



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

**แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)**

**สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552**

## สารบัญ

	หน้า
<b>ส่วนที่ 1 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์</b>	1
1. ข้อมูลทั่วไปบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	3
2. ปัจจัยความเสี่ยง	5
3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	8
4. การประกอบธุรกิจของแต่ละผลิตภัณฑ์	17
5. การวิจัยและพัฒนา	41
6. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	42
7. โครงการในอนาคต	46
8. ข้อพิพาททางกฎหมาย	47
9. โครงสร้างเงินทุน	48
10. การจัดการ	51
11. การควบคุมภายใน	86
12. รายการระหว่างกัน	89
13. คำอธิบายผลการดำเนินงาน และการวิเคราะห์ฐานะการเงิน	94
14. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	109
<b>ส่วนที่ 2 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล</b>	110
<b>เอกสารแนบ 1</b>	
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท	
<b>เอกสารแนบ 2</b>	
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	
<b>เอกสารแนบ 3</b>	
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	
รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ	
รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ	
รายงานจากคณะกรรมการสรรหา	
รายงานจากคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	
แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน	

-----

## ส่วนที่ 1 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

### ข้อมูลสรุป

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

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

บริษัทวางนโยบายการตลาดโดยยึดหลัก “รู้จักบ้าน รู้ใจคุณ” และมุ่งสร้างความแตกต่างของโครงการและผลิตภัณฑ์จากคู่แข่งโดยทั่วไป โดยมีลักษณะเฉพาะของการออกแบบบ้านให้มีทางเลือกสำหรับลูกค้า (Adaptive Function Design) ในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านได้ มาตรฐานระบบคุณภาพมาตรฐานสากล ISO 9001:2000 ทั้งมาตรฐานการออกแบบ การควบคุมการก่อสร้างบ้านของโครงการ และการสร้างความเชื่อมั่นให้ลูกค้าในด้านการส่งมอบบ้าน ตลอดจนการดูแลโครงการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป เพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน และขยายฐานลูกค้าของบริษัทให้มีความครอบคลุมมากขึ้น โดยการปรับเพิ่มสัดส่วนสินค้าลงมาสู่ตลาดกลาง-ล่าง และพัฒนาช่องทางการตลาดเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายยิ่งขึ้น

สำหรับผลประกอบการปี 2552 บริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 56.1 ล้านบาท เทียบกับปี 2551 ซึ่งมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 45.8 ล้านบาท บริษัทมีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 101.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 222.5 มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 85.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 11.0

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 2,995.0 ล้านบาท หนี้สินรวม 959.0 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 2,036.0 ล้านบาท โดยมีอัตรานี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.47 เท่า ลดลงจากปี 2551 ที่มีอัตรานี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.60 ถือได้ว่าบริษัทมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีสภาพคล่องที่ดี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการรวมทั้งสิ้น 12 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 8,803 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วทั้งสิ้น 4,848 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.1 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน และโอนรับรู้เป็นรายได้แล้ว 4,480 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.9 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน และมีที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 715 ไร่ มูลค่าตามบัญชีประมาณ 1,237.77 ล้านบาท และมีราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระเท่ากับ 1,499.28 ล้านบาท

ในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันมากขึ้นเช่นในปัจจุบัน บริษัทตระหนักถึงการพัฒนาปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานและกลยุทธ์ในด้านต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ โดยในปี 2553 บริษัทมีนโยบายในการเปิดโครงการใหม่เพื่อทดแทนโครงการที่ปิดการขายไปในอดีต และเพื่อเป็นการรองรับการขยายฐานลูกค้าใหม่เพิ่มขึ้น

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

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลส่วนที่ 1 ในหัวข้ออื่น ๆ เพิ่มเติมก่อนการตัดสินใจลงทุน)

## 1. ข้อมูลทั่วไปบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

<b>ข้อมูลบริษัท</b>	<b>บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)</b>
<b>ประกอบธุรกิจ</b>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
<b>ที่ตั้งสำนักงานใหญ่</b>	1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
<b>เลขทะเบียนบริษัท</b>	0107546000385 (เดิมเลขที่ 40854600039)
<b>โฮมเพจ</b>	www.ncgroup.co.th
<b>โทรศัพท์</b>	66 (0) 2993-5080-7
<b>โทรสาร</b>	66 (0) 2533-7767
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	1,200,000,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยล้านบาท)
<b>ทุนชำระแล้ว</b>	1,185,985,052 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านเก้าแสนแปดหมื่นห้าพันห้าสิบบาท)
<b>นายทะเบียน หลักทรัพย์</b>	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถ.รัชดาภิเษก แขวง/เขต คลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 66 (0) 2229-2800, 66 (0) 2229-2888
<b>ผู้สอบบัญชี</b>	นางสาวจันทรา ว่องศรีอุดมพร หรือ นายพิชัย คัชฌาภิรมย์ บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 267/1 ถ.ประชากรราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2587-8080
<b>บริษัทที่ปรึกษาด้าน การตรวจสอบภายใน</b>	บริษัท เอเอ็นเอส บีซิเนส คอนซัลแทนส์ จำกัด  100/72 ชั้น 22, 100/2 อาคารวงศ์วานิช บี ถ.พระราม 9 แขวง/เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 66 (0) 2645-0109 โทรสาร 66 (0) 2645-0101

<b>ข้อมูลบริษัทย่อย</b>	<b>บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>
ประกอบธุรกิจ	รับจ้างบริหาร โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
เลขทะเบียนบริษัท	(4) 337/2541
โฮมเพจ	-
โทรศัพท์	66 (0) 2993-5080-7
โทรสาร	66 (0) 2532-3301-2
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (สิบล้านบาท)
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท (สิบล้านบาท)
ผู้สอบบัญชี	นายพีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์ หรือ นางสาววันนิสา งามบัวทอง บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 267/1 ถ.ประชาราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2587-8080
<b>ข้อมูลบริษัทย่อย</b>	<b>บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>
ประกอบธุรกิจ	รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและบริหารงานนิติบุคคลอาคาร ชุด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
เลขทะเบียนบริษัท	(4) 1189/2541
โฮมเพจ	-
โทรศัพท์	66 (0) 2993-5080-7
โทรสาร	66 (0) 2532-3301-2
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท)
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท)
ผู้สอบบัญชี	นางสาววันนิสา งามบัวทอง หรือ นายพีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์ บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 267/1 ถ.ประชาราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2587-8080

## 2. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง โดยได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง กำหนดลักษณะความเสี่ยง (Risk Assessment) กลยุทธ์ในการจัดการความเสี่ยง ติดตามและควบคุมความอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งการรายงานผลการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส บริษัทได้กำหนดความเสี่ยงและแนวทางในการบริหารจัดการ โดยแบ่งความเสี่ยงออกเป็น 3 ลักษณะ ดังนี้

### 2.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

#### - ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านพร้อมอยู่

บริษัทมีนโยบายในการสร้างบ้านพร้อมอยู่ (บ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน) ซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ของ บริษัทในการพัฒนาโครงการ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันในการตอบสนองความต้องการของลูกค้า การสร้างบ้านพร้อมอยู่ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนมาก เนื่องจากบริษัทไม่ได้รับเงินจากลูกค้าในระหว่างก่อสร้าง และบริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถขายบ้านพร้อมอยู่ได้ตามที่คาดการณ์ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีภาระ ต้นทุนในรูปของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง และความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

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

#### - ความเสี่ยงจากการขายบ้านสั่งสร้าง (Pre-sales) , บ้านสร้างก่อนขาย (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

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

## 2.2 ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน

### - การบริหารงานด้านการก่อสร้าง

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

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

### - ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดิน

จากสถานะเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัวในปัจจุบัน บริษัทได้มีนโยบายในการจัดซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ตลาดที่ไม่แน่นอนเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการซื้อที่ดิน โดยในระหว่างปี 2552 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พื้นที่ 5,773 ตารางวา เป็นจำนวนเงิน 72.76 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งการตัดสินใจซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัทได้



## 2.3 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

### - บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทมากกว่าร้อยละ 75

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

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

### 3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

#### 3.1 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 บ้านฟ้าชมพุกฤษ์ และบ้านฟ้าลาภูน บริเวณรังสิต 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 ลิฟวิ้ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (Quality Living Management Co., Ltd., “QLM”) เพื่อให้บริการและบริหารชุมชนหลังการขายของโครงการ และจัดตั้งบริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N.C. Property Management Co., Ltd., “NCPM”) เพื่อรับจ้างบริหารโครงการแบบครบวงจร ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของการขยายโชนและฐานลูกค้า และเป็นการเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับโครงการ “บ้านฟ้า” นอกจากนั้นยังเป็นช่วงเวลาที่บริษัทได้สร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า โดยเป็นผู้ริเริ่มใช้ “สัญญาเป็นธรรม” ในปี 2542 ด้วยการปรับสัญญาการจ่ายเงินค่างวดของลูกค้ตามความสำเร็จของงานก่อสร้าง อันเป็นที่มาของสัญญามาตรฐานที่สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) นำมาบังคับใช้เป็นการทั่วไปในปัจจุบัน

ภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ บริษัทได้ดำเนินกลยุทธ์การจัดซื้อโครงการและที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของสถาบันการเงินต่างๆ และบริษัทบริหารสินทรัพย์ สถาบันการเงิน (บปส.) เพื่อมาพัฒนาโครงการต่อ และเพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้บริษัทใช้เป็นโครงการนำร่องในการขยายเข้าสู่พื้นที่ในโชนอื่นด้วย บริษัทเป็นผู้ประกอบการบ้านจัดสรรรายแรกของประเทศไทยที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9002 ทั้งด้านบริหารการขาย การตลาด การก่อสร้าง และการพัฒนาโครงการ และ QLM เป็นบริษัทรับบริหารชุมชนบ้านจัดสรรรายแรกของประเทศไทยที่ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน 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 สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มดัชนีเทอดธรรม ลดลงจากร้อยละ 98.8 เหลือร้อยละ 79.0 และ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2550 กลุ่มดัชนีเทอดธรรมถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 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 และมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 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 ในราคาดุลค่าหุ้นละ 1 บาท และบริษัท ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็น 1,185,985,052 บาท กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2549

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด ครั้งที่ 1/2552 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2552 มีมติให้ยกเลิกการดำเนินกิจการ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2552 เป็นต้นไป เนื่องจาก บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่ซ้ำซ้อนกับบริษัทแม่ และไม่ได้ประกอบธุรกิจมา ตั้งแต่ปี 2548 รวมทั้งเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งการยกเลิกกิจการของบริษัทย่อยดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทแม่แต่อย่างใด ดังนี้ (ข้อมูลบริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด : เป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิง จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99% ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโครงการบ้านขนาดเล็ก ได้แก่ โครงการบ้านฟ้ารังสิต คลอง 2 ทุนจดทะเบียน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) ชำระแล้ว 100%)

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

โดยในระหว่างปี 2552 บริษัททำการปิดการขาย 2 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ พฤษะวารี (เฟส 7) และโครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เรือนพฤษะวารี (เฟส 8) ดังรายละเอียดข้อมูลในตารางโครงการในอดีต ดังต่อไปนี้

**โครงการในอดีต \* ของกลุ่มบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)**
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552**

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	บ้านฟ้าลาгуน	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***  รับจ้างบริหารโครงการ ซื้อโครงการและที่ดิน NPA*** ซื้อโครงการและที่ดิน NPA***
	9	บ้านสวนลลนา (คอนโดมิเนียม)	จอมเทียน พัทยา	CD	0.4 - 0.7	-	133	53	
	10	บ้านสวนลลนา (บ้านเดี่ยว) (เฟส 1)	จอมเทียน พัทยา	SDH	2.0 - 4.5	9	51	118	
	11	บ้านสวนลลนา (บ้านเดี่ยว) (เฟส 2)	จอมเทียน พัทยา	SDH	2.0 - 4.5	20	46	122	
	12	บ้านฟ้าปิยมรย์ เรือนหลวง	ลำลูกกา คลอง 6	SDH, DH, TH	0.9 - 3.5	50	371	525	
	13	บ้านฟ้าปิยมรย์ เชียงสวน	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 พุศย์วันา	ลำลูกกา คลอง 6	SDH, DH, TH	0.9 - 3.5	75	498	878	
	21	บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 2 (เฟส 2)	รังสิต คลอง 2	SDH	2.0 - 4.0	90	402	1,069	
2547	22	บ้านฟ้าปิยมรย์ พุศย์วารี (เฟส 7)	ลำลูกกา คลอง 6	SDH, DH	1.8 - 3.6	56	276	723	
2548	23	บ้านฟ้าปิยมรย์ เรือนพุศย์ (เฟส 8)	ลำลูกกา คลอง 6	TH	1.0 - 1.4	33	352	476	

หมายเหตุ \* โครงการในอดีต หมายถึง โครงการที่ขายหมดและปิดการขายแล้ว และโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าเสร็จสิ้นแล้ว

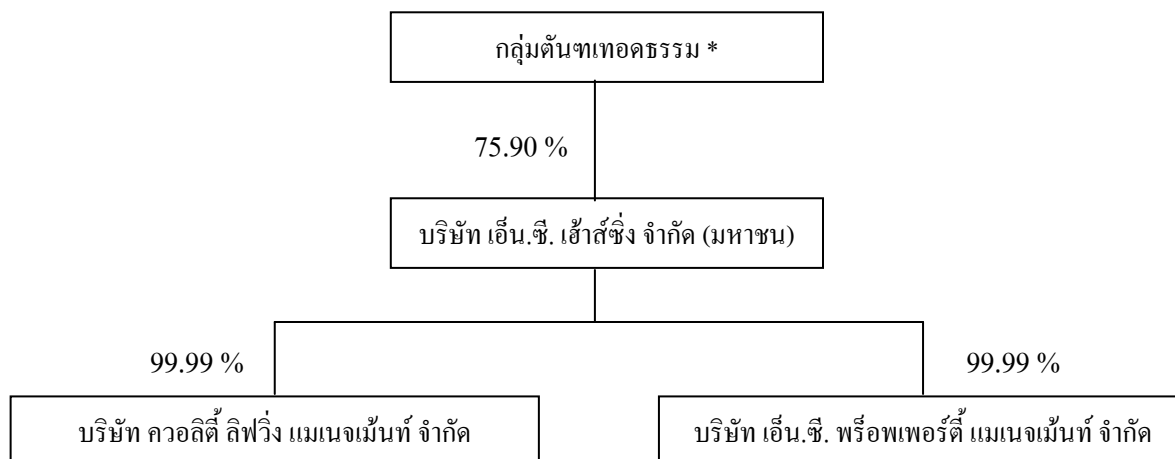
\*\* SDH = บ้านเดี่ยว, DH = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮ้าส์, CD = อาคารชุดพักอาศัย, CB = อาคารพาณิชย์

\*\*\* NPA หมายถึง สินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน

### 3.2 การประกอบธุรกิจ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552



หมายเหตุ : \* กลุ่มต้นทางเทอดธรรม หมายถึง ผู้ถือหุ้นนามสกุลต้นทางเทอดธรรมและผู้ที่เกี่ยวข้อง

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

- กรุงเทพฯ โซนเหนือ : บริเวณรังสิต-องครักษ์ และลำลูกกา เช่น บ้านฟ้าปิยมรย์ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต บ้านฟ้ารังสิต คลอง 2 (ปิดโครงการแล้ว) บ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกา คลอง 7 รัชธานี โฮมออนกรีน และโฮมออนกรีน 2
- กรุงเทพฯ โซนใต้ : บริเวณถนนประชาอุทิศ ได้แก่ บ้านนริสา และบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัลธนบุรีรัมย์
- กรุงเทพฯ โซนตะวันตก : บริเวณวงแหวนปิ่นเกล้า และ พุทธรณชาติ เช่น บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัลปิ่นเกล้า และบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธรณชาติ สาย 1
- กรุงเทพฯ โซนตะวันออก : บริเวณศรีนครินทร์ ได้แก่ ศรีนครินทร์ แกรนด์โฮม (ปิดโครงการแล้ว)

- กรุงเทพฯ โชนในเมือง : บริเวณถนนลาดพร้าว ได้แก่ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ลาดพร้าว 101 (ปิดโครงการแล้ว)
- โชนอื่นๆ : จังหวัดชลบุรี บริเวณริมหาดจอมเทียน ได้แก่ บ้านสวนลลนา (ปิดโครงการแล้ว) และบ้านฟ้าริมหาด จอมเทียน จังหวัดขอนแก่น อำเภอเมือง ได้แก่ เดอะโฟกัส คอนโดมิเนียม

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

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 12 โครงการ มูลค่าขายรวม 8,803 ล้านบาท

### นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

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

- **บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N.C. Property Management Co.,Ltd. : NCPM)** ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารและจัดการ โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด การก่อสร้างและการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ การเจรจากับลูกค้าเก่า ตลอดจนการเจรจากับเจ้าหนี้ โดยมีโครงการที่เข้ารับจ้างบริหารโครงการ อาทิ โครงการบ้านสวนลลนา พัทยา โครงการจันทิมา 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 2552 รับบริหารชุมชนรวมทั้งสิ้น 14 โครงการ



### 3.3 โครงสร้างรายได้

บริษัทมีรายได้หลักทั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

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

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

หมายเหตุ \* บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99

\*\* รายได้อื่นเป็นรายได้จากการยึดคืนสัญญา รับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินและอื่นๆ

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

NCPM หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

QLM หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

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

### 3.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

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

## 4. การประกอบธุรกิจของแต่ละผลิตภัณฑ์

### 4.1 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 โครงการบ้านฟ้าปิยมัย และบ้านนริศา 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 12 โครงการ แบ่งกลุ่มตามแนวคิดของแต่ละโครงการ ได้ดังนี้

ชื่อโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ระดับราคาบ้าน (ลบ.)	ประเภทบ้าน
<b>แนวคิดไทยประยุกต์</b>			
บ้านฟ้าปิยมรย์-พรีเมียร์ พาร์ค	AB, AC	1.0 – 3.6	SDH, DH, TH
บ้านฟ้าปิยมรย์-เลค แอนด์ พาร์ค 1 และ 2	AA, AB	3.0 – 9.6	SDH
บ้านนริศ 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>			
โครงการรัชฎาณี โฮมออนกรีน และ โฮมออนกรีน 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. บ้านพร้อมอยู่ ใช้กับโครงการประเภทบ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัย เป็นบ้านหรืออาคารชุดพักอาศัย ที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว และพร้อมที่จะโอนให้ลูกค้าทันทีที่ลูกค้าชำระเงินเรียบร้อยแล้ว โดยมีระยะเวลาผ่อนชำระเงินค่างวดประมาณ 0-2 งวด คิดเป็นร้อยละ 5 ของราคาบ้านโดยบริษัทดำเนินการขายบ้านพร้อมอยู่ตั้งแต่ปี 2545 และเริ่มพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายในปี 2549 โดยในปี 2552 และปี 2551 บริษัทมี

2. **บ้านสั่งสร้าง** ใช้กับโครงการประเภทบ้านจัดสรร เป็นลักษณะบ้านที่ลูกค้าสั่งสร้างตามรูปแบบที่บริษัทได้ออกแบบไว้ โดยลูกค้าสามารถเลือกทางเลือกในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในซึ่งได้ออกแบบรองรับไว้แล้วได้ บริษัทจะเริ่มก่อสร้างเมื่อมีการทำสัญญาซื้อขายกับลูกค้าและได้รับชำระเงินค่างวดแล้ว โดยมีงวดการผ่อนชำระเงินค่างวดประมาณ 7-8 งวด คิดเป็นร้อยละ 10 - 15 ของราคาบ้าน บ้านสั่งสร้างเป็นผลิตภัณฑ์ที่บริษัทมีไว้เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน และเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการทยอยผ่อนชำระเงินค่างวด หรือปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ในปี 2552 และปี 2551 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินประเภทบ้านสั่งสร้างคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.4 และร้อยละ 18.9 ของรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินทั้งหมด ตามลำดับ

3. **บ้านสร้างก่อนขาย** ใช้กับโครงการประเภทบ้านจัดสรร เป็นบ้านที่บริษัทได้เริ่มก่อสร้างบางส่วน ซึ่งเมื่อลูกค้าเข้าแวะชมโครงการจะสามารถเลือกซื้อได้ทันที บริษัทมีนโยบายการสร้างบ้านก่อนขายเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า ในขณะเดียวกันก็สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในเรื่องการปรับรูปแบบการใช้สอย (Adaptive Function Design) รวมทั้งความพร้อมของลูกค้าในการเข้าอยู่อาศัยที่แตกต่างกันได้อีกด้วย นอกจากนี้ การมีบ้านสร้างก่อนขายในโครงการถือเป็นกลยุทธ์หนึ่งซึ่งช่วยให้บริษัทมีสินค้าสำเร็จรูป ที่ช่วยให้เกิดการโอนได้เร็วขึ้น โดยมีงวดการผ่อนชำระเงินค่างวดประมาณ 3 - 6 งวด บริษัทได้เพิ่มสินค้าประเภทบ้านสร้างก่อนขายตั้งแต่ปี 2545 โดยในปี 2552 และปี 2551 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินประเภทบ้านสร้างก่อนขายคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.5 และร้อยละ 11.7 ของรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินทั้งหมด ตามลำดับ

#### ตารางสัดส่วนรายได้ตามลักษณะการสั่งซื้อของลูกค้า

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระ เงินค่างวด	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)		
		2552	2551	2550
1. บ้านพร้อมอยู่	(0 - 2 งวด)	62.1	69.5	82.3
2. บ้านสร้างก่อนขาย	(3 - 6 งวด)	9.5	11.7	9.0
3. บ้านสั่งสร้าง	(มากกว่า 7 งวด)	28.4	18.9	8.7
รวม		100.0	100.0	100.0

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

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

ปัจจุบัน บริษัท และบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ดังนี้

## โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน\* ณ 31 ธันวาคม 2552

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)	%
1 <u>โซนเหนือ</u> ธัญธานี 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	165	882,0	729,0	159	827,0	93,8	155	783,0	88,8	4	44,0	5,0
2 บ้านฟ้าปิยมรย์ 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	198	926,0	539,0	81	375,0	40,5	73	346,0	37,4	8	29,0	3,1
3 บ้านฟ้าปิยมรย์ 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	791,0	491,0	81	164,0	17,7	67	136,0	14,7	14	28,0	3,0
4 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	236,0	175,0	63	88,0	9,5	60	85,0	9,2	3	3,0	0,3
5 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	905,0	629,0	113	297,0	32,8	110	290,00	31,3	3	7,0	0,8
6 ธัญธานี 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	1 611,0	1 067,0	72	508,0	31,5	55	380,0	41,0	17	128,0	7,9
7 <u>โซนตะวันตก</u> บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัลปิ่นเกล้า ***ปี 2546	ปิ่นเกล้า 21-3-52.0 ไร่	บ้านเดี่ยว	5.0-12.0	- กลุ่ม AA - กลุ่มอายุ 35-50 ปี - รายได้ 100,000 บาทขึ้นไป	60	390,0	296,0	59	372,0	95,4	58	364,0	93,3	1	8,0	-

## โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน\* ณ 31 ธันวาคม 2552

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)	%
8	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	751.0	500.0	73	611.0	81.4	64	537.0	71.5	9	74.0	-
9	<u>โชนใต้</u> นริศา ธนบุรีรัมย์*** ปี 2546	ถ.ประจักษ์ เขตราชบุรีบูรณะ 51-2-69.6 ไร่	บ้านเดี่ยว 5.0-12.0	- กลุ่ม AA - กลุ่มอายุ 35-50 ปี - รายได้ 100,000 บาทขึ้นไป	60	405.0	285.0	59	395.0	97.5	59	395.0	97.5	-	-	-
10	บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ธนบุรีรัมย์ ปี 2547	ถ.ประจักษ์ เขตทุ่งครุ / 65-1-54.1 ไร่	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด 4.6-11.0 2.5-3.4	- กลุ่ม AA - กลุ่มอายุ 35-50 ปี - รายได้ 100,000 บาทขึ้นไป	258	1,204.0	852.0	119	552.0	45.8	106	510.0	42.4	13	42.0	3.5
11	<u>โชนตะวันออก</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	557.0	366.0	91	515.0	92.5	91	515.0	92.5	-	-	-
12	<u>โชนต่างจังหวัด</u> เดอะ ฟ็อกซ์ 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	145.0	91.0	280	144.0	25.9	272	139.0	25.0	8	5.0	0.9
รวม					2,339	8,803.0	6,020.0	1,250	4,848.0	55.1	1,170	4,480	50.9	80	368	4.2

ทั้งนี้ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาสาธารณูปโภค จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต 2 , บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 11 , บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3 เฟส 2 , บ้านฟ้าธัญธานี วิลเลจ 3 และเดอะกรีนพาร์คจอมเทียน



หมายเหตุ : - \* โครงการที่ดำเนินการอยู่ หมายถึง โครงการที่เริ่มเปิดขาย และอยู่ระหว่างก่อสร้าง หรืออยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าสำหรับรอบบัญชีนั้น

- \*\* บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด รับจ้างบริหารจัดการโครงการ 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 การเก็บเงินค่างวด การยื่นขอสินเชื่อให้ผู้ซื้อรายย่อย 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 14 โครงการ

## 4.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### 4.2.1 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 ปิยะมัย ที่เน้นสถาปัตยกรรมไทยย้อนยุคในสมัยรัชกาลที่ 5 การจัดทำกิจกรรมร่วมกันระหว่างลูกบ้าน หรือการออกแบบประโยชน์ใช้สอย (function) สำหรับโครงการแนวคิดบ้านสวน ทั้งภายในและภายนอกบ้านให้สัมผัสทัศนียภาพของสวนได้อย่างเต็มที่ 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

#### 4) กลยุทธ์ด้านการวิจัยการตลาดและการพัฒนาตลาด

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

#### 5) กลยุทธ์การสร้างเชื่อมั่นให้กับลูกค้า

บริษัทมุ่งสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายหลังจากวิกฤติเศรษฐกิจ 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 การกำหนดลูกค้าเป้าหมายอันเป็นที่มาของการกำหนดราคาจะพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ทำเลที่ตั้งของโครงการ และ โอกาสทางการตลาด

## 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 และสภาพการแข่งขัน อันก่อให้เกิดช่องว่างทางการตลาดที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายนั้น อาทิเช่น โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑลสาย 1 ซึ่งผังเมืองกำหนดให้เป็นบ้านเดี่ยว ประกอบกับการเปรียบเทียบต้นทุนดำเนินการเพื่อกำหนดราคาขายสินค้า ทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มระดับสูงโดยปริยาย เป็นต้น ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนประเภทลูกค้าต่างๆ ครอบคลุมกันไป อันเนื่องมาจากนโยบายการกระจายความเสี่ยงในทำเลที่ตั้งโครงการ และกลุ่มลูกค้าให้ครอบคลุมในทุกทำเล และกลุ่มเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงเน้นผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อในระดับกลางถึงสูงเป็นหลัก จากข้อมูลในอดีตที่ผ่านมา พบว่า กว่าร้อยละ 31 ของการได้มาซึ่งลูกค้า เป็นลูกค้าที่เกิดจากการแนะนำ และบอกต่อของลูกค้าเก่าในโครงการ (MGM : Member Gets Member) อันสะท้อนถึงความไว้วางใจของลูกค้าที่เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

### การจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

ช่องทางการจำหน่ายหลักของบริษัท เป็นการขายตรงผ่านสำนักงานขายแต่ละโครงการของบริษัท การออกบูธขายบ้านตามงานนิทรรศการแสดงบ้านต่างๆที่จัดโดยสมาคมอสังหาริมทรัพย์และ

#### 4.2.2 ภาวะอุตสาหกรรม

##### แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ ปี 2553

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

แนวโน้มการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในปี 2553 พบว่า ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีแผนการเปิดโครงการใหม่ประมาณ 170 โครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากประมาณ 110 โครงการในปี 2552 ซึ่งกลยุทธ์การลงทุนในปีนี้ ผู้ประกอบการต่างมีแผนการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน โดยจะกระจายการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้ามากขึ้น เพื่อปรับลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ผู้ประกอบการบางรายอาจจะให้นำหน้าในการพัฒนาโครงการ

## ปัจจัยบวก

นอกจากความชัดเจนของโครงการรถไฟฟ้าบางเส้นทางแล้ว เม็ดเงินที่ไหลเข้ามาจะช่วยให้สถาบันการเงินมีสภาพคล่อง แต่สถาบันการเงินยังมีความกังวลต่อการปล่อยสินเชื่อภาคธุรกิจ จึงอาจทำให้สถาบันการเงินหันมาเน้นการปล่อยสินเชื่อผู้บริโภคมากขึ้นในปี 2553 โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นสินเชื่อที่มีหลักประกันและมีความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่อผู้บริโภคประเภทอื่นๆ ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2553 จะเป็นปีของที่อยู่อาศัยราคาขนาดย่อมจะไม่เกินล้านบาทมากนัก เพราะนอกจากจะมีที่อยู่อาศัยในตลาดล่างที่ผู้ประกอบการบางรายมีความเชี่ยวชาญในการผลิตขายแล้ว ยังมีที่อยู่อาศัยราคาถูกอีกประมาณหมื่นกว่าหน่วยที่ผู้ประกอบการสร้างขายตามโครงการของ BOI เพื่อแลกกับสิทธิประโยชน์ทางภาษี นอกจากนี้ ยังมีบ้านตามโครงการเอื้ออาทรที่ยังก่อสร้างอยู่อีกประมาณ 40,000-50,000 หน่วยสุดท้ายทยอยออกมาในปี นี้ และคาดว่าส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 80 ของที่อยู่อาศัยในตลาดล่างดังกล่าวนี้จะเป็นประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียม

## ปัจจัยลบ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญปัจจัยเสี่ยงและความท้าทายในหลายด้าน อาทิ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังคงมีความเสี่ยงจากปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศและเสถียรภาพการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ที่อาจจะทำให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่มีทิศทางที่ดีขึ้นขาด

ปัจจัยลบนอกเหนือไปจากเรื่องเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่จะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้กำลังซื้อลดลงบ้างเล็กน้อย ยังมีกรณีที่ผู้ประกอบการต้องปรับตัวมากขึ้นกับความเข้มงวดของกฎเกณฑ์ด้านมาตรการควบคุมสิ่งแวดล้อม ทำให้การพัฒนาโครงการและการก่อสร้างมีข้อจำกัดมากขึ้น อย่างไรก็ตาม กฎเกณฑ์ที่เข้มงวดขึ้นและเป็นปัญหาเฉพาะนั้นอาจทำให้ผู้บริโภคมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในระยะยาว

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

### ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แสดงจำนวนยูนิตแยกตามประเภทการดำเนินการ

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

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์



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

### ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

แสดงจำนวนหน่วยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยสร้างโดยผู้ประกอบการ

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

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### จำนวนที่อยู่อาศัย (Supply)

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

### โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล

ระดับราคา (ล้านบาท)	2551		2552	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 0.501	80	0.1	-	-
0.501 - 1.000	9,235	13.2	7,767	13.5
1.001 - 2.000	22,338	32.0	20,504	35.6
2.001 - 3.000	15,806	22.7	9,910	17.2
3.001 - 5.000	14,443	20.7	11,901	20.7
5.001 - 10.000	6,412	9.2	6,107	10.6
10.001 - 20.000	1,199	1.7	996	1.7
มากกว่า 20.000	244	0.3	419	0.7
รวม	69,757	100.0	57,604	100.0

ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)

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

### โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ปี 2552

แยกตามประเภท และระดับราคา

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

ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)

## สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ในปี 2552 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ มีจำนวนรวม 318,866 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.2 จากปี 2551 ที่มีจำนวน 286,960 ล้านบาท และยอดคงค้างสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป เพิ่มขึ้นจาก 1,584,966 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2551 เป็น 1,716,176 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2552 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของอัตราดอกเบี้ย และการแข่งขันกันในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

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

**ตารางสินเชื่อบริษัทและหุ้นกู้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ ปี 2552**

(หน่วย : ล้านบาท)

ไตรมาส/ปี	สินเชื่อบุคคล	สินเชื่อบุคคล	สินเชื่อ	สินเชื่อ	หุ้นกู้ธุรกิจ
	ปล่อยใหม่	คงค้าง	ผู้ประกอบการ ปล่อยใหม่	ผู้ประกอบการ คงค้าง	อสังหาริมทรัพย์
<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
<b>2552</b>	<b>318,866</b>		<b>39,665</b>		<b>3,190</b>
Q1/2552	63,994	1,606,479	15,264	229,646	0
Q2/2552	70,689	1,631,306	7,578	233,555	3,000
Q3/2552	85,967	1,665,186	10,383	216,434	150
Q4/2552	98,216	1,716,176	6,440	202,798	40
△ QoQ	14.2%	3.1%	(38.0%)	(6.3%)	(73.3%)
△ YoY	27.5%	8.3%	(38.4%)	(14.8%)	(99.7%)
△ YTD	11.1%		(39.8%)		(95.2%)

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## ศักยภาพในการแข่งขัน

บริษัทเป็นองค์กรที่มีความเข้มแข็ง มั่นคง สามารถฝ่าวิกฤติเศรษฐกิจ ทั้งนี้ บริษัทมีจุดแข็งหลายประการ ซึ่งจะเป็นปัจจัยทำให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันที่สูง เนื่องจาก

1) บริษัทมีผู้บริหารที่มีประสบการณ์ และอยู่ในธุรกิจมายาวนาน จึงทำให้มีความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า และสามารถนำบริษัทผ่านพ้นวิกฤติเศรษฐกิจ

2) บริษัทสามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้ในเรื่องต้นทุน เนื่องจากบริษัทจะมุ่งเน้นการจัดซื้อที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันหลักจางเอง ซึ่งเป็นหลักประกันที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากสถาบันการเงิน ปัจจุบัน บริษัทมีที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 715 ไร่ เพื่อสำหรับใช้ดำเนินโครงการในอนาคต

3) บริษัทได้มีความคิดริเริ่มสร้างสรรค์แบบบ้านใหม่ๆ อยู่เสมอ อาทิ โครงการบ้านฟ้าปียรมย์ ซึ่งเป็นแบบบ้านไทยประยุกต์สมัยยุครัชกาลที่ 5 ซึ่งได้รับการตอบรับจากสาธารณชนผู้ซื้อบ้านอย่างล้นหลาม โดยสามารถขายและปิดโครงการอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นการบ่งชี้ถึงความสามารถในการสร้างสรรค์แบบบ้านใหม่ๆ ให้กับผู้ซื้อบ้านได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการนำเสนอบ้านเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าภายใต้แนวคิดปลูกเรือนตามใจผู้อยู่ (Adaptive Function Design) รองรับการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และมุ่งเน้นการสร้างระบบและหน่วยงานบริหารชุมชนภายหลังการขาย

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

### 4.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์

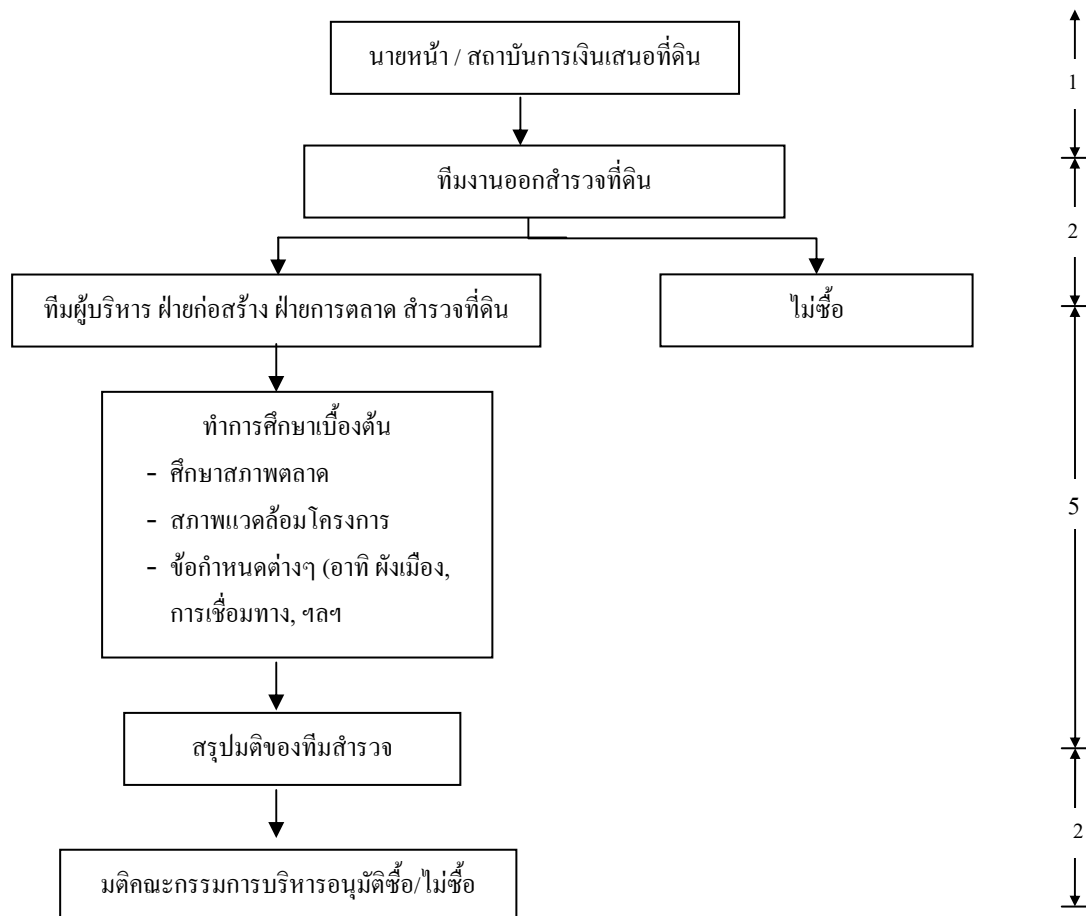
ในการพัฒนาโครงการ บริษัทยึดหลักความระมัดระวังในการพิจารณาดำเนินธุรกิจ ซึ่งโดยปกติโครงการของบริษัทจะใช้ระยะเวลาเฉลี่ยในการพัฒนาโครงการจนสามารถรับรู้รายได้ได้ประมาณ 8 – 12 เดือน (ระยะเวลาเฉลี่ยในการพัฒนาโครงการจนปิดการขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จประมาณ 2 ปี) โดยมีขั้นตอนการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

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 ในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดสำหรับโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างพัฒนานั้น 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 24 ราย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับเหมาที่ผ่านการทำงานกับบริษัทมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งหากบริษัทมีการเพิ่มโครงการใหม่ๆ ในอนาคต บริษัทสามารถดำเนินการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มได้ โดยปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาในบัญชีรายชื่อและทะเบียนประวัติของผู้รับเหมางานอาคารทั้งหมด 89 ราย ซึ่งผ่านกระบวนการพิจารณาคุณสมบัติตามที่กำหนดมาตรฐานไว้ โดยบริษัทมีขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดจ้างผู้รับเหมาอย่างชัดเจน ตามที่กำหนดในระบบมาตรฐาน ISO 9001:2000 เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมางานก่อสร้างต่างๆ จะสามารถทำการก่อสร้างงานได้คุณภาพมาตรฐาน โดยบริษัทจะเป็นผู้กำหนดแบบบ้าน และราคาให้ผู้รับเหมาตามแบบบ้านของบริษัท และผู้รับเหมาที่ได้มาตรฐานตามทะเบียนรายชื่อของบริษัทจะเป็นผู้สนองงาน ให้บริษัทพิจารณาจัดสรรงานให้แก่ผู้รับเหมาตามความสามารถในการผลิต โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างต่างๆ เองตามแบบและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

บริษัทควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาโดยการตรวจสอบงานให้เป็นไปตามมาตรฐานคู่มือการปฏิบัติงานของบริษัท ซึ่งมีเกณฑ์มาตรฐานในการประเมินคุณภาพงาน ระยะเวลาปฏิบัติงาน



### การจัดหาวัสดุก่อสร้าง

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

### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยได้กำหนดให้มีนโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขึ้น เพื่อให้พนักงานได้ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน บริษัท มีระบบการบริหารจัดการสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ ไว้ อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบการบำบัดน้ำเสีย โดยได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นระบบมาตรฐานสำหรับบ้านแต่ละหลัง และระบบการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของแต่ละโครงการ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินงานที่เป็นมาตรฐานที่กำหนดใน ISO 9001:2000 ซึ่งครอบคลุมถึงระเบียบที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีกรณีพิพาทหรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

### งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมียอดบ้านที่ได้รับจอง และรอส่งมอบใน 10 โครงการ จำนวน 80 ยูนิต รวมมูลค่า 368 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.2 ของมูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ทั้งหมด รายละเอียดปรากฏตามตารางโครงการที่ดำเนินการในปัจจุบันของบริษัท ในส่วนที่ 1 ข้อ 4.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์

## 5. การวิจัยและการพัฒนา

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการวิจัยและพัฒนาเป็นอย่างมาก โดยได้มีการจัดตั้งฝ่ายพัฒนาธุรกิจเพื่อศึกษาวิเคราะห์ และวิจัยข้อมูลทางการตลาด พิจารณาความเป็นไปได้ในการลงทุน และวางแผนงาน และกลยุทธ์ในด้านต่างๆ รวมทั้งการเสริมสร้างภาพพจน์ที่ดีให้กับองค์กรสู่สาธารณชน ตลอดจนการศึกษาถึงแนวทางและวิธีการพัฒนาเทคนิคในการก่อสร้างเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยบริษัทได้แบ่งส่วนการวิจัยและพัฒนาเป็น 2 หน่วยงาน คือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ ทั้งนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการวิจัยและพัฒนาปี 2552 และปี 2551 เป็นจำนวนเงินประมาณ 0.3 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2552 บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการวิจัยเพื่อศึกษาและสำรวจตลาด 0.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและออกแบบการวางผัง 0.17 ล้านบาท

- **ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ** มีนโยบายศึกษา วิเคราะห์ รวมไปถึงทำการวิจัยพฤติกรรมผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย (Target Group) สถานะการแข่งขัน โอกาสทางการตลาด และค้นหาทำเลใหม่ เช่นการสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าบ้านในโครงการและผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการ การติดตามข่าวสารของกลุ่มแข่ง และสถานการณ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึงสถานะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เพื่อนำมาเป็นฐานข้อมูลในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ภายใต้แนวความคิด การออกแบบที่ทันสมัยยิ่งขึ้น โดยที่ยังเน้นจุดยืนและเอกลักษณ์ของธุรกิจไว้ ทั้งนี้ ยังมีการสร้างสมมุติฐาน (Assumption) แบบจำลองทางการเงิน (Financial Model) ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) เพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น และมีวิธีการรองรับสถานการณ์ หากความเสี่ยงนั้นเกิดขึ้น

- **ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์** ทำการศึกษาและพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์ โดยพิจารณาทั้งในด้านการออกแบบ รูปลักษณ์ และประโยชน์ใช้สอย ให้สอดคล้องกับพฤติกรรม ความต้องการของผู้อยู่อาศัย ผ่านการวิจัย ทดลอง เก็บข้อมูล ทั้งภายในและภายนอกองค์กร มีการนำวัสดุในการผลิตสมัยใหม่ ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และสามารถลดการใช้พลังงาน มาเป็นองค์ประกอบในการก่อสร้างมากขึ้น ทั้งนี้ เพื่อให้การพัฒนาผลิตภัณฑ์มีคุณภาพ และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น สามารถได้รับการยอมรับจากลูกค้ามากขึ้น

## 6. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 6.1 ทรัพย์สินหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และบ้านที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ มูลค่ารวม 2,950 ล้านบาท

#### 6.1.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552)

รายการ	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	ภาวะ ผูกพัน
ที่ดิน *		
• สำนักงาน	1.95	ไม่มี
• สโมสร	82.26	ไม่มี
อาคาร *		
• สำนักงาน	3.32	รายละเอียดตามหมายเหตุ
• สโมสร	79.13	รายละเอียดตามหมายเหตุ
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย (บ้านฟ้าปิยะมัย อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี (11-0-0))	3.74	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	3.64	ไม่มี
• สำนักงานใหญ่ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี (อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น กว้าง 5 ม. ยาว 12 ม.)		
• สโมสรลาภูน อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี (1-0-36)		
เครื่องจักรและอุปกรณ์	0.26	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงาน	3.59	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	1.48	ไม่มี
ยานพาหนะ	3.53	ไม่มี
รวม	182.9	

หมายเหตุ \* ที่ตั้งของที่ดินและอาคารสโมสร ประกอบด้วย

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

ทั้งนี้ บริษัทมีการเก็บค่าเช่าเป็นรายได้ค่าบำรุงรักษาอาคารสโมสรของบริษัท

## 6.1.2 โครงการบ้านพร้อมที่ดินเพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552)

ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง / ประเภท	เนื้อที่ คงเหลือ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)		กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
		ประเมิน	ทางบัญชี		
1. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ริงไซด์ (เฟส 2) / ถ.เสมาฟ้าคราม (คลอง 2 ขาออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	0-2- 79.30	5.59	2.92	NC	ไม่มี
2. บ้านนริศา ธนบุรีรมย์ / ถ.ประชาอุทิศ 80 อ.ราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ / SDH	0-3- 28.30	9.85	6.64	NC	ไม่มี
3. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า / ถ.บางระมาด อ.ตลิ่งชัน กรุงเทพฯ / SDH	0-2- 67.0	17.40	14.57	NC	ไม่มี
4. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ธนบุรีรมย์ / ถ.ประชาอุทิศ อ.ราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ / SDH , DH	25-1- 61.80	291.60	295.30	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 22.998 ลบ.
5. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค พุทธมณฑล สาย 1 / ถ.พัฒนา อ.ตลิ่งชัน กรุงเทพฯ / SDH	8-1- 82.0	107.70	109.51	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 0.01 ลบ.
6. บ้านรัชฎาธานี / ถ.ลำลูกกา (คลอง 5) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	3-2- 46.0	63.40	67.35	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 21.287 ลบ.
7. บ้านฟ้าริมหาดจอมเทียน / อ.บาง ละมุง จ.ชลบุรี / SDH	0-1- 56.0	9.11	9.86	NC	ไม่มี
8. ที่ดินเปล่า / ริมถนนจอมเทียน ด้านหน้าโครงการ บ้านฟ้าริมหาดจอมเทียน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี / L	19-0- 59.10 12-0- 19.0	341.17	163.45	NC	ไม่มี
9. บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 9 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	24-3- 23.40	226.72	180.09	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 8.342 ลบ.
10. บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 10 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH, DH, TH	31-2- 96.10	203.40	167.32	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 17.635 ลบ.

ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง / ประเภท	เนื้อที่ คงเหลือ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)		กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
		ประเมิน	ทางบัญชี		
11. คอนโดมิเนียม จ.ขอนแก่น / ถ. คุณสาราม อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น / CD	1-1- 73.60	3.70	3.08	NC	ไม่มี
12. ที่ดินเปล่า / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / L	405-2- 30.0	562.44	561.26	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 7.49 ลบ.
13. บ้านรัฐธานี วิลเลจ 2 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 5) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	58-0- 55.80	335.20	327.81	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 269.751 ลบ.
14. ที่ดินเปล่า / บ้านรัฐธานี วิลเลจ 3 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 5) อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี / L	278-3- 91.00	557.96	475.34	NC	
15. กรีนพาร์คริงสิต คลอง 3 / ถ.เลียบ คลอง 3 ฝั่งใต้ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี / SDH , DH	26-1- 54.80	213.17	211.39	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 74.20 ลบ.
16. ที่ดินเปล่า / ด้านหน้าโครงการกรีน พาร์คริงสิต คลอง 3 / อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี / L	11-3- 14.00	37.71	37.72	NC	
17. บ้านฟ้ารังสิต คลอง 7 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 7 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH, DH,TH,CB	8-3- 67.80	47.47	51.75	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 3.85 ลบ.
18. เดอะ กรีนพาร์ค จอมเทียน by NC GROUP / อ.บางละมุง จ.ชลบุรี / DH	14-1- 73.0	127.32	81.48	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 55.726 ลบ.
รวมที่ดินเปล่า	715-1- 94.10	1,499.28	1,237.77		
รวม	921-1- 59.00	3,160.91	2,766.84		

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

2. ประเมินราคาโดย บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้า จำกัด ในเดือนธันวาคม 2552

โดยใช้วิธีประเมินราคาแบบเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และแบบต้นทุนทดแทน ปรับปรุงด้วยเงินลงทุนในโครงการที่เพิ่มขึ้น

## 6.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องเนื่องกับการพัฒนาบ้านจัดสรรเพื่อขายเป็นหลัก โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมในธุรกิจนั้นๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2 บริษัท ดังนี้

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงิน ลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน ตามวิธีราคาทุน (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย (บาท)
1. บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ - แมนเนจเม้นท์ จำกัด	รับเหมาก่อสร้างและบริหาร โครงการ	10.00	99.99	11,864,497	22,189,235
2. บริษัท ควอลิตี้ ลีฟวิ่ง แมนเนจ เม้นท์ จำกัด	บริหารงานหมู่บ้าน	1.00	99.99	0.01	3,430,275

### นโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย

บริษัทจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยนั้น เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญ และควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยในทิศทางที่เหมาะสม และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัท

## 7. โครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่รวมทั้งสิ้น 12 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 8,803 ล้านบาท มูลค่าคงเหลือเพื่อขาย 3,955 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีทำเลที่ตั้งกระจายอยู่ทั้ง 4 มุมเมือง รวมทั้งเมืองขนาดใหญ่ในต่างจังหวัด และในด้านประเภทของผลิตภัณฑ์ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม และในปัจจุบันบริษัทมีที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 715 ไร่ มูลค่าตามบัญชีประมาณ 1,237.77 ล้านบาท และมีราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระเท่ากับ 1,499.28 ล้านบาท

ในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันมากขึ้นเช่นในปัจจุบัน บริษัทตระหนักถึงการพัฒนารับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานและกลยุทธ์ในด้านต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ โดยในปี 2553 บริษัทมีนโยบายในการเปิดโครงการใหม่เพื่อทดแทนโครงการที่ปิดการขายไปในอดีต และเพื่อเป็นการรองรับการขยายฐานลูกค้าใหม่เพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการ “The Green Park : Jomtien” ในจังหวัดชลบุรี บนพื้นที่ 14 ไร่ 94 ยูนิต มูลค่าโครงการ 300 ล้านบาท ผลิตภัณฑ์ประเภท บ้านแฝด ด้วยรูปลักษณ์ใหม่ที่ให้มุมมองเสมือนเป็นบ้านเดี่ยว สไตล์ Simplicity

สำหรับโครงการอื่น ๆ อยู่ในขั้นตอนของการวิเคราะห์และตรวจสอบ จึงยังไม่มีข้อมูลเพียงพอที่จะเปิดเผยได้ในขณะนี้



**8. ข้อพิพาททางกฎหมาย**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

## 9. โครงสร้างเงินทุน

### 9.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,200,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,200,000,000 หุ้น ชำระแล้ว 1,185,985,052 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,185,985,052 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

จากข้อมูลผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีจำนวน 247,033 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว และเนื่องด้วยหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือโดยบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ไม่สามารถใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (ยกเว้นกรณีการใช้สิทธิออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน) เป็นผลทำให้ผู้ถือหุ้นในส่วนที่ไม่ใช่หุ้นที่ถือโดยบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด มีสิทธิในการออกเสียงเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.02 และทำให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเพียงร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว จะมีสิทธิออกเสียงถึงร้อยละ 25.00 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบจำนวนหุ้นที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ล่าสุดของบริษัทได้จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คือ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

## 9.2 ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้น (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2552)

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนชำระแล้ว
1	นายนำชัย ตันขเทอดธรรม	672,000,000	56.66
2	นางสุนี ตันขเทอดธรรม	84,000,000	7.08
3	นายสมนึก ตันขเทอดธรรม	19,810,800	1.67
4	นายประสิทธิ์ ตันขเทอดธรรม	19,218,000	1.62
5	นางนงลักษณ์ ตันขเทอดธรรม	19,203,000	1.62
6	นางสมทรง ลาวัณย์ประเสริฐ	19,080,000	1.61
7	นายสุจินต์ ตันขเทอดธรรม	18,242,000	1.54
8	น.ส.รัตนา ตันขเทอดธรรม	17,871,000	1.51
9	นายสมเชาว์ ตันขเทอดธรรม	13,513,000	1.14
10	นางจินตนา เจษฎาวางกุล	10,000,000	0.84
11	นายฉัฐวิทย์ ตันขเทอดธรรม	3,216,000	0.27
12	นายฉัฐวุฒิ ตันขเทอดธรรม	3,216,000	0.27
13	นางสมพร เฉชะรินทร์	800,000	0.07
14	บริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน)	50,000,000	4.22
15	นายพัฒนพงษ์ ตันมธยา	32,643,900	2.75
16	นางสุภาพร ตามธรรม	32,046,900	2.70
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	นายกิตติพล ทวนทอง	10,753,900	0.91
21	นายสุรพันธ์ ตันมธยา	10,690,700	0.90
22	นายธีระ พุ่มเสนาะ	10,289,100	0.87
23	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	94,403,712	7.96
	รวม	1,185,985,052	100.00

ที่มา : ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

- หมายเหตุ :
1. กลุ่มตันขเทอดธรรม ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1-13 รวมจำนวน 900,169,800 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75.90 ของทุนชำระแล้ว
  2. บริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ นายวิโรจน์ ธารลงกรณ์ คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 74.59 ของทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2552)
  3. ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของบริษัทได้จากเว็บไซต์ของบริษัท คือ [www.ncgroup.co.th](http://www.ncgroup.co.th)

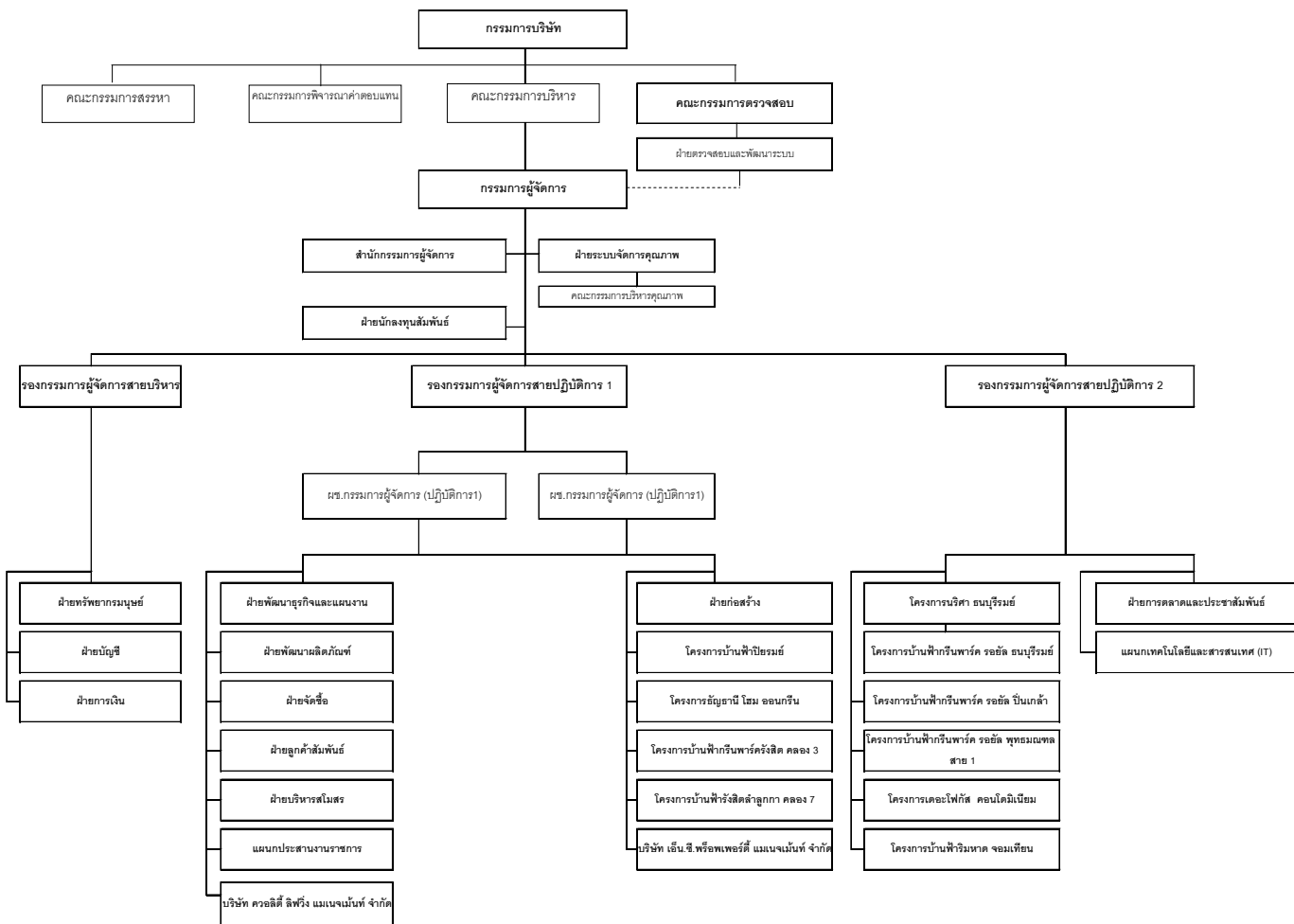
### 9.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจากกระแสเงินสดคงเหลือเทียบกับงบลงทุนของบริษัทย่อย หากกระแสเงินสดคงเหลือมีเพียงพอหลังการตั้งสำรองตามกฎหมายแล้ว คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมเป็นกรณีๆ ไป

10. การจัดการ

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



## 10.1 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 5 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน และ คณะกรรมการบริหาร โดยมีรายชื่อและขอบเขตอำนาจหน้าที่ดังนี้

### 10.1.1 คณะกรรมการบริษัท

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

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

โดยมี นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการบริษัท

#### หมายเหตุ :

- นายสมเชาว์ ตันฑาทอดธรรม และนายสมนึก ตันฑาทอดธรรม อยู่ในกลุ่มตันฑาทอดธรรม ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2552 กลุ่มตันฑาทอดธรรม ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 75.90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

### กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันตามหนังสือรับรองบริษัท

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้ลงมติกำหนดกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท เป็นดังนี้

- (1) นายสมเชาว์ ดันทเทอดธรรม และนายสมนึก ดันทเทอดธรรม ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ
- (2) นายสมเชาว์ ดันทเทอดธรรม หรือนายสมนึก ดันทเทอดธรรม ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิเชียร ศิลพัชรนันท์ หรือนายรังสรรค์ นันทกาวงศ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

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

- (7) คณะกรรมการอาจแต่งตั้งกรรมการและ/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร ให้เป็นคณะกรรมการบริหาร โดยให้มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

### 10.1.2 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       |

(\* คือ รายชื่อกรรมการตรวจสอบผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดประวัติของกรรมการได้จากหัวข้อรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร)

โดยมีนางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ :

- ที่ประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2552 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกราวหนึ่ง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2552

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้



- (2) สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- (6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน
  - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

- (ข) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)
  - (ข) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายด้วยความเห็นชอบคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2552 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุม 6 ครั้ง ซึ่งมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท และต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

### 10.1.3 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 | พงศ์พนรัตน์   | กรรมการสรรหา       |
| 3. นายวิเชียร   | ศิลาพัชรนันท์ | กรรมการสรรหา       |

โดยมีนางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา

#### หมายเหตุ :

1. นางสาวปริมปาง บุรณะจันทร์ อดีตเลขานุการคณะกรรมการสรรหา ลาออกจากตำแหน่ง เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหา ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2552 จึงมีมติแต่งตั้งให้ นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา แทนนางสาว ปริมปาง บุรณะจันทร์
2. ที่ประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2552 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2552

**ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา**

- (1) พิจารณาโครงสร้าง องค์ประกอบ รวมทั้งคุณสมบัติของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และคณะกรรมการบริหาร
- (2) สรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการ อนุกรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เมื่อตำแหน่งว่างลง หรือเมื่อมีการ แต่งตั้งกรรมการใหม่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้ง
- (3) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเนื่องเกี่ยวกับการสรรหา

ในปี 2552 คณะกรรมการสรรหามีการประชุม 1 ครั้ง ซึ่งมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการ บริษัท และต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

**10.1.4 คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน**

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2550 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2550 ที่ ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วย กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัทและเป็นกรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่ เป็นผู้บริหารจำนวน 1 ท่าน โดยกำหนดวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี ประกอบด้วย

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

โดยมีนางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

**หมายเหตุ :**

1. นางสาวปริมปาง บุรณะจันทร์ อดีตเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2552 จึงมีมติแต่งตั้งให้ นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ เป็นเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน แทน นางสาวปริมปาง บุรณะจันทร์

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

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

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

ในปี 2552 คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีการประชุม 2 ครั้ง ซึ่งมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทและต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

**10.1.5 คณะกรรมการบริหาร**

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

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

### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

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

ทั้งนี้คณะกรรมการบริหารอาจมอบอำนาจช่วงให้พนักงานระดับบริหารของบริษัทที่มีอำนาจอนุมัติทางการเงินเรื่องใดเรื่องหนึ่งหรือหลายเรื่องตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร

อนึ่ง การอนุมัติรายการใดๆ ข้างต้น และการมอบอำนาจช่วง จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการอนุมัติรายการที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจช่วงสามารถอนุมัติรายการที่ตน

### 10.1.6 คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีจำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

1.	นายสมเชาว์	ต้นทเทอดธรรม	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิเชียร	ศิลาพัชรนันท์	รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร
3.	นายรังสรรค์	นันทกวางศ์	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
4.	นายสมนึก	ต้นทเทอดธรรม	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2
5.	นายบุญชัย	ชัยอนันต์บัว	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
6.	นายวราพงศ์	นิลศิริ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
7.	นางน้ำเพชร	ต้นตะวีริยะ	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
8.	นางสาวยสวันต์	รุ่งวรา	ผู้จัดการโครงการอาวุโส
9.	นายบุญชัย	โรจน์พานิช	ผู้จัดการโครงการอาวุโส
10.	นายวลัษณ์ภูฏ์	รุจิตาศิริสกุล	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน
11.	นางสาวสุมณี	บุญสรณะ	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

#### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

- (1) มีอำนาจควบคุมการบริหารงานของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารกำหนดไว้ และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ
- (2) พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีที่ฝ่ายบริหารจัดทำเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งควบคุมการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน

- (3) พิจารณาประเมินการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจะภายในหรือภายนอกบริษัท
- (4) มีอำนาจสั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึกลง เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายหรือผลประโยชน์ของบริษัท
- (5) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท ซึ่งรวมถึง การอนุมัติการจัดซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุน ให้เป็นไปตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 50 ล้านบาท ทั้งนี้ อำนาจอนุมัติดังกล่าวไม่รวมถึงการจัดซื้อที่ดิน
- (6) พิจารณาการนำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้างร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริหารอนุมัติ
- (7) พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- (8) ดำเนินการใดๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ตามการให้อำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการดังกล่าวข้างต้นจะไม่รวมถึงอำนาจที่ทำให้กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับบริษัทและตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด) ทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจนซึ่งระบุไว้ในนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

### การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา เพื่อทำหน้าที่สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ อนุกรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เมื่อตำแหน่งว่างลง หรือเมื่อมีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยพิจารณาสรรหาจากบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ และมีความเชี่ยวชาญจากหลากหลายอาชีพ มี

สำหรับตำแหน่งผู้บริหารอื่น มาจากการคัดเลือกโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทมีนโยบายที่จะสรรหา และคัดเลือกบุคคลที่สามารถเอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทได้ โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการดังนี้

### หลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการ

#### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการ

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

(2) คณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด

(3) ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจากจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

(4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ โดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(4.1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่ง มีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ

(4.2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 4.1 เลือกตั้งบุคคลเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดอย่างน้อยเพียงใดไม่ได้

(4.3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่ง



(5) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่เลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายมหาชนเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างในการประชุม คณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของ กรรมการซึ่งตนแทน

(6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

#### คุณสมบัติของคณะกรรมการ

(1) กรรมการต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีวิสัยทัศน์ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรมและจริยธรรม มีประวัติการทำงานไปรุ่งใส และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทได้

(2) มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ทั้งนี้ในการเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท

(4) กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการในบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่น ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทเดียวกับบริษัท หรือเป็นคู่แข่งขันของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

(5) กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามแนวทางเดียวกันกับคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

## นियามกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่ไม่มีธุรกิจ หรืองานใดอันเกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการค้าสินใจโดยอิสระของตน

### 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

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนियามกรรมการอิสระของบริษัทให้สอดคล้องกับข้อกำหนดขั้นต่ำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้กรรมการอิสระถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

ในรอบบัญชีที่ผ่านมานियามกรรมการอิสระไม่เคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพในมูลค่าเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการอนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกตั้งจากกรรมการจำนวนหนึ่งของบริษัท

### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด อย่างน้อย 3 คน และมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน โดยแต่งตั้งกรรมการอย่างน้อย 3 คน ประกอบด้วยกรรมการอิสระสองในสาม โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี

### วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

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

## การเข้าร่วมประชุมของกรรมการในปี 2552

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด			
		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ พิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการ สรรหา
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการ	6/6	-	-	-
2. นายสมเชาว์ ดันชาเทอดธรรม	กรรมการ, กรรมการพิจารณาคำตอบแทน	6/6	-	2/2	-
3. นายสมนึก ดันชาเทอดธรรม	กรรมการ	6/6	-	-	-
4. นายวิเชียร สีลาพัชรนันท์	กรรมการ, กรรมการสรรหา	6/6	-	-	1/1
5. นายรังสรรค์ นันทกวางศ์	กรรมการ	6/6	-	-	-
6. ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร	กรรมการ, ประธานกรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการสรรหาและประธาน กรรมการพิจารณาคำตอบแทน	6/6	6/6	2/2	1/1
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหา	6/6	5/6	-	1/1
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการพิจารณาคำตอบแทน	6/6	6/6	2/2	-

### 10.3 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

#### 10.3.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

- ค่าตอบแทนกรรมการปี 2552

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

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

รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2552 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2552 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. ค่าตอบแทนรายปีกรรมการตรวจสอบ 100,000 บาท ต่อคน ต่อปี
6. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการสรรหา 30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
7. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการสรรหา 20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
8. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน 30,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
9. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน 20,000 บาท ต่อครั้งการประชุม
10. ค่าตอบแทนกรรมการจากการเป็นกรรมการบริษัทย่อย ปี 2552  
- ไม่มี -

• ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร ปี 2552

รายการ	2552		
	จำนวน (ท่าน)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	รายละเอียดค่าตอบแทน
กรรมการบริหารและ ผู้บริหาร (ในฐานะผู้บริหาร)	9	26.35	- เงินเดือน - โบนัส - กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

หมายเหตุ : 1. ผู้บริหาร หมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และผู้จัดการอาวุโส

**10.3.2 ค่าตอบแทนอื่นๆ**

-ไม่มี-

**10.4 การกำกับดูแลกิจการ**

คณะกรรมการบริษัทเข้าใจบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อบริษัท และผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนการปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเสริมสร้างให้องค์กรมีระบบการบริหารที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้บริษัทมีการพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืน

## รางวัลแห่งความสำเร็จด้านการกำกับดูแลกิจการ

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

## นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้มีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ด้วยการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีระบบจัดการอย่างมืออาชีพ และมีความโปร่งใส โดยคำนึงถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย 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



บริษัทมีนโยบายรณรงค์ส่งเสริมให้ทุกคนในองค์กรเห็นความสำคัญของการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดีอย่างจริงจัง โดยการกำหนดให้วันที่ 2 กุมภาพันธ์ ของทุกปีซึ่งเป็นวันคล้ายวันก่อตั้งบริษัทเป็นวันบริษัทภิบาลของบริษัท (CG Day) ได้จัดให้มีกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการค้ากับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทในวันดังกล่าว อาทิเช่น การจัดสัมมนาในหัวข้อเรื่องเกี่ยวกับการค้ากับดูแลกิจการที่ดี การจัดกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมในการทำงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีความรับผิดชอบ และปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัท เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการเผยแพร่ข่าวสารเกี่ยวกับการดำเนินการและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการค้ากับดูแลกิจการที่ดีผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.ncgroup.co.th](http://www.ncgroup.co.th) และวารสาร IR Newsletter ซึ่งเป็นวารสารภายในองค์กรรายไตรมาส และกำหนดให้การค้ากับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัทเป็นหลักสูตรหนึ่งในการอบรมพนักงานใหม่ของบริษัท รวมทั้งการกำหนดให้พนักงานใหม่ลงนามให้คำรับรองรับทราบการปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทด้วย

สรุปสาระสำคัญของการดำเนินการด้านการค้ากับดูแลกิจการของบริษัทในปี 2552 ดังนี้

## 1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีนโยบายส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนอย่างเต็มที่ โดยได้มีการระบุไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการค้ากับดูแลกิจการของบริษัท

### การประชุมผู้ถือหุ้น

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

ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาในวาระต่างๆ ที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจ พร้อมทั้งหนังสือมอบฉันทะ และรายงานประจำปี ถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาในการพิจารณาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าประชุม รวมทั้งได้ประกาศลงในหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่

บริษัทได้แต่งตั้งกรรมการอิสระ 3 ท่าน เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมแทน สามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือกรรมการอิสระของบริษัทเข้าประชุมแทนได้

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

บริษัทได้เชิญผู้สอบบัญชีอิสระจากบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เข้าร่วมประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็น และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น และเพื่อความโปร่งใสในการรวบรวมคะแนนเสียง

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ประธานในที่ประชุมได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนเสียง วิธีการนับคะแนนและวิธีใช้บัตรลงคะแนน ก่อนการประชุม โดยในวาระการเลือกตั้งกรรมการ บริษัทได้จัดให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ประธานในที่ประชุมได้นำเสนอเรื่องที่สำคัญให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาและลงคะแนนเสียงเรียงตามลำดับวาระการประชุม โดยไม่มีการเพิ่มเติมวาระการประชุมนอกเหนือไปจากที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม 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 2552 ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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

## 2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเป็นไปตามข้อกำหนด กฎหมาย บริษัทมีนโยบายในการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในข้อ 1 สิทธิผู้ถือหุ้น

บริษัทมีมาตรการป้องกันกรณีที่เกิดกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ (Abusive Self-dealing) เช่น การซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading) การนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้บริหารซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ถือหุ้น โดยรวม ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในหน้า 82 บริษัทกำหนดให้กรรมการเปิดเผยข้อมูลต่อบริษัทเกี่ยวกับส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการสามารถพิจารณาเรื่องที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์กับธุรกรรมของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและวิธีการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการไว้อย่างชัดเจน ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการหน้า 63

### ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทถือเป็นนโยบายสำคัญที่จะไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัท แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน จึงกำหนดเป็นข้อปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทในการหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท และในกรณีที่จะต้องทำ

นอกจากนี้ บริษัทห้ามมิให้ผู้บริหารและพนักงาน ประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท ไม่ว่าจะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานดังกล่าวจะได้รับผลประโยชน์ทางตรงหรือทางอ้อม โดยได้ระบุไว้ในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทอย่างชัดเจน

### 3. บทบาทผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้นลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยระบุไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อสำหรับใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีช่องทางเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท 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) และเลขานุการบริษัทโดยตรงผ่านทาง email address: [ir@ncgroup.co.th](mailto:ir@ncgroup.co.th) ในการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัทได้คำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ดังนี้

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

**พนักงาน :** บริษัทตระหนักว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัท บริษัทจึงมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส

บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาสุขภาพ ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยมีการจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย เพื่อดำเนินงานเกี่ยวกับความปลอดภัยและอนามัยที่ดี และจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อดูแลเรื่องสวัสดิการให้แก่พนักงาน บริษัทจัดให้มีการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี จัดให้มีสถานที่ออกกำลังกาย การประกันชีวิตของพนักงาน และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

**คู่ค้า :** บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด

**เจ้าหนี้ :** บริษัทยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้ อย่างเคร่งครัด

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

**ผู้สอบบัญชีอิสระ :** บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้สอบบัญชีอิสระที่ผู้ถือหุ้นใช้เป็นกลไกในการตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารและให้มีรายงานทางการเงินต่างๆ ถูกต้อง ครบถ้วน จึง

**สังคมและส่วนรวม :** บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงการให้ความสำคัญกับการดูแลสิ่งแวดล้อม การให้การช่วยเหลือแก่สังคม และสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการสนับสนุนกิจกรรมท้องถิ่นที่บริษัทมีการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับรัฐและชุมชน รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน

นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดนโยบายและการปฏิบัติต่อตนเอง นโยบายและการปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชาและผู้ร่วมงาน นโยบายและการปฏิบัติต่อบริษัท เนื่องจากบริษัทได้เล็งเห็นว่าพนักงานทุกคนถือเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จขององค์กร จึงจำเป็นต้องเป็นผู้ที่ใฝ่รู้และพัฒนาความรู้ ความสามารถของตนเองอยู่เสมอ ประพฤติ ปฏิบัติตน อยู่ในระเบียบวินัย และศีลธรรมอันดีมีส่วนร่วมในการเสริมสร้างวัฒนธรรมที่ดีภายในองค์กร ควบคู่กับพัฒนาให้บริษัทสามารถเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืน

#### 4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศทั้งทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และ โปร่งใส ผ่านช่องทางต่างๆ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมทั้งดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูล โครงสร้างการทำหน้าที่ และคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ หน้า 54 - 58 รายงานการปฏิบัติงานของคณะอนุกรรมการ ในเอกสารแนบ 3 และ คำตอบแทนกรรมการ หน้า 67 ตลอดจนการจัดทำรายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และผลการปฏิบัติตามนโยบายอย่างครบถ้วน

##### คุณภาพของรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทที่จัดทำขึ้น มีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระที่สำคัญ โปร่งใส รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล และได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน

## ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทจัดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อเป็นตัวแทนบริษัทในการติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนสถาบัน นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และประชาชนทั่วไป โดยการเผยแพร่ข้อมูลผ่านหลายช่องทาง เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ การเผยแพร่ข้อมูลทางสื่อมวลชน อีเมลล์ โทรศัพท์ โทรสาร วารสาร IR Newsletter 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) หรือที่ โทร. 02-993-5080-7

## 5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

### โครงสร้างคณะกรรมการ

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

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



ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ โดยบริษัทกำหนดให้มีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารออกจากกันอย่างชัดเจน

กรรมการอิสระของบริษัท หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน และมีความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนิยามกรรมการอิสระของบริษัทให้สอดคล้องตามข้อกำหนดขั้นต่ำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการหน้า 64

สำหรับนโยบายและวิธีการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการ ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติกรรมการ หน้า 63 ทั้งนี้ บริษัทยังไม่มีข้อกำหนดจำนวนวาระที่กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งติดต่อกันได้นานที่สุด อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดออกตามวาระกรรมการสรรหาจะพิจารณาความเหมาะสมในการกลับเข้าดำรงตำแหน่งของกรรมการ โดยพิจารณาจากผลงานและประโยชน์ที่บริษัทได้รับจากการทำหน้าที่ของกรรมการที่ผ่านมา

### คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการผู้มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมเป็นคณะอนุกรรมการ เพื่อช่วยศึกษาถ่วงถ่วงงานในเรื่องต่างๆ จำนวน 3 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา และ คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ทั้งนี้ องค์กรประกอบสมาชิก ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละคณะปรากฏในหัวข้อคณะอนุกรรมการ หน้า 54 – 58 นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทยังได้กำหนดให้คณะอนุกรรมการบริษัทมีหน้าที่รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตรในปีที่ผ่านมาต่อคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

### การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ 6 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น และกำหนดให้กรรมการมีหน้าที่ต้องเข้าประชุมคณะกรรมการทุกครั้งเว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็น โดยประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ดูแลให้ความเห็นชอบกำหนดระเบียบวาระการประชุม และเปิดโอกาสให้กรรมการสามารถเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมคณะกรรมการได้ โดยในการประชุมมีการกำหนดระเบียบวาระชัดเจน มีเอกสาร



ประธานกรรมการมีนโยบายส่งเสริมให้มีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบและจัดสรรเวลาได้อย่างเพียงพอในการประชุม เพื่อให้ทำให้ฝ่ายจัดการเสนอเรื่องและสามารถอภิปรายปัญหาสำคัญได้อย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขานุการทำหน้าที่ให้การสนับสนุนการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม ทำหนังสือเชิญประชุม คู่มือและจัดการประชุม จัดบันทึกและจัดทำรายงานการประชุม และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

ในปี 2552 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมตามวาระปกติจำนวน 4 ครั้ง และการประชุมพิเศษจำนวน 2 ครั้ง โดยรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทแต่ละท่านได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ หน้า 66

#### การประเมินผลงานกรรมการ

บริษัทจัดให้มีการประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี โดยเป็นการประเมินคณะกรรมการทั้งคณะ เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา พร้อมทั้งมีการจัดทำสรุปผลการประเมินเพื่อคณะกรรมการจะได้นำผลการประเมิน และข้อเสนอแนะมาใช้ในการปรับปรุง และพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

#### คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดคำตอบแทนของกรรมการ อนุกรรมการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส โดยกำหนดคำตอบแทนให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้กับอุตสาหกรรม และสูงเพียงพอที่จะดูแลและรักษากรรมกรที่มีคุณสมบัติที่ต้องการ กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่ความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับคำตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสม โดยคำตอบแทนกรรมการเป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น สำหรับคำตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ทั้งนี้คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารสำหรับปี 2552 ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร หน้า 67

### การประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้ประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัท การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสถานะการณเศรษฐกิจโดยรวม โดยคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

### ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพจึงได้กำหนดภาระหน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ควบคุมและประเมินผลออกจากกันเพื่อให้เกิดการถ่วงดุล และตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม โดยคณะกรรมการบริษัทจะมีการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในเพื่อทำการพัฒนาปรับปรุงเป็นประจำทุกปี

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

นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท เอเอ็นเอส บิซิเนส คอนซัลแทนส์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีการบริหารจัดการระบบงานด้านต่างๆ ที่ถูกต้อง สอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติสากล มีการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริหาร และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานต่อไป

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยงหน้า 5 โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาติดตามมาตรการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

## จริยธรรมธุรกิจ

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

บริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดำเนินการปรับปรุงคู่มือจรรยาบรรณบริษัทเป็นประจำทุก 2 ปี เพื่อให้มีความสมบูรณ์และเป็นไปตามหลักสากลปฏิบัติยิ่งขึ้น โดยบริษัทได้จัดทำเป็นคู่มือแจกให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน พร้อมลงชื่อรับทราบ และมีแผนงานที่จะจัดให้มีกิจกรรมให้ความรู้เกี่ยวกับเรื่องจรรยาบรรณของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันบริษัทได้กำหนดให้จรรยาบรรณของบริษัทเป็นหลักสูตรหนึ่งในการอบรมพนักงานใหม่ของบริษัทด้วย

นอกจากนี้ บริษัทยังได้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานเพื่อให้พนักงานทั่วไปยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ซึ่งในข้อบังคับดังกล่าวมีการกำหนดบทลงโทษ หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับด้วย

## การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทมีนโยบายในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท เข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานที่ดูแลการฝึกอบรมพนักงานของบริษัท และหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานภายนอก เช่น สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) สมาคมบริษัทจดทะเบียน และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาพัฒนาการทำงานต่อไป ดังรายละเอียดที่เปิดเผยในหัวข้อประวัติของกรรมการและผู้บริหาร ในเอกสารแนบ 1 และนโยบายการพัฒนาพนักงาน หน้า

## เลขานุการบริษัท

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

## 10.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานในการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท นอกจากนี้ ระเบียบและวิธีปฏิบัติงานในคู่มือพนักงานและคู่มือจรรยาบรรณของบริษัท มีการกำหนดห้ามพนักงานของบริษัทเปิดเผยความลับของบริษัทแก่บุคคลภายนอก หรือใช้ตำแหน่งหน้าที่ในบริษัทแสวงหาประโยชน์แก่ตนเอง หรือบุคคลอื่นโดยมิชอบ และกำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืน ดังนี้

- ให้ความรู้แก่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานฝ่ายต่างๆ เพื่อให้รับทราบเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ไม่บรรลุนิติภาวะ รวมถึงบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยให้จัดส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้แก่บริษัทเพื่อเก็บเป็นหลักฐาน
- ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในคู่มือพนักงานและคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทมีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1

- ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในกลุ่มมีจรรยาบรรณของบริษัทมีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading) ซึ่งยังมีได้เปิดเผยต่อสาธารณชน
- ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในกลุ่มมีพนักงานและกลุ่มมีจรรยาบรรณของบริษัทมีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเปิดเผยความลับของบริษัทแก่บุคคลภายนอก หรือใช้ตำแหน่งหน้าที่ในบริษัท แสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเอง หรือบุคคลอื่นโดยมิชอบ และกำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืน เช่น การภาคทัณฑ์ หรือไล่ออก เป็นต้น

## 10.6 บุคลากร

10.6.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงานรวมทั้งสิ้น 150 คน แบ่งตามสายงานหลัก ได้ดังนี้

สายงาน	จำนวนพนักงาน (คน)
ฝ่ายงานส่วนกลาง	62
ฝ่ายโครงการ	67
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	20
รวมพนักงาน	150

10.6.2 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางแรงงานที่สำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2550 – 2552)

10.6.3 ผลตอบแทนโดยรวมของพนักงานสำหรับปี 2552 และปี 2551 สามารถแยกตาม ลักษณะผลตอบแทน ได้ดังนี้

ลักษณะผลตอบแทน	ปี 2552	ปี 2551
เงินเดือน / โบนัส	69.6	58.3
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และ กองทุนประกันสังคม	3.8	4.7
อื่นๆ	5.1	7.6
รวม	78.5	70.6

### 10.6.4 นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

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

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

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

ในปี 2552 บริษัทได้จัดการอบรมภายในและภายนอกตามรายละเอียดดังนี้

การจัดฝึกอบรม	ปี 2552	
	จำนวนหลักสูตร	จำนวนคน
การอบรมภายในองค์กร	11	413
การอบรมภายนอกองค์กร	47	58
<b>รวม</b>	<b>58</b>	<b>471</b>

## 11. การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน และกำกับดูแลการปฏิบัติงาน โดยตรงของฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเพื่อให้สามารถทำหน้าที่การตรวจสอบได้อย่างเป็นอิสระในการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่มีอยู่ในระบบการปฏิบัติงาน รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาการตรวจสอบภายใน คือ บริษัท เอเอ็นเอส บิซิเนส คอนซัลแทนส์ จำกัด เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบกระบวนการปฏิบัติงานตามแผนการตรวจสอบประจำปี 2552 ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2552 ระบบการควบคุมภายในที่มีอยู่ในระบบการบริหารและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท มีโครงสร้างการควบคุมภายในเชิงสัมพันธ์ ของ 5 องค์ประกอบ อย่างเหมาะสมและเพียงพอ ดังนี้

### 1. องค์กรและสภาพแวดล้อม

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

1.2 บริษัทฯ ได้จัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และมีคุณธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนสาธารณชนและสังคม รวมทั้งมีการกำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนพนักงานที่สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจให้พนักงานได้ร่วมกันปฏิบัติงานอย่างเต็มความรู้ ความสามารถ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายโดยรวมขององค์กร

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

1.4 คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และแต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านเป็นคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการบริหารมีการประชุมกันอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และคณะกรรมการบริษัทประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง สำหรับคณะกรรมการตรวจสอบจะประชุมโดยอิสระร่วมกับฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

1.5 โครงสร้างการจัดองค์กรของบริษัทมีศักยภาพในการบริหารงานได้อย่างกระชับและรวดเร็ว สอดคล้องกับวิสัยทัศน์และความสำเร็จ



1.6 บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนการฝึกอบรมและการศึกษาเพื่อการพัฒนาความก้าวหน้าของพนักงาน

## 2. การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีนโยบายและแนวทางในการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงอย่างมีระบบจัดให้มีกระบวนการที่สามารถระบุปัจจัย และวิเคราะห์ความเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท รวมทั้งการกำหนดแนวทางที่จำเป็นต้องใช้ในการควบคุมความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทให้ความสำคัญกับการประเมินความเสี่ยง เช่น จัดประชุมกันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพิจารณาว่าความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเป็นความเสี่ยงในลักษณะใด และปรับเปลี่ยน การควบคุมภายในให้เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เปลี่ยนไปอยู่เสมอ

## 3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ กำหนดมาตรการควบคุม มุ่งเน้นแบบป้องกัน และส่งเสริมให้ผู้ปฏิบัติงานพัฒนาการควบคุมภายในด้วยตนเองดังนี้

3.1 บริษัทฯ กำหนดขอบเขตอำนาจอนุมัติของผู้บริหารระดับต่างๆ

3.2 มีการจัดโครงสร้างการปฏิบัติงานให้สามารถสอบทานงานระหว่างกัน

3.3 มีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติงาน KPI และทบทวนแผนเป้าหมายทุก 6 เดือน

3.4 บริษัทฯ มีมาตรการในการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ภายใต้ พรบ.บ้านจัดสรร พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.ควบคุมเอกสาร พรบ.ผังเมือง และอื่นๆ

## 4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

4.1 บริษัทฯ กำหนดให้มีการส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุม ก่อนการประชุม โดยเฉลี่ย 7 วัน ก่อนการประชุม

4.2 บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างองค์กรให้มีหน่วยงานทำหน้าที่สื่อสารข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยมีเนื้อหาสาระอย่างครบถ้วน ถูกต้อง ทันปัจจุบัน ทันเวลา และสามารถค้นหาได้ ได้แก่ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

4.3 มีการจัดทำบอร์ดประชาสัมพันธ์ และบอร์ดแจ้งข่าวสารของบริษัท แสดง ณ สถานที่ทำให้คนเห็นได้อย่างชัดเจน

4.4 แต่ละฝ่ายในบริษัทฯ มีการจัดทำแผนผังผู้ปฏิบัติงานตำแหน่งต่างๆ และ / หรือ ตารางกิจกรรมในฝ่ายนั้นๆ

#### 4.3 ฝ่ายบริหารระดับสูงเป็นผู้กำกับดูแลระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร

### 5 ระบบการติดตามผล

5.1 บริษัทกำหนดมาตรการติดตามผลระหว่างการดำเนินงาน โดยกำหนดนัดประชุมฝ่ายบริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และประชุมกลุ่มย่อยเพื่อพิจารณาตัดสินใจปัญหาหรือรับทราบความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ตามที่คณะทำงานได้รับมอบหมาย

5.2 บริษัทฯ กำหนดมาตรการประเมินผลในช่วงเวลาที่กำหนด และการประเมินอิสระโดยฝ่ายระบบจัดการคุณภาพ และฝ่ายตรวจสอบภายใน เข้าทำการตรวจสอบตามแผนงานตรวจสอบประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายใน ซึ่งประเมินโดยฝ่ายตรวจสอบและพัฒนา ระบบไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชีของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเห็นชอบว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และได้รับการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของบริษัทที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน เพื่อทำให้เกิดประโยชน์ในการบริหารงานของบริษัท

## 12. รายการระหว่างกัน

### 12.1 รายการระหว่างกันในระหว่างปี 2552

ในระหว่างปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยมีรายละเอียดตามประเภทรายการดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
1. ผู้จัดการกองมรดก นายนำชัย ตันทเทอดธรรม*	อดีต ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 56.66 (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2552)	บริษัทกู้ยืมเงินจาก นายนำชัย ตันทเทอดธรรม โดยจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.75 ต่อปี รายละเอียดดังนี้ - ยอดเงินกู้ยกมา - จำนวนเงินกู้ยืมระหว่างปี 2552 - ชำระคืนระหว่างปี 2552 - ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2552 - ดอกเบี้ยค้างจ่าย	149 6.7 0.6 155 15.54	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายนำชัย ตันทเทอดธรรม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัท โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์
2. นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	กรรมการ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท (ผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1.14 (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2552)	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม โดยจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.75 ต่อปี รายละเอียดดังนี้ - ยอดเงินกู้ยกมา - จำนวนเงินกู้ยืมระหว่างปี 2552 - ชำระคืนระหว่างปี 2552 - ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2552 - ดอกเบี้ยค้างจ่าย	31.82 4.5 23.87 12.45 0.33	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัท โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
3. นางพัชรินทร์ ตันทเทอดธรรม	เป็นญาติของผู้ถือหุ้น (นายนำชัย ตันทเทอดธรรม เป็นอดีตประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 56.66 (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2552)	บริษัทเช่าที่ดินจากนางพัชรินทร์ ตันทเทอดธรรม ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 55,000 บาท - มูลค่ารวม	0.66	บริษัทเช่าที่ดินจากนางพัชรินทร์ ตันทเทอดธรรม ใน ส่วน ที่ เป็น ที่ ตั้ง สำนักงานขาย บ้านตัวอย่าง และลานจอดรถของโครงการบ้านฟ้าปิยมรณีย์ เนื้อที่ 11 ไร่ สัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2550 – 31 ธ.ค. 2552 อัตราค่าเช่าปีละ 660,000 บาท เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอยู่ในทำเลที่ลูกค้าผ่านเข้าออกสะดวก
4. บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด (SC) / ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง	อดีตประธานกรรมการ / กรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่นายนำชัย ตันทเทอดธรรม นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม นายสมนึก ตันทเทอดธรรม และผู้ถือหุ้นใหญ่ นางสาวนงลักษณ์ ตันทเทอดธรรม ถือหุ้นใน SC รวมกันร้อยละ 94.98 บริษัท และ SC มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม และนายสมนึก ตันทเทอดธรรม	บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บจก. เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น - มูลค่ารวม - ยอดคงค้าง	0.01 0.13	บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการที่มีผลกระทบต่อคุณภาพและมาตรฐานและยากต่อการควบคุมให้แก่ผู้รับเหมา โดยซื้อในราคาตลาดเทียบเท่ากับราคา ที่ ซื้อ จากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ การซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัทที่เกี่ยวข้องส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของสินค้า ควบคุมเวลาการส่งมอบสินค้าและสะดวกในการใช้บริการได้รวดเร็ว ในกรณีที่ต้องการความเร่งด่วน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
5. บริษัท สถาพร วัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด / ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง	อดีตประธานกรรมการ / กรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่นายนำชัย ตันหาเทอดธรรม นายสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม นายสมนึก ตันหาเทอดธรรม นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ นายรังสรรค์ นันทกวางศ์ และบุคคลในกลุ่มตันทะเทอดธรรม ถือหุ้นใน บจก. สถาพร วัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง รวมกันร้อยละ 100.00  บริษัทฯ และ บจก. สถาพร วัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือนายนำชัย ตันหาเทอดธรรม และนายสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม (ณ ก.พ. 2552 และ บจก. สถาพร วัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง มีกรรมการ 3 ท่าน คือนายสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม คุณสุจินต์ ตันหาเทอดธรรม และคุณสมนึก ตันหาเทอดธรรม)	บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บจก. สถาพร วัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง  - มูลค่ารวม - ยอดคงค้าง	27.35  13.09	บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการที่มีผลกระทบต่อคุณภาพและมาตรฐานและยากต่อการควบคุมให้แก่ผู้รับเหมา โดยซื้อในราคาตลาดเทียบเท่ากับราคาที่ซื้อจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ  การซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัทที่เกี่ยวข้องส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของสินค้า ตลอดจนสามารถควบคุมเวลาการส่งมอบสินค้าและได้รับความสะดวกในการใช้บริการได้รวดเร็วในกรณีที่ต้องการความเร่งด่วน

หมายเหตุ : 1. รายการที่ 1 และ 2 เป็นรายการที่กระทำตามความจำเป็นเป็นครั้งคราว

2. รายการที่ 4 และ 5 เป็นรายการที่กระทำอย่างต่อเนื่อง

\* นายนำชัย ตันหาเทอดธรรม ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2550

ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันหาเทอดธรรม ประกอบด้วย

- นายสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม นายประสิทธิ์ ตันหาเทอดธรรม นายสมนึก ตันหาเทอดธรรม และ นายสุจินต์ ตันหาเทอดธรรม

## ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผลของรายการ และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และมีความเห็นว่า รายการระหว่างกันดังกล่าว มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามลักษณะธุรกิจทั่วไป มีการกำหนดราคาและเงื่อนไขอื่นๆ ตามราคาตลาด เช่นเดียวกับการกำหนดราคาให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

### 12.2 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

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

### 12.3 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 บริษัทเช่าทรัพย์สินเป็นที่ตั้งสำนักงานขายของโครงการบ้านฟ้าปิยมรย์

(4) รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ

รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ได้แก่ การว่าจ้างบริษัทย่อยดูแลสวนในโครงการ

5) รายการความช่วยเหลือทางการเงิน

รายการความช่วยเหลือทางการเงิน ได้แก่ การกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย การให้ธนาคารพาณิชย์ออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการให้แก่บริษัทย่อย การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และเป็นไปตามเงื่อนไขราคาที่เหมาะสม หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันนั้น บริษัทจะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทพิจารณารายการดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระจะนำไปใช้ประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ตามแต่กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

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

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

### 13. คำอธิบายผลการดำเนินงาน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

#### 13.1 งบการเงิน

##### 1) ผู้สอบบัญชีและรายงานผู้สอบบัญชี

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

ผู้สอบบัญชี : นางสาวจันทร์ธา ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4996  
บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

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



## 2) ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

งบดุล (งบการเงินรวม)

รายการ	2552		2551		2550	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16	0.5%	4	0.1%	15	0.4%
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	1	0.0%	6	0.2%	9	0.2%
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ - สุทธิ	7	0.2%	20	0.6%	19	0.6%
รายได้ค้างรับค่าคอมมิชชั่น *	-	-	-	-	7	0.2%
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	424	14.1%	484	15.3%	614	17.9%
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน *	1,105	36.9%	1,175	37.2%	2,500	72.7%
ที่ดินรอการพัฒนา *	1,238	41.3%	1,238	39.2%	-	-
วัสดุก่อสร้างคงเหลือ	-	-	-	-	0.02	0.001%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	7	0.2%	9	0.3%	19	0.6%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>2,798</b>	<b>88.5%</b>	<b>2,936</b>	<b>92.9%</b>	<b>3,184</b>	<b>92.6%</b>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	1	0.04%	8	0.3%	8	0.2%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	183	6.1%	193	6.1%	223	7.1%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	3	0.1%	3	0.1%	3	0.1%
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	8	0.3%	17	0.5%	20	0.6%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1	0.04%	2	0.1%	3	0.2%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>197</b>	<b>6.6%</b>	<b>223</b>	<b>7.1%</b>	<b>256</b>	<b>7.4%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,995</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,160</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,440</b>	<b>100.0%</b>

รายการ	2552		2551		2550	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สิน</b>						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	68	2.3%	136	4.3%	146	4.3%
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	30	1.0%	30	0.9%	19	0.5%
เจ้าหนี้การค้า	17	0.6%	25	0.8%	29	0.8%
เงินรับล่วงหน้าค่าขายที่ดิน	-	-	30	0.9%	-	-
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	68	2.3%	68	2.2%	71	2.1%
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	13	0.4%	13	0.4%	4	0.1%
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.8	0.03%	0.2	0.01%	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	0.8%	-	-	-	-
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	23	0.8%	26	0.8%	53	1.5%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21	0.7%	9	0.3%	13	0.4%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	4	0.1%	-	-	-	-
ค่าคอมมิชชั่นค้างจ่าย	-	-	-	-	20	0.6%
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	16	0.5%	11	0.3%	7	0.2%
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา *	38	1.3%	41	1.3%	44	1.3%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9	0.3%	5	0.2%	5	0.1%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>332</b>	<b>11.1%</b>	<b>394</b>	<b>12.5%</b>	<b>412</b>	<b>12.0%</b>
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	1.3	0.04%	0.5	0.01%	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ	458	15.3%	604	19.1%	843	24.5%
เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมจากกรรมการ	168	5.6%	181	5.7%	159	4.6%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>627</b>	<b>20.9%</b>	<b>785</b>	<b>24.8%</b>	<b>1002</b>	<b>29.1%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>959</b>	<b>32.0%</b>	<b>1,180</b>	<b>37.3%</b>	<b>1,414</b>	<b>41.1%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,186	39.6%	1,186	37.5%	1,186	34.5%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	578	19.3%	578	18.3%	578	16.8%
กำไรสะสม	273	9.1%	216	6.8%	262	7.6%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,036</b>	<b>68.0%</b>	<b>1,980</b>	<b>62.7%</b>	<b>2,026</b>	<b>58.9%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,995</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,160</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,440</b>	<b>100.0%</b>

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

## งบกำไรขาดทุน (งบการเงินรวม)

รายการ	2552		2551		2550	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	822	95.0%	768	98.5%	821	97.7%
รายได้จากการก่อสร้าง	-	-	-	-	5	0.6%
รายได้จากการบริการ	3	0.4%	4	0.5%	6	0.7%
รายได้อื่น	40	4.6%	8	1.1%	8	0.9%
รวมรายได้	865	100.0%	780	100.0%	840	100.0%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	558	67.9%	559	72.8%	593	70.6%
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-	-	3	0.4%
ต้นทุนบริการ	3	0.4%	3	0.4%	4	0.5%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร *	179	21.7%	198	25.8%	251	29.9%
ค่าตอบแทนผู้บริหาร *	26	3.2%	19	2.5%	0.5	0.1%
ผลขาดทุนจากภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	-	-	2	0.3%
รวมค่าใช้จ่าย	766	93.2%	779	101.4%	853	101.6%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	99	12.0%	1	0.1%	(13)	(1.6%)
ต้นทุนทางการเงิน *	30	3.6%	46	6.0%	48	5.7%
ภาษีเงินได้	13	1.6%	0.7	0.1%	0.3	0.04%
กำไรสุทธิ	56	6.8%	(46)	(6.0%)	(62)	(7.3%)

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

## งบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2552	2551	2550
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	261	291	409
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	4	(7)	(1)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(254)	(296)	(412)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	12	(11)	(3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	4	15	18
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	16	4	15

หมายเหตุ \* : รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินได้มีการจัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ขอให้ดูรายละเอียดเพิ่มเติมจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน

## 2) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	2552	2551	2550
<u>อัตราส่วนสภาพคล่อง</u>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	8.42	7.45	8.65
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.05	0.03	0.06
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.72	0.76	1.19
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	260.24	111.43	140.40
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1.38	3.26	2.56
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ(เท่า)	1.23	1.02	0.85
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	291.86	352.75	423.65
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	15.35	10.85	12.97
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	23.42	33.18	27.77
Cash Cycle (วัน)	269.79	322.83	398.45
<u>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</u>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.00%	27.21%	27.94%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	21.80%	(1.05%)	(2.20%)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	6.48%	(5.87%)	(7.33%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	2.75%	(2.31%)	(3.04%)
<u>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</u>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.87%	(1.45%)	(1.79%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	38.70%	(13.70%)	(17.50%)
อัตรากำไรของสินทรัพย์ (เท่า)	0.28	0.24	0.23
<u>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</u>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.47	0.60	0.70
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	0.05	-0.04	-0.05
มูลค่าตามบัญชี (บาท)	1.72	1.67	1.71

## 13.2 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### สรุปภาพรวมการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโครงการบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และโครงการชุดพักอาศัยเพื่อขาย ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการแบบครบวงจร และธุรกิจบริหารชุมชน ปัจจุบันบริษัทมีรายได้หลักทั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีบริษัทย่อย 2 บริษัทซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 คือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจรับบริหารโครงการแบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด การก่อสร้างและการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ และการบริหารร่วมกับเจ้าของที่ดิน และบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจการให้บริการบริหารชุมชนแก่โครงการบ้านจัดสรร และอาคารชุดภายหลังการโอน

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

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

#### 1. รายได้

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

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

## โครงสร้างรายได้

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

หมายเหตุ	*	บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99
	**	รายได้อื่นเป็นรายได้จากการรับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ยึดคืนสัญญา ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอื่นๆ
	NC	หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)
	NCPM	หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
	QLM	หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด
	NCE	หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อยซึ่งปิดดำเนินการในระหว่างปี 2552)

## รายได้จากการขาย

ในปี 2552 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 71.7 และร้อยละ 12.8 ตามลำดับ มีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภททาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ลดลงเป็นร้อยละ 5.7 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2551 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ เท่ากับ ร้อยละ 70.1 ร้อยละ 7.3 ร้อยละ 11.6 และร้อยละ 2.2 ตามลำดับ

## รายได้จากการขายแบ่งตามประเภทบ้าน

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

ในปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านตั้งสร้างเท่ากับร้อยละ 62.1 ร้อยละ 9.5 และร้อยละ 28.4 ตามลำดับ ขณะที่ปี 2551 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านตั้งสร้างเท่ากับร้อยละ 69.5 ร้อยละ 11.7 และร้อยละ 18.9 ตามลำดับ

สัดส่วนรายได้จากการขายแบ่งตามลักษณะคำสั่งซื้อของลูกค้า

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระ เงินคาวน	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)		
		2552	2551	2550
1. บ้านพร้อมอยู่	(0 – 2 งวด)	62.1	69.5	82.3
2. บ้านสร้างก่อนขาย	(3 – 6 งวด)	9.5	11.7	9.0
3. บ้านตั้งสร้าง	(มากกว่า 7 งวด)	28.4	18.9	8.7
รวม		100.0	100.0	100.0

รายได้จากการขายส่วนใหญ่มาจากการขายบ้านพร้อมที่ดินในโครงการชัญธานี โฮมออนกรีน วิลเลจ เฟส 2 ,โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 10 ,โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1, โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 9 , โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ ,โครงการ เดอะไฟฟ์สคอนโดมิเนียม ,โครงการกรีนพาร์คริงสิต คลอง 3 คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 87.4 ของรายได้จากการขายทั้งหมด

**รายได้จากการขายรายโครงการ**

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

**รายได้จากการบริการ**

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

**รายได้อื่น**

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



## 2. ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

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

## 3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 8.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.5 และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 10.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.8 สาเหตุหลักมาจากค่าเช่าป้ายโฆษณา อัตรากำไรธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าเสื่อมราคาที่ดินลดลง

## 4. กำไร

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

## 5. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

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

บริษัทจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการปี 2552 ในอัตราร้อยละ 0.02 บาท และมีการจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 3.79 ล้านบาทของกำไรสุทธิประจำปี

## ฐานะทางการเงิน

### 1. สินทรัพย์

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

## ส่วนประกอบของสินทรัพย์

### สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลืออยู่ในรูปของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และวันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือจำนวน 423.8 ล้านบาท และ 484.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.1 และร้อยละ 15.3 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ สัดส่วนสินค้ำคงเหลือต่อสินทรัพย์รวมลดลงเนื่องจากในปี 2552 บริษัทมีนโยบายระบายสินค้ำคงเหลือเพื่อลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน โครงการที่มีการลดลงของสินค้ำคงเหลือหลัก ๆ ได้แก่ โครงการ เดอะโฟกัส คอนโดมิเนียม, โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1 , โฮมออนกรีน วิลเลจ เฟส 2 , โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 7 และ โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 8

### ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

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

### ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

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

### วัสดุก่อสร้างคงเหลือ

เนื่องจากบริษัทมีนโยบายให้ผู้รับเหมารับผิดชอบในการซื้อวัสดุก่อสร้างให้ได้ตามคุณภาพที่บริษัทกำหนด โดยบริษัทจะดำเนินการจัดหาเฉพาะวัสดุก่อสร้างหลักบางชนิดเท่านั้น ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการเก็บวัสดุก่อสร้าง

## คุณภาพสินทรัพย์

### สินทรัพย์

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

### ลูกหนี้

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

(ดูรายละเอียดการวิเคราะห์ลูกหนี้การค้าตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6)

### รายละเอียดเงินค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

ทั้งนี้ลูกหนี้การค้ารวม 1.7 ล้านบาท พิจารณาได้ว่ามีมูลค่าน้อย และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทยังไม่มีรับรู้เงินค้างชำระเป็นรายได้จากการขายของบริษัท บริษัทจะออกหนังสือติดตามการชำระหนี้ สำหรับหนี้ที่ครบกำหนดค้างชำระเกิน 2 เดือน โดยมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดำเนินการติดตามหนี้ ซึ่งจะประสานความร่วมมือกับลูกหนี้เพื่อเร่งรัดให้มีการชำระหนี้ บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ โดยประมาณการจากประสบการณ์การเรียกเก็บหนี้ในอดีตและการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

## 2. สภาพคล่อง

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

เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 261 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการขายและส่งมอบบ้านในโครงการให้แก่ลูกค้า โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาที่ดินลดลงจำนวน 60 ล้านบาท และ 70 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 4.3 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 253 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน และการกู้ยืมเงินจากกรรมการลดลง โดยบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 147 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากกรรมการลดลง 13 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจาก 7.4 เท่า ในปี 2551 เป็น 8.4 เท่า ในปี 2552 เนื่องจากการขายและโอนได้มากขึ้น

### **แหล่งที่มาของเงินทุน**

#### ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

#### **หนี้สิน**

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

(ดูรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 17)

#### **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

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

## สำรองตามกฎหมาย

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

### ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

1) บริษัทได้ทำสัญญาเช่าตึกแถว, อาคาร ,สำนักงานขาย ,ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาภายใน 1 ปี จำนวน 5.75 ล้านบาท และภายใน 2 – 3 ปี จำนวน 2.23 ล้านบาท

2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก จำนวนเงิน 160.43 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท 160.03 ล้านบาท)

3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท

4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงิน และค้ำประกันการใช้น้ำมัน รวมเป็น จำนวนเงิน 0.97 ล้านบาท

5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าซื้อที่ดิน โครงการ จำนวนเงินประมาณ 54.79 ล้านบาท

6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีคดีความที่ถูกฟ้องร้องทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้

ก. บริษัทถูกสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งฟ้องร้องในคดีแพ่งจำนวน 1 คดีให้บริษัทในฐานะผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืมร่วมชำระหนี้เงินกู้ยืมกับผู้กู้เงินหลัก ซึ่งเป็นลูกค้าของบริษัทเป็นจำนวนเงินรวม 0.60 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.22 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะถูกเรียกหรือชำระหนี้ดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2551 เป็นจำนวนเงิน 0.18 ล้านบาท

ข. บริษัทมีคดีฟ้องร้องที่ถูกผู้ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทรายหนึ่งฟ้องร้องคดีแพ่งให้บริษัทชดใช้ความเสียหายจากเหตุไฟไหม้บ้านในโครงการจำนวนเงิน 1.5 ล้านบาท พร้อมค่าใช้จ่ายอื่นและดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.59 ล้านบาท)

ในปี 2551 ศาลชั้นต้นได้ตัดสินยกฟ้องคดีดังกล่าวและโจทก์ไม่ได้ยื่นอุทธรณ์คดีภายในกำหนดระยะเวลา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คดีจึงถึงที่สุด

ค. บริษัทมีคดีฟ้องร้องที่ถูกผู้ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทสองรายฟ้องร้องคดีให้บริษัทชดใช้ความเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดินในโครงการจำนวน 7.81 ล้านบาท พร้อมค่าใช้จ่ายอื่นและดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.91 ล้านบาท)

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

### 13.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

#### 1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม 949,000 บาท

#### 2. ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

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

14. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

- ไม่มี -

## ส่วนที่ 2

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานบัญชี ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 25523 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

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

#### กรรมการบริหาร

บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

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

#### ผู้รับมอบอำนาจ

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



## ส่วนที่ 2

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

#### กรรมการ

บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการบริษัท	_____
<b>ผู้รับมอบอำนาจ</b>		
1. นายสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม	กรรมการ	_____
2. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ	_____

## ส่วนที่ 2

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

#### กรรมการ

บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
2. ดร.พิบูลย์ ติมประภัทร์	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ	_____
<b>ผู้รับมอบอำนาจ</b>		
1. นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม	กรรมการ	_____
2. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ	_____

## ส่วนที่ 2

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

#### กรรมการ

บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
3. นายกอบศักดิ์ พงศ์พันธุ์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ	_____
<b>ผู้รับมอบอำนาจ</b>		
1. นายสมเชาว์ ตันฑาเทอดธรรม	กรรมการ	_____
2. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ	_____

## ส่วนที่ 2

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

#### กรรมการ

บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
4. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ	_____
<b>ผู้รับมอบอำนาจ</b>		
1. นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม	กรรมการ	_____
2. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ	_____

**รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท 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 และกรรมการอิสระ	65	-	-	<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) <u>การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u></li> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 53/2548</li> </ul>	2550 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2550	กรรมการ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2545 - 2547	ผู้ว่าการการประปานครหลวง	การประปานครหลวง	หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ
2. นายสมเชาว์ ดันจเทอดธรรม กรรมการ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	56	1.14	พี่ชาย นายสมนึก ดันจเทอดธรรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>การบริหารเศรษฐกิจสาธารณะสำหรับนักบริหารระดับสูง สถาบันพระปกเกล้า รุ่นที่ 7</li> <li>การบริหารงานภาครัฐ และกฎหมายมหาชน รุ่นที่ 6 สถาบันพระปกเกล้า</li> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ กฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี แพทย์ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2548 - 2551	นายกสมาคม	สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย	สมาคม
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์	รับจ้างบริหารโครงการบ้าน จัดสรร
				2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมนเนจ- เม้นท์	รับจ้างบริหารชุมชนใน โครงการบ้านจัดสรร และ บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด	

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.399)</li> <li>การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>CEO Performance Evaluation ปี 2547</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547</li> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 128/2553</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 และรองกรรมการผู้จัดการ สาขาบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	48	0.33	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี สถิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>โครงการอบรมผู้บริหาร โครงการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>การบริหารความเสี่ยงองค์กร สมาคมบริษัทจดทะเบียน รุ่นที่ 4/2548</li> <li>การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 81/2549</li> </ul>	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการสรรหา กรรมการบริหาร และรอง กรรมการผู้จัดการ สาขาบริหาร	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2550	กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สาขาบริหาร	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2537 - 2546	รองกรรมการผู้จัดการ สาขาบริหาร	บจก. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				<ul style="list-style-type: none"> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547</li> <li>Board Performance Evaluation ปี 2547</li> </ul>				
4. นายรังสรรค์ นันทกวางศ์ กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1 (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	48	0.08	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท การวางผังเมือง สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ (การปกครอง) มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> <li><u>การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u></li> <li>Raising the Awareness of Corporate Fraud in Thailand ปี 2548</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547</li> </ul>	2551 - ปัจจุบัน	นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย	สมาคมบริหารทรัพย์สิน (PMA)	สมาคม
					2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ - แมเนจเม้นท์	รับจ้างบริหาร โครงการบ้านจัดสรร
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการ-ผู้จัดการ	บจก. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์	รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรร และบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด
					2542 - ปัจจุบัน	นายกองค์การบริหารส่วนตำบล	องค์การบริหารส่วนตำบล บึงขี้โถ อ.ธัญบุรี	หน่วยงานราชการ
					2542 - ปัจจุบัน	คณะอนุกรรมการผังเมือง พิจารณาด้านผังเมือง	จ. ปทุมธานี	หน่วยงานราชการ
					2537 - 2546	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1	บจก. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5. นายสมนึก ต้นจาทอดธรรม กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ	42	1.67	น้องชาย นายสมเชาว์ ต้นจาทอดธรรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>Master of Management (SASIN), Chulalongkorn University</li> <li>Bachelor of Engineering (Systems),</li> </ul>	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)				University of Pennsylvania, Philadelphia • Bachelor of Science (Wharton School), Finance and Management , University of Pennsylvania, Philadelphia • โครงการพัฒนาวิชาชีพ ผจก.นิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รุ่น 1/2553 • นักบริหารงานผังเมืองระดับสูง รุ่น 1/2551 • โครงการอบรมผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2536 การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) • Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 90/2550 • Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547	2541 - ปัจจุบัน  2537 - 2546	กรรมการ  รองกรรมการผู้จัดการสายปฏิบัติการ 2	บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้-แมเนจเม้นท์  บจก. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
6. ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการ ตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหา และประธานคณะกรรมการ พิจารณาค่าตอบแทน	70	-	-	• Ph.D. University of Illinois • M.A. (ECON) University of Phillipines • ศ.บ.(เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) • Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 1/2547 • Board & CEO Assessment รุ่นที่ 2/2546 • Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 19/2545	2550 - ปัจจุบัน  2548 - ปัจจุบัน  2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการ ตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหา และประธานคณะกรรมการ พิจารณาค่าตอบแทน  กรรมการ  กรรมการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.        โรงเรียนสองภาษา ลาดพร้าว  โรงพยาบาลลาดพร้าว	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์        สถาบันการศึกษา  โรงพยาบาล



ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				<ul style="list-style-type: none"> <li>The Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 3/2544</li> </ul>	2548 - ปัจจุบัน  2542 - 2550	กรรมการ และรองประธานกรรมการ  กรรมการ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	บจ. ศูนย์ห้องปฏิบัติการและวิจัยทางการแพทย์และการเกษตร  ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)	ศูนย์ห้องปฏิบัติการและวิจัยทางการแพทย์การเกษตร และยา  ธนาคาร
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์ กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา	61	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Master of Public Administration, Roosevelt University, Chicago, ILL, USA</li> <li>เนติบัณฑิต สมัยที่ 25 สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตสภา</li> <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>	2550 - ปัจจุบัน  2546 - 2551  2546 - 2550	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา รองกรรมการผู้จัดการ  กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.  ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจ ขนาดกลางและขนาดย่อม แห่งประเทศไทย  บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  ธนาคาร  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
8. นายวิจิตร วิชัยสาร กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการพิจารณา คำขอแทน	64	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>	2550 - ปัจจุบัน  2549 - 2551 2547 - 2549	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการพิจารณาคำขอแทน  กรรมการ ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.  การไฟฟ้านครหลวง สำนักปลัดกระทรวง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ หน่วยงานราชการ

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตรพัฒนาผู้บริหารระดับสูง ณ ประเทศออสเตรเลีย</li> <li>ทุน โคลัมโบ หลักสูตร Urban Planning and Management</li> <li>หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.) รุ่น 42</li> </ul> <p><u>การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u></p> <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>	2546 - 2547	ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี	สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย	หน่วยงานราชการ
					2544 - 2546	ผู้ว่าราชการจังหวัดสตูล	สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย	หน่วยงานราชการ
9. นายบุญชัย ชัยอนันต์บวร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	47	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (โยธา) มหาวิทยาลัยขอนแก่น</li> </ul>	2551 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2547 - 2551	ผู้จัดการโครงการอาวุโส	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2547	ผู้จัดการก่อสร้างสำนักงานใหญ่	บมจ. สุภาลัย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
10. นายวราพงษ์ นิลศิริ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	49	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท ศึกษาศาสตร์บัณฑิต 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 เคคเคอเรชั่น บจก. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจ- เม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การค้าวัสดุก่อสร้าง การค้าวัสดุก่อสร้าง รับจ้างบริหารชุมชนใน โครงการบ้านจัดสรร และ บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด
11. นางสาวสวันต์ รุ่งวรา ผู้จัดการ โครงการอาวุโส	57	0.001	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>The key success of the great CEO สมาคมการตลาดแห่งประเทศไทย</li> </ul>	2537 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการโครงการอาวุโส	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	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> <li>รายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มา จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินตาม พรบ. หลักทรัพย์ฉบับใหม่</li> </ul>	2551 - ปัจจุบัน 2548 - ปัจจุบัน 2542 - 2547	เลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการ ตรวจสอบ เลขานุการคณะกรรมการสรรหา เลขานุการคณะกรรมการ พิจารณาค่าตอบแทน ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายทรัพยากร- มนุษย์ ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรมนุษย์	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
13. นายบุญชัย วัฒนพานิชย์ ผู้จัดการโครงการอาวุโส	41	-	-	<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. บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
14. นางสาวสุมนิ บุญสรณะ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	46	-	-	<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. เอ็น.ซี. บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
15. นายวัลลภ ฐิติศิริกุล ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	41	0.03	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (การเงินการธนาคาร) มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย</li> <li>หลักสูตรการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 25 คณะสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>	2545 - ปัจจุบัน 2542 - 2545	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน เจ้าหน้าที่บริหารทรัพย์สิน 4	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธนาคาร

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

กรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย		บริษัทที่เกี่ยวข้อง										
	NCH	NCPM	QLM	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	X													
2. นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม	/, //	/	/			/			/	/	/		/	
3. นายสมนึก ต้นทเทอดธรรม	/, //	/							/			/	/	
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	/, //													
5. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์	/, //		/											
6. นายพิบูลย์ ลิ้มประภัสร์	/													
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
  2. X = ประธานกรรมการ, / = กรรมการ, // = กรรมการบริหาร
  3. บริษัทที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังนี้
    1. ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรวัฒนา
    2. บริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด ด. พรชัยค้าวัสดุก่อสร้าง
    3. บริษัท สถาพร โฮมมาร์เก็ต (1999) จำกัด
    4. ห้างหุ้นส่วนจำกัด สำนักงานที่ดิน คลองบึงกุ่มนิเวศน์ (ไม่ดำเนินธุรกิจ)
    5. บริษัท เเคะเจริญบ้านและที่ดิน (ไม่ดำเนินธุรกิจ)
    6. บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอเรชั่น จำกัด
    7. บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด
    8. ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรวัฒนาขนส่ง
    9. บริษัท ไอคอน คอนเซ็ปต์ดีจิง จำกัด
    10. บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด

## รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

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

หมายเหตุ      NCPM = บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

QLM = บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

## รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

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

1. ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายกอบศักดิ์พงศ์พนรัตน์ กรรมการตรวจสอบ
3. นายวิจิตร วิชัยสาร กรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

1. การสอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2552 คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินดังกล่าว ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่า รายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลมีความถูกต้องเพียงพอ ครบถ้วน และเชื่อถือได้ รวมทั้งได้สอบทานรายการระหว่างกันของบริษัทกับบริษัทย่อย รายการที่เกี่ยวข้องกันว่าเป็นรายการปกติทางธุรกิจการค้าโดยทั่วไป และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้สอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

2. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี 2552 และกำกับดูแลงานตรวจสอบภายในให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนดูแลให้มีการปรับแผนการตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในของบริษัทให้มีความมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตความรับผิดชอบ และหน้าที่ของฝ่ายตรวจสอบภายในให้ครอบคลุมและชัดเจนยิ่งขึ้น

3. การประเมินการควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ และมีความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยสอบถามจากรายงานผลการตรวจสอบ และรายงานการดำเนินงานของฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และติดตามให้มีการพัฒนาระบบการควบคุมภายใน ตลอดจนให้ความเห็นในแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้สามารถป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งติดตามการดำเนินการตามมติของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท

4. การสอบถามการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยง และความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงตามที่ฝ่ายบริหารนำเสนอทุกไตรมาส เพื่อให้มีความมั่นใจว่า บริษัทได้บริหารจัดการความเสี่ยงให้ลดลงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

5. การสอบถามการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส และปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

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

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

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินโดยรวม

( ดร.พิบูลย์ ลิมปประภัทร )

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



## รายงานจากคณะกรรมการสรรหา

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

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

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

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2552 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาสรรหากลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่งให้มีผลตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2552 เป็นต้นไป

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

1. พิจารณาสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระในปี 2552 (นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์ ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย งดเว้นการเข้าร่วมพิจารณาในวาระนี้)
2. พิจารณาเสนอการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการชุดย่อยซึ่งครบวาระการดำรงตำแหน่งในปี 2552 กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่งต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง
3. พิจารณาหลักเกณฑ์การให้สิทธิผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท

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

( ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร )

ประธานคณะกรรมการสรรหา

## รายงานจากคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2550 และมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และเป็นกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยประธานคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนเป็นกรรมการอิสระ ประกอบด้วย

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

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2552 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่งให้มีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2552 เป็นต้นไป

ในปี 2552 คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน โดยได้มีการประชุม 2 ครั้ง และกรรมการพิจารณาคำตอบแทนทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน และมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท สำระสำคัญของการประชุม สรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาโครงสร้าง และอัตราค่าตอบแทน ของคณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร และพนักงาน ประจำปี 2553 เพื่อเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติ (นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม มออกเสียงในเรื่องนี้ เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย)
2. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งประกอบด้วย องค์ประกอบ และการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง หน้าที่ และความรับผิดชอบ การประชุม และการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่

ทั้งนี้ ในปี 2552 คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ เพิ่มความสามารถ เป็นอิสระ และโปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย อย่างเหมาะสมแล้ว

( ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร )

ประธานคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

## รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท เอ็น.ซี.เอสซี จำกัด (มหาชน) โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ประกาศและกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Policy) ตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2549 และได้มีการปรับปรุงนโยบายเป็นประจำทุกปีเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เกิดระบบที่จัดให้มีโครงสร้างและกระบวนการของความสัมพันธ์ ระหว่าง คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และ ผู้ถือหุ้น 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 รวมถึงสนับสนุนให้มีการดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นนโยบายของผู้บริหารระดับสูงขององค์กร มีผลในทางปฏิบัติ โดยพนักงานทุกระดับในองค์กร ตระหนักในความรับผิดชอบต่อตนเองได้ ก่อให้เกิดวัฒนธรรมการกำกับดูแลที่ดีในบริษัทฯ ทำให้เกิดสถานะแวดล้อมการควบคุมที่ดี และพนักงานจะเป็นผู้ที่เห็นความสำคัญและเข้ามามีส่วนร่วมในการปฏิบัติและรักษาหรือพัฒนาระบบการควบคุมภายใน ระบบการกำกับดูแลที่ดีมีส่วนสำคัญต่อการพัฒนาทรัพยากรบุคคล ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญในการปรับปรุงประสิทธิภาพ และเพิ่มประสิทธิผลในการประกอบกิจการของบริษัทฯ

(ดร. พิบูลย์ ลิ้มประภัทร )

ประธานกรรมการตรวจสอบ

## แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553

แบบประเมินนี้จัดทำโดยคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแปลความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับ  
ความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

## ส่วนที่ 1 องค์กรและสภาพแวดล้อม (Organizational Control and Environment Measure)

องค์กรและสภาพแวดล้อม หมายถึง การมีโครงสร้างองค์กรและสภาพแวดล้อมที่ดีซึ่งเป็นรากฐานที่สำคัญของระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่ต้องสร้างสภาวะหรือปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งเอื้อให้ระบบการควบคุมภายใน ดำเนินไปได้ตามที่บริษัทมุ่งหวัง เป็นการสร้างบรรยากาศการควบคุม เพื่อส่งเสริมให้ทุกคนในบริษัทตระหนักถึงความจำเป็นของระบบการควบคุมภายใน เช่น การที่ฝ่ายบริหารให้ความสำคัญต่อความซื่อสัตย์สุจริตและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ การจัดการ โครงสร้างขององค์กรอย่างเหมาะสม การกำหนดหน้าที่อย่างชัดเจน การมีนโยบายและระเบียบปฏิบัติที่เป็นลายลักษณ์อักษร เป็นต้น

1.1 คณะกรรมการได้ดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานที่ชัดเจนและวัดผลได้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงาน ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัท มีการกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงาน แผนการปฏิบัติงาน และ KPI ของแต่ละฝ่าย/โครงการเป็นประจำทุกปี เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงาน และเป็นเครื่องมือในการพิจารณาผลงานของฝ่าย/โครงการ นอกจากนี้ บริษัท มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ KPI. เพื่อทำหน้าที่วิเคราะห์บทวนดัชนี KPI. ของทุกหน่วยงานให้เหมาะสมกับสภาวะการณ์ปัจจุบัน และให้สอดคล้องกับนโยบายบริษัท ฯ

1.2 คณะกรรมการบริษัทได้ทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานแล้วว่า การตั้งเป้าหมายได้ดำเนินการอย่างรอบคอบ และได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนด ตลอดจนได้มีการวิเคราะห์ถึงการให้สิ่งจูงใจหรือผลตอบแทนแก่พนักงานว่าเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล โดยไม่มีการจูงใจหรือให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่เกินสมควรแก่พนักงาน ในลักษณะที่อาจนำไปสู่การกระทำทุจริตหรือประพฤติมิชอบ (เช่น ตั้งเป้าหมายยอดขายของบริษัทไว้สูงเกินความเป็นจริง ทำให้เกิดแรงจูงใจในการตกแต่งตัวเลขยอดขาย เป็นต้น)

ใช่  ไม่ใช่

การกำหนดเป้าหมาย แผนงาน และ KPI ของแต่ละฝ่าย/โครงการ ผู้จัดการฝ่าย/โครงการ จะเข้าร่วมในการกำหนดเป้าหมายและแผนงานด้วย เพื่อให้ได้เป้าหมายที่เหมาะสม และยอมรับทั้งฝ่ายผู้กำหนดนโยบายและผู้ปฏิบัติ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน โบนัสประจำปีให้สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ เพื่อสร้างขวัญ และกำลังใจให้พนักงานได้ร่วมกันปฏิบัติงานอย่างเต็มความรู้ความสามารถ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายโดยรวมขององค์กร

1.3 บริษัทฯ ได้มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่ช่วยให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัทฯ มีการกำหนดตำแหน่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของพนักงานอย่างชัดเจน และมีการกำหนดอำนาจการอนุมัติของแต่ละตำแหน่งเพื่อให้ผู้บริหารแต่ละลำดับชั้นกลั่นกรองงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.4 บริษัทฯ มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณ (code of conduct) และข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งบทลงโทษหากมีการฝ่าฝืนหรือไม่

มี  ไม่มี

บริษัทฯ ได้จัดทำคู่มือจรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน อย่างเป็นทางการ เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และมีคุณธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมทั้งมีการกำหนดบทลงโทษในกรณีที่มีการกระทำผิดจรรยาบรรณที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ยังได้กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณาอนุมัติบทลงโทษคู่มือจรรยาบรรณดังกล่าวเป็นประจำทุกสองปี พร้อมทั้งมีการเผยแพร่คู่มือจรรยาบรรณในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วยแล้ว

1.5 บริษัทฯ มีการจัดทำนโยบาย และระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษร ในธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารทั่วไปที่รัดกุมและสามารถป้องกันการทุจริตได้หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัทฯ มีระบบ ISO 9001 : 2000 เพื่อใช้ควบคุมระบบงานจัดซื้อ งานขาย งานก่อสร้าง และงานบัญชี และการเงิน/ควบคุมเอกสารทางบัญชีและการเงินระหว่างโครงการและฝ่ายบัญชีและฝ่ายการเงิน

1.6 ในการกำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความเป็นธรรมต่อคู่ค้า เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะยาว ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัทฯ ถือเป็นนโยบายที่สำคัญยิ่งในการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย โดยได้กำหนดนโยบายดังกล่าวในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทฯ และประกาศให้พนักงานรับทราบและยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

## ส่วนที่ 2 การบริหารความเสี่ยง (Risk Management Measure)

การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ย่อมดำเนินการอยู่ท่ามกลางความเสี่ยงทางธุรกิจตลอดเวลา โดยสาเหตุของความเสี่ยงอาจมาจากปัจจัยภายใน เช่น ผู้บริหารขาดความซื่อสัตย์และจริยธรรม บริษัทฯ ขยายงานอย่างรวดเร็วเกินไปทำให้ระบบงานไม่สามารถรองรับได้ หรือการกำกับดูแลไม่ทั่วถึง เป็นต้น และปัจจัยภายนอก เช่น การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี หรือพฤติกรรมกรรมการบริโภคสินค้า ทำให้มีผลกระทบต่อส่วนแบ่งการตลาด เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ การที่จะนำพาให้บริษัทฯ รอดพ้นจากอันตรายที่เกิดจากรisk ดังกล่าวได้นั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องดำเนินการต่อไปนี้อย่างสม่ำเสมอ

(1) พิจารณาหรือใคร่ครวญถึงลักษณะความเสี่ยงที่บริษัทประสบอยู่ หรือคาดว่าจะประสบ

(Identification of risk)

(2) วิเคราะห์ผลกระทบของความเสี่ยงนั้น ๆ ต่อบริษัท และโอกาสที่ความเสี่ยงนั้น ๆ จะเกิดขึ้น

(Analysis of risk)

(3) กำหนดมาตรการเพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม (Management of risk)

2.1 บริษัทฯ มีการประเมินอย่างสม่ำเสมอหรือไม่ว่า การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีปัจจัยใดบ้างที่เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่มาจากภายในและภายนอก ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

มี  ไม่มี

บริษัทฯ มีการประชุมผู้บริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อประเมินความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง และคณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาติดตามมาตรการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เป็นประจำทุกไตรมาส

2.2 บริษัทฯ ได้มีการวิเคราะห์หรือไม่ว่า เหตุการณ์ใดที่จะทำให้ปัจจัยที่เป็นความเสี่ยงนั้นเกิดขึ้น

มี  ไม่มี

เหตุการณ์ที่จะทำให้ปัจจัยที่เป็นความเสี่ยงนั้นเกิดขึ้น ได้แก่ ระบบการควบคุมภายใน และการติดต่อสื่อสาร ข้อมูลความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราดอกเบี้ย พฤติกรรมการบริโภคของลูกค้า สภาวะเศรษฐกิจ เสถียรภาพทางการเมือง และนโยบายภาครัฐ

2.3 บริษัทฯ กำหนดให้มีมาตรการในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง รวมทั้งมาตรการในการลดความเสี่ยงเหล่านั้น ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

- ผู้จัดการฝ่าย/โครงการ จะมีส่วนร่วมในการกำหนดเป้าหมาย และวางแผนกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับปัจจัยความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอก ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบทำหน้าที่พัฒนาปรับปรุงระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ และมีระบบ ISO 9001 : 2000 เป็นเครื่องมือสำคัญในการควบคุมขั้นตอนวิธีการปฏิบัติงาน

- นอกจากนี้ ยังมีฝ่ายประชาสัมพันธ์ ฝ่ายการตลาด และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ที่ทำหน้าที่สนับสนุนข้อมูลข่าวสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ต่อผู้บริหาร เพื่อให้รับทราบและติดตามเหตุการณ์ต่างๆ ได้ทันเวลา

2.4 บริษัทฯ ได้แจ้งให้พนักงานทุกคนที่เกี่ยวข้องรับทราบและปฏิบัติตามมาตรการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้ ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

ในการประชุมผู้บริหารประจำเดือนฝ่ายบริหารจะแจ้งมาตรการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารทุกฝ่ายงานรับทราบ และถือเป็นนโยบายที่ผู้บริหารแต่ละฝ่ายงานจะต้องแจ้งและดูแลให้พนักงานในฝ่ายงานปฏิบัติตามมาตรการบริหารความเสี่ยงที่กำหนด

2.5 บริษัทฯ มีการติดตามว่าหน่วยงานต่าง ๆ ได้ปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ เพื่อตรวจสอบการปฏิบัติงานตามระเบียบวิธีปฏิบัติ และมาตรการบริหารความเสี่ยงที่กำหนด และฝ่ายบริหารมีการติดตามผลการปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายงานต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ



### ส่วนที่ 3 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร (Management Control Activities)

การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร เป็นกิจกรรมที่มีความสำคัญ เพื่อให้บริษัทมั่นใจว่าแนวทางที่ฝ่ายบริหารกำหนดไว้ได้รับการตอบสนองและปฏิบัติตามจากทุกคนในบริษัท ซึ่งแนวทางดังกล่าวได้แก่

- (1) การกำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติรายการเป็นไปอย่างเหมาะสม
- (2) มีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำที่ทุจริตออกจากกัน
- (3) มีการกำหนดขั้นตอน และวิธีการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเหมาะสม เพื่อป้องกันการถ่ายเทผลประโยชน์
- (4) การกำหนดวิธีการเพื่อให้แน่ใจว่า บริษัท ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

3.1 บริษัท มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับ ใช้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัท ได้มีการจัดทำและประกาศใช้ ระเบียบอำนาจอนุมัติตามมติของคณะกรรมการบริหาร และมีฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบคอยกำกับดูแลและเฝ้าระวังดังกล่าว

3.2 บริษัท มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน 3 ด้านต่อไปนี้ ออกจากกัน โดยเด็ดขาด เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน ใช่หรือไม่ (1) หน้าที่อนุมัติ (2) หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน

ใช่  ไม่ใช่

โดยแต่ละหน้าที่จะถูกแยกความรับผิดชอบออกจากกันโดยชัดเจน ตามสายการบังคับบัญชา และระดับตำแหน่งของแต่ละฝ่าย โดยผู้จัดการฝ่ายมีอำนาจอนุมัติขั้นต้น และกรรมการผู้จัดการมีอำนาจอนุมัติสูงสุดในการอนุมัติ ส่วนหน้าที่บันทึกรายการคือฝ่ายบัญชี และหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินคือสำนักกรรมการผู้จัดการ

3.3 ในกรณีที่บริษัท มีการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว บริษัทมีมาตรการที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมนั้นต้องผ่านขั้นตอน การอนุมัติที่กำหนด ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

บริษัท ได้ถือปฏิบัติตามแนวประกาศของตลาดหลักทรัพย์ ที่ บจ. (ว) 47/2547 เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันของบริษัทจดทะเบียน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 21 กรกฎาคม 2547 และมีการกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทรับรองรายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

3.4 ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมตาม 3.3 การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมนั้น ได้กระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสีย ในธุรกรรมนั้นเท่านั้น ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามแนวประกาศของตลาดหลักทรัพย์ ที่ บจ.(ว) 47/2547 เรื่อง การปรับปรุง หลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันของบริษัทจดทะเบียน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 21 กรกฎาคม 2547

3.5 ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมตาม 3.3 การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมนั้น ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท เป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (on arms' length basis) ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามแนวประกาศของตลาดหลักทรัพย์ ที่ บจ.(ว) 47/2547 เรื่อง การปรับปรุง หลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันของบริษัทจดทะเบียน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 21 กรกฎาคม 2547

3.6 ในกรณีที่ได้มีการอนุมัติธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลผูกพันบริษัทในระยะยาว ไปแล้ว (เช่น การทำสัญญาซื้อขายสินค้า การให้กู้ยืม การค้ำประกัน) ได้มีการติดตามให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ ตลอดระยะเวลาที่มีผลผูกพันบริษัทหรือไม่ (เช่น ติดตามการชำระคืนหนี้ตามกำหนด การทบทวนความเหมาะสม ของสัญญา เป็นต้น)

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามแนวประกาศของตลาดหลักทรัพย์ ที่ บจ.(ว) 47/2547 เรื่อง การปรับปรุง หลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันของบริษัทจดทะเบียน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 21 กรกฎาคม 2547

3.7 กรณีที่บริษัทมีมาตรการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมตาม 3.3 มาตรการดังกล่าวครอบคลุมไปถึงกรณีที่ผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังกล่าวนำโอกาสหรือประโยชน์ของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตัวด้วยใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

คู่มือจรรยาบรรณของบริษัท หัวข้อ "ความรับผิดชอบของผู้ถือหุ้น" มีการระบุไว้อย่างชัดเจนว่าห้ามมิให้ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทต่อบุคคลภายนอก และหรือดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท

3.8 ในกรณีที่บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม บริษัทมีการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการกำหนดทิศทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทดังกล่าวถือปฏิบัติ ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

มีการกำหนดแผนปฏิบัติงาน เป้าหมายของปี และ KPI ให้บริษัทย่อย และบริษัทย่อยต้องรายงานผลการปฏิบัติงานเป็นรายเดือน และทบทวนแผน เป้าหมายทุก 6 เดือน

3.9 บริษัทฯ มีมาตรการที่จะติดตามให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือไม่ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท

มี  ไม่มี  ไม่มีกรณีดังกล่าว

บริษัทฯ มีนโยบายชัดเจนในการปฏิบัติตามเป็นพลเมืองที่ดี โดยปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน โดยฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และคณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่สอบทานให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

3.10 ในกรณีที่บริษัทฯ เคยมีการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย บริษัทฯมีมาตรการแก้ไขและป้องกันมิให้เกิดการกระทำในลักษณะนั้นอีก หรือไม่

มี  ไม่มี  ไม่มีกรณีดังกล่าว

#### ส่วนที่ 4 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication Measure)

หลักการประการหนึ่งของการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ไม่ว่าจะป็นสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ก็คือ การตัดสินใจบนพื้นฐานที่มีข้อมูลที่มีคุณภาพและเพียงพอต่อการตัดสินใจ ไม่ว่าจะป็นข้อมูลทางการเงินหรือข้อมูลอื่น ดังนั้น การสื่อสารข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ที่เกี่ยวข้อง จึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งและเป็นสิ่งที่จะช่วยให้เกิดความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน

ข้อมูลที่มีคุณภาพควรมีคุณสมบัติดังนี้

- (1) มีเนื้อหาที่จำเป็นเพียงพอต่อการตัดสินใจ
- (2) มีความถูกต้องสมบูรณ์
- (3) มีความเป็นปัจจุบัน
- (4) มีรูปแบบที่เข้าใจง่าย
- (5) มีการจัดเก็บที่ดี

4.1 ในการเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา บริษัท ได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ ใช่หรือไม่ (ข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ ได้แก่ รายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณา เหตุผล ผลกระทบต่อบริษัท ทางเลือกต่าง ๆ เป็นต้น)

ใช่  ไม่ใช่

บริษัทฯ ได้จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ให้การสนับสนุนการประชุมคณะกรรมการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเลขานุการฯ มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารประกอบการประชุมเพื่อให้กรรมการมีข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจ โดยกรรมการสามารถขอข้อมูลประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมได้จากเลขานุการฯ

4.2 กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุม หรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็น และเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุม อย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด ใช่หรือไม่

ใช่ ได้รับก่อนวันประชุมเฉลี่ย...7.. วัน  ไม่ใช่

บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุม พร้อมวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุมให้กรรมการพิจารณาก่อนการประชุมล่วงหน้าโดยเฉลี่ย 7 วัน

4.3 รายงานการประชุมกรรมการ มีรายละเอียดตามที่ทำให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบ ความเหมาะสม ในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้หรือไม่ เช่น ได้มีการบันทึกข้อซักถามของกรรมการ ความเห็นหรือ ข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา ความเห็นของกรรมการรายที่ไม่เห็นด้วยกับเรื่องที่เสนอพร้อมเหตุผล เป็นต้น

ใช่  ไม่ใช่

ในการบันทึกรายงานการประชุม โดยปกติจะมีการบันทึกรายละเอียดของข้อมูลประกอบการประชุม พร้อมทั้งมติที่ประชุม ข้อซักถาม ความเห็น หรือข้อสังเกตของที่ประชุมโดยสรุป และกรณีที่เป็นวาระที่สำคัญ หรือมีกรรมการ ไม่เห็นด้วยบริษัทมีนโยบายที่จะบันทึกความเห็นของกรรมการเป็นรายบุคคล และกำหนดให้มี วาระพิจารณา รับรองรายงานการประชุมกรรมการครั้งที่ผ่านมามากครั้ง

4.4 บริษัทฯ จัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่าง ๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และไม่เคยได้ รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้ หรือเคยได้รับแจ้งแต่ได้แก้ไขข้อบกพร่องนั้น อย่างครบถ้วน แล้ว ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัทฯ ได้จัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่าง ๆ ไว้อย่างครบถ้วน และไม่เคยได้รับแจ้ง จากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้

4.5 คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วใช่หรือไม่ว่า ฝ่ายบริหารได้ใช้นโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท โดยไม่เลือกใช้นโยบายบัญชีที่ทำให้บริษัทแสดงผลประกอบการที่ คลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง

ใช่  ไม่ใช่

ทางฝ่ายบริหารได้ใช้นโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของ บริษัท และได้ใช้บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท

## ส่วนที่ 5 ระบบการติดตาม (Monitoring)

การที่บริษัทจะดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล บริษัทควรต้องติดตามอย่างสม่ำเสมอว่า มีการปฏิบัติตามเป้าหมายที่วางไว้ ระบบการควบคุมภายในยังดำเนินอยู่อย่างต่อเนื่อง และมีการปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งข้อบกพร่องต่าง ๆ ได้รับการแก้ไขอย่างทันที่

5.1 กรณีที่บริษัทฯ มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินงาน คณะกรรมการได้เปรียบเทียบ ผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินงานที่กำหนดไว้ ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

ผู้จัดการฝ่าย/โครงการ จะรายงานผลการปฏิบัติงานในที่ประชุมผู้บริหารทุกเดือน และมีการทบทวนแผนการปฏิบัติการเป้าหมายทุก 6 เดือน โดยบริษัทฯ จะรายงานผลการปฏิบัติงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

5.2 กรณีที่ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นมีความแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัทได้ดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

ในการประชุมทบทวนผลการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับเป้าหมายทุก 6 เดือน บริษัทจะมีการวิเคราะห์ถึงสาเหตุ ที่ทำให้ผลการดำเนินงานแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งหาแนวทางแก้ไข และรายงานผลการปฏิบัติให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

5.3 บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัทฯ มีการตรวจสอบระบบคุณภาพ ISO โดยผู้ตรวจภายในปีละ 2 ครั้ง และโดยบริษัทผู้ตรวจประเมินภายนอกปีละ 2 ครั้ง และฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบมีการตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ตามระเบียบวิธีปฏิบัติของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

5.4 กรณีที่บริษัทฯ มีการตรวจสอบภายใน บริษัทฯ ได้กำหนดให้การรายงานผลการตรวจสอบต้องรายงานตรงต่อคณะกรรมการหรือคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติงานได้อย่างอิสระและเสนอรายงานผลการตรวจสอบได้อย่างตรงไปตรงมา ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

บริษัทฯ ได้กำหนดให้การรายงานผลการตรวจสอบต้องรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติงานได้อย่างอิสระ

5.5 เมื่อมีการตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ ได้มีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขภายในระยะเวลาอันควร ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

เมื่อมีการตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ พร้อมข้อเสนอแนะ เพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขภายในระยะเวลาอันควร

5.6 บริษัทฯ ต้องรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

เมื่อได้รับการอนุมัติให้มีการปรับปรุงข้อบกพร่อง ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบจะประสานงานกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง และรายงานความคืบหน้าของการปรับปรุงแก้ไขต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบเป็นระยะ

5.7 บริษัทฯ มีนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยพลัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ทุจริตหรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติดอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ หรือไม่

มี  ไม่มี  ไม่มีกรณีดังกล่าว

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฝ่ายบริหารจะต้องรายงานเหตุการณ์สำคัญต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับบริษัทให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

ลงชื่อ ..... ประธานกรรมการตรวจสอบ  
(.....)