมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท

#### 9.1.4 คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2550 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2550 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัทและเป็นกรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 ท่าน โดยกำหนดวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี ประกอบด้วย

- |               |              |                               |
|---------------|--------------|-------------------------------|
| 1. ดร.พิบูลย์ | ติมประภัทร   | ประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน |
| 2. นายวิจิตร  | วิชัยสาร     | กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน       |
| 3. นายสมเชาว์ | ตันตเทอดธรรม | กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน       |

โดยมีนางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

หมายเหตุ : นางสาวปริมปาง นูระฉัตร อดีตเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2552 จึงมีมติแต่งตั้งให้นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน แทน นางสาวปริมปาง นูระฉัตร

#### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

- (1) กำหนดแนวทางและประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
- (2) พิจารณาค่าตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และคณะกรรมการบริหาร ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (3) พิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนรายเดือน โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (4) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเนื่องเกี่ยวกับการพิจารณาค่าตอบแทน

ในปี 2551 คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีการประชุม 2 ครั้ง และมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท



### 9.1.5 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2551 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

- |                |               |                     |
|----------------|---------------|---------------------|
| 1. นายสมเชาว์  | ต้นทเทอดธรรม  | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายสมนึก    | ต้นทเทอดธรรม  | กรรมการบริหาร       |
| 3. นายวิเชียร  | ศิลาพัชรนันท์ | กรรมการบริหาร       |
| 4. นายรังสรรค์ | นันทกาวส์     | กรรมการบริหาร       |

#### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

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

(2) จัดทำโครงสร้างองค์กร อำนาจบริหารองค์กร โดยให้ครอบคลุมทุกรายละเอียด การคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานบริษัท ยกเว้นตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ

(3) พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีที่กรรมการผู้จัดการนำเสนอ เพื่อกลั่นกรองก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

(4) ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางบริหารงานต่างๆ ของบริษัท ที่กำหนดเอาไว้ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

(5) มีอำนาจพิจารณา กลั่นกรอง การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักหรือธุรกิจที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

(6) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินหรือการขอสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมทั้งการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัท เช่น การใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน เพื่อการจัดซื้อที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานต่างๆ ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกินกว่า 500 ล้านบาท โดยให้นำเสนอคณะกรรมการเพื่อทราบด้วย หากเกินวงเงินที่กำหนดให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

(7) มีอำนาจพิจารณาจัดสรรเงินบำเหน็จ เงินรางวัล หรือผลตอบแทนต่างๆ ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

(8) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย ในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารอาจมอบอำนาจช่วงให้พนักงานระดับบริหารของบริษัทมีอำนาจอนุมัติทางการเงินเรื่องใดเรื่องหนึ่งหรือหลายเรื่องตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร

อนึ่ง การอนุมัติรายการใดๆ ข้างต้น และการมอบอำนาจช่วง จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการอนุมัติรายการที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจช่วงสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับบริษัท และตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด) ทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจนซึ่งระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 11.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต ทั้งนี้ สำหรับรายการที่กรรมการบริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ให้กรรมการบริหารที่มีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกคะแนนเสียงในเรื่องนั้น

### 9.1.6 คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 มีจำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

1.	นายสมเชาว์	ต้นทเทอดธรรม	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิเชียร	ศิลาพัชรนันท์	รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร
3.	นายรังสรรค์	นันทกาวงศ์	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
4.	นายสมนึก	ต้นทเทอดธรรม	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2
5.	นายบุญชัย	ชัยอนันต์บรร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
6.	นายวราพงษ์	นิลศิริ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
7.	นางน้ำเพชร	ต้นตะวีริยะ	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
8.	นางสาวสวันต์	รุ่งวรา	ผู้จัดการโครงการอาวุโส
9.	นายบุญชัย	โรจน์พานิช	ผู้จัดการโครงการอาวุโส
10.	นายवलัชนันท์	รุจิราศิริสกุล	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน
11.	นางสาวสุมณี	บุญสรณะ	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

- (1) มีอำนาจควบคุมการบริหารงานของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารกำหนดไว้ และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ
- (2) พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีที่ฝ่ายบริหารจัดทำเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน
- (3) พิจารณาประเมินการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจะภายในหรือภายนอกบริษัท
- (4) มีอำนาจสั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึกลง เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายหรือผลประโยชน์ของบริษัท
- (5) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท ซึ่งรวมถึง การอนุมัติการจัดซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุน ให้เป็นตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 50 ล้านบาท ทั้งนี้ อำนาจอนุมัติดังกล่าวไม่รวมถึงการจัดซื้อที่ดิน
- (6) พิจารณานำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้างร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริหารอนุมัติ
- (7) พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- (8) ดำเนินการใดๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ตามการให้อำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการดังกล่าวข้างต้นจะไม่รวมถึงอำนาจที่ทำให้กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ดิน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับบริษัทและตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด) ทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจนซึ่งระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 11.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

## 9.2 การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา เพื่อทำหน้าที่สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ อนุกรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เมื่อตำแหน่งว่างลง หรือเมื่อมีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยพิจารณาสรรหาจากบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ และมีความเชี่ยวชาญจากหลากหลายอาชีพ มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์ เป็นผู้มีคุณธรรมและจริยธรรม รวมทั้งมีความสามารถในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศในการทำงานให้แก่บริษัท

สำหรับตำแหน่งผู้บริหารอื่น มาจากการคัดเลือกโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทมีนโยบายที่จะสรรหา และคัดเลือกบุคคลที่สามารถเอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทได้ โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการดังนี้

### หลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการ

#### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการ

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

(2) คณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด

(3) ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วนหนึ่งในสาม

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

(4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ โดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(4.1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่ง มีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ

(4.2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 4.1 เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้

(4.3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

(5) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่เลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายมหาชนเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน

(6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

#### คุณสมบัติของคณะกรรมการ

(1) กรรมการต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีวิสัยทัศน์ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรมและจริยธรรม มีประวัติการทำงาน โปร่งใส และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทได้

(2) มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ทั้งนี้ในการเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท

(4) กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการในบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่นซึ่งประกอบธุรกิจประเภทเดียวกับบริษัท หรือเป็นคู่แข่งกันของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

(5) กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามแนวทางเดียวกันกับคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียม

### นียมกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่ไม่มีธุรกิจ หรืองานใดอันเกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการศึกษาโดยอิสระของตน

กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

(5.1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

(5.2) เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

(5.3) เป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้องหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

(5.4) เป็นกรรมการที่ไม่ใช่เป็นผู้เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

(5.5) เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

(5.6) สามารถปฏิบัติหน้าที่ แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

ทั้งนี้ ในปี 2551 คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนียมกรรมการอิสระของบริษัทให้เข้มงวดกว่าข้อกำหนดขั้นต่ำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้กรรมการอิสระถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกตั้งจากกรรมการจำนวนหนึ่งของบริษัท

### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

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

### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน โดยแต่งตั้งกรรมการอย่างน้อย 3 คน ประกอบด้วยกรรมการอิสระเป็นส่วนใหญ่ โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี

### วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

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

**การเข้าร่วมประชุมของกรรมการในปี 2551**

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด			
		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ พิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการ สรรหา
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการ	7/7	-	-	-
2. นายสมเชาว์ ดันจาทอดธรรม	กรรมการ, กรรมการพิจารณาคำตอบแทน	7/7	-	2/2	-
3. นายสมนึก ดันจาทอดธรรม	กรรมการ	7/7	-	-	-
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ, กรรมการสรรหา	7/7	-	-	1/1
5. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์	กรรมการ	7/7	-	-	-
6. ดร.พิบูลย์ ลิมปภัทร	กรรมการ, ประธานกรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการสรรหา และประธาน กรรมการพิจารณาคำตอบแทน	7/7	5/5	2/2	1/1
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหา	7/7	5/5	-	1/1
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการพิจารณาคำตอบแทน	7/7	5/5	2/2	-



### 9.3 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

#### 9.3.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

- ค่าตอบแทนกรรมการปี 2551

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม (ล้านบาท)				ค่าตอบแทนรายปี (ล้านบาท)	ค่าตอบแทนอื่น ๆ (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน	คณะกรรมการสรรหา			
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการบริษัท	0.18	-	-	-	-	0.36	0.54
2. นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม	กรรมการ	0.12	-	0.04	-	-	-	0.16
3. นายสมนึก ต้นทเทอดธรรม	กรรมการ	0.12	-	-	-	-	-	0.12
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ	0.12	-	-	0.02	-	-	0.14
5. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์	กรรมการ	0.12	-	-	-	-	-	0.12
6. นายพิบูลย์ ลิมประภัทร	กรรมการ	0.18	0.15	0.06	0.03	0.10	-	0.52
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ	0.12	0.10	-	0.02	0.10	-	0.34
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ	0.12	0.10	0.04	-	0.10	-	0.36
รวม		1.08	0.35	0.14	0.07	0.30	0.36	2.30

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

รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2551 มีดังนี้

1. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการ 30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
2. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ 20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม  
(โดยไม่มีค่าตอบแทนรายปีสำหรับกรรมการ)
3. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการตรวจสอบ 30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
4. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบ 20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
5. ค่าตอบแทนกรรมการตรวจสอบรายปี ปีละ 100,000 บาท/คน
6. ค่าตอบแทนกรรมการจากการเป็นกรรมการบริษัทย่อย ปี 2551

- ไม่มี -

- ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร ปี 2551

รายการ	2551		
	จำนวน (ท่าน)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	รายละเอียดค่าตอบแทน
กรรมการบริหารและ ผู้บริหาร (ฐานะผู้บริหาร)	9	19.4	- เงินเดือน - โบนัส - กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

หมายเหตุ : 1. ผู้บริหาร หมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้จัดการอาวุโส

### 9.3.2 ค่าตอบแทนอื่นๆ

- ไม่มี -

## 9.4 การกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทเข้าใจบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อบริษัท และผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนการปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเสริมสร้างให้องค์กรมีระบบการบริหารที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้บริษัทมีการพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ ด้วยแรงสนับสนุนอย่างดียิ่งจากกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคน ในปี 2549 บริษัทได้รับรางวัลรายงานการกำกับดูแลกิจการที่ดี จากงาน SET AWARDS 2006 ซึ่งจัดโดยวารสารการเงินธนาคารร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับการจัดอันดับเป็นบริษัทที่มีคะแนนอยู่ในระดับดีมาก และสำหรับปี 2551 บริษัทได้รับการจัดอันดับเป็นบริษัทที่มีคะแนนอยู่ในระดับที่ดีเลิศ จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่ทางสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) จัดทำขึ้น โดยความสนับสนุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้มีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ด้วยการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีระบบจัดการอย่างมืออาชีพ และมีความโปร่งใส โดยคำนึงถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีหน้าที่กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และมีหน้าที่ติดตามและประเมินผลการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขเพื่อส่งเสริมให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดียิ่งขึ้น

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2549 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2549 ที่ประชุมมีมติอนุมัตินโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท เพื่อเผยแพร่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทรับทราบและปฏิบัติอย่างทั่วถึง โดยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทมีเนื้อหาครอบคลุมถึง

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

บริษัทมีนโยบายรณรงค์ส่งเสริมให้ทุกคนในองค์กรเห็นความสำคัญของการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างจริงจัง โดยการกำหนดให้วันที่ 2 กุมภาพันธ์ ของทุกปีซึ่งเป็นวันคล้ายวันก่อตั้ง

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการเผยแพร่ข่าวสารเกี่ยวกับการดำเนินการและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.ncgroup.co.th](http://www.ncgroup.co.th) และวารสาร HR News ซึ่งเป็นวารสารภายในองค์กรรายไตรมาส และกำหนดให้การกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัทเป็นหลักสูตรหนึ่งในการอบรมพนักงานใหม่ของบริษัท

สรุปสาระสำคัญของ การดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการของบริษัทในปี 2551 ดังนี้

## 1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีนโยบายส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนอย่างเต็มที่ โดยได้มีการระบุไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

### การประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2551 บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ในวันที่ 25 เมษายน 2551 โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุม 8 ท่าน (กรรมการทั้งหมดมี 8 ท่าน) มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 44 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 956,210,890 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 80.63 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาในวาระต่างๆ ที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจ พร้อมทั้งหนังสือมอบฉันทะ และรายงานประจำปี ถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาในการพิจารณาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอ ก่อนเข้าประชุม รวมทั้งได้ประกาศลงในหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน และก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ บริษัทได้ทำการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการพิจารณา และหนังสือมอบฉันทะ ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.ncgroup.co.th](http://www.ncgroup.co.th) ก่อนวันประชุม 30 วัน

บริษัทได้แต่งตั้งกรรมการอิสระ 3 ท่าน เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมแทน สามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือกรรมการอิสระของบริษัทเข้าประชุมแทนได้

บริษัทได้แจ้งในเอกสารประกอบการประชุมที่จัดส่งพร้อมหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงกระบวนการแต่ละขั้นตอนในการเข้าร่วมประชุม การตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดง

บริษัทได้เชิญผู้สอบบัญชีอิสระจากบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เข้าร่วมประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็น และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น และเพื่อความโปร่งใสในการรวบรวมคะแนนเสียง บริษัทจัดให้ที่ปรึกษาภายนอกฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเป็นผู้สังเกตการณ์เพื่อทำหน้าที่ดูแลการประชุมผู้ถือหุ้น

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ประธานในที่ประชุมได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนเสียง วิธีการนับคะแนนและวิธีใช้บัตรลงคะแนน ก่อนการประชุม โดยในวาระการเลือกตั้งกรรมการ บริษัทได้จัดให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ประธานในที่ประชุมได้นำเสนอเรื่องที่สำคัญให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาและลงคะแนนเสียงเรียงตามลำดับวาระการประชุม โดยไม่มีการเพิ่มเติมวาระการประชุม นอกเหนือไปจากที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญในที่ประชุมอย่างกระทันหัน ประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการซักถาม โดยให้เวลาอย่างเพียงพอและเหมาะสม บริษัทให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมในภายหลังที่ได้เริ่มการประชุมแล้วมีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วาระที่ได้เข้าประชุมและออกเสียงเป็นต้นไป เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะมีความเห็นเป็นอย่างอื่น

บริษัทจัดให้มีการจดบันทึกรายงานการประชุม และบันทึกการออกเสียงในแต่ละวาระ พร้อมทั้งประเด็นข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้อย่างครบถ้วน และจัดส่งให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนมีการเผยแพร่รายงานการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.ncgroup.co.th](http://www.ncgroup.co.th) ทั้งนี้ บริษัทได้รับคะแนนจากการประเมินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2551 ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ร่วมกับสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และสมาคมบริษัทจดทะเบียนรวมมากกว่า 90 คะแนน ซึ่งจัดอยู่ในเกณฑ์ดีมาก

ทั้งนี้ ตั้งแต่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 เป็นต้นมา บริษัทได้ดำเนินการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท โดยเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2551 บริษัทได้เผยแพร่จดหมายถึงผู้ถือหุ้นผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2552 โดยบริษัทได้เผยแพร่หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท รวมทั้งได้แจ้งผลการดำเนินการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

## 2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเป็นไปตามข้อกำหนด กฎหมาย บริษัทมีนโยบายในการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในข้อ 1 สิทธิผู้ถือหุ้น

บริษัทมีมาตรการป้องกันกรณีที่เกิดกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ (Abusive Self-dealing) เช่น การซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading) การนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้บริหารซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในหน้า 76 บริษัทกำหนดให้กรรมการเปิดเผยข้อมูลต่อบริษัทเกี่ยวกับส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการสามารถพิจารณาเรื่องนี้อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์กับธุรกรรมของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและวิธีการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการไว้อย่างชัดเจน ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการหน้า 59

### ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทถือเป็นนโยบายสำคัญที่จะไม่ให้เกิดกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ใช้โอกาสจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัท แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน จึงกำหนดเป็นข้อปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทในการหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท และในกรณีที่จำเป็นต้องทำรายการเช่นนั้นเพื่อประโยชน์ของบริษัท คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะต้องมีการเสนอให้แก่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติรายการระหว่างกัน และต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรม สมเหตุสมผล และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก โดยที่กรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานที่มีส่วนได้เสียในรายการนั้นจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณาอนุมัติ โดยบริษัทได้ทำการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในรายงานประจำปี (แบบ 56-2) และแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) อย่างครบถ้วน

นอกจากนี้ บริษัทห้ามมิให้ผู้บริหารและพนักงาน ประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท ไม่ว่ากรรมการ ผู้บริหารและพนักงานดังกล่าวจะได้รับผลประโยชน์ทางตรงหรือทางอ้อม โดยได้ระบุไว้ในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทอย่างชัดเจน

### 3. บทบาทผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้นลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยระบุไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อสำหรับใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีช่องทางเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท และร้องเรียนในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการกระทำของบริษัท หรือพบเห็นการทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ โดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.ncgroup.co.th](http://www.ncgroup.co.th) และสามารถสื่อสารกับคณะกรรมการบริษัทได้โดยตรงผ่านทาง email address: [bod@ncgroup.co.th](mailto:bod@ncgroup.co.th) ทั้งนี้ ในปี 2551 บริษัทได้เพิ่มช่องทางการสื่อสารกับเลขานุการบริษัทโดยตรงผ่านทาง email address: [personnel\\_nc@ncgroup.co.th](mailto:personnel_nc@ncgroup.co.th) ในการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัทได้คำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ดังนี้

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

**พนักงาน :** บริษัทตระหนักว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัท บริษัทจึงมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมทั้งในด้าน โอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้งโยกย้าย ตลอดจนสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการปฏิบัติงาน และส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในสายงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาสุขภาพ ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยมีการจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย เพื่อดำเนินงานเกี่ยวกับความปลอดภัยและอนามัยที่ดี และจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อดูแลเรื่องสวัสดิการให้แก่พนักงาน บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี จัดให้มีสถานที่ออกกำลังกาย การประกันชีวิตของพนักงาน และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

**ลูกค้า :** บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจสูงสุดให้กับลูกค้าที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดีมีคุณภาพ ในระดับราคาที่เหมาะสม ตลอดจนการรักษาความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว โดยบริษัทมีระบบการควบคุมคุณภาพบ้านด้วยระบบสากล ISO 9001 : 2000 บริษัทมุ่งเน้นการปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด บริษัทจัดให้มีระบบและกระบวนการให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการ (CFR : Customer Feedback Records) และมีนโยบายในการรักษาความลับของลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดทำแบบสอบถามความคิดเห็นของลูกค้าเกี่ยวกับการบริการและการก่อสร้างทุกครั้งที่มีการส่ง

**ลูกค้า :** บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกันกับลูกค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด

**เจ้าหนี้ :** บริษัทยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด

**คู่แข่งทางการค้า :** บริษัทมีนโยบายในการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้ลูกค้าต้องขายสินค้าให้บริษัทเท่านั้น บริษัทไม่มีนโยบายในการใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งอย่างผิดกฎหมายและขัดต่อจริยธรรม และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหาในทางร้าย ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

**ชุมชน และสังคม :** บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงการให้ความสำคัญกับการดูแลสิ่งแวดล้อม การให้การช่วยเหลือแก่สังคม และสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการสนับสนุนกิจกรรมท้องถิ่นที่บริษัทมีการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับรัฐและชุมชน นอกจากนี้ บริษัทยังยึดมั่นในการปฏิบัติตนเป็นพลเมืองที่ดี โดยปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน

นอกจากนี้ ในปี 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2551 วันที่ 18 ธันวาคม 2551 ได้มีมติอนุมัติการปรับปรุงคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยเพิ่มเติมนโยบายและการปฏิบัติต่อตนเอง และนโยบายและการปฏิบัติต่อบริษัท เนื่องจากบริษัทได้เล็งเห็นว่า พนักงานทุกคนถือเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จขององค์กร จึงจำเป็นต้องเป็นผู้ที่ใฝ่รู้และพัฒนาความรู้ ความสามารถของตนเองอยู่เสมอ ประพฤติ ปฏิบัติตน อยู่ในระเบียบวินัย และศีลธรรมอันดี มีส่วนร่วมในการเสริมสร้างวัฒนธรรมที่ดีภายในองค์กร ควบคู่กับพัฒนาให้บริษัทสามารถเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืน

#### 4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศทั้งทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใส ผ่านช่องทางต่างๆ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมทั้งดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลโครงสร้างการทำหน้าที่ และค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ หน้า 49 - 57 รายงานการปฏิบัติงานของ



### คุณภาพของรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทที่จัดทำขึ้น มีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระที่สำคัญ โปร่งใส รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล และได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน และคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการรายงานการตรวจสอบตามรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปีแล้ว

### ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทจัดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อเป็นตัวแทนบริษัทในการติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนสถาบัน นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และประชาชนทั่วไป โดยการเผยแพร่ข้อมูลผ่านหลายช่องทาง เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ การเผยแพร่ข้อมูลทางสื่อมวลชน อีเมลล์ โทรศัพท์ โทรสาร รวมทั้งการเผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์บริษัทที่ [www.ncgroup.co.th](http://www.ncgroup.co.th) ทั้งที่เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอข้อมูลบริษัทโดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.ncgroup.co.th](http://www.ncgroup.co.th) หรือที่ E-MAIL Address : [ir@ncgroup.co.th](mailto:ir@ncgroup.co.th) หรือที่โทร. 02-993-5080-7

## 5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

### โครงสร้างคณะกรรมการ

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

บริษัทได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 4 ท่าน และ

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ โดยบริษัท กำหนดให้มีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารออกจากกันอย่างชัดเจน

กรรมการอิสระของบริษัท หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน และมีความเป็นอิสระตาม ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการ ตรวจสอบ ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการหน้า 59

ทั้งนี้ ในปี 2551 คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนิยามกรรมการอิสระของบริษัทให้เข้มงวดกว่า ข้อกำหนดขั้นต่ำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติ ของคณะกรรมการหน้า 60

สำหรับนโยบายและวิธีการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการ ได้เปิดเผยไว้ใน หัวข้อคุณสมบัติกรรมการ หน้า 59 ทั้งนี้ บริษัทยังไม่มีข้อกำหนดจำนวนวาระที่กรรมการสามารถดำรง ตำแหน่งติดต่อกัน ได้นานที่สุด อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดออกตามวาระ กรรมการสรรหาจะพิจารณา ความเหมาะสมในการกลับเข้าดำรงตำแหน่งของกรรมการ โดยพิจารณาจากผลงานและประโยชน์ที่บริษัท ได้รับจากการทำหน้าที่ของกรรมการที่ผ่านมา

### คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการผู้มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมเป็นคณะอนุกรรมการ เพื่อช่วยศึกษาถ่วงน้ำหนักในเรื่องต่างๆ จำนวน 3 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการ สรรหา และ คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน ทั้งนี้ องค์กรประกอบสมาชิก ขอบเขตหน้าที่ และความ รับผิดชอบของแต่ละคณะปรากฏในหัวข้อคณะอนุกรรมการ หน้า 51 - 56

### การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ 6 ครั้ง และมีการประชุม พิเศษเพิ่มตามความจำเป็น และกำหนดให้กรรมการมีหน้าที่ต้องเข้าประชุมคณะกรรมการทุกครั้งเว้นแต่ กรณีที่มีเหตุจำเป็น โดยประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ดูแลให้ความเห็นชอบกำหนด ระเบียบวาระการประชุม และเปิดโอกาสให้กรรมการสามารถเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม คณะกรรมการได้ โดยในการประชุมมีการกำหนดระเบียบวาระชัดเจน มีเอกสารประกอบการประชุมที่ ครบถ้วนเพียงพอและจัดส่งให้กับคณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุม 7 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลา

ประธานกรรมการมีนโยบายส่งเสริมให้มีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบและจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอในการประชุม เพื่อให้ฝ่ายจัดการเสนอเรื่องและสามารถอภิปรายปัญหาสำคัญได้อย่างรอบคอบ โดยทั่วกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขานุการทำหน้าที่ให้การสนับสนุนการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม ทำหนังสือเชิญประชุม ดูแลและจัดการประชุม จัดบันทึกและจัดทำรายงานการประชุม และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

ในปี 2551 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมตามวาระปกติจำนวน 4 ครั้ง และการประชุมพิเศษจำนวน 3 ครั้ง โดยรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทแต่ละท่านได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ หน้า 62

#### การประเมินผลงานกรรมการ

บริษัทจัดให้มีการประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี โดยเป็นการประเมินคณะกรรมการทั้งคณะ เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา พร้อมทั้งมีการจัดทำสรุปผลการประเมินเพื่อคณะกรรมการจะได้นำผลการประเมิน และข้อเสนอแนะมาใช้ในการปรับปรุง และพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

#### คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณาคำหนดคำตอบแทนของกรรมการ อนุกรรมการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยกำหนดคำตอบแทนให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้กับอุตสาหกรรม และสูงเพียงพอที่จะดูแลและรักษากรรมกรที่มีคุณสมบัติที่ต้องการ กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่ความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับคำตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสม โดยคำตอบแทนกรรมการเป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น สำหรับคำตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ทั้งนี้คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารสำหรับปี 2551 ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร หน้า 63 - 64

### การประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้ประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัท การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสถานะการดำเนินงานโดยรวม โดยคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

### ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้กำหนดภาระหน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ควบคุมและประเมินผลออกจากกันเพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม โดยคณะกรรมการบริษัทจะมีการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในเพื่อทำการพัฒนาปรับปรุงเป็นประจำทุกปี

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

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก บริษัทได้มีการกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ มีการกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยงหน้า 4 - 6 โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาติดตามมาตรการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

### จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัทรับทราบถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบว่า ต้องใช้ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม ในการดำเนินธุรกิจต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2549 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2549 ที่ประชุมมีมติอนุมัติข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการ

ในปี 2551 บริษัทได้ดำเนินการปรับปรุงคู่มือจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ซึ่งการปรับปรุงคู่มือดังกล่าว ก็เพื่อให้มีความสมบูรณ์และเป็นไปตามหลักสากลปฏิบัติยิ่งขึ้น โดยบริษัทได้จัดทำเป็นคู่มือแจกให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน พร้อมลงชื่อรับทราบ และมีแผนงานที่จะจัดให้มีกิจกรรมให้ความรู้เกี่ยวกับเรื่องจรรยาบรรณของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันบริษัทได้กำหนดให้จรรยาบรรณของบริษัทเป็นหลักสูตรหนึ่งในการอบรมพนักงานใหม่ของบริษัทด้วย

นอกจากนี้ บริษัทยังได้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานเพื่อให้พนักงานทั่วไปยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ซึ่งในข้อบังคับดังกล่าวมีการกำหนดบทลงโทษ หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับด้วย

#### **การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร**

บริษัทมีนโยบายในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท เข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานที่ดูแลการฝึกอบรมพนักงานของบริษัท และหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานภายนอก เช่น สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) สมาคมบริษัทจดทะเบียน และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาพัฒนาการทำงานต่อไป ดังรายละเอียดที่เปิดเผยในหัวข้อประวัติของกรรมการและผู้บริหารหน้า (เอกสารแนบ) และนโยบายการพัฒนาพนักงาน หน้า 78

#### **เลขานุการบริษัท**

บริษัทได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ และช่วยให้กรรมการและบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการส่งเสริมให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนดูแลการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งดูแลการจัดทำและเก็บรักษาเอกสารประกอบการประชุม และการติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในปี 2551 บริษัทได้มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทไว้ในคู่มือนโยบายการกำกับดูแลกิจการด้วย เนื่องจากเล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นในบทบาทของเลขานุการบริษัทต่อการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยสามารถติดต่อเลขานุการบริษัทได้ที่ E-mail Address : personnel\_nc@ncgroup.co.th หรือที่โทรศัพท์ 02-993-5080-7 ต่อ 230

#### **9.5.1 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน**

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท นอกจากนี้ระเบียบและวิธีปฏิบัติงานในกลุ่มพนักงานและคู่มือจรรยาบรรณของบริษัท มีการกำหนดห้ามพนักงานของบริษัทเปิดเผยความลับของบริษัทแก่บุคคลภายนอก หรือใช้ตำแหน่งหน้าที่ในบริษัทแสวงหาประโยชน์แก่ตนเอง หรือบุคคลอื่นโดยมิชอบ และกำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืน ดังนี้

1. ให้ความรู้แก่กรรมการรวมถึงผู้บริหารฝ่ายต่างๆ เพื่อให้รับทราบเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ไม่บรรลุนิติภาวะ รวมถึงบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2. กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยให้จัดส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้แก่บริษัทเพื่อเก็บเป็นหลักฐาน

3. ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในกลุ่มพนักงานและคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทมีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และภายหลังจากที่ได้มีการเปิดเผยสารสนเทศให้ประชาชนทราบแล้ว 48 ชั่วโมง และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยบริษัทมีการดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ

4. ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในกลุ่มจรรยาบรรณของบริษัทมีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading) ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน

5. ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในกลุ่มพนักงานและคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทมีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเปิดเผยความลับของบริษัทแก่บุคคลภายนอก หรือใช้ตำแหน่งหน้าที่ในบริษัท แสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเอง หรือบุคคลอื่นโดยมิชอบ และกำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืน เช่น การภาคทัณฑ์ หรือไล่ออก เป็นต้น

## 9.6 บุคลากร

9.6.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงานรวมทั้งสิ้น 162 คน แบ่งตามสาขางานหลัก ได้ดังนี้

สาขางาน	จำนวนพนักงาน (คน)
ฝ่ายงานส่วนกลาง	66
ฝ่ายโครงการ	71
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	24
รวมพนักงาน	162

9.6.2 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางแรงงานที่สำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2549 – 2551)

9.6.3 ผลตอบแทนโดยรวมของพนักงานสำหรับปี 2551 และปี 2550 สามารถแยกตามลักษณะผลตอบแทน ได้ดังนี้

ลักษณะผลตอบแทน	ปี 2551	ปี 2550
เงินเดือน / โบนัส	58.3	63.8
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และ กองทุนประกันสังคม	4.7	4.1
อื่นๆ	7.6	6.8
รวม	70.6	74.7

9.6.4 นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มพูนความรู้ ทักษะ และประสิทธิภาพในการทำงาน ทั้งในส่วนงานเทคนิค (Technical) และสายงานวิชาชีพ (Professional) เพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการปฏิบัติงาน และส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในสายงานของตน โดยจัดให้มีสวัสดิการทุนการศึกษาแก่พนักงานทั้งในระดับมหาบัณฑิต บัณฑิต และประกาศนียบัตรในสาขาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการจัดอบรม สัมมนา ทั้งการเชิญวิทยากรมาให้ความรู้ภายในบริษัท และการส่งเจ้าหน้าที่ไปอบรมภายนอกอย่างสม่ำเสมอ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาที่ช่วยให้พนักงานเป็นมืออาชีพในงานที่รับผิดชอบมากยิ่งขึ้น เช่น ทักษะการขาย การให้บริการ การก่อสร้าง จิตสำนึกด้านคุณภาพ และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นต้น โดยเน้นการพัฒนาให้สามารถปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัทอย่างเคร่งครัด สำหรับบุคลากรในระดับบริหารนั้น บริษัทได้จัดให้มีการอบรมหลักสูตรเพิ่มเติมอื่น อาทิ หลักสูตรด้านการตลาดและการขาย การสร้างความผูกพันของพนักงาน และการพัฒนาทักษะความคิด การกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ เป็นต้น เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท ที่มุ่งเน้นความมีคุณธรรมในการดำเนินธุรกิจที่มีความชัดเจนและมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ สำหรับพนักงานที่เข้ามาใหม่ นั้น บริษัทได้จัดให้มีการปฐมนิเทศ และฝึกอบรม เพื่อให้เข้าใจในระบบงานและขั้นตอนการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเป็นการสร้างความเข้าใจในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานการรับรอง ISO 9001:2000 รวมทั้งการให้ความรู้เบื้องต้นในเรื่องของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อปลูกจิตสำนึกให้แก่พนักงานในเรื่องของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการมีส่วนร่วมส่งเสริมความเป็นบริษัทภิบาลของบริษัท

ในปี 2551 บริษัทได้จัดการอบรมภายในและภายนอก ตามรายละเอียดดังนี้

ปี 2551		
การจัดฝึกอบรม	จำนวนหลักสูตร	จำนวนคน
การอบรมภายในองค์กร	16	545
การอบรมภายนอกองค์กร	37	43
รวม	53	588



## 10. การควบคุมภายใน

### การควบคุมภายใน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ สอบทานการประเมินระบบควบคุมภายใน เพื่อมุ่งเน้นให้ระบบการควบคุมภายในเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนมีการดูแลรักษาทรัพย์สิน และการใช้ทรัพยากรของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากความผิดพลาดหรือการทุจริต รวมทั้งดูแลให้มีระบบบัญชี และรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ ตลอดจนการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทจะมีการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในเพื่อทำการพัฒนาปรับปรุงเป็นประจำทุกปี

ในปี 2551 ระบบการควบคุมภายในที่มีอยู่ในระบบการบริหารและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทมีโครงสร้างการควบคุมภายในเชิงสัมพันธ์ ของ 5 องค์ประกอบ อย่างเหมาะสมและเพียงพอ ดังนี้

#### 1. องค์กรและสภาพแวดล้อม

1.1 บริษัทฯ มีการกำหนดเป้าหมายรวมประจำปี โดยกำหนดแผนงานรายปี และเป้าหมาย KPI ของแต่ละฝ่าย / โครงการ ซึ่งเป็นที่ยอมรับของทั้งฝ่ายผู้กำหนดนโยบายและฝ่ายผู้ปฏิบัติงาน ในปี 2551 มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ KPI เพื่อทบทวน KPI ของทุกหน่วยงาน ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน และให้สอดคล้องกับนโยบายบริษัท โดยมีการประกาศใช้ KPI ใหม่เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2551

1.2 บริษัทฯ ได้จัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และมีคุณธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนสาธารณชนและสังคม ในปี 2551 มีการปรับปรุงเพิ่มเติมจรรยาบรรณบริษัท โดยเพิ่มเติมนโยบายการปฏิบัติต่อตนเอง และนโยบายการปฏิบัติต่อบริษัท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2551 วันที่ 18 ธันวาคม 2551

1.3 บริษัทฯ มีการจัดทำระเบียบวิธีปฏิบัติงาน ด้านการเงิน จัดซื้อ การบริหารทั่วไป และมีระบบบริหารงานคุณภาพ ISO 9001:2000 เพื่อควบคุมทางเดินเอกสารและคุณภาพของการปฏิบัติงาน

1.4 คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และแต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านเป็นคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการบริหารมีการประชุมกันอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และคณะกรรมการบริษัทประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง สำหรับคณะกรรมการตรวจสอบจะประชุมโดยอิสระร่วมกับฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบและผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

1.5 โครงสร้างการจัดองค์กรของบริษัทมีศักยภาพในการบริหารงานได้อย่างกระชับและรวดเร็วสอดคล้องกับวิธียุทธศาสตร์และความสำเร็จ

1.6 บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนการฝึกอบรมและการศึกษาเพื่อการพัฒนาความก้าวหน้าของพนักงาน

## 2. การบริหารความเสี่ยง

ในกรณีที่บริษัทฯ อาจเกิดปัญหาอันเนื่องมาจากผลกระทบของปัจจัยเสี่ยงของภายในและภายนอกองค์กร จะมีแนวทางในการลดความเสี่ยง ดังนี้

2.1 ปัจจัยเสี่ยงภายใน ได้แก่ โอกาสเกิดข้อผิดพลาดในระดับผู้ปฏิบัติงาน

- มีการอบรมให้ความรู้แก่ผู้ปฏิบัติงาน
- ทบทวนคู่มือปฏิบัติงานให้เป็นปัจจุบัน และมีความชัดเจน
- นำข้อผิดพลาดมาเป็นกรณีศึกษา
- ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบจัดทำแผนการตรวจให้ครอบคลุมและทันสมัย

สถานการณ์

- มีการตรวจติดตามระบบคุณภาพ ISO 9001:2000 โดยผู้ตรวจภายในปีละ 2 ครั้ง และ

โดยผู้ตรวจสอบภายนอก ปีละ 2 ครั้ง

2.2 ปัจจัยเสี่ยงภายนอก ได้แก่ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย นโยบายภาครัฐ และภาวะเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจ

- ฝ่ายบริหารจัดการประชุมเพื่อรับทราบข้อมูล วิเคราะห์ และกำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง พร้อมติดตามผลเสนอต่อผู้บริหารระดับสูง หรือคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ
- การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินและประมาณการที่ได้รับผลกระทบ
- ควบคุมระบบการสื่อสารข้อมูล มีการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับ และกำกับการแจ้ง

ข่าวต่อสาธารณชน

- เข้าร่วมกิจกรรมกับกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เพื่อศึกษาทิศทางของธุรกิจ

## 3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทกำหนดมาตรการควบคุม มุ่งเน้นแบบป้องกัน และส่งเสริมให้ผู้ปฏิบัติงานพัฒนาการควบคุมภายในด้วยตนเองดังนี้

3.1 บริษัทฯ กำหนดขอบเขตอำนาจอนุมัติของผู้บริหารระดับต่างๆ

3.2 มีการจัดโครงสร้างการปฏิบัติงานให้สามารถสอบทานงานระหว่างกัน

3.3 มีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติงาน KPI และทบทวนแผนเป้าหมายทุก 6 เดือน

3.4 บริษัทฯ มีมาตรการในการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วย

หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ภายใต้อำนวยการ

พรบ.คุ่มครองผู้บริโภค พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.ควบคุมเอกสาร พรบ.ผังเมือง และอื่นๆ

#### 4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

4.1 บริษัทฯ กำหนดให้มีการส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุม ก่อนการประชุมโดยเฉลี่ย 7 วัน ก่อนการประชุม

4.2 บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างองค์กรให้มีหน่วยงานทำหน้าที่สื่อสารข้อมูลทั้งภายใน และภายนอกองค์กร โดยมีเนื้อหาสาระอย่างครบถ้วน ถูกต้อง ทันปัจจุบัน ทันเวลา และสามารถค้นหาได้ ได้แก่ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

4.3 มีการจัดทำบอร์ดประชาสัมพันธ์ และบอร์ดแจ้งข่าวสารของบริษัท แสดง ณ สถานที่ เห็นได้อย่างชัดเจน

4.4 แต่ละฝ่ายในบริษัทฯ มีการจัดทำแผนผังผู้ปฏิบัติงานตำแหน่งต่างๆ และ / หรือ ตาราง กิจกรรมในฝ่ายนั้นๆ

4.5 ฝ่ายบริหารระดับสูงเป็นผู้กำกับดูแลระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร

#### 5. ระบบการติดตามผล

5.1 บริษัทฯ กำหนดมาตรการติดตามผลระหว่างการทำงาน โดยกำหนดนัดประชุม ฝ่ายบริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และประชุมกลุ่มย่อยเพื่อพิจารณาตัดสินใจปัญหาพร้อมรับทราบความ คืบหน้าของโครงการต่างๆ ตามที่คณะทำงานได้รับมอบหมาย

5.2 บริษัทฯ กำหนดมาตรการประเมินผลในช่วงเวลาที่กำหนด และการประเมินอิสระโดย ฝ่ายระบบจัดการคุณภาพ และฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ เข้าทำการตรวจสอบตามแผนงานตรวจสอบ ประจำปี

ทั้งนี้ จากการประเมินในหัวข้อทั้งหมด คณะกรรมการเห็นว่า บริษัทฯมีระบบการควบคุมภายใน เพียงพอแล้ว (รายละเอียดเกี่ยวกับแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน ปรากฏตามเอกสาร แนบ)

ปัจจุบัน บริษัทฯมีคณะกรรมการตรวจสอบครบทั้ง 3 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ครั้งที่ 4/2549 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2549 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2549 เพื่อดูแลให้ ระบบการควบคุมภายในเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง และ จัดทำรายงานความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาตามข้อกำหนด ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

**11. รายการระหว่างกัน**
**11.1 รายการระหว่างกันในระหว่างปี 2551**

ในระหว่างปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยมีรายละเอียดตามประเภทรายการดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
1. ผู้จัดการกองมรดก นายนำชัย ตันทเทอดธรรม*	อดีตประธานกรรมการบริษัท, ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 56.66 (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2551)	บริษัทกู้ยืมเงินจาก นายนำชัย ตันทเทอดธรรม โดยจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.25 ต่อปี รายละเอียดดังนี้ - ยอดเงินกู้ยกมา - จำนวนเงินกู้ยืมระหว่างปี 2551 - ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2551 - ดอกเบี้ยค้างจ่าย	137 12 149 6.62	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายนำชัย ตันทเทอดธรรม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัท โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์
2. นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	กรรมการ, กรรมการพิจารณาค่าตอบแทนประธาน, กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1.14 (ณ วันที่ 30 ธ.ค.2551)	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม โดยจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.25 ต่อปี รายละเอียดดังนี้ - ยอดเงินกู้ยกมา - จำนวนเงินกู้ยืมระหว่างปี 2551 - ชำระคืนระหว่างปี 2551 - ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2551 - ดอกเบี้ยค้างจ่าย	21.5 25.4 15.08 31.82 1.41	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัท โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ ระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความ สมเหตุสมผล
3. นางพัชรินทร์ ตันทเทอด ธรรม	เป็นญาติของผู้ถือหุ้น (นายนำชัย ตันทเทอด ธรรม เป็นอดีต ประธานกรรมการ บริษัท, ประธาน กรรมการบริหาร และ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 56.66 (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2551))	บริษัทเช่าที่ดินจากนาง พัชรินทร์ ตันทเทอด ธรรม ในอัตราค่าเช่า เดือนละ 55,000 บาท - มูลค่ารวม	0.66	บริษัทเช่าที่ดินจากนางพัชริน ทร์ ตันทเทอดธรรม ในส่วน ที่เป็นที่ตั้งสำนักงานขาย บ้าน ตัวอย่าง และลานจอดรถของ โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เนื้อที่ 11 ไร่ สัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2550 – 31 ธ.ค. 2552 อัตร าค่าเช่าปีละ 660,000 บาท เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอยู่ใน ทำเลที่ลูกค้าผ่านเข้าออก สะดวก
4. บริษัท เอส. ซี.คอน สตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด(SC) / ดำเนินธุรกิจ จำหน่ายวัสดุ อุปกรณ์ ก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>อดีตประธาน กรรมการบริษัท, กรรมการ และผู้ถือ หุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่ นายนำชัย ตันทเทอดธรรม นายสมเชาว์ ตันท เทอดธรรม นาย สมนึก ตันทเทอด ธรรม และผู้ถือหุ้น ใหญ่ นางสาว นงลักษณ์ ตันท เทอดธรรม ถือหุ้น ใน SC รวมกันร้อยละ 94.98</li> <li>บริษัท และ SC มี กรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายสม</li> </ul>	บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้าง จาก บจก. เอส.ซี.คอน สตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์ เรชั่น - มูลค่ารวม - ยอดคงค้าง	0.13  0.26	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้ จัดหาวัสดุก่อสร้างบาง รายการที่มีผลกระทบต่อ คุณภาพและมาตรฐาน และ ยากต่อการควบคุม ให้แก่ ผู้รับเหมา โดยซื้อในราคา ตลาดเทียบเท่ากับราคาที่ซื้อ จากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็น การดำเนินธุรกิจตามปกติ</li> <li>การซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บริษัทที่เกี่ยวข้องส่งผลให้ บริษัทสามารถควบคุม คุณภาพและมาตรฐานของ สินค้า ตลอดจนสามารถ ควบคุมเวลาการส่งมอบ สินค้าและได้รับความ สะดวกในการใช้บริการได้ รวดเร็วในกรณีที่ต้องการ</li> </ul>

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
5. บริษัท สถาพร วัฒนา ค้า วัสดุก่อสร้าง จำกัด / ดำเนินธุรกิจ จำหน่ายวัสดุ อุปกรณ์การ ก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>อดีตประธานกรรมการ / กรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่ นายนำชัย ตันทเทอดธรรม นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ นายรังสรรค์ นันทกา วงศ์ และบุคคลในกลุ่มตันทเทอดธรรม ถือหุ้นใน บจก.สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง รวมกันร้อยละ 100.00</li> <li>บริษัทฯ และบจก.สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายนำชัย ตันทเทอดธรรม</li> </ul>	บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บจก. สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง <ul style="list-style-type: none"> <li>- มูลค่ารวม 27.96</li> <li>- ยอดคงค้าง 12.39</li> </ul>	27.96 12.39	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการที่มีผลกระทบต่อคุณภาพและมาตรฐาน และยากต่อการควบคุมให้แก่ผู้รับเหมา โดยซื้อในราคาตลาดเทียบเท่ากับราคาที่ซื้อจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ</li> <li>การซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัทที่เกี่ยวข้องส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของสินค้า ตลอดจนสามารถควบคุมเวลาการส่งมอบสินค้าและได้รับความสะดวกในการใช้บริการได้รวดเร็วในกรณีที่ต้องการความเร่งด่วน</li> </ul>

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล

**หมายเหตุ :** 1. รายการที่ 1 และ 2 เป็นรายการที่กระทำตามความจำเป็นเป็นครั้งคราว

2. รายการที่ 4 และ 5 เป็นรายการที่กระทำอย่างต่อเนื่อง

\* นายนำชัย ตันทเทอดธรรม ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2550

ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันทเทอดธรรม ประกอบด้วย

- นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม นายประสิทธิ์ ตันทเทอดธรรม นายสมนึก ตันทเทอดธรรม และ นายสุจินต์ ตันทเทอดธรรม

**ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ**

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และมีความเห็นว่า รายการระหว่างกันดังกล่าว มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามลักษณะธุรกิจทั่วไป มีการกำหนดราคาและเงื่อนไขอื่นๆ ตามราคาตลาด เช่นเดียวกับการกำหนดราคาให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

**11.2 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน**

คณะกรรมการของบริษัทได้ร่วมพิจารณาและมีมติเป็นเอกฉันท์ว่า ในกรณีที่มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในอนาคต จะต้องมีการจัดเสนอให้แก่ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติรายการระหว่างกัน และต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรม สมเหตุสมผล และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของ

### 11.3 นโยบายหรือแนวปฏิบัติการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

(1) รายการธุรกิจปกติของบริษัท

รายการธุรกิจปกติของบริษัท ได้แก่ การซื้อวัสดุก่อสร้าง การขายบ้านในโครงการ การซื้อที่ดิน บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการปฏิบัติให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไป โดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขตลาดที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผลและสามารถตรวจสอบได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และบริษัทย่อย และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติในหลักเกณฑ์และแนวทางในการปฏิบัติดังกล่าว

(2) รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ

รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ได้แก่ บริษัทว่าจ้างบริษัทย่อย บริหารชุมชนในโครงการของบริษัท และว่าจ้างก่อสร้างเฉพาะบ้านสร้างก่อนขายในโครงการ

(3) รายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น

รายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น ได้แก่ บริษัทเช่าทรัพย์สินเป็นที่ตั้งสำนักงาน ขยายโครงการบ้านฟ้าปิยมย์

(4) รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ

รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ได้แก่ การว่าจ้างบริษัทย่อยดูแลสวนในโครงการ

(5) รายการความช่วยเหลือทางการเงิน

รายการความช่วยเหลือทางการเงิน ได้แก่ การกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย การให้ธนาคารพาณิชย์ ออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการให้แก่บริษัทย่อย การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทจะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และเป็นไปตามเงื่อนไขราคาที่เหมาะสม หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันนั้น บริษัทจะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทพิจารณาตรวจสอบรายการดังกล่าว ความเห็นของ



ทั้งนี้ บริษัทได้ปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งในโครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคตของบริษัท เพื่อความชัดเจนและโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ สำหรับนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทในอนาคต บริษัทจะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยตรงจากผู้ขาย และไม่มีนโยบายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นนายหน้าถือกรรมสิทธิ์ก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้บริษัท แต่หากเป็นการซื้อที่ดินของผู้ที่เกี่ยวข้องกันจะต้องผ่านกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยถือปฏิบัติตามข้อกำหนดเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดที่บริษัทจะได้รับ

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

## 12. คำอธิบายผลการดำเนินงาน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

### 12.1 งบการเงิน

#### 1) ผู้สอบบัญชีและรายงานผู้สอบบัญชี

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551

ผู้สอบบัญชี : นางสาวจันทร์ธา ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4996  
บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

ผู้สอบบัญชี : นางสาวจันทร์ธา ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4996  
บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549

ผู้สอบบัญชี : นางสาวจันทร์ธา ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4996  
บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 2548 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 2548 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

## 2) ตารางสรุปงบการเงิน

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

รายการ	2551		2550		2549	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	0.1%	15	0.4%	18	0.5%
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า	6	0.2%	9	0.2%	4	0.1%
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้รับเรียกเก็บ - สุทธิ	20	0.6%	19	0.6%	9	0.2%
รายได้ค้างรับ	-	-	7	0.2%	14	0.4%
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	484	15.3%	614	17.9%	792	20.8%
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	2,414	76.4%	2,500	72.7%	2,667	70.2%
วัสดุก่อสร้างคงเหลือ	-	-	0.02	0.0%	0.08	0.0%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9	0.3%	19	0.6%	24	0.6%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>2,937</b>	<b>92.9%</b>	<b>3,184</b>	<b>92.6%</b>	<b>3,528</b>	<b>92.9%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	8	0.3%	8	0.2%	8	0.2%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	193	6.1%	223	6.5%	245	6.4%
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	17	0.5%	20	0.6%	13	0.4%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6	0.2%	6	0.2%	5	0.1%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>223</b>	<b>7.1%</b>	<b>256</b>	<b>7.4%</b>	<b>271</b>	<b>7.1%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,160</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,440</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,800</b>	<b>100.0%</b>

รายการ	2551		2550		2549	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สิน</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	136	4.3%	146	4.3%	130	3.4%
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	68	2.2%	71	2.1%	71	1.9%
ตัวเงินจ่ายการค้า	30	0.9%	19	0.5%	27	0.7%
เจ้าหนี้การค้า	25	0.8%	29	0.8%	17	0.4%
เงินรับล่วงหน้าค่าขายที่ดิน	30	0.9%	-	-	-	-
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	13	0.4%	4	0.1%	4	0.1%
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	26	0.8%	53	1.5%	18	0.5%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9	0.3%	13	0.4%	19	0.5%
ค่าคอมมิชชั่นค้างจ่าย	-	-	20	0.6%	20	0.5%
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	11	0.3%	7	0.2%	5	0.1%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5	0.2%	5	0.1%	7	0.2%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>353</b>	<b>11.2%</b>	<b>368</b>	<b>10.7%</b>	<b>319</b>	<b>8.4%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาว	604	19.1%	843	24.5%	1,253	33.0%
เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมจากกรรมการ	181	5.7%	159	4.6%	84	2.2%
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	41	1.3%	44	1.3%	56	1.5%
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	0.46	0.0%	-	-	-	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>827</b>	<b>26.2%</b>	<b>1,046</b>	<b>30.4%</b>	<b>1,394</b>	<b>36.7%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,180</b>	<b>37.3%</b>	<b>1,414</b>	<b>41.1%</b>	<b>1,712</b>	<b>45.1%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,186	37.5%	1,186	34.5%	1,186	31.2%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	578	18.3%	578	16.8%	578	15.2%
กำไรสะสม	216	6.8%	262	7.6%	324	8.5%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,980</b>	<b>62.7%</b>	<b>2,026</b>	<b>58.9%</b>	<b>2,087</b>	<b>54.9%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,160</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,440</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,800</b>	<b>100.0%</b>

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

## งบกำไรขาดทุน (งบการเงินรวม)

รายการ	2551		2550		2549	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	768	98.4%	821	97.7%	1,161	96.3%
รายได้จากการก่อสร้าง	-	-	5	0.6%	20	1.7%
รายได้จากการบริการ	4	0.5%	6	0.7%	8	0.7%
รายได้อื่น	8	1.1%	8	0.9%	16	1.4%
รวมรายได้	780	100.0%	840	100.0%	1,206	100.0%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	559	72.8%	593	70.6%	785	65.1%
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	3	0.4%	13	1.1%
ต้นทุนบริการ	3	0.4%	4	0.5%	4	0.3%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	218	28.4%	251	29.9%	297	24.6%
ค่าตอบแทนกรรมการ	0.5	0.1%	0.5	0.1%	0.5	0.0%
ผลขาดทุนจากภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	0.6	0.1%	2	0.3%	1	0.1%
รวมค่าใช้จ่าย	780	101.7%	853	101.6%	1,100	91.2%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	(0.7)	(0.1%)	(13)	(1.6%)	106	8.8%
ดอกเบี้ยจ่าย	44	5.8%	48	5.7%	52	4.3%
ภาษีเงินได้	0.7	0.1%	0.3	0.0%	1	0.1%
กำไรสุทธิ	(46)	(6.0%)	(62)	(7.3%)	53	4.4%

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

## งบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2551	2550	2549
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	291	409	177
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(7)	(1)	(3)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(296)	(412)	(218)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(11)	(3)	(44)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นงวด	15	18	63
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นงวด	4	15	18

## 2) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	2551	2550	2549
<u>อัตราส่วนสภาพคล่อง</u>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	8.31	8.65	11.07
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.03	0.06	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	1.21	0.90	0.40
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	112.62	140.01	167.44
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	3.21	2.57	2.15
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ(เท่า)	1.12	0.94	1.09
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	322.36	382.73	329.97
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	11.34	11.54	16.82
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	31.74	31.19	21.40
Cash Cycle (วัน)	293.82	354.11	310.72
<u>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</u>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	27.21%	27.94%	32.60%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(1.05%)	(2.20%)	7.67%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(5.87%)	(7.33%)	4.37%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(2.28%)	(2.99%)	2.58%
<u>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</u>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(1.39%)	(1.70%)	1.34%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	(13.57%)	(16.71%)	30.82%
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.24	0.23	0.31
<u>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</u>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.60	0.70	0.82
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	(0.04)	(0.05)	0.04
มูลค่าตามบัญชี (บาท)	1.67	1.71	1.76

## 12.2 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### สรุปภาพรวมการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโครงการบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และโครงการชุดพักอาศัยเพื่อขาย ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการแบบครบวงจร และธุรกิจบริหารชุมชน ปัจจุบันบริษัทมีรายได้หลักทั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีบริษัทย่อย 3 บริษัทซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 คือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจรับบริหารโครงการแบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด การก่อสร้างและการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ และการบริหารร่วมกับเจ้าของที่ดิน บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจการให้บริการบริหารชุมชนแก่โครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังการโอน และบริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดเล็ก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 14 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 10,092 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วทั้งสิ้น 4,632 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.9 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน และโอนรับรู้เป็นรายได้แล้ว 4,117 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.8 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

#### 1. รายได้

ในปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 780 ล้านบาท ลดลงจากปี 2550 ซึ่งมีรายได้รวม 840 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายและยอดโอนลดลง เนื่องจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ และการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านของผู้บริโภค รวมถึงการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

รายได้ของบริษัททั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายได้หลักจากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน ในปี 2551 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการก่อสร้าง และรายได้จากการบริการเท่ากับ ร้อยละ 98.5 ร้อยละ 0.0 และร้อยละ 0.5 ตามลำดับ ในปี 2550 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการก่อสร้าง และรายได้จากการบริการ เท่ากับ ร้อยละ 97.7 ร้อยละ 0.6 และร้อยละ 0.7 ตามลำดับ

## โครงสร้างรายได้

รายการ	ดำเนินการโดย	2551		2550		2549	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	NC, NCE*	768	98.5	821	97.7	1,161	96.2
รายได้จากการก่อสร้าง	NCPM*	-	-	5	0.6	20	1.7
รายได้จากการให้บริการ	NCPM*, QLM*	4	0.5	6	0.7	8	0.7
รายได้อื่น**	NC	8	1.1	8	1.0	17	1.4
รายได้รวม		780	100.0	840	100.0	1,206	100.0

### รายได้จากการขาย

ในปี 2551 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ลดลงเป็นร้อยละ 7.26 และร้อยละ 11.55 ตามลำดับ ขณะที่มีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 70.1 โดยในปี 2550 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ เท่ากับ ร้อยละ 67.9 ร้อยละ 13.5 และร้อยละ 16.7 ตามลำดับ

### รายได้จากการขายแบ่งตามประเภทบ้าน

ผลิตภัณฑ์	2551		2550		2549	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย:						
บ้านเดี่ยว	538	70.1	558	67.9	819	70.5
บ้านแฝด	56	7.3	111	13.5	125	10.8
ทาวน์เฮ้าส์	89	11.6	138	16.7	217	18.7
อาคารพาณิชย์	17	2.2	1	0.1	-	-
อื่น ๆ	68	8.9	15	1.8	-	-
รวมรายได้จากการขาย	768	100.0	822	100.0	1,161	100.0

ในปี 2551 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสั่งสร้าง เท่ากับร้อยละ 42.3 ร้อยละ 15.52 และร้อยละ 42.24 ตามลำดับ ขณะที่ปี 2550 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสั่งสร้างเท่ากับร้อยละ 82.3 ร้อยละ 9.0 และร้อยละ 8.7 ตามลำดับ



### สัดส่วนรายได้จากการขายแบ่งตามลักษณะคำสั่งซื้อของลูกค้า

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระ เงินค่างวด	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)		
		2551	2550	2549
1. บ้านพร้อมอยู่	(0-2 งวด)	42.3	82.3	68.8
2. บ้านสร้างก่อนขาย	(3-6 งวด)	15.5	9.0	8.7
3. บ้านสั่งสร้าง	(มากกว่า 7 งวด)	42.2	8.7	22.5
รวม		100.0	100.0	100.0

รายได้จากการขายส่วนใหญ่มาจากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินในโครงการโฮมออนกรีน วิลเลจ เฟส 2 โครงการกรีนพาร์คครั้งสิต คลอง 3 โครงการบ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 7 โครงการบ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 9 โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธรณชาติ สาย 1 โครงการบ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 8 และโครงการบ้านฟ้า กรีนพาร์ค ประชาอุทิศ คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 76 ของรายได้จากการขายทั้งหมด

### รายได้จากการขายรายโครงการ

โครงการ	2551		2550		2549	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กรีนพาร์คครั้งสิต เฟส 1	-	-	-	-	-	-
กรีนพาร์คครั้งสิต เฟส 2	-	-	-	-	31.9	2.7%
บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 2	-	-	-	-	-	0.0%
บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 3	-	-	-	-	-	0.0%
บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 4	-	-	-	-	-	0.0%
บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 5	-	-	-	-	-	0.0%
บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 6	-	-	-	-	2.9	0.2%
บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 7	84.9	11.1%	153.7	18.7%	205.0	17.7%
บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 8	74.7	9.7%	136.6	16.6%	217.4	18.7%
บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 9	82.4	10.7%	63.4	7.7%	75.4	6.5%
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	7.8	1.0%	45.7	5.6%	48.1	4.1%
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธรณชาติ สาย	75.9	9.9%	87.3	10.6%	68.3	5.9%
บ้านฟ้าริมหาด	12.7	1.7%	24.8	3.0%	143.8	12.4%
ชัยธานี โฮมออนกรีน	19.9	2.6%	25.8	3.1%	60.7	5.2%
นริศา ธนบุรีรมย์	24.6	3.2%	8.0	1.0%	73.8	6.4%
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	73.0	9.5%	93.8	11.4%	158.6	13.7%
ชัยธานี โฮมออนกรีน วิลเลจ เฟส 2	97.4	12.7%	108.4	13.2%	2.2	0.2%
กรีนพาร์คครั้งสิต คลอง 3	96.7	12.6%	70.7	8.6%	73.2	6.3%
เดอะ โฟกัส คอนโดมิเนียม	68.3	8.9%	-	0.0%	-	0.0%
บ้านฟ้ารังสิต คลอง 7	47.1	6.1%	3.7	0.5%	-	-
บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 10	2.1	0.3%	-	-	-	-
บ้านฟ้ารังสิต คลอง 2	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
รวม	767.5	100.0%	821.9	100.0%	1,161.3	100.0%

### รายได้จากการก่อสร้าง

รายได้จากการก่อสร้างของบริษัทมาจากการดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในโครงการชัยธานี โฮมออนกรีน และ

### รายได้จากการบริการ

รายได้จากการบริการมาจากการดำเนินงานของบริษัทย่อยคือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งรับจ้างบริหาร โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร และบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย ในปี 2551 บริษัทมีรายได้จากการบริการ 4 ล้านบาท ลดลงจาก 6 ล้านบาท ในปี 2550 หรือลดจ้อยละ 42.1 เนื่องจากในปี 2550 บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด มีรายได้จากการดูแลสวนและรับจ้างบริหาร โครงการรัชฎาธิ์ โสมออนกรีน

### รายได้อื่น

รายได้อื่นเป็นรายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำบาดาล ค่าเปลี่ยนสัญญา ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอื่นๆ โดยในปี 2551 บริษัทมีรายได้อื่น ๆ 8 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2550

## 2. ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายลดลงเหลือร้อยละ 27.2 จากร้อยละ 27.8 ในปี 2550 เนื่องจากมีต้นทุนก่อสร้างบ้านสร้างก่อนขายเพิ่มขึ้น

## 3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 218 ล้านบาท ลดลงจากปี 2550 จำนวน 33 ล้านบาท หรือร้อยละ 13 ส่วนใหญ่เนื่องจากการลดลงของค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการขายจำนวน 10 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนกลยุทธ์การตลาดจากการโฆษณาผ่านสื่อซึ่งมีต้นทุนสูงมาเป็นแบบ Direct Marketing ซึ่งเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้มีประสิทธิภาพมากกว่า

## 4. กำไร

ในปี 2551 บริษัทมีผลขาดทุนก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ 0.7 ล้านบาท และผลขาดทุนสุทธิ 46 ล้านบาท ในปี 2550 บริษัทมีผลขาดทุนก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ 13 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 62 ล้านบาท ในปี 2551 บริษัทมีผลประกอบการขาดทุนสุทธิเนื่องจากมีรายได้จากการขายลดลง 53 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายลดลงเหลือร้อยละ 27.2 จากร้อยละ 27.8 ในปี 2550 และอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและบริหารต่อรายได้รวมลดลงเป็นร้อยละ 28.0 จากร้อยละ 29.9 ในปี 2550

## 5. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2551 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.04 บาท และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ -2.3 ในปี 2550 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.05 บาท และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ -3.0

บริษัทงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการปี 2551 และปี 2550 เนื่องจากบริษัทมีผลประกอบการขาดทุนสุทธิ

## ฐานะทางการเงิน

### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,160 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 จำนวน 280 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.1 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 247 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.8 ส่วนใหญ่เนื่องจากการลดลงของสินค้าคงเหลือ 131 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาที่ดิน 86 ล้านบาท เนื่องจากการขายบ้านและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง 33 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 12.8 ส่วนใหญ่เนื่องจากมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 29 ล้านบาท เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคา

#### 1.1 ส่วนประกอบของสินทรัพย์

##### สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลืออยู่ในรูปของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวน 484 ล้านบาท และ 614 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.3 และร้อยละ 17.8 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเป็นบ้านที่ทำสัญญาซื้อขายแล้ว 92 ล้านบาท และ 61 ล้านบาท ตามลำดับ สัดส่วนสินค้าคงเหลือต่อสินทรัพย์รวมลดลงเนื่องจากในปี 2551 บริษัทมีนโยบายระบายสินค้าคงเหลือเพื่อลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน โดยในปี 2551 และปี 2550 บริษัทมีสัดส่วนการขายบ้านพร้อมอยู่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.3 และร้อยละ 82.3 ของรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน ตามลำดับ

##### ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน

ต้นทุนการพัฒนาที่ดินเป็นส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์ของบริษัท โดยในช่วงปี 2548 - 2551 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาที่ดินคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 70-75 ของสินทรัพย์รวม ต้นทุนการพัฒนาที่ดินประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบ้าน รวมถึงดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมระหว่างการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และวันที่ 31 ธันวาคม

### ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

สินทรัพย์ประเภทนี้ประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญคือ ที่ดินและอาคารสำหรับเป็นสำนักงานและสโมสรในโครงการบ้านจัดสรรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และวันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 193 ล้านบาท และ 223 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.1 และร้อยละ 6.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ มูลค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ลดลงส่วนใหญ่เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคา

### วัสดุก่อสร้างคงเหลือ

เนื่องจากบริษัทมีนโยบายให้ผู้รับเหมารับผิดชอบในการซื้อวัสดุก่อสร้างให้ได้ตามคุณภาพที่บริษัทกำหนด โดยบริษัทจะดำเนินการจัดหาเฉพาะวัสดุก่อสร้างหลักบางชนิดเท่านั้น ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการเก็บวัสดุก่อสร้าง

## 1.2 คุณภาพสินทรัพย์

### สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีการสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายทันที ทั้งนี้ ในปี 2546 บริษัทมีการปรับปรุงโครงสร้างกลุ่มโดยบริษัทเข้าลงทุนในบริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัทในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทเข้าลงทุนในบริษัทย่อยที่ราคายุติธรรม ยกเว้นการเข้าลงทุนในบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งบริษัทเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคายุติธรรมจำนวน 1.4 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นค่าความนิยม อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตัดจำหน่ายค่าความนิยมดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2546 แล้วทั้งจำนวน

### ลูกหนี้

รายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินและรายได้จากการรับจ้างก่อสร้างบ้านจะรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ส่วนรายได้จากการบริการจะรับรู้ตามระยะเวลาของสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 6.7 ล้านบาท ประกอบด้วยลูกหนี้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์ กิจการรับเหมาก่อสร้าง และกิจการบริหารชุมชน จำนวน 0.5 ล้านบาท 6.1 ล้านบาท และ 0.09 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 7.9 ร้อยละ 90.8 และร้อยละ 1.3 ของลูกหนี้การค้าทั้งหมด ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการค้างชำระดังนี้

**รายละเอียดเงินค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551**

ระยะเวลาค้างชำระ	จำนวนราย	จำนวน (ล้านบาท)	%
ค้างชำระ 1-30 วัน	2	0.09	1.30
ค้างชำระ 31-60 วัน	0	-	-
ค้างชำระ 61-90 วัน	0	-	-
ค้างชำระ 90 วัน ขึ้นไป	7	6.64	98.70
<b>รวม</b>	<b>9</b>	<b>6.73</b>	<b>100.00</b>

ทั้งนี้ลูกหนี้การค้างรวม 6.7 ล้านบาท พิจารณาได้ว่ามีมูลค่าน้อย และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทยังไม่มี การรับรู้เงินค้างชำระเป็นรายได้จากการขายของบริษัท บริษัทจะออกหนังสือติดตามการชำระหนี้ สำหรับหนี้ที่ครบกำหนดค้างชำระเกิน 2 เดือน โดยมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดำเนินการติดตามหนี้ ซึ่งจะประสานความร่วมมือกับลูกหนี้เพื่อเร่งรัดให้มีการชำระหนี้ บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ โดยประมาณการจากประสบการณ์การเรียกเก็บหนี้ในอดีตและการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

## 2. สภาพคล่อง

กระแสเงินสดของบริษัทส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 4 ล้านบาท ลดลงจากต้นงวดจำนวน 11 ล้านบาท รายละเอียดของแหล่งที่มา และแหล่งที่ใช้ไปของเงินมีดังต่อไปนี้

เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 291 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการขายและส่งมอบบ้านในโครงการให้แก่ลูกค้า โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาที่ดินลดลงจำนวน 86 ล้านบาท และ 178 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 7 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 296 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน และการกู้ยืมเงินจากกรรมการเพิ่มขึ้น โดยบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 239 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากกรรมการเพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงเหลือ 8.3 เท่า ในปี 2551 จาก 8.7 เท่า ในปี 2550 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 247 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.8 เนื่องจากการลดลงของสินค้าคงเหลือ และต้นทุนพัฒนาที่ดิน

### 3. แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,180 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 จำนวน 234 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.5 โดยมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง 15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4 เนื่องจากการลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 10 ล้านบาท และค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ 28 ล้านบาท หนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง 219 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.0 ส่วนใหญ่เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 239 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากกรรมการเพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ค่าคอมมิชชั่นค้างจ่าย ลดลง 24 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงเหลือ 0.6 เท่า จาก 0.7 เท่า ในปี 2550 ซึ่งใกล้เคียงกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรม โดยบริษัทมีนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่ไม่สูงกว่า 1 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น 604 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

กำหนดชำระคืน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย
ภายใน 1.5 ปี (30 มิ.ย. 53)	161	MLR, MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี, MLR ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี
ภายใน 3 ปี (31 ธ.ค. 54)	406	MLR, MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี, MLR บวกร้อยละ 0.50 ต่อปี
ภายใน 4 ปี (31 ธ.ค. 55)	37	MLR ลบ 0.50% ต่อปี
รวม	604	

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 เท่ากับ 1,980 ล้านบาท และ 2,026 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 2.3 เนื่องจากบริษัทมีผลประกอบการขาดทุนสุทธิจำนวน 46 ล้านบาท

#### ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

1) บริษัทได้ทำสัญญาเช่าตึกแถว, อาคาร ,สำนักงานขาย ,ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาภายใน 1 ปี จำนวน 6.5 ล้านบาท และภายใน 2 – 3 ปี จำนวน 3.5 ล้านบาท

- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสองแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก จำนวนเงิน 187.36 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท 186.96 ล้านบาท)
- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท
- 4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงิน รวมเป็นจำนวนเงิน 0.95 ล้านบาท
- 5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าซื้อที่ดิน โครงการ จำนวนเงินประมาณ 54.79 ล้านบาท
- 6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีคดีความที่ถูกฟ้องร้องทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้
  - ก. บริษัทถูกสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งฟ้องร้องในคดีแพ่งจำนวน 4 คดีให้บริษัทในฐานะผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืมร่วมชำระหนี้เงินกู้ยืมกับผู้กู้เงินหลัก ซึ่งเป็นลูกค้าของบริษัทเป็นจำนวนเงินรวม 6.57 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2551 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.39 ล้านบาท)
 

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะถูกเรียกร้องสำหรับคดีดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2551 เป็นจำนวนเงิน 0.69 ล้านบาท
  - ข. บริษัทมีคดีฟ้องร้องที่ถูกผู้ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทรายหนึ่งฟ้องร้องคดีแพ่งให้บริษัทชดใช้ความเสียหายจากเหตุไฟไหม้บ้านในโครงการจำนวนเงิน 1.5 ล้านบาท พร้อมค่าใช้จ่ายอื่นและดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2551 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.36 ล้านบาท)
 

ซึ่งผู้บริหารของบริษัท เชื่อว่าจะไม่มีความเสียหายที่บริษัทต้องชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าว
  - ค. บริษัทมีคดีฟ้องร้องที่ถูกผู้ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทรายหนึ่งฟ้องร้องคดีให้บริษัทชดใช้ความเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดินในโครงการจำนวน 5.60 ล้านบาท พร้อมค่าใช้จ่ายอื่นและดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2551 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.40 ล้านบาท)
 

ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะถูกเรียกร้องสำหรับคดีดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2551 เป็นจำนวนเงิน 2.24 ล้านบาท

### 12.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

#### 1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม 1,175,000 บาท

#### 2. ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าที่ปรึกษา ค่าพาหนะเดินทาง และค่าล่วงเวลาให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม 223,926 บาท



**13. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง**

- ไม่มี -

### ส่วนที่ 3

#### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานบัญชี ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2552 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้อง ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้นายสมเชาว์ ดันทเทอดธรรม หรือ นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารเหล่านี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายสมเชาว์ ดันทเทอดธรรม หรือ นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

**กรรมการบริหาร**  
**บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)**

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายสมเชาว์ ดันทเทอดธรรม	ประธานกรรมการบริหาร	_____
2. นายสมนึก ดันทเทอดธรรม	กรรมการบริหาร	_____
3. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการบริหาร	_____
4. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์	กรรมการบริหาร	_____

**ผู้รับมอบอำนาจ**

1. นายสมเชาว์ ดันทเทอดธรรม	กรรมการ	_____	_____
2. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ	_____	_____

### ส่วนที่ 3

#### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายสมเชาว์ ดันตเทอดธรรม หรือ นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารเหล่านี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายสมเชาว์ ดันตเทอดธรรม หรือ นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่เอกสารที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

#### กรรมการ

บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการ	_____
2. ดร.พิบูลย์ ติมประภัทร	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ	_____
3. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ	_____
4. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ	_____

#### ผู้รับมอบอำนาจ

1. นายสมเชาว์ ดันตเทอดธรรม	กรรมการ	_____	_____
2. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ	_____	_____

## รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เอ็น. ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์ ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	64	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Master of Engineering (Hydraulic Engineering), Asian Institute of Technology</li> <li>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (ชลศาสตร์) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ. 399)</li> </ul> การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2550 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2550	กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2545 - 2547	ผู้ว่าการการประปานครหลวง	การประปานครหลวง	หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ
2. นายสมเชาว์ ดันตเทอดธรรม กรรมการ กรรมการพิจารณา ค่าตอบแทน ประธาน คณะกรรมการบริหาร และ กรรมการผู้จัดการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	55	1.14	พี่ชาย นายสมนึก ดันตเทอดธรรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี แพทย์ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.399)</li> </ul> การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการพิจารณา ค่าตอบแทน ประธาน คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2548 - ปัจจุบัน	นายกสมาคม	สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย	สมาคม
					2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เอ็น.ซี. เอสเตท	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์	รับจ้างบริหารโครงการบ้าน จัดสรร
				2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมนเนจ เม้นท์	รับจ้างบริหารชุมชนใน โครงการบ้านจัดสรร และ	

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตรการบริหารงานภาครัฐ และกฎหมายมหาชน สถาบันพระปกเกล้า รุ่นที่ 6</li> </ul>	2546 - 2550	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2537 - 2546	กรรมการผู้จัดการ	บจก. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ กรรมการ กรรมการสรรหา กรรมการบริหาร และรอง กรรมการผู้จัดการ สายบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	47	0.33	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี สถิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>โครงการอบรมผู้บริหาร โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>การบริหารความเสี่ยงองค์กร สมาคมบริษัทจดทะเบียน รุ่นที่ 4/2548</li> <li>การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 81/2549</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547</li> <li>Board Performance Evaluation ปี 2547</li> </ul>	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการสรรหา กรรมการบริหาร และรอง กรรมการผู้จัดการ สายบริหาร	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2550	กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2537 - 2546	รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร	บจก. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
4. นายรังสรรค์ นันทกวางศ์ กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1	47	0.08	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท การวางผังเมือง สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ (การปกครอง) มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> </ul>	2551 - ปัจจุบัน	นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย	สมาคมบริหารทรัพย์สิน (PMA)	สมาคม
					2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)				การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>Raising the Awareness of Corporate Fraud in Thailand ปี 2548</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547</li> </ul>	2541 - ปัจจุบัน 2541 - ปัจจุบัน 2542 - ปัจจุบัน 2542 - ปัจจุบัน 2537 - 2546	สายปฏิบัติการ 1 กรรมการผู้จัดการ กรรมการ และกรรมการ-ผู้จัดการ นายกเทศมนตรีตำบลบึงอีโก คณะอนุกรรมการผังเมืองพิจารณาด้านผังเมือง จ. ปทุมธานี รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1	บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ - แมเนจเม้นท์ บจก. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง - แมเนจเม้นท์ เทศบาลตำบลบึงอีโก อ. ธัญบุรี จ. ปทุมธานี จ. ปทุมธานี บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรร และบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด หน่วยงานราชการ หน่วยงานราชการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5. นายสมนึก ต้นจาทอดธรรม กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2 (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	41	1.67	น้องชาย นายสมเชาว์ ต้นจาทอดธรรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>Master of Management (SASIN), Chulalongkorn University</li> <li>Bachelor of Engineering (Systems), University of Pennsylvania, Philadelphia</li> <li>Bachelor of Science (Wharton School), Finance and Management , University of Pennsylvania, Philadelphia</li> <li>โครงการอบรมผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2536</li> </ul>	2546 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน 2541 - ปัจจุบัน 2537 - 2546	กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2 กรรมการ กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. บจก. เอ็น.ซี. เอสเตท บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ - แมเนจเม้นท์ บจก. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 90/2550</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547</li> </ul>				
6. ดร.พิบูลย์ ติมประภัทร กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการ ตรวจสอบ ประธาน คณะกรรมการสรรหา และ ประธานคณะกรรมการ พิจารณาค่าตอบแทน	69	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ph.D. University of Illinois</li> <li>M.A. (ECON) University of Phillipines</li> <li>ศ.บ.(เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul> การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 1/2547</li> <li>Board &amp; CEO Assessment รุ่นที่ 2/2546</li> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 19/2545</li> <li>The Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 3/2544</li> </ul>	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการ ตรวจสอบ ประธาน คณะกรรมการสรรหา และ ประธานคณะกรรมการ พิจารณาค่าตอบแทน กรรมการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					ปัจจุบัน	กรรมการ	โรงเรียนสองภาษา ลาดพร้าว	สถาบันการศึกษา
					ปัจจุบัน	กรรมการ	โรงพยาบาลลาดพร้าว	โรงพยาบาล
					ปัจจุบัน	กรรมการ และรองประธาน กรรมการ	บจ. ศูนย์ห้องปฏิบัติการ และวิจัยทางการแพทย์และ การเกษตร	ศูนย์ห้องปฏิบัติการและวิจัย ทางการแพทย์การเกษตรและ ยา
					2542 - 2550	กรรมการ และประธาน คณะกรรมการตรวจสอบ	ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พันธ์ กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหา	60	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Master of Public Administration, Roosevelt University, Chicago, ILL, USA</li> <li>เนติบัณฑิต สมัยที่ 25 สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตสภา</li> </ul>	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหา	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2551	รองกรรมการผู้จัดการ	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจ	ธนาคาร

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร 2539</li> <li>หลักสูตรโครงการสัมมนาผู้บริหารธนาคารและสถาบันการเงิน รุ่นที่ 4/2536</li> </ul> การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 53/2548</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 7/2547</li> </ul>	2546 - 2550	กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
8. นายวิจิตร วิชัยสาร กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการพิจารณา ค่าตอบแทน	63	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>หลักสูตรพัฒนาผู้บริหารระดับสูง ณ ประเทศออสเตรเลีย</li> <li>ทุนโคลัมโบ หลักสูตร Urban Planning and Management</li> <li>หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.) รุ่น 42</li> </ul> การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2549 - 2551	กรรมการ	การไฟฟ้านครหลวง	หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ
					2547 - 2549	ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี	สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย	หน่วยงานราชการ
					2546 - 2547	ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี	สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย	หน่วยงานราชการ
					2544 - 2546	ผู้ว่าราชการจังหวัดสตูล	สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย	หน่วยงานราชการ



ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				<ul style="list-style-type: none"> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 96/2550</li> <li>Finance for Non-finance Director (FND) รุ่นที่ 38/2550</li> <li>Understanding the Financial Statement (UFS) รุ่นที่ 12/2550</li> <li>Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 20/2550</li> <li>Monitoring the Quality of Financial Reporting (MRF) รุ่นที่ 2/2008</li> <li>IT Governance : A Strategic Part Forward</li> </ul>				
9. นายบุญชัย ชัยอนันต์บวร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	46	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (โยธา) มหาวิทยาลัยขอนแก่น</li> </ul>	2551 - ปัจจุบัน 2547 - 2551 2546 - 2547	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการ โครงการอาวุโส ผู้จัดการก่อสร้างสำนักงานใหญ่	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. บมจ. สุภาลัย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
10. นายวราพงศ์ นิลศิริ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	48	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท ผังเมืองมหามบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (ภูมิศาสตร์) สังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่</li> <li>Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>Mini Master of Retail Management สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li> </ul>	2551 - ปัจจุบัน 2550 - 2551 2547 - 2550 2546 - 2547 2542 - 2546	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการอาวุโส ผู้จัดการทั่วไป ผู้จัดการอาวุโส กรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. บจก.สถาพรวัฒนาค้าวัสดุก่อสร้าง บจก.เอส.ซี.คอนกรีตชั้น แอนด์ เคเคเอเรชั่น บจก. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง - แมนเนจเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การค้า การค้า รับจ้างบริหารชุมชนใน โครงการบ้านจัดสรร และ บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
11. นางสาวสวันต์ รุ่งวรา ผู้จัดการโครงการอาวุโส	56	0.001	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>The key success of the great CEO สหภาพการตลาดแห่งประเทศไทย</li> </ul>	2537 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการโครงการอาวุโส	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
12. นางน้ำเพชร ดันตะวิริยะ ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์	44	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารรัฐกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>Strategic Training &amp; Development, ASIA Business forum (ประเทศไทย) จำกัด</li> <li>Fundamental Practice for Corporate Secretary (FPCS 19)</li> </ul>	2551 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท, เลขานุการคณะกรรมการบริษัท, เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ, เลขานุการคณะกรรมการสรรหา, เลขานุการคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2548 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายทรัพยากรมนุษย์	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2542 - 2547	ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรมนุษย์	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
13. นายบุญชัย โรจน์พานิช ผู้จัดการโครงการอาวุโส	40	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารทั่วไป (การตลาด) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี วิศวกรรม (โยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>	2548 - ปัจจุบัน 2539 - 2548	ผู้จัดการโครงการอาวุโส ผู้จัดการโครงการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
14. นายวัลลภ ภูริจิตศิริกุล ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	40	0.03	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (การเงินการธนาคาร) มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย</li> <li>กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 25</li> </ul>	2545 - ปัจจุบัน 2542 - 2545	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน เจ้าหน้าที่บริหารทรัพย์สิน 4	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธนาคาร

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				คณะสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์				
15. นางสาวสุมนี บุญสรณะ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	45	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี บัญชี สถาบันราชภัฏวไลยอลงกรณ์</li> <li>ปริญญาตรี บริหารการจัดการ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช</li> </ul>	2546 - ปัจจุบัน 2544 - 2546	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บมจ. เอ็น.ซี. เอส์ซิ่ง บมจ. เอ็น.ซี. เอส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ - \* ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 30 ธันวาคม 2551

- กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ไม่เคยมีประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

**รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของผู้บริหาร  
บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)**

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

- หมายเหตุ
1. NCH = บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)  
 NCPM = บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด  
 QLM = บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด  
 NCE = บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด
  2. X = ประธานกรรมการ, / = กรรมการ, // = กรรมการบริหาร
  3. บริษัทที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังนี้
    1. ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนา
    2. บริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด ด. พรชัยค้าวัสดุก่อสร้าง
    3. บริษัท สถาพร โฮมมาร์ท (1999) จำกัด
    4. ห้างหุ้นส่วนจำกัด สำนักงานที่ดิน คลองบึงกลุ่มนิเวศน์ (ไม่ดำเนินธุรกิจ)
    5. บริษัท เคหะเจริญบ้านและที่ดิน (ไม่ดำเนินธุรกิจ)
    6. บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด
    7. บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด
    8. ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนาขนส่ง
    9. บริษัท ไอคอน คอนเซ็ปต์ดีจิง จำกัด
    10. บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด

## รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

กรรมการ	บริษัทย่อย		
	NCPM	QLM	NCE
1. นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	/	/	/
2. นายสมนึก ตันทเทอดธรรม	/		/
3. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์		/	

หมายเหตุ      NCPM = บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

QLM = บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

NCE = บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด

## รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจาก คณะกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 และมีวาระดำรงตำแหน่ง 3 ปี คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ซึ่งมีคุณสมบัติเป็นอิสระตามประกาศ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการ ตรวจสอบ ประกอบด้วย

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

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการ ตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2551 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 5 ครั้ง ซึ่งกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านได้ให้ความสำคัญในการประชุมและเข้าร่วมประชุมครบถ้วนทุกครั้ง รวมทั้งผู้บริหาร ระดับสูง ที่ปรึกษาภายนอก หน่วยงานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมในวาระที่ เกี่ยวข้อง ผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบในสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้

1. การสอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2551 คณะกรรมการ ตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินดังกล่าว ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่า รายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลมีความถูกต้องเพียงพอ ครบถ้วน และเชื่อถือได้ รวมทั้งได้สอบทานรายการ ระหว่างกันของบริษัทกับบริษัทย่อย รายการที่เกี่ยวข้องกันว่าเป็นรายการปกติทางธุรกิจการค้า โดยทั่วไป และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้สอดคล้องตามกฎหมายและ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

2. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติ แผนการตรวจสอบภายในประจำปี 2551 และกำกับดูแลงานตรวจสอบภายในให้เป็นไปตาม แผนงานที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนดูแลให้มีการปรับแผนการตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพและ เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางการพัฒนา ปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในของบริษัทให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น นอกจากนี้

3. การประเมินการควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล และมีความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยสอบทานจากรายงานผลการตรวจสอบ และรายงานการดำเนินงานของฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และติดตามให้มีการพัฒนาระบบการควบคุมภายใน ตลอดจนให้ความเห็นในแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้สามารถป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น รวมทั้งติดตามการดำเนินการตามมติของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท

4. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยง และความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงตามที่ฝ่ายบริหารนำเสนอทุกไตรมาส เพื่อให้มีความมั่นใจว่า บริษัทได้บริหารจัดการความเสี่ยงให้ลดลงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

5. การสอบทานการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส และปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ในปี 2550 คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอแนะให้บริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการเพิ่มขึ้น 2 ชุด คือ คณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลเรื่องการสรรหากรรมการและพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

6. การสอบทานและประเมินผลการปฏิบัติงานตนเอง คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง (Self – Assessment) ทั้งคณะ ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และตามแนวทางปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีความอิสระและกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2552

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินโดยรวม

( ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร )

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

## รายงานจากคณะกรรมการสรรหา

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

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

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

ในปี 2551 คณะกรรมการสรรหาได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหา โดยได้มีการประชุม 1 ครั้ง และกรรมการสรรหาทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน และมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท สาระสำคัญของการประชุม สรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระในปี 2551 (ดร.พิบูลย์ ลิมประกัทร ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย งดเว้นการเข้าร่วมพิจารณาในวาระนี้)

ทั้งนี้ ในปี 2551 คณะกรรมการสรรหาได้ปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ เต็มความสามารถ เป็นอิสระ และโปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย อย่างเหมาะสมแล้ว

( ดร.พิบูลย์ ลิมประกัทร )

ประธานคณะกรรมการสรรหา



## รายงานจากคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

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

1. ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร ประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
2. นายวิจิตร วิชัยสาร กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
3. นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

ในปี 2551 คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน โดยได้มีการประชุม 2 ครั้ง และกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน และมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท สาระสำคัญของการประชุม สรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาโครงสร้าง และอัตราค่าตอบแทน ของคณะกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติ(นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม งดออกเสียงในเรื่องนี้ เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย)
2. พิจารณาผลการศึกษาข้อดี ข้อเสีย และผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงช่วงระยะเวลาการขึ้นเงินเดือนประจำปีของบริษัท และได้เปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นรับทราบถึงแนวทางการดูแลพนักงานซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ในปี 2551 คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ เต็มความสามารถ เป็นอิสระ และโปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย อย่างเหมาะสมแล้ว

( ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร )

ประธานคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

## รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) โดยคณะกรรมการบริษัท ฯ ได้ประกาศและกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Policy) ตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2549 เพื่อให้เกิดระบบที่จัดให้มีโครงสร้างและกระบวนการของความสัมพันธ์ ระหว่าง คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และผู้ถือหุ้น มีการดูแลให้กิจการดำเนินไปในทิศทางที่เหมาะสมควรเป็น โดยจัดให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุล มีการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขัน นำไปสู่ความเจริญเติบโตและเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาว ตลอดจนสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจของกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลของ บริษัท มีแนวคิดตามหลักการพื้นฐานของการกำกับดูแลที่ดี เกี่ยวกับ ความโปร่งใส ความซื่อสัตย์ ความรับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ และ ความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนการดูแลสนับสนุนผู้บริหารและพนักงานให้ปฏิบัติงานอย่างรอบคอบและมีจริยธรรมในการประกอบธุรกิจอย่างถูกต้องและชอบธรรม โดยจัดแบ่งเป็น 5 หมวด ดังนี้

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

คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นอนุกรรมการที่แต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อเป็นกลไกอิสระในการถ่วงดุลอำนาจของฝ่ายจัดการ โดยมีฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเป็นผู้รับสนองนโยบายและจัดทำรายงานเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการประสิทธิภาพและคุณค่าของระบบการกำกับดูแลกิจการที่มีอยู่ รวมถึงสนับสนุนให้มีการดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นนโยบายของผู้บริหารระดับสูงขององค์กร มีผลในทางปฏิบัติ โดยพนักงานทุกระดับในองค์กร ตระหนักในความรับผิดชอบและทำการประเมินตนเองได้ ก่อให้เกิดวัฒนธรรมการกำกับดูแลที่ดีในบริษัท ฯ ทำให้เกิดสถานะแวดล้อมการควบคุมที่ดี และพนักงานจะเป็นผู้ที่เห็นความสำคัญและเข้ามามีส่วนร่วมในการปฏิบัติและรักษาหรือพัฒนาระบบการควบคุมภายใน ระบบการกำกับดูแลที่ดีมีส่วนสำคัญต่อการพัฒนาทรัพยากรบุคคล ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญในการปรับปรุงประสิทธิภาพ และเพิ่มประสิทธิผลในการประกอบกิจการของบริษัท ฯ

(ดร. พิบูลย์ ลิ้มประภัทร )

ประธานกรรมการตรวจสอบ