



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

**แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)  
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554**

## สารบัญ

	หน้า
<b>ส่วนที่ 1 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์</b>	1
1. ข้อมูลทั่วไปบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	3
2. ปัจจัยความเสี่ยง	5
3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	8
4. การประกอบธุรกิจของแต่ละผลิตภัณฑ์	19
5. การวิจัยและพัฒนา	39
6. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	40
7. โครงการในอนาคต	45
8. ข้อพิพาททางกฎหมาย	46
9. โครงสร้างเงินทุน	47
10. การจัดการ	50
11. การควบคุมภายใน	87
12. รายการระหว่างกัน	90
13. คำอธิบายผลการดำเนินงาน และการวิเคราะห์ฐานะการเงิน	95
14. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	110
<b>ส่วนที่ 2 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล</b>	111
<b>เอกสารแนบ 1</b>	116
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท	
<b>เอกสารแนบ 2</b>	139
รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท	
<b>เอกสารแนบ 3</b>	140
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	
รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ	
รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ	
รายงานจากคณะกรรมการสรรหา	
รายงานจากคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	
แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน	

-----

## ส่วนที่ 1

### บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

#### ข้อมูลสรุป

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) หรือ NCH 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 รวมถึงจังหวัดใหญ่ที่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ เช่น ชลบุรี และขอนแก่น บริษัทฯ มีนโยบายในการขยายตลาด ฐานลูกค้าใหม่เพื่อสร้างการเติบโตด้านรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2553 – 2554 บริษัทฯ มีการเปิดโครงการใหม่ได้แก่ โครงการเดอะ กรีนพาร์ค จอมเทียน By NC Group โครงการ เดอะ รอยัล กรีนพาร์ค กาญจนภิเษก และอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการได้แก่ โครงการบ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ พัทยาเหนือ ชัยพรวิติ โครงการ เอ็นซี รอยัล ปิ่นเกล้า โครงการปิยมรย์ เนสโต้ และสามารถปิดการขายในโครงการบ้านฟ้า กรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑลสาย 1 รวมโครงการที่เปิดดำเนินการมาแล้วกว่า 40 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 23,500 ล้านบาท ด้วยทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท

บริษัทมีบริษัทย่อยรวมทั้งสิ้น 2 บริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 คือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (NCPM) ประกอบธุรกิจรับบริหารโครงการแบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด การก่อสร้างและการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ และการบริหารร่วมกับเจ้าของที่ดิน โดยในปี 2554 NCPM ได้มีการพัฒนาการก่อสร้างด้วยระบบการก่อสร้างสำเร็จรูป หรือ Precast เพื่อสร้างความสามารถด้านการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว ลดความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้าง ค่าแรงงานที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ลดปัญหาด้านฝีมือแรงงาน การขาดแคลนผู้รับเหมา นอกจากนี้ ยังช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้าง ทำให้สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้รวดเร็วยิ่งขึ้น และบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (QLM) ประกอบธุรกิจการให้บริการบริหารชุมชนแก่โครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังการโอน ในปี 2554 รับบริหารชุมชนทั้งสิ้นกว่า 20 โครงการ

ท่ามกลางสถานการณ์การแข่งขันที่รุนแรงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 ความเสี่ยงจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปจากเหตุการณ์อุทกภัย ต้นทุนการก่อสร้างและค่าแรงที่ปรับตัวสูงขึ้น ตลอดจนด้านฝีมือแรงงาน บริษัทฯ ได้กำหนดแผนการดำเนินงานเชิงกลยุทธ์เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันในหลายด้าน มีการปรับโครงสร้างการบริหารจัดการภายในเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานในลักษณะกลุ่มธุรกิจผลิตภัณฑ์ (Strategic Business Unit) การพัฒนาระบบโครงสร้างสำเร็จรูป (Precast) การวิจัย พัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ กำหนดกลยุทธ์ให้ครอบคลุมส่วนแบ่งทางการตลาดมากขึ้น ทั้งโครงการในแนวราบ โครงการในแนวสูง และขยายโครงการใหม่ในทำเลที่มีศักยภาพอื่นๆ เพื่อกระจายความเสี่ยง พัฒนาระบบการบริหารจัดการทั้งระบบที่มุ่งเน้นการสร้าง Customer Value ด้วยกลยุทธ์ Smart & Smile Strategy ใน 5 ด้าน ได้แก่ Project , Product , Quality , Promotion และ Service

สำหรับปี 2554 บริษัทประสบความสำเร็จด้านผลการดำเนินงานอย่างดีเยี่ยม โดยมียอดขาย (Presales) รวมกว่า 2,500 ล้านบาท เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด และสูงสุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา มีรายได้รวม 2,049 ล้านบาท สูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาถึงร้อยละ 68 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 193 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 122 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,311 ล้านบาท หนี้สินรวม 1,092 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 2,219 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการและโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 16 โครงการ โดยเป็นมูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วทั้งสิ้น 7,164 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน และ และมีที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 801 ไร่ มูลค่าตามบัญชี 1,748 ล้านบาท และมีราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ 1,932 ล้านบาท ในขณะที่มีอัตราหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.49 เท่า ถือได้ว่าบริษัทมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีความพร้อมสำหรับการขยายการลงทุนในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น ความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลส่วนที่ 1 ในหัวข้ออื่น ๆ เพิ่มเติมก่อนการตัดสินใจลงทุน)

## 1. ข้อมูลทั่วไปบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ข้อมูลบริษัท	: บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
ประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม. 26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107546000385 (เดิมเลขที่ 40854600039)
โฮมเพจ	: <a href="http://www.ncgroup.co.th">www.ncgroup.co.th</a>
โทรศัพท์	: 66 (0) 2993-5080-7
โทรสาร	: 66 (0) 2993-5089
ทุนจดทะเบียน	: 1,200,000,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยล้านบาท)
ทุนชำระแล้ว	: 1,185,985,052 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบห้าล้านเก้าแสนแปดหมื่นห้าพันห้าสิบ สองบาท)
นายทะเบียน หลักทรัพย์	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวง/เขต คลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 66 (0) 2229-2800, 66 (0) 2229-2888 โทรสาร 66 (0) 2359-1259
ผู้สอบบัญชี	: นางสาววันนิสา งามบัวทอง หรือ นายพิชัย คัชฌาภิรมย์ บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 267/1 ถ.ประชากรราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2587-8080 โทรสาร 66 (0) 2586-0301
บริษัทที่ปรึกษาด้าน การตรวจสอบภายใน	: บริษัท เอเอ็นเอส บีซิเนส คอนซัลแทนส์ จำกัด 100/72 ชั้น 22, 100/2 อาคารวงศ์วานิช บี ถนนพระราม 9 แขวง / เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 66 (0) 2645-0109 โทรสาร 66 (0) 2645-0101

ข้อมูลบริษัทย่อย	: บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประกอบธุรกิจ	: รับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม. 26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105541019582 (เดิมเลขที่ (4) 337/2541)
โทรศัพท์	: 66 (0) 2993-5080-7
โทรสาร	: 66 (0) 2993-5089
ทุนจดทะเบียน	: 10,000,000 บาท (สิบล้านบาท)
ทุนชำระแล้ว	: 10,000,000 บาท (สิบล้านบาท)
ผู้สอบบัญชี	: นางสาวนิตินิ กิตติคุณาพงษ์ บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 267/1 ถนนประชาราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2587-8080 โทรสาร 66 (0) 2586-0301
ข้อมูลบริษัทย่อย	: บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประกอบธุรกิจ	: รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรร และบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม. 26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105541071517 (เดิมเลขที่ (4) 1189/2541)
โทรศัพท์	: 66 (0) 2993-5080-7
โทรสาร	: 66 (0) 2993-5089
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท)
ทุนชำระแล้ว	: 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท)
ผู้สอบบัญชี	: นางสาวนิตินิ กิตติคุณาพงษ์ บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 267/1 ถนนประชาราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ 66 (0) 2587-8080 โทรสาร 66 (0) 2586-0301

## 2. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาระบบการบริหารจัดการภายในองค์กร โดยได้กำหนดให้มีนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง การอบรมสร้างความรู้ ความเข้าใจแก่คณะผู้บริหารเพื่อให้สามารถประยุกต์ใช้ในการบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนการกำหนดให้มีคณะทำงานด้านการบริหารความเสี่ยง และรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

### 1 ความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้าง

จากสถานการณ์อุทกภัยปี 2554 ที่ผ่านมา ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้นเนื่องจากผู้ประกอบการผลิตวัสดุก่อสร้างได้รับความเสียหาย กระบวนการผลิตวัสดุก่อสร้างถูกชะงักและบางรายเกิดการขาดแคลน ในขณะที่วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนหลักในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทฯ จำเป็นต้องควบคุมคุณภาพให้เป็นไปตามมาตรฐาน โดยไม่มีการทำสัญญาซื้อขายวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้าง และความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

บริษัทฯ ได้วางมาตรการในการป้องกันปัญหาต้นทุนการก่อสร้างในระยะยาว โดยการพัฒนาแบบโครงสร้างสำเร็จรูป (Prefab) การเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนค่าก่อสร้าง เช่น การวางแผนบริหารและพัฒนาโครงการให้เหมาะสมกับภาวะตลาดและความต้องการของลูกค้า การวางแผนความต้องการใช้วัสดุก่อสร้าง (Material Requirement Planning) การหาวัสดุทดแทนที่มีคุณภาพเทียบเท่าอย่างมีระบบ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังถือได้ว่าเป็นผู้ประกอบการที่มีขนาดใหญ่ทำให้มีอำนาจในการต่อรองด้านราคาและปริมาณกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างได้

### 2 ความเสี่ยงด้านการขาดแคลนผู้รับเหมา

บริษัทฯ ทำการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง และขนาดเล็กในการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ของบริษัท โดยมีขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดจ้างผู้รับเหมาอย่างชัดเจนตามที่ระบบมาตรฐาน ISO เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมางานก่อสร้างต่างๆ จะสามารถทำการก่อสร้างงานได้คุณภาพมาตรฐาน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวมากขึ้น ประกอบกับบริษัทฯ มีนโยบายในการเปิดโครงการใหม่ อาจจะทำให้เกิดภาวะขาดแคลนผู้รับเหมาได้ในอนาคต และเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้จัดทำทะเบียนบัญชีรายชื่อและทะเบียนประวัติของผู้รับเหมางานอาคารที่ผ่านกระบวนการพิจารณาคุณสมบัติตามที่กำหนดมาตรฐานไว้ทั้งหมด ซึ่งมีถึง 62 ราย ขณะนี้ปัจจุบันมีผู้รับเหมางานอาคาร (Contractors) ที่รับงานอยู่ทั้งสิ้น 36 ราย เพียงพอต่อความต้องการ และส่วนใหญ่เป็นผู้รับเหมาที่ผ่านการทำงานกับบริษัทฯ เป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งหากบริษัทฯ มีการเพิ่มโครงการใหม่ๆ ในอนาคต จะ

สามารถดำเนินการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มได้ รวมถึงจัดให้มีการอบรมเพิ่มทักษะความรู้ให้ผู้รับเหมา เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดี และเป็นการพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถในงานก่อสร้างอีกด้วย

### 3. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ (บ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้าง และบ้านสร้างก่อนขาย)

บริษัทฯ เพิ่มศักยภาพในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าโดยการสร้างบ้านพร้อมอยู่ (Pre – Built) บ้านสร้างก่อนขาย (Semi – Prebuilt) และบ้านสร้าง (Pre – Sales) ซึ่งปัจจุบันมีสัดส่วนการขายอยู่ที่ร้อยละ 55 ร้อยละ 29 และร้อยละ 16 ตามลำดับ

การประกอบธุรกิจสำหรับการสร้างบ้านพร้อมอยู่ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนมาก บริษัทฯ จะยังไม่ได้รับเงินจากลูกค้าในระหว่างก่อสร้าง ก่อให้เกิดภาระต้นทุนในรูปแบบของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง มีผลต่อสภาพคล่อง และความสามารถในการทำกำไร หากบริษัทฯ ไม่สามารถขายบ้านพร้อมอยู่ได้ภายในระยะเวลาที่วางแผน

อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านพร้อมอยู่ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์สภาพตลาดและความต้องการของลูกค้าในด้านต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง แบบบ้าน ขนาดของบ้าน ตลอดจนแบ่งการพัฒนาโครงการเป็นรายเฟส ทำให้มั่นใจได้ว่าจะสามารถพัฒนาโครงการบ้านพร้อมอยู่ได้ตรงกับความต้องการของลูกค้า และภายในระยะเวลาที่กำหนด

สำหรับบ้านสร้างและบ้านสร้างก่อนขาย บริษัทฯ สามารถนำเงินค่างวดที่ได้รับจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้ แต่บริษัทฯ จะมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง เนื่องจากบริษัทฯ จะตั้งราคาขายบ้านก่อนเริ่มการก่อสร้าง ดังนั้น หากต้นทุนการก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นก็อาจจะส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายในการทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey construction contract) กับผู้รับเหมา โดยบริษัทฯ จะซื้อเฉพาะวัสดุก่อสร้างหลักบางรายการ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 ของปริมาณวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ทั้งหมด ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างบ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### 4. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 75

บริษัท ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ กลุ่มต้นทศเกษตรกรรม ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 76.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (รายละเอียดปรากฏในหัวข้อเรื่องโครงสร้างเงินทุน) ซึ่งเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่มากกว่า 3 ใน 4 ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีอำนาจในการควบคุมบริษัทฯ และมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัทฯ ในทุกเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น



อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างการจัดการเพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างเหมาะสม ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร กรรมการอิสระ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา และคณะพิจารณาค่าตอบแทน นอกจากนี้ ในกรณีเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุม รวมถึงบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในการอนุมัติรายการดังกล่าว

## 5. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติอุทกภัย

จากภาวะอุทกภัยในปี 2554 ทำให้ผู้บริโภคมีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย โดยจะให้ความสำคัญในโครงการประเภทแนวสูงมากขึ้น ประเภทแนวราบในทำเลที่ไม่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย หรือได้รับผลกระทบน้อย ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ถนนสายหลัก หรือตามแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน รวมทั้งโครงการที่มีมาตรการที่ดีในการป้องกัน ดูแลช่วยเหลือลูกบ้าน

เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์ในการกระจายการเปิดโครงการใหม่ประเภทแนวสูง และกระจายโครงการใหม่ในทำเลอื่นๆ ที่มีศักยภาพมากขึ้น เช่น พัทยา เป็นต้น การสรรหาที่ดินใหม่บนทำเลที่ไม่มีความเสี่ยงต่ออุทกภัยเพื่อรองรับการขายโครงการในอนาคต ตลอดจนการปรับปรุงคุณภาพที่ดินให้ดีขึ้น เช่น การถมแปลงที่ดินให้สูงขึ้น การจัดเตรียมระบบระบายน้ำที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนมาตรการในการรองรับกรณีฉุกเฉินหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและดูแลคุณภาพชีวิตของลูกบ้านโครงการ และต่อลูกค้าใหม่

### 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 โดยในระยะแรกบริษัทเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานครโซนเหนือ ด้วยสินค้าทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว โดยได้เปิดโครงการ บ้านฟ้ารังสิต บ้านฟ้าคลองหลวง บ้านฟ้าทอฝัน บ้านฟ้าชมพุกฤษ์ และบ้านฟ้าลาถุน บริเวณรังสิต และดำเนินกลยุทธ์เชิงรุกในการขายและการส่งมอบบ้านให้ลูกค้า จนเป็นผู้นำตลาดในเขตกรุงเทพมหานครโซนเหนือ และเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ในช่วงต้นปี 2539 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 266 ล้านบาท

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

ภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ บริษัทได้ดำเนินกลยุทธ์การจัดซื้อโครงการและที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของสถาบันการเงินต่างๆ และบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (บปส.) เพื่อมาพัฒนาโครงการต่อ และเพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้บริษัทใช้เป็นโครงการนำร่องในการขยายเข้าสู่พื้นที่ในโซนอื่นด้วย บริษัทเป็นผู้ประกอบการบ้านจัดสรรรายแรกของประเทศไทยที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9002 ทั้งด้านบริหารการขาย การตลาด การก่อสร้าง และการพัฒนาโครงการ และ QLM เป็นบริษัทรับบริหารชุมชนบ้านจัดสรรรายแรกของประเทศไทยที่ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9002 โดยในปัจจุบันบริษัท และ QLM ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2008

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

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

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

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

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

วันที่ 20 ธันวาคม 2547 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 3/2547 มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 100 ล้านหน่วย โดยไม่มีราคาเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ตามสัดส่วนและจากการใช้สิทธิเกินส่วน ในอัตราส่วน 1 หุ้นใหม่ ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ 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

สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทอีก 100 ล้านหุ้น โดยจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนเป็น 1,200 ล้านบาท เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2547

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) มีผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 85,985,052 หน่วย มาซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 85,985,052 หุ้น ในราคารวมค่าหุ้นละ 1 บาท และบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็น 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 เนื่องจากบริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่ซ้ำซ้อนกับบริษัทแม่ และไม่ได้ประกอบธุรกิจมาตั้งแต่ปี 2548 รวมทั้งเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งการยกเลิกกิจการของบริษัทย่อยดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทแม่แต่อย่างใดดังนี้ (ข้อมูลบริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท จำกัด : เป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. 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 40 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 23,500 ล้านบาท ในพื้นที่ทั้ง 4 มุมเมืองของกรุงเทพฯ ได้แก่ โชนเหนือ โชนใต้ โชนตะวันตก และ โชนตะวันออก รวมทั้ง โชนในเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ เช่น ชลบุรี และขอนแก่น

โดยในปี 2553 – 2554 บริษัทฯ มีการเปิดโครงการใหม่ได้แก่ โครงการเดอะ กรีนพาร์ค จอมเทียน By NC Group โครงการ เดอะ รอยัล กรีนพาร์ค กาญจนภิเษก และอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการได้แก่ โครงการบ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ พัทยาเหนือ ชัยพรวิถิ โครงการ เอ็นซี รอยัล ปิ่นเกล้า โครงการปิยมรย์ เนสโต้ และสามารถปิดการขายในโครงการบ้านฟ้า กรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1 รายละเอียดข้อมูลในตารางโครงการในอดีต ดังต่อไปนี้

**โครงการในอดีต \* ของกลุ่มบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)**
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554**

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	บ้านสวนลนา (คอนโดมิเนียม)	จอมเทียน พัทยา	CD	0.4 - 0.7	-	133	53	
	10	บ้านสวนลนา (บ้านเดี่ยว) (เฟส 1)	จอมเทียน พัทยา	SDH	2.0 - 4.5	9	51	118	
	11	บ้านสวนลนา (บ้านเดี่ยว) (เฟส 2)	จอมเทียน พัทยา	SDH	2.0 - 4.5	20	46	122	
	12	บ้านฟ้าปิยมย์ เรือนหลวง	ลำลูกกา คลอง 6	SDH, DH, TH	0.9 - 3.5	50	371	525	
	13	บ้านฟ้าปิยมย์ เคียงสวน	ลำลูกกา คลอง 6	SDH, DH, TH	0.9 - 3.5	56	413	594	
	14	บ้านฟ้ากรีนพาร์ครังสิต คลอง 2 (เฟส 1)	รังสิต คลอง 2	SDH	2.0 - 4.0	27	132	340	

ปีที่เปิดโครงการ	ลำดับ	ชื่อ โครงการ	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 คลอง2	TH	1.0-1.7	15	176	218	
	20	บ้านฟ้าปิยมรย์ พฤษะวันา	ลำลูกกา คลอง 6	SDH, DH, TH	0.9 - 3.5	75	498	878	
	21	บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	ปิ่นเกล้า	SDH	5.0 - 12.0	21	60	382	
	22	บ้านฟ้ากรีนพาร์ครังสิต คลอง 2 (เฟส 2)	รังสิต คลอง2	SDH	2.0 - 4.0	90	402	1,069	
2547	23	บ้านฟ้าปิยมรย์ พฤษะวารี (เฟส 7)	ลำลูกกา คลอง 6	SDH, DH	1.8 - 3.6	56	276	723	
	24	บ้านฟ้าริมหาด จอมเทียน	บางละมุง ชลบุรี	SDH	4.5 - 6.9	27	93	557	
2548	25	บ้านฟ้าปิยมรย์ เรือนพฤษะ (เฟส 8)	ลำลูกกา คลอง 6	TH	1.0 - 1.4	33	352	476	
2549	26	เดอะ โฟกัส คอนโดมิเนียม	อ.เมือง จ.ขอนแก่น	CD	0.5 - 1.0	1	281	145	
2546	27	บ้านฟ้า กรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1	วงแหวน พุทธมณฑล สาย 1	SDH	7.0 - 12.0	38	90	778	

หมายเหตุ \* โครงการในอดีต หมายถึง โครงการที่ขายหมดและปิดการขายแล้ว และโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าเสร็จสิ้นแล้ว

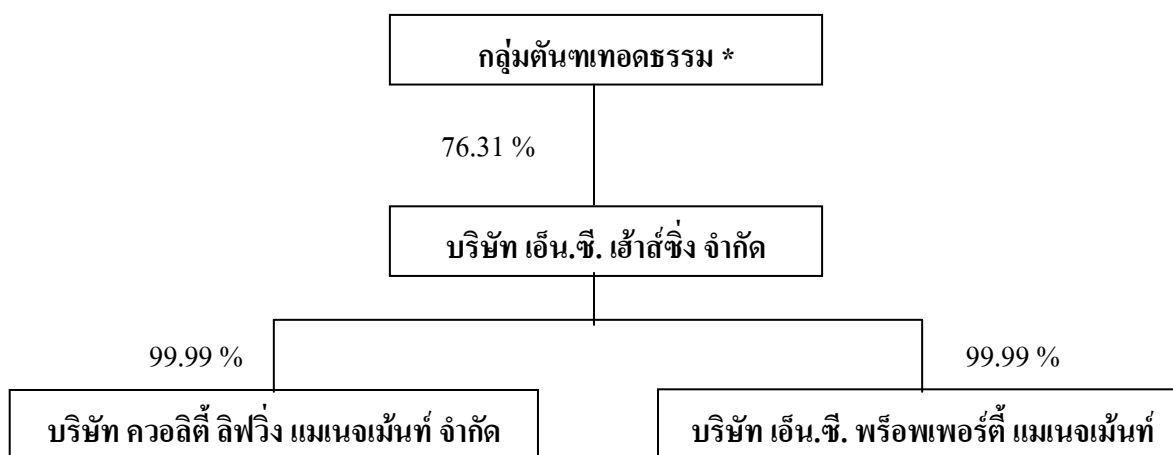
\*\* SDH = บ้านเดี่ยว, DH = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮ้าส์, CD = อาคารชุดพักอาศัย, CB = อาคารพาณิชย์

\*\*\* NPA หมายถึง สินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน

## 3.2 การประกอบธุรกิจ

### ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554



หมายเหตุ : \* กลุ่มต้นทางทอดธรรม หมายถึง ผู้ถือหุ้นนามสกุลต้นทางทอดธรรมและผู้ที่เกี่ยวข้อง

### การประกอบธุรกิจ

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านฟ้า” โดยเน้นการออกแบบแนวคิดในรูปแบบเฉพาะของแต่ละโครงการ ตลอดจนการบริหารชุมชนภายหลังการขายเป็นหลัก เพื่อให้เกิดความแตกต่างของคุณภาพชีวิตในชุมชนผู้อยู่อาศัยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น บริษัทจะให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่ดี มีระบบสาธารณูปโภครองรับ และมีศักยภาพการเติบโตในอนาคตในโซนเมือง รวมถึงบริเวณพื้นที่ 4 มุมเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ เช่น ชลบุรี และขอนแก่น โดยบริษัทจะตั้งชื่อโครงการตามที่ตั้งและลักษณะแนวคิดของโครงการนั้น บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการในโซนต่างๆ กว่า 40 โครงการ มูลค่าโครงการ 23,500 ล้านบาท ดังนี้

- กรุงเทพฯ โซนเหนือ : บริเวณรังสิต-องครักษ์ และลำลูกกา เช่น โครงการบ้านฟ้าปิยมรมย์, บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3 , บ้านฟ้ารังสิต ลำลูกกา คลอง 7 , รัชธานี โฮมออนกรีน , โฮมออนกรีน วิลเลจ 2 และบ้านฟ้ารังสิต คลอง 2 (ปิดโครงการ)
- กรุงเทพฯ โซนใต้ : บริเวณถนนประชาอุทิศ ได้แก่ โครงการบ้านนริศา และบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ชนบุรีรมย์
- กรุงเทพฯ โซนตะวันตก : บริเวณวงแหวนปิ่นเกล้า และ พุทธมณฑล เช่น โครงการเดอะ รอยัล กรีนพาร์ค กาญจนภิเษก , บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1 (ปิดโครงการ) และ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า (ปิดโครงการ)
- กรุงเทพฯ โซนตะวันออก : บริเวณศรีนครินทร์ ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ แกรนด์โฮม (ปิดโครงการ)
- กรุงเทพฯ โซนในเมือง : บริเวณถนนลาดพร้าว ได้แก่ โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค ลาดพร้าว 101 (ปิดโครงการ)
- โซนอื่นๆ : จังหวัดชลบุรี บริเวณริมหาดจอมเทียน ได้แก่ โครงการเดอะกรีนพาร์ค จอมเทียน By NC Group , บ้านสวนลดา (ปิดโครงการ) และบ้านฟ้าริมหาด จอมเทียน (ปิดโครงการ)  
อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น ได้แก่ โครงการเดอะโฟกัส คอนโดมิเนียม (ปิดโครงการ)

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



### สัดส่วนรายได้จากการขายตามลักษณะการสั่งซื้อของลูกค้า

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระเงินค่างวด	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)		
		2554	2553	2552
1. บ้านพร้อมอยู่	(0 – 2 งวด)	71.5	71.3	62.1
2. บ้านสร้างก่อนขาย	(3 – 6 งวด)	13.3	16.3	9.5
3. บ้านสั่งสร้าง	(มากกว่า 7 งวด)	15.2	15.1	28.4
รวม		100.0	100.0	100.0

### นโยบายการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

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

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

ในปี 2554 ที่ผ่านมามีการพัฒนาการก่อสร้างด้วยระบบการก่อสร้างสำเร็จรูป หรือ Prefab เพื่อสร้างความสามารถด้านการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว ลดความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้าง ค่าแรงงานที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ลดปัญหาด้านฝีมือแรงงาน การขาดแคลนผู้รับเหมา นอกจากนี้ ยังช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้าง ทำให้สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

- บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ้ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (Quality Living Management Co., Ltd. : QLM) ดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย อาทิ ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด และสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการ เป็นต้น โดยในปี 2554 รับผิดชอบชุมชนรวมทั้งสิ้น 20 โครงการ

### 3.3 โครงสร้างรายได้

บริษัทมีรายได้หลักทั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

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

ประเภทธุรกิจ / รายได้	ดำเนินการโดย	2554		2553		2552	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	NC, NCE	2,024	98.8	1,192	97.6	797	94.9
- รายได้จากการขาย		2,024	98.8	1,192	97.6	797	94.9
- ประเภทบ้านเดี่ยว		884	43.1	783	64.1	564	67.1
- ประเภทบ้านแฝด		482	23.5	326	26.7	105	12.5
- ประเภททาวน์เฮ้าส์		83	4.1	79	6.5	47	5.6
- ประเภทอาคารพาณิชย์		-	-	-	-	9	1.1
- อื่นๆ **		575	28.1	4	0.3	72	8.6
ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการ	NCPM*	11	0.5	11	0.9	-	-
- รายได้จากก่อสร้าง		11	0.5	11	0.9	-	-
- รายได้จากการบริหาร และจัดการโครงการ		-	-	-	-	-	-
ธุรกิจบริหารชุมชนหลังการขาย	QLM*	4	0.2	5	0.4	3	0.3
รายได้อื่น***	NC, NCPM*, NCE	10	0.5	13	1.1	40	4.8
รายได้รวม		2,049	100.0	1,221	100.0	840	100.0

หมายเหตุ \* บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99

\*\* รายได้จากการขาย อื่นๆ ในปี 2554 มาจากการขายที่ดินเปล่าจังหวัดชลบุรี

\*\*\* ประเภทรายได้อื่นเป็นรายได้จากการยึดคืนสัญญา รับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ดอกเบี้ยรับ  
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอื่นๆ

NC หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. 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

บริษัทมีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจสู่ความเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับแนวหน้า โดยมีแนวคิดที่จะสร้างสรรค์ความสมบูรณ์ และความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ ทั้งด้านผังโครงการและรูปแบบของผลิตภัณฑ์ ระบบคุณภาพในกระบวนการก่อสร้าง สร้างสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชน เพื่อคุณภาพชีวิต ความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้าเพื่อให้เกิดจิตสำนึกในความเป็นชุมชนเดียวกัน และก่อให้เกิดความผูกพันกับผู้อยู่อาศัยในโครงการ อันเป็นการวางรากฐานความมั่นใจในคุณภาพและผลงานของโครงการ “ตระกูลบ้านฟ้า” ให้กับผู้บริโภคในทุกโซนพื้นที่ ตลอดจนมีนโยบายขยายการดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการแบบครบวงจรอีกด้วย

## 4 การประกอบธุรกิจของแต่ละผลิตภัณฑ์

### 4.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์

#### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย

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

- **แนวคิดบ้านสวน (Green Park Concept)** เน้นบรรยากาศบ้านสวน และรีสอร์ทหลายรูปแบบ โดยออกแบบบ้านให้เปิดรับมุมมองของสวนธรรมชาติจากภายนอกได้มากขึ้น และเพิ่มเติมส่วนอื่น เช่น Oriental Room และ Green Room มาประยุกต์ใช้ให้สอดคล้องกับแนวคิดบ้านสวน ได้แก่ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3 และบ้านฟ้ากรีนเนอริ เป็นต้น
- **แนวคิดบ้านติดสนามกอล์ฟ (Home on Green Concept)** เน้นบ้านติดสนามกอล์ฟ และการออกแบบบ้านในบรรยากาศที่ล้อมรอบด้วยสนามกอล์ฟ อาทิเช่น รัชธานี โฮมออนกรีน และรัชธานี โฮมออนกรีน วิลเลจ 2 เป็นต้น
- **แนวคิดบ้านทำเลดี (Location Concept)** เป็นโครงการขนาดเล็กที่เน้นในทำเลที่ตั้งที่ดีมีทางเข้าออกสะดวก อาทิเช่น บ้านฟ้ารังสิต และ เดอะกรีนพาร์ค จอมเทียน เป็นต้น

ในปัจจุบันบริษัทมีโครงการหลักที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานแบ่งกลุ่มตาม Strategic Business Unit ตามแนวคิด, ระดับราคาของแต่ละโครงการ และตามโครงสร้างองค์กร ดังนี้

SBU	Project	Brand	Target Group	Price (MB.)	House Type	Location	Project Type
1	บ้านฟ้าปิยมรย์ พรีเมียร์พาร์ค	PIYAROM	AC	2 - 5 MB	TH	ลำลูกกา คลอง 6	แนวราบ
1	บ้านฟ้าปิยมรย์ เลคแอนด์พาร์ค	PIYAROM	AB	3 - 7 MB	SH	ลำลูกกา คลอง 6	แนวราบ
1	บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3	BAANFAH	AC	2 - 5 MB	DH / SH	ลำลูกกา คลอง 3	แนวราบ
1	บ้านฟ้ารังสิต คลอง 7	BAANFAH	AC	1 - 3 MB	DH / SH	ลำลูกกา คลอง 7	แนวราบ
1	บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ธนบุรีมรย์	BAANFAH	AC	3 - 7 MB	DH / SH	ประชาอุทิศ	แนวราบ
2	เดอะรอยัลกรีนพาร์ค กาญจนภิเษก	THE ROYAL	AA	10 - 30 MB	LSH	กาญจนภิเษก	แนวราบ
2	HOME ON GREEN รัชโยธิน	GREEN	AB / AA	5 - 30 MB	LSH	ลำลูกกา คลอง 5	แนวราบ

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

2. บริษัทมีการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป็น 3 กลุ่มหลัก ดังนี้

กลุ่มลูกค้า AA กลุ่มลูกค้าระดับสูง (ระดับราคาตั้งแต่ 10.0 ล้านบาทขึ้นไป)

กลุ่มลูกค้า AB กลุ่มลูกค้าระดับกลางค่อนข้างสูง (ระดับราคา 4.0 – 10.0 ล้านบาท)

กลุ่มลูกค้า AC กลุ่มลูกค้าระดับกลาง (ระดับราคา 1.0 – 4.0 ล้านบาท)

ทั้งนี้ โครงการที่บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาเพื่อขาย สามารถแบ่งเป็น 3 ลักษณะ ดังนี้

1. บ้านพร้อมอยู่ ใช้กับโครงการประเภทบ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัย เป็นบ้านหรืออาคารชุดพักอาศัย ที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว และพร้อมที่จะโอนให้ลูกค้าทันทีที่ลูกค้าชำระเงินเรียบร้อยแล้ว โดยมีระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ประมาณ 0-2 งวด คิดเป็นร้อยละ 5 ของราคาบ้าน โดยบริษัทดำเนินการขายบ้านพร้อมอยู่ตั้งแต่ปี 2545 และเริ่มพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายในปี 2549

2. บ้านสร้าง ใช้กับโครงการประเภทบ้านจัดสรร เป็นลักษณะบ้านที่ลูกค้าสั่งสร้างตามรูปแบบที่บริษัทได้ออกแบบไว้ โดยลูกค้าสามารถเลือกทางเลือกในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในซึ่งได้ออกแบบรองรับไว้แล้วได้ บริษัทจะเริ่มก่อสร้างเมื่อมีการทำสัญญาซื้อขายกับลูกค้าและได้รับชำระหนี้ค่างวดแรกแล้ว โดยมีงวดการผ่อนชำระหนี้ประมาณ 7-8 งวด คิดเป็นร้อยละ 10 - 15 ของราคาบ้าน บ้านสร้างสร้างเป็นผลิตภัณฑ์ที่บริษัทมีไว้เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน และเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการทยอยผ่อนชำระหนี้ค่างวด หรือปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน

3. บ้านสร้างก่อนขาย ใช้กับโครงการประเภทบ้านจัดสรร เป็นบ้านที่บริษัทได้เริ่มก่อสร้างบางส่วน ซึ่งเมื่อลูกค้าเข้าแวะชม โครงการจะสามารถเลือกซื้อได้ทันที บริษัทมีนโยบายการสร้างบ้านก่อนขาย เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า ในขณะเดียวกันก็สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในเรื่องการปรับรูปแบบการใช้สอย (Adaptive Function Design) รวมทั้งความพร้อมของลูกค้าในการเข้าอยู่อาศัยที่แตกต่างกันได้อีกด้วย นอกจากนี้ การมีบ้านสร้างก่อนขายในโครงการถือเป็นกลยุทธ์หนึ่งซึ่งช่วยให้บริษัทมีสินค้าที่สำเร็จรูป ที่ช่วยให้เกิดการโอนได้เร็วขึ้น โดยมีงวดการผ่อนชำระเงินค่างวดประมาณ 3 – 6 งวด บริษัทได้เพิ่มสินค้าประเภทบ้านสร้างก่อนขายตั้งแต่ปี 2545

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

โครงการอาคารชุดพักอาศัยโครงการแรกของบริษัท คือ โครงการเดอะโฟกัส คอนโดมิเนียม โดยเป็นการซื้อโครงการ NPL ที่พัฒนาเกือบเสร็จสมบูรณ์แล้วมาเพื่อพัฒนาต่อ ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงเป็นโครงการบ้านพร้อมอยู่ อย่งไรก็ดี นโยบายการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท ได้มีการวางแผนพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยอย่างต่อเนื่องในปี

ปัจจุบัน บริษัท และบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ดังนี้

ชื่อโครงการ/ ปีที่เปิดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ/ พื้นที่ (ไร่)	ลักษณะ โครงการ	ราคา ต่อหน่วย (ล้านบาท)	โครงการรวม			ขายแล้ว			โอนแล้ว			คงเหลือโอน		
				ยูนิต	มูลค่า ขาย (ล้านบาท)	มูลค่าเงิน ลงทุน (ล้านบาท)	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%
1 โชนเหนือ รัชธานี โฮม ออกรีน ปี 2545	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5/ 148-3-27.0 ไร่	บ้านเดี่ยว	5.5-12.0	203	899.0	533.0	202	890.0	99.0	202	890.0	99.0	-	-	-
2 บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 2 (เฟส 2) ปี 2546	รังสิตคลอง 2 / 90-0-95.6 ไร่	บ้านเดี่ยว	2.0-4.0	405	1,077.0	662.0	402	1,069.0	99.3	402	1,069.0	99.3	-	-	-
3 บ้านฟ้าปิยมรย์ เลค แอนด์ พาร์ค 2 (เฟส 9) ปี 2548	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6/ 60-3-66.0 ไร่	บ้านเดี่ยว	3.8-9.6	198	881.0	537.0	152	659.0	74.8	140	610.0	69.2	12	49.0	5.6
4 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	360	780.0	547.0	324	689.0	88.3	300	632.0	81.0	24	57.0	6.5
5 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	187	247.0	182.0	159	218.0	88.3	150	202.0	81.8	9	16.0	1.8



ชื่อโครงการ/ ปีที่เปิดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ/ พื้นที่ (ไร่)	ลักษณะ โครงการ	ราคา ต่อหน่วย (ล้านบาท)	โครงการรวม			ขายแล้ว			โอนแล้ว			คงเหลือโอน		
				ยูนิต	มูลค่า ขาย (ล้านบาท)	มูลค่าเงิน ลงทุน (ล้านบาท)	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%
6 บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3 ปี 2548	รังสิตคลอง 2 / 58-0-86.0 ไร่	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	3.0-6.5 2.5-2.7	348	900.0	663.0	232	594.0	66.0	223	570.0	63.3	9	24.0	2.7
7 ธานี วิลเลจ 2 ปี 2548	วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5/ 123-0-34.2 ไร่	บ้านเดี่ยว	5.0-7.0	236	1,575.0	991.0	145	942.0	59.8	134	818.0	51.9	11	124.0	7.9
8 เดอะ รอยัล กรีนพาร์ค กาญจนภิเษก-เพชรเกษม ปี 2553	กาญจนภิเษก เพชรเกษม / 18-1-44.40 ไร่	บ้านเดี่ยว	10.0-20.0	59	755.0	493.0	24	290.0	38.4	18	212.0	28.1	6	78.0	5.0
9 โชนใต้ นริศา ธนบุรีรมย์*** ปี 2546	ถ.ประชาอุทิศ เขตราชบุรีบูรณะ 51-2-69.6 ไร่	บ้านเดี่ยว	5.0-12.0	60	403.0	285.0	59	395.0	98.0	59	395.0	98.0	-	-	-
10 บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ธนบุรีรมย์	ถ.ประชาอุทิศ เขตทุ่งครุ /	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	4.6-11.0	258	1,159.0	869.0	199	859.0	74.1	190	821.0	70.8	9	38.0	3.3

ชื่อโครงการ/ ปีที่เปิดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ/ พื้นที่ (ไร่)	ลักษณะ โครงการ	ราคา ต่อหน่วย (ล้านบาท)	โครงการรวม			ขายแล้ว			โอนแล้ว			คงเหลือโอน		
				ยูนิต	มูลค่า ขาย (ล้านบาท)	มูลค่าเงิน ลงทุน (ล้านบาท)	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	%
11 โชนตะวันออก เดอะ กรีนพาร์ค จอมเทียน By NC Group ปี 2553	บางละมุง ชลบุรี / 27-0-99.2 ไร่	บ้านแฝด	2.7-4.2	94	294.0	209.0	87	272.0	92.5	73	228.0	77.6	14	44.0	15.0
รวม				2,240	8,586.0	5,616.0	1,876	6,793.0	79.1	1,791	6,401	74.6	85	392	4.6

บริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทยังคงนโยบายขยายโครงการใหม่บนทำเลที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและจะมีการพัฒนาในอนาคต ได้แก่ โครงการบ้านฟ้าปิยมัย เนสโต้ (เฟส 11), โครงการ เอ็นซี รอยัล ปิ่นเกล้า, โครงการบ้านฟ้า กรีนเนอร์รี่ พัทยาเหนือ ชัยพรวิถิ , โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3 (เฟส2) และโครงการรัฐธานี โฮมออนกรีน วิลเลจ 3 และในปี 2554 บริษัทฯ ปิดการขายโครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค พุทธมณฑล สาย 1 มูลค่าโครงการ 775 ล้านบาท ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 90 ยูนิต

หมายเหตุ : - \* โครงการที่ดำเนินการอยู่ หมายถึง โครงการที่เริ่มเปิดขาย และอยู่ระหว่างก่อสร้าง หรืออยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าสำหรับรอบบัญชีนั้น

- \*\* บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด รับจ้างบริหารจัดการโครงการ บริษัทจึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินในโครงการ

### ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการแบบครบวงจร

ดำเนินการโดยบริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (NCPM) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ตั้งแต่การฟื้นฟูกิจการ การเจรจาลูกค้าเก่า การเจรจาเจ้าหนี้ การขาย การก่อสร้าง การเก็บเงินค่างวด การยื่นขอสินเชื่อให้ผู้ซื้อรายย่อย การโอน ในปี 2554 ที่ผ่านมา NCPM ได้มีการพัฒนาการก่อสร้างด้วยระบบการก่อสร้างสำเร็จรูป หรือ Precast เพื่อสร้างความสามารถด้านการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว ลดความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้าง ค่าแรงงานที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ลดปัญหาด้านฝีมือแรงงาน การขาดแคลนผู้รับเหมา นอกจากนี้ ยังช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้าง ทำให้สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

### ธุรกิจบริหารชุมชน

ดำเนินการโดย บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (QLM) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจบริหารชุมชนบ้านจัดสรรและอาคารชุดหลังเข้าอยู่อาศัย ตลอดจนให้บริการรับจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีเป้าหมายเพื่อให้เกิดระบบชุมชนที่ดีภายหลังการปิดโครงการ ทำให้ลูกค้าเชื่อมั่นในคุณภาพของโครงการ ซึ่งเป็นบริการหลังการขายประเภทหนึ่ง โดยมุ่งบริหารโครงการบ้านฟ้าเป็นหลัก และยังรับจ้างบริหารงานจากหมู่บ้านอื่นๆ อีกด้วย ปี 2554 QLM บริหารชุมชนบ้านจัดสรรอยู่ทั้งสิ้น 20 โครงการ

## 4.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### 4.2.1 การตลาด

บริษัทได้มีการปรับภาพลักษณ์องค์กรให้ทันสมัยขึ้น โดยยึดหลัก “รู้จักบ้าน รู้ใจคุณ” หรือ “We built your Home with our Heart” โดยได้ทำการวิเคราะห์ภาพลักษณ์ขององค์กรที่มีต่อลูกค้าโครงการและลูกค้าในวงกว้าง พบว่า NC GROUP มีภาพลักษณ์ที่ดีในสายตาผู้บริโภค โดยในปีบริษัทได้วางแนวทางเพื่อต่อยอด Brand Awareness ของ NC GROUP ให้แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น พร้อมทั้งรักษาจุดแข็งของ NC GROUP โดยพยายาม Highlight จุดแข็งมากขึ้น อาทิ ความเป็นสังคมที่อบอุ่น, การบริการที่เป็นกันเองและอบอุ่น, สิ่งแวดล้อมภายในและบรรยากาศที่ร่มรื่นน่าอยู่ของโครงการ และ ราคาที่คุ้มค่า

ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งของแบรนด์ NC GROUP ด้วยการสร้างความแข็งแกร่งภาพลักษณ์ของแบรนด์ (Brand Image) ในแต่ละกลุ่มเป้าหมาย ใช้โครงการ “NC ROYAL (PINKLAO)” เป็นตัวสร้างภาพลักษณ์ในเรื่องความน่าเชื่อถือและความหรูหราในระดับในสังคมระดับพรีเมียม, ใช้โครงการ “บ้านฟ้าปิยมรณ NESTO” เป็นตัวสร้างภาพลักษณ์ของสังคมและชุมชนที่น่าอยู่ (อบอุ่น และครบครัน), ใช้โครงการ “บ้านฟ้า Greenery” เป็นตัวสร้างภาพลักษณ์ของชุมชนร่มรื่น อบอุ่น และ ใช้โครงการ “Home on Green” เป็นตัวสร้างภาพลักษณ์ของความเป็นอยู่ที่แตกต่าง (ร่มรื่น เป็นธรรมชาติ)

โดยยังคงยึดหลักการบริหาร “We built your home with our heart” และมุ่งสร้างความแตกต่างของโครงการและผลิตภัณฑ์จากคู่แข่งโดยทั่วไป ประสานระบบคุณภาพมาตรฐานสากล ISO ทั้งมาตรฐานการออกแบบ การควบคุมการก่อสร้างบ้านของโครงการ และการสร้างความเชื่อมั่นให้ลูกค้าในด้านการส่งมอบบ้าน ตลอดจนการดูแลโครงการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า และเป็นการสร้างแบรนด์ “NC GROUP” ให้เป็นที่รู้จักในตลาดวงกว้างอีกด้วย

### กลยุทธ์การตลาด

#### 1) กลยุทธ์การสร้างภาพลักษณ์ (Brand Image) ของผลิตภัณฑ์

- การสร้างภาพลักษณ์ปรับ Brand Image โดยเน้นความเป็น NC GROUP อีกทั้งมีการปรับ Brand ของโครงการและมีการปรับรูปแบบการนำเสนอสินค้าของพนักงานขายให้มีความเป็นมืออาชีพ ปรับรูปแบบการโฆษณา, Total Communication ของการสื่อสารการตลาด, สื่อประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ลูกค้าได้รับรู้และเข้าใจถึงระดับของสินค้าแต่ละแบรนด์ได้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น และสามารถตัดสินใจได้ทันทีว่าสินค้านั้นระดับใด แบรนด์ใดเหมาะสมกับความต้องการของตนเอง โดยใช้

แบรนด์เป็นตัวแบ่งประเภทและระดับของสินค้า ซึ่งแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มพรีเมียม และ กลุ่มมาตรฐาน

- สร้าง Sphere โดยปรับปรุงจุดที่ลูกค้าสามารถเห็น รู้สึก และสัมผัสได้ เมื่อเข้าเยี่ยมชม โครงการทุกโครงการที่เปิดขายปัจจุบัน เพื่อให้เกิดความรู้สึก ประทับใจ น่าสนใจ ตื่นเต้น น่าติดตาม (Interest at first sight) ทั้งนี้ จะปรับปรุงทั้งหมด 4 ส่วนหลัก คือ บริเวณสำนักงานขาย บริเวณทางเข้าโครงการ บริเวณภายในโครงการ และบ้านพร้อมขายที่เปิดให้ลูกค้าเข้าชม
- ประชาสัมพันธ์การปรับภาพลักษณ์ของแบรนด์ NC GROUP และ ประชาสัมพันธ์แบรนด์แต่ละแบรนด์อย่างต่อเนื่อง

## 2) กลยุทธ์การสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์

- บริษัทได้กำหนดแนวคิดเฉพาะสำหรับแต่ละโครงการ เพื่อสร้างความแตกต่าง โดยมีการวางแผนออกแบบผังโครงการ รูปแบบสไตล์บ้านได้มีการพัฒนาโดยเฉพาะในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยมีปรับรูปแบบ Design จากสไตล์ที่มีกลิ่นอายความเป็นไทยเปลี่ยนเป็นสไตล์ Modern Tropical, Modern Simply เน้นประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ทั้งภายใน และภายนอกบ้าน โดยภายในเน้นตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยคนรุ่นใหม่ อาทิ ห้อง Green Room, Walk in closet, เรือนรับรอง, Royal suite และการบริหารโครงการหลังการขายที่เป็นเอกลักษณ์ชัดเจนกับลูกบ้าน หรือการออกแบบประโยชน์ใช้สอย (Function) สำหรับโครงการแนวคิดบ้านสวน ทั้งภายในและภายนอกบ้านให้สัมผัสทัศนียภาพของสวนได้อย่างเต็มที่ เป็นต้น
- มีการจัดโครงสร้าง Brand สินค้าให้เกิดความสอดคล้องกับ Brand Image ของ NC GROUP โดยการพัฒนาแบบบ้านแต่ละหลังจะมีการนำ Research ในส่วน Customer Insight เพื่อนำมาพัฒนาแบบบ้านและโครงการฯ ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยที่เป็น Target Group จริง และมีการแบ่งแต่ละ Segment ให้มีความแตกต่างกันตามระดับราคา อีกทั้ง ยังใส่ใจในสิ่งแวดล้อมโดยใส่ใจในวัสดุที่เลือกใช้ โดย Concern เกี่ยวกับ ECO Friendly เนื่องจากคนรุ่นใหม่ใส่ใจในสิ่งแวดล้อม
- ลักษณะเฉพาะของการออกแบบบ้านให้มีทางเลือกสำหรับลูกค้า (Adaptive Function Design) กล่าวคือ บริษัทได้สร้างทางเลือกให้กับลูกค้า (Design Option) ในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านได้ เช่น เพิ่มห้องนอนชั้นล่าง เพิ่มโรงจอดรถ หรือเพิ่มห้องนั่งเล่น เป็นต้น ทำให้ลูกค้าสามารถต่อเติมหรือปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านได้ตามความพึงพอใจ
- โครงการของบริษัทจะมีพื้นที่ส่วนกลางเป็นจุดเด่น เนื่องจากในแต่ละโครงการ แม้จะมีแนวคิดที่แตกต่างกัน ซึ่งทำให้มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางแตกต่างกัน แต่พื้นที่

สาธารณูปโภค และพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการ จะได้รับการจัดสรรให้มีพื้นที่มากกว่าที่กฎหมายกำหนด เพื่อเพิ่มความร่วมมือและความเป็นเอกลักษณ์ให้กับชุมชนในหมู่บ้านอีกด้วย

### 3) กลยุทธ์การกำหนดมาตรฐานและคุณภาพของบ้านและโครงการ

การดำเนินงานอย่างเป็นระบบ และกระบวนการตรวจเช็คงานในทุกขั้นตอน เพื่อให้ได้บ้านและโครงการที่เป็นไปตามมาตรฐานสากลที่กำหนดขึ้นตามขั้นตอนของ ISO 9001:2008 ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การออกแบบโครงการ (Site Plan) การควบคุมการก่อสร้าง การบริหารการขาย ตลอดจนการเสนอบริการหลังการขาย โดยรับประกันโครงสร้างบ้านภายหลังการโอนนานถึง 5 ปี เป็นกลยุทธ์ที่ทำให้ลูกค้ามั่นใจได้ถึงคุณภาพของโครงการของบริษัท ที่เป็นไปตามมาตรฐานเดียวกัน ตลอดจนการสื่อสารตรงถึงผู้บริหารผ่านฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ (CFR : Customer Feedback Records) จะเป็นช่องทางหนึ่งที่ทำให้ลูกค้าได้มีโอกาสตรวจสอบและร้องเรียนงานก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน และมีการแก้ไขได้ทันเวลา อีกทั้งก่อให้เกิดความพึงพอใจและสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าอีกด้วย ทั้งนี้ ในปี 2552 – 2553 บริษัทยังได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณ ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดีดดาว จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ซึ่งเป็นเครื่องการันตีได้ว่า บริษัทเป็นผู้ประกอบการที่ตระหนักถึงคุณธรรม จริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมในการโฆษณา การทำสัญญา การผลิต และจำหน่ายสินค้าและบริการที่คำนึงถึงผู้บริโภคอย่างแท้จริง

### 4) กลยุทธ์การสร้างความมั่นใจในชุมชนอยู่อาศัยที่ดีภายหลังปิดโครงการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของความพึงพอใจของลูกค้าในระยะยาว จึงมุ่งเน้นการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกค้าและชุมชนในโครงการภายหลังการปิดการขาย โดยการวางระบบการบริหารชุมชนที่ดี สร้าง Customer Lifetime Value กล่าวคือ ได้จัดตั้งบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการบริหาร โครงการของบริษัทอย่างเป็นระบบ มีการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งประกอบด้วยสโมสร สวนหย่อม และสถานที่เล่นกีฬามากกว่าที่กฎหมายกำหนด และการจัดกิจกรรมต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ลูกบ้านได้มีกิจกรรมร่วมกัน พัฒนาระบบการดูแลและให้บริการลูกค้า ระบบการให้บริการรับข้อร้องเรียน (CRM: Customer Relations Management) โดยฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของบริษัท เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้อยู่อาศัย และเป็นการรักษาลักษณะเฉพาะและแนวคิดของโครงการไว้ต่อไป

### 5) กลยุทธ์ด้านการวิจัยการตลาดและการพัฒนาตลาด

บริษัทเล็งเห็นความสำคัญของข้อมูลความต้องการของลูกค้าในตลาดเป็นอย่างมาก โดยได้จัดตั้งหน่วยพัฒนาธุรกิจ เพื่อทำการวิจัยตลาดก่อนการจัดซื้อที่ดินและการเปิดโครงการใหม่ โดยวิจัยความต้องการของลูกค้า การเคลื่อนไหวของตลาด การวิเคราะห์คู่แข่ง และช่องว่าง

ทางการตลาด ตลอดจนนโยบายของรัฐบาลอย่างต่อเนื่อง เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ สถานะการแข่งขัน ศักยภาพของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และการพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยมีการวิจัยอย่างเป็นระบบ

#### 6) กลยุทธ์การสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า

บริษัทมุ่งสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายหลังจากวิกฤติเศรษฐกิจ ซึ่งมีผู้ประกอบการหลายรายที่ไม่สามารถส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าได้ โดยได้ดำเนินกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดความเชื่อมั่น อาทิเช่น บริษัทเป็นผู้ริเริ่มการใช้ “สัญญาเป็นธรรม” ในปี 2542 ซึ่งเป็นสัญญาที่กำหนดให้ลูกค้าจ่ายเงินค่างวดตามสัดส่วนความคืบหน้าของงานที่ทำเสร็จ โดยในภายหลังได้กลายมาเป็นสัญญาต้นแบบของสัญญามาตรฐานที่สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค หรือ สคบ. บังคับใช้ทั่วไปในปัจจุบัน อันเป็นกลยุทธ์ที่สะท้อนถึงการตระหนักถึงความเท่าเทียมกันเพื่อรักษาสีทธิประโยชน์ให้กับลูกค้า นอกจากนี้ ในระหว่างงานก่อสร้างตามขั้นตอนควบคุมมาตรฐานของ ISO 9001:2008 บริษัทจะมีการติดต่อกับลูกค้าเป็นระยะ โดยกำหนดให้ลูกค้ามาตรวจงานด้วยตนเอง หรือบริษัทจัดส่งภาพถ่ายความคืบหน้าการก่อสร้างบ้านให้กับลูกค้าทางไปรษณีย์เพื่อให้ลูกค้ามั่นใจในคุณภาพ และการส่งมอบที่ตรงต่อเวลา

#### 7) กลยุทธ์ทางด้านราคา

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

#### 8) กลยุทธ์การดำเนินโครงการให้ครอบคลุมพื้นที่ 4 มุมเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ

จากเดิมที่บริษัทเป็นผู้นำตลาดบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ โชนเหนือ บริษัทได้ใช้กลยุทธ์การทดลองศึกษาตลาดในเขตอื่นในระยะที่ผ่านมา ทั้งผ่านโครงการโดยตรงของบริษัท และการรับจ้างบริหารโครงการ ทำให้บริษัทมีความเชี่ยวชาญยิ่งขึ้นในพื้นที่อื่น และจากความสำเร็จของโครงการนำร่องในเขตอื่นดังกล่าว ปัจจุบัน บริษัทได้ดำเนินโครงการครอบคลุมพื้นที่หลัก 4 มุมเมือง ตลอดจนโซนในเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ เช่น ชลบุรี และขอนแก่น ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการ

เติบโตสูง มีระบบการคมนาคม และระบบสาธารณูปโภคพร้อม และเป็นทำเลที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัย ซึ่งการเปิดโครงการครอบคลุมพื้นที่โดยรอบ และจังหวัดใหญ่ๆ ใต้นั้น ส่งผลให้แบรนด์ “บ้านฟ้า” เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น และทำให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นในการเติบโตของธุรกิจ

ปัจจุบันบริษัทยังคงนโยบายในการขยายการลงทุนไปยังพื้นที่ที่เป็นทำเลที่ดี มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการขยายฐานและเข้าถึงลูกค้าที่หลากหลายขึ้น ตลอดจนเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการของบริษัทอีกด้วย

### ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทมีความแตกต่างกัน ไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ ลักษณะของโครงการ และสภาพการแข่งขัน อันก่อให้เกิดช่องว่างทางการตลาดที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายนั้น ซึ่งบริษัทมีส่วนส่วนประเภทลูกค้าต่างๆ ครอบคลุมไป อันเนื่องจากนโยบายการกระจายความเสี่ยงในทำเลที่ตั้งโครงการ และกลุ่มลูกค้าให้ครอบคลุมในทุกทำเล และกลุ่มเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงเน้นผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อในระดับกลางถึงสูงเป็นหลัก จากข้อมูลในอดีตที่ผ่านมา พบว่า กว่าร้อยละ 30 ของการได้มาซึ่งลูกค้า เป็นลูกค้าที่เกิดจากการแนะนำและบอกต่อของลูกค้าเก่าในโครงการ (MGM : Member Gets Member) อันสะท้อนถึงความไว้วางใจของลูกค้าที่เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

### การจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

ช่องทางการจำหน่ายหลักของบริษัทฯ เป็นการขายตรงผ่านสำนักงานขายแต่ละโครงการของบริษัท โดยในปีบริษัทเน้นการสื่อสารผ่านทาง On-line marketing เน้น Social Network ไม่ว่าจะเป็น Facebook, E-Newsletters, Web Banner เน้นการให้ข้อมูลข่าวสารโครงการต่างๆผ่านทาง Website เพื่อเป็นการสร้างแบรนด์ NC GROUP ให้ทันสมัยสไตล์ Modern Casual ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ อีกทั้ง ยังมีการออกบูธขายบ้านตามงานนิทรรศการแสดงบ้านต่างๆที่จัดโดยสมาคมอสังหาริมทรัพย์และสมาคมที่เกี่ยวข้องกับการขายบ้านเป็นช่องทางที่สามารถออกพบลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยได้อีกช่องทางหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทยังนำสินค้าของบริษัทฯออกบูธตามห้างสรรพสินค้าชั้นนำต่างๆเพื่อเจาะกลุ่มเป้าหมายที่ตรงมากขึ้นอีกช่องทางหนึ่ง และการแนะนำจากลูกค้าเก่าในโครงการ ซึ่งบริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ ด้วยวิธีการประชาสัมพันธ์ในรูปแบบต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา ป้ายบอกทางในพื้นที่ใกล้เคียง โบปลิว หนังสือพิมพ์ นิตยสาร แผ่นพับโครงการ อินเทอร์เน็ต การส่งจดหมายตรงให้กลุ่มเป้าหมาย ตลอดจนการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการขายในโครงการ รวมถึงการร่วมจัดพิมพ์หนังสือ “คู่มือคู่บ้าน”



ร่วมกับนิตยสารบ้านเพื่อแจกลูกค้า และผู้ที่กำลังเลือกซื้อบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้คุ้นเคยกับแบรนด์ “NC GROUP” และได้ทราบถึงโครงการต่างๆ ของบริษัท

#### 4.2.2 ภาวะอุตสาหกรรม

ในไตรมาสแรกของปี 2554 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการลดลงจากไตรมาส 4 ของปี 2553 แสดงให้เห็นถึงภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มชะลอความร้อนแรงลงจากปี 2553 อุปทานในตลาดที่มีมากขึ้นในช่วงที่ความต้องการที่อยู่อาศัยได้ถูกดูดซับไปค่อนข้างมากแล้วในช่วงปี 2553 ไตรมาส 2 ปี 2554 ผู้ประกอบการต่างคาดหวังว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์น่าจะดีขึ้น จากสถานการณ์การเมืองที่ดีขึ้น หลายพรรคการเมืองให้ความสำคัญกับมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงินภาครัฐออกโครงการบ้านหลังแรก อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0 ระยะเวลา 2 ปี ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านของธนาคารพาณิชย์ไม่ได้ปรับขึ้นสูงนัก ทำให้ยอดสินเชื่อปล่อยใหม่สำหรับที่อยู่อาศัยพุ่งสูงขึ้นในช่วงกลางปีจนถึงก่อนเหตุการณ์อุทกภัยในปลายปี 2554 ส่งผลให้เกิดความสูญเสียและกระทบต่อการซื้อขายตลาดที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ ในขณะที่ผู้บริโภคชะลอการโอนกรรมสิทธิ์

ในปี 2554 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ทุกประเภท รวมกันประมาณ 81,500 หน่วย ลดลงร้อยละ 24 จากปี 2553 แบ่งออกเป็น ห้องชุด 34,000 หน่วย บ้านเดี่ยว 31,600 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ 11,300 หน่วย อาคารพาณิชย์ 3,100 หน่วย และบ้านแฝด 1,500 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 ร้อยละ 38 ร้อยละ 14 ร้อยละ 4 และร้อยละ 2 ตามลำดับ

จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2554 รวม 147,200 หน่วย ลดลงร้อยละ 17 จากปี 2553 แบ่งออกเป็น ห้องชุด 59,900 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ 45,100 หน่วย บ้านเดี่ยว 26,100 หน่วย อาคารพาณิชย์ 12,000 หน่วย และบ้านแฝด 4,100 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41 ร้อยละ 31 ร้อยละ 18 ร้อยละ 8 และร้อยละ 3 ตามลำดับ

มูลค่าการโอนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2554 รวม 315,000 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20 จากปี 2553 แบ่งออกเป็น ห้องชุด 116,800 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 96,350 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ 63,600 ล้านบาท อาคารพาณิชย์ 28,950 ล้านบาท และบ้านแฝด 9,300 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37 ร้อยละ 31 ร้อยละ 20 ร้อยละ 9 และร้อยละ 3 ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 ซึ่งเป็นช่วงเหตุการณ์อุทกภัย พบว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายที่อยู่อาศัยมีประมาณ 28,000 หน่วย ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2554 ร้อยละ 36 และ

ลดลงร้อยละ 32 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สำหรับมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงร้อยละ 24 จากไตรมาส 3 ปี 2554 และลดลงร้อยละ 28 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา

สำหรับสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2555 มีทั้งปัจจัยสนับสนุนและปัจจัยลบ ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคจากเหตุการณ์อุทกภัยในปีที่ผ่านมา ผู้บริโภคให้ความสำคัญในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย และระบบการป้องกันปัญหาอุทกภัยของผู้ประกอบการมากขึ้น ประเภทอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้า และใกล้แหล่งสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ อาจได้รับความนิยมมากกว่าแนวราบในบริเวณใกล้เคียง และผู้บริโภคส่วนหนึ่งที่มีรายได้ไม่เพียงพออาจจำเป็นต้องซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเดิมไปก่อน

แม้ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2555 ตลาดอสังหาริมทรัพย์อาจจะยังไม่ฟื้นตัวจากผลกระทบของอุทกภัยเมื่อปลายปี 2554 แต่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นในช่วงไตรมาส 2 และหากผ่านพ้นช่วงกลางปีไปได้โดยไม่มีปัจจัยเสี่ยงด้านอุทกภัย เศรษฐกิจ และการเมืองแล้ว ตลาดที่อยู่อาศัยน่าจะดีขึ้นต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2555 สอดคล้องกับมุมมองระยะยาวของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไปถึง 6 เดือนข้างหน้า หรือประมาณกลางปี 2555 ซึ่งมีความคาดหวังที่ดีขึ้นมากเมื่อเทียบกับปัจจุบัน แต่อย่างไรก็ตาม การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน อาจกระจายความเสี่ยงโดยการเปิดโครงการในแนวสูงแทนแนวราบในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น เลือกเปิดโครงการใหม่ในทำเลที่มีศักยภาพและไม่มีผลกระทบต่ออุทกภัยมากนัก มีการจัดเตรียมระบบป้องกันอุทกภัยและการปรับปรุงคุณภาพแปลงที่ดินให้สูงขึ้นก่อนเปิดโครงการใหม่ ตลอดจนมาตรการรองรับปัญหาการขาดแคลนแรงงานวัสดุก่อสร้างที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น และสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## ศักยภาพในการแข่งขัน

บริษัทถือได้ว่าเป็นองค์กรที่มีความเข้มแข็ง มั่นคง สามารถฝ่าวิกฤติเศรษฐกิจและสภาวะน้ำท่วมมาได้ด้วยดีตลอดระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ และยังคงมุ่งมั่นสร้างแบรนด์ NC GROUP เพื่อขยายการเติบโตทางธุรกิจในอนาคตอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทมีจุดแข็งหลายประการ ซึ่งจะเป็ปัจจัยทำให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขัน ดังนี้

1) บริษัทสามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้ในเรื่องต้นทุน เนื่องจากบริษัทจะมุ่งเน้นการจัดซื้อที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันหลุดจํานอง ซึ่งเป็นหลักประกันที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากสถาบันการเงิน ปัจจุบันบริษัทมีที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 715 ไร่ เพื่อสำหรับใช้ดำเนินโครงการในอนาคต

2) บริษัทมีนโยบายในการสร้างความมั่นใจและความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้าเป็นสำคัญ โดยในปี 2542 บริษัทเป็นผู้ประกอบการรายแรกที่ใช้ระบบ “สัญญาเป็นธรรม” และเป็นบริษัทบ้านจัดสรรในประเทศไทยรายแรกที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9002 นอกจากนี้ในปี 2552 – 2553 บริษัทยังได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ทำให้บริษัทได้รับการไว้วางใจและมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการที่ดีจากลูกค้าตลอดมา

3) จากสภาพการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงให้ความสำคัญของการวิจัย พัฒนา และมีความคิดริเริ่มสร้างสรรค์แบบบ้านใหม่ๆ อยู่เสมอ อาทิ โครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ NESTO ซึ่งมีการปรับแบบบ้านใหม่ให้ตอบโจทย์คนรุ่นใหม่ เป็นสไตล์ Modern Tropical ซึ่งได้รับการตอบรับจากสาธาณชนผู้ซื้อบ้านเป็นอย่างดี อีกทั้งยังมีการสร้างโครงการ NC ROYAL(PINKLAO) เพื่อเน้นการสร้างแบรนด์ NC GROUP ให้เป็นที่รู้จักในวงกว้างว่า NC สามารถสร้างโครงการ Hi-end ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเจาะตลาดลูกค้ากลุ่มพรีเมียม โดยเป็นการขึ้นโครงการต่อเนื่องจากโครงการ The Royal Green Park (Kanjapisek) ต่อเนื่องอย่างไม่หยุดยั้ง ซึ่งเป็นการบ่งชี้ถึงความสามารถในการสร้างสรรค์แบบบ้านใหม่ๆ ให้กับผู้ซื้อบ้านได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการนำเสนอบ้านเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าภายใต้แนวคิดปลูกเรือนตามใจผู้อยู่ (Adaptive Function Design) รองรับการใช้สอยภายในบ้าน และมุ่งเน้นการสร้างระบบและหน่วยงานบริหารชุมชนภายหลังการขาย

4) บริษัทมีผู้บริหารที่มีประสบการณ์ และอยู่ในธุรกิจมายาวนาน จึงทำให้มีความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า และสามารถนำบริษัทผ่านพ้นวิกฤติเศรษฐกิจ

### 4.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์

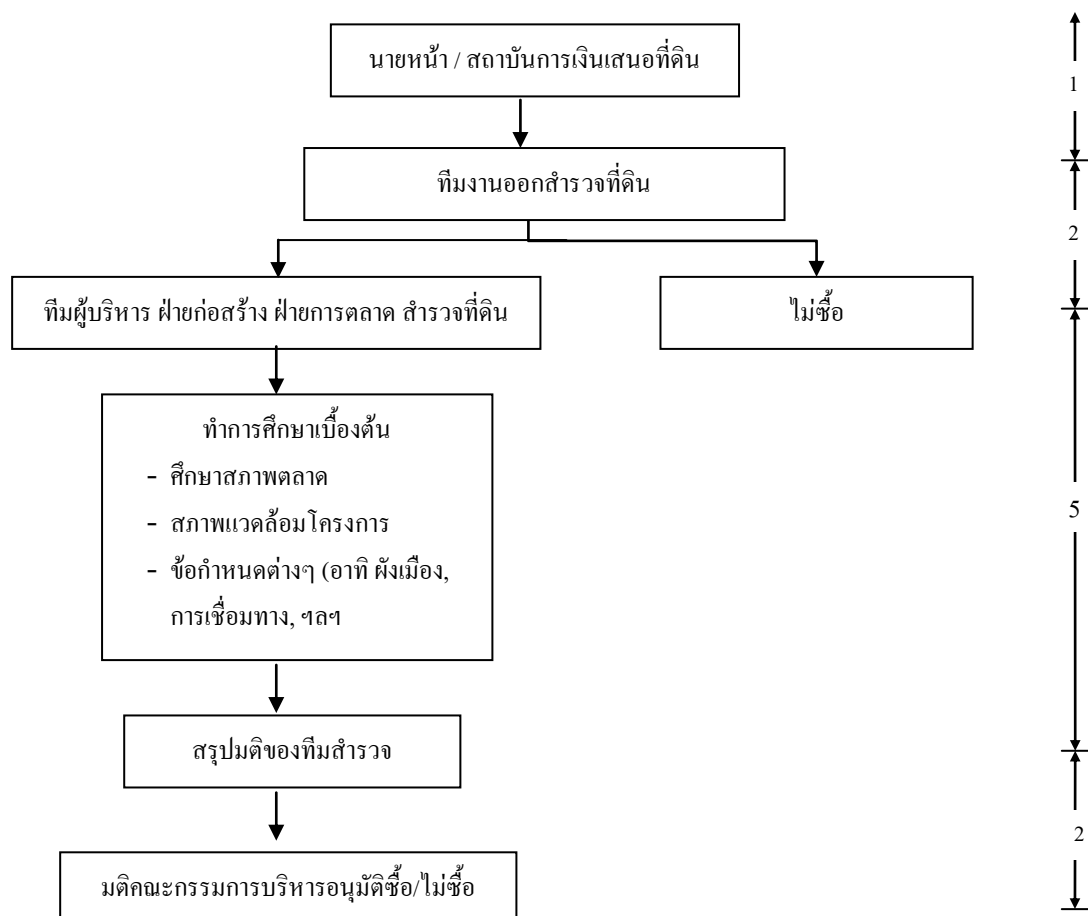
ในการพัฒนาโครงการ บริษัทยึดหลักความระมัดระวังในการพิจารณาดำเนินธุรกิจ ซึ่งโดยปกติโครงการของบริษัทจะใช้ระยะเวลาเฉลี่ยในการพัฒนาโครงการจนสามารถรับรู้รายได้ได้ประมาณ 8 – 12 เดือน (ระยะเวลาเฉลี่ยในการพัฒนาโครงการจนปิดการขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จประมาณ 2 ปี) โดยมีขั้นตอนการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

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 และงานก่อสร้างบ้านสั่งสร้าง								█	█	█	█	█	
<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 (บปส.) บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) และซื้อผ่าน นายหน้าที่ดิน โดยมีขั้นตอนหลักดังนี้



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

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

#### การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัททำกรว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง และขนาดเล็กในการก่อสร้างโครงการของบริษัท ณ ปัจจุบัน บริษัทมีผู้รับเหมางานอาคาร (Contractors) ที่รับงานอยู่ทั้งสิ้น 36 ราย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับเหมาที่ผ่านการทำงานกับบริษัทมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งหากบริษัทมีการเพิ่มโครงการใหม่ๆ ในอนาคต บริษัทสามารถดำเนินการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มได้ โดยปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาในบัญชีรายชื่อและทะเบียนประวัติของผู้รับเหมางานอาคารทั้งหมด 62 ราย ซึ่งผ่านกระบวนการพิจารณาคุณสมบัติตามที่กำหนดมาตรฐานไว้ โดยบริษัทมีขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดจ้างผู้รับเหมาอย่างชัดเจน ตามที่กำหนดในระบบมาตรฐาน ISO 9001:2008 เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมางานก่อสร้างต่างๆ จะสามารถทำการก่อสร้างงานได้คุณภาพมาตรฐาน โดยบริษัทจะเป็นผู้กำหนดแบบบ้าน และราคาให้ผู้รับเหมาตามแบบบ้านของบริษัท และผู้รับเหมาที่ได้มาตรฐานตามทะเบียนรายชื่อของบริษัทจะเป็นผู้เสนองาน ให้บริษัทพิจารณาจัดสรรงานให้แก่ผู้รับเหมาตามความสามารถในการผลิต โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างต่างๆ เองตามแบบและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

บริษัทควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาโดยการตรวจสอบงานให้เป็นไปตามมาตรฐานคู่มือการปฏิบัติงานของบริษัท ซึ่งมีเกณฑ์มาตรฐานในการประเมินคุณภาพงาน ระยะเวลาปฏิบัติงาน แรงงาน อุปกรณ์ และเครื่องมือ การบริหารงาน และการใช้เงินทุนหมุนเวียน ซึ่งบริษัทจัดให้มีการตรวจเช็คงานโดยหัวหน้าคุมงาน (Foreman) แต่ละส่วนงานซึ่งโดยเฉลี่ย 10 หลังต่อ 1 คน และจัดทำรายงานการตรวจเช็คอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเสนอต่อฝ่ายก่อสร้างและฝ่ายบริหารต่อไป

### การจัดหาวัสดุก่อสร้าง

ผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาเครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องจักรอุปกรณ์ และวัสดุก่อสร้างตามบัญชีรายการวัสดุที่บริษัทกำหนดระบุไว้ในคู่มือปฏิบัติการของบริษัทตามมาตรฐาน ISO 9001:2008 โดยวัสดุที่ผู้รับเหมานำมาใช้นั้น จะต้องผ่านการพิจารณาคุณภาพและมาตรฐานจากทางบริษัทก่อน ยกเว้นวัสดุควบคุมหลักซึ่งบริษัทจะเป็นผู้จัดหาเองเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพและมาตรฐานผลิตภัณฑ์ ได้แก่ เสาเข็ม ฝืน ไม้ลามิเนต พรม งานปูหินอ่อน หินแกรนิต กรอบและบานประตูหน้าต่าง งานกำจัดปลวก เป็นต้น โดยฝ่ายจัดซื้อจะจัดการประชุมเพื่อสำรวจพื้นที่ก่อสร้างเป็นประจำทุกเดือนเพื่อจัดทำ MRP (Material Requirement Planning) บริษัทมีนโยบายสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างตามจำนวนที่ต้องการใช้จริงเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการควบคุมสต็อกสินค้า ส่วนในกรณีที่เป็นวัสดุหายากจะทำการตกลงราคาและปริมาณล่วงหน้ากับผู้ผลิตเพื่อป้องกันความเสี่ยงในการขาดแคลนวัตถุดิบ

### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยได้กำหนดให้มีนโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขึ้น เพื่อให้พนักงานได้ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน บริษัท มีระบบการบริหารจัดการสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบการบำบัดน้ำเสีย โดยได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นระบบมาตรฐานสำหรับบ้านแต่ละหลัง และระบบการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของแต่ละโครงการ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินงานที่เป็นมาตรฐานที่กำหนดใน ISO 9001:2008 ซึ่งครอบคลุมถึงระเบียบที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีกรณีพิพาทหรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

### งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมียอดบ้านที่ได้รับจอง และรอส่งมอบใน 12 โครงการ จำนวน 103 ยูนิต รวมมูลค่า 523 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.82 ของมูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ทั้งหมด



## 5. การวิจัยและการพัฒนา

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการวิจัยและพัฒนาเป็นอย่างมาก โดยได้มีการจัดตั้งฝ่ายพัฒนาธุรกิจเพื่อศึกษาวิเคราะห์ วิจัยข้อมูลทางการตลาด พิจารณาความเป็นไปได้ในการลงทุน วางแผนงาน และกำหนดกลยุทธ์ด้านต่างๆ เพื่อสร้างรายได้เปรียบในการแข่งขัน สร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า และเสริมสร้างภาพพจน์ที่ดีให้กับองค์กรสู่สาธารณชน ตลอดจนการศึกษาแนวทางและวิธีการพัฒนาเทคนิคในการก่อสร้างเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยบริษัทได้แบ่งส่วนการวิจัยและพัฒนาเป็น 2 หน่วยงาน คือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ โดยในปี 2554 บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการวิจัยและพัฒนาเป็นจำนวนเงินประมาณ 6.7 ล้านบาท สูงกว่าปี 2553 ถึง 4.6 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและออกแบบการวางผัง 5.2 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการวิจัยเพื่อศึกษาและสำรวจตลาด 1.5 ล้านบาท

### ● ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

มีนโยบายศึกษา วิเคราะห์ รวมไปถึงทำการวิจัยพฤติกรรมผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย (Target Group) สถานะการแข่งขัน โอกาสทางการตลาด และค้นหาทำเลใหม่ เช่น การสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าบ้านในโครงการและผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการ การติดตามข่าวสารของกลุ่มคู่แข่ง และสถานการณ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึงสถานะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เพื่อนำมาเป็นฐานข้อมูลในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ภายใต้แนวความคิด การออกแบบที่ทันสมัยยิ่งขึ้น โดยที่ยังเน้นจุดยืนและเอกลักษณ์ของธุรกิจไว้ ทั้งนี้ ยังมีการสร้างสมมุติฐาน (Assumption) แบบจำลองทางการเงิน (Financial Model) ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) เพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น และมีวิธีการรองรับสถานการณ์ หากความเสี่ยงนั้นเกิดขึ้น

### ● ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์

ทำการศึกษาและวิจัยทั้งในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณเพื่อศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยนำผลการวิจัยมาพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์ในทุกด้าน โดยพิจารณาทั้งในด้านการออกแบบ รูปลักษณ์ และประโยชน์ใช้สอย ให้ผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์สูงสุดจากการออกแบบ นอกจากนี้ยังมีการนำวัสดุสมัยใหม่มาใช้ โดยเน้นที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และประหยัดพลังงานมาเป็นองค์ประกอบในการก่อสร้าง รวมถึงการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทันสมัยมาใช้ ทั้งนี้ เพื่อให้การพัฒนาผลิตภัณฑ์มีคุณภาพ และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น สามารถได้รับการยอมรับจากลูกค้ามากขึ้น

## 6. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 6.1 ทรัพย์สินหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และบ้านที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ มูลค่ารวม 3,508 ล้านบาท

#### 6.1.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554)

รายการ	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	ภาวะ ผูกพัน
ที่ดิน *		
• สำนักงาน	0.66	ไม่มี
• สโมสร	82.26	ไม่มี
อาคาร *		
• สำนักงาน	1.44	รายละเอียดตามหมายเหตุ
• สโมสร	66.99	รายละเอียดตามหมายเหตุ
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย (บ้านฟ้าปิยมรย์ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี (11-0-0))	1.44	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	3.01	ไม่มี
• สำนักงานใหญ่ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี (อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น กว้าง 5 ม. ยาว 12 ม.)		
• สโมสรลาгуน อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี (1-0-36)		
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2.22	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงาน	6.66	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	4.51	ไม่มี
ยานพาหนะ	9.14	ไม่มี
รวม	178.33	

- หมายเหตุ \* ที่ตั้งของที่ดินและอาคารสโมสร ประกอบด้วย
- สโมสรฟ้ารังสิต อ.ธัญธานี จ.ปทุมธานี พื้นที่ 575.50 ตร.ว
  - สโมสรฟ้าคลองหลวง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี พื้นที่ 139.70 ตร.ว
  - สโมสรฟ้าทอฝัน อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี พื้นที่ 169.30 ตร.ว
  - สโมสรฟ้าลาดกูน อ.ธัญธานี จ.ปทุมธานี พื้นที่ 427 ตร.ว
  - สโมสรฟ้าชมพูเกษ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี พื้นที่ 289.40 ตร.ว
  - สโมสรฟ้ากรีนพาร์ค อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี พื้นที่ 532.80 ตร.ว
  - สโมสรบ้านสวนลลนา 2 อ.บางละมุง จ.ชลบุรี พื้นที่ 200 ตร.ว
  - สโมสรฟ้ากรีนพาร์ค ลาดพร้าว อ.บางกะปิ จ.กรุงเทพ พื้นที่ 321.50 ตร.ว
  - สโมสรฟ้าปิยมรมย์ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี พื้นที่ 3,875 ตร.ว
  - อาคารสำนักงานใหญ่ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี ติดเกาะผูกพันกับธนาคาร CIMB จำนวน 10 ชั้นบาท
- ทั้งนี้ บริษัทมีการเก็บค่าเช่าเป็นรายได้ค่าบำรุงรักษาอาคารสโมสรของบริษัท

## 6.1.2 โครงการบ้านพร้อมที่ดินเพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554)

ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง / ประเภท	เนื้อที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)		กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
		ประเมิน	ทางบัญชี		
1. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต (เฟส 2) / ถ.เสมาฟ้าคราม (คลอง 2 ขาออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	0-2-79.30	5.59	2.92	NC	ไม่มี
2. บ้านนริศ ชนบุรีรัมย์ / ถ.ประชาอุทิศ 80 อ.ราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ / SDH	0-3-28.30	10.51	6.64	NC	ไม่มี
3. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ชนบุรีรัมย์ / ถ.ประชาอุทิศ อ.ราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ / SDH , DH	13-3-89.20	185.90	170.80	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 22.859 ลบ.
4. บ้านธัญธานี / ถ.ลำลูกกา (คลอง 5) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	0-1-91.0	8.20	7.59	NC	ไม่มี
5. บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 9 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	12-0-91.60	126.60	128.14	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 14.439 ลบ.
6. บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 10 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH, DH, TH	7-3-75.50	90.90	91.86	NC	ไม่มี
7. ที่ดินเปล่า / ถ.ลำลูกกา (คลอง 6 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / L	434-1-19.0	608.25	568.27	NC	ไม่มี
8. บ้านธัญธานี วิลเลจ 2 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 5) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH	33-2-51.40	271.00	311.49	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 29.836 ลบ.
9. ที่ดินเปล่า / บ้านธัญธานี วิลเลจ 3 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 5) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / L	278-3-93.00	557.97	527.20	NC	
10. กรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3 / ถ.เลียบคลอง 3 ฟังใต้ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี / SDH , DH	13-3-87.40	152.41	140.21	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 0.002 ลบ.
11. ที่ดินเปล่า / ด้านหน้าโครงการกรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3 อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี / L	11-3-14.00	41.01	37.76	NC	
12. บ้านฟ้ารังสิต คลอง 7 / ถ.ลำลูกกา (คลอง 7 ออก) อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี / SDH, DH, TH, CB	2-2-20.80	25.33	25.40	NC	ไม่มี
13. เดอะ กรีนพาร์ค จอมเทียน by NC GROUP / อ.บางละมุง จ.ชลบุรี / DH	2-0-85.0	44.50	45.39	NC	ไม่มี
14. เดอะ รอยัล กรีนพาร์ค กาญจนภิเษก-เพชรเกษม ถ.กาญจนภิเษก เขตบางแค กรุงเทพฯ / SH	13-3-0.70	262.50	261.64	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 78.76 ลบ.
15. เดอะ เรย์ ปิ่นเกล้า-อรุณอมรินทร์ / ถ.อรุณอมรินทร์ 39 เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ / CD	1-1-21.0	208.42	113.13	NC	ไม่มี

ข้อโครงการ / ที่ตั้ง / ประเภท	เนื้อที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)		กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
		ประเมิน	ทางบัญชี		
16 บ้านฟ้าริมหาดจอมเทียน / อ.บางละมุง จ.ชลบุรี SH	0-0-64.30	5.05	2.08	NC	ไม่มี
17 ที่ดินเปล่า / ดินถนนทวีวัฒนา พุทธมณฑลสาย 2 แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กรุงเทพฯ / L	29-2-66.00	301.41	234.13	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 128.17 ลบ.
18 ที่ดินเปล่า / ต.บางละมุง อ.บางละมุง จ.ชลบุรี / L	13-3-91.00	45.85	41.02	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 124.19 ลบ.
19 ที่ดินเปล่า / ถ.ชัยพรวิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี / L	22-2-95.00	144.70	136.72	NC	
20 ที่ดินเปล่า / ต.นาเกลือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี / L	39-1-60.00	232.70	202.82	NC	ค้ำประกันเงินกู้วงเงิน 129.00 ลบ.
รวมที่ดินเปล่า	801-0-72	1,931.89	1,747.92		
รวม	934-2-23.50	3,328.80	3,055.21		

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

2. ประเมินราคาโดย บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าส์ จำกัด ในเดือนธันวาคม 2554

โดยใช้วิธีประเมินราคาแบบเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และแบบต้นทุนทดแทน ปรับปรุงด้วยเงินลงทุนในโครงการที่เพิ่มขึ้น

## 6.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่องกับการพัฒนาบ้านจัดสรรเพื่อขายเป็นหลัก โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมในธุรกิจนั้นๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 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	24,848,228
2. บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมนเนจ เม้นท์ จำกัด	บริหารงานหมู่บ้าน	1.00	99.99	0.01	3,788,107

### นโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย

บริษัทจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยนั้น เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญ และควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยในทิศทางที่เหมาะสม และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัท

## 7. โครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่รวมทั้งสิ้น 11 โครงการ (ไม่รวมโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในอนาคตอีก 5 โครงการ) มูลค่าซื้อขายที่ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น 7,164 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.62 ของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีทำเลที่ตั้งกระจายอยู่ทั้ง 4 มุมเมือง รวมทั้งเมืองขนาดใหญ่ในต่างจังหวัด และในด้านประเภทของผลิตภัณฑ์ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันและกระจายความเสี่ยงทางการตลาดและจากสถานการณ์แวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป ไม่ว่าจะเป็นพฤติกรรมผู้บริโภค ต้นทุนการก่อสร้าง และค่าแรงงานที่ปรับตัวสูงขึ้น ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทได้มีการกระจายทำเลในการเปิดโครงการใหม่และพัฒนาโครงการแนวสูงเพื่อขยายตลาดและกลุ่มลูกค้าให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้บริษัทได้มีการพัฒนาการก่อสร้างด้วยระบบการก่อสร้างสำเร็จรูป หรือ Precast เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว ลดความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้าง ค่าแรงงานที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ลดปัญหาด้านฝีมือแรงงาน การขาดแคลนผู้รับเหมา นอกจากนี้ ยังช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้าง ทำให้สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

บริษัทฯ ยังคงนโยบายขยายโครงการใหม่บนทำเลที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง โดยโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ โครงการบ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ พัทยาเหนือ ชัยพรวิถิ โครงการ เอ็นซี รอยัล ปิ่นเกล้า โครงการปทุมรัตน์ เนสโต้ สำหรับรายละเอียดโครงการและข้อมูลอื่น ๆ อยู่ในขั้นตอนของการวิเคราะห์และตรวจสอบ จึงยังไม่มีข้อมูลเพียงพอที่จะเปิดเผยได้ในขณะนี้ อย่างไรก็ตามปัจจุบันบริษัทมีที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 801 ไร่ มูลค่าตามบัญชี 1,748 ล้านบาท และมีราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ 1,932 ล้านบาท และยังคงมีนโยบายในการขยายการลงทุน โดยการซื้อที่ดินใหม่ที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง ซึ่งถือได้ว่าปัจจุบันบริษัทมีความพร้อมสำหรับการขยายการลงทุนใหม่ในอนาคต

**8. ข้อพิพาททางกฎหมาย**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น



## 9. โครงสร้างเงินทุน

### 9.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,200,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,200,000,000 หุ้น เรียกรับแล้ว 1,185,985,052 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,185,985,052 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

จากข้อมูลผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2554 มีจำนวน 5,235,433 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.44 ของหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว และเนื่องด้วยหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือโดยบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ไม่สามารถใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (ยกเว้นกรณีการใช้สิทธิออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน) เป็นผลทำให้ผู้ถือหุ้นในส่วนที่ไม่ใช่หุ้นที่ถือโดยบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด มีสิทธิในการออกเสียงเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.44 และทำให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเพียงร้อยละ 24.89 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 2554)

### หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2554 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,200,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,200,000,000 หุ้น เรียกชำระแล้ว 1,185,985,052 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,185,985,052 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

### รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2554

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนชำระแล้ว
1	นายนำชัย ตันชเทอดธรรม	672,000,000	56.66
2	นางสุนี ตันชเทอดธรรม	84,000,000	7.08
3	นายสมนึก ตันชเทอดธรรม	19,810,800	1.67
4	นายประสิทธิ์ ตันชเทอดธรรม	19,218,000	1.62
5	นางนงลักษณ์ ตันชเทอดธรรม	19,203,000	1.62
6	นางสมทรง ลาวัดณ์ประเสริฐ	19,080,000	1.61
7	นายสุจินต์ ตันชเทอดธรรม	18,242,000	1.54
8	น.ส.รัตนา ตันชเทอดธรรม	17,871,000	1.51
9	นายสมเชาว์ ตันชเทอดธรรม	13,513,000	1.14
10	นางจินตนา เจษฎาวรางกุล	10,000,000	0.84
11	นางสมพร เดชะรินทร์	5,664,200	0.48
12	นายณัฐวิทย์ ตันชเทอดธรรม	3,216,000	0.27
13	นายณัฐวุฒิ ตันชเทอดธรรม	3,216,000	0.27
14*	บริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน)	50,000,000	4.22
15**	บริษัทหลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด (มหาชน)	23,049,300	1.94
16	นายกิตติพล ทวนทอง	20,000,000	1.69
17	นายธีระ พุ่มเสนาะ	10,289,100	0.87
18	นายอรุณศักดิ์ บุรณะโอสถ	9,467,740	0.80
19	นายกัมปนาท ปรีชาตั้งกิจ	7,200,000	0.61
20	นายธนกร บุญคงชื่น	6,687,600	0.56
21	นางสาวจันทนา ภิญญาภาพ	6,270,400	0.53
22	นายวสินน์ ผาติกุลเศรษฐ์	5,760,000	0.49
23	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	142,226,912	11.99
	รวม	1,185,985,052	100.00

ที่มา : ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

- หมายเหตุ :
1. กลุ่มต้นทเทอดธรรม ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1-13 รวมจำนวน 905,034,000 หุ้น คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 76.31 ของทุนชำระแล้ว
  - \*2. บริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ นายวิโรจน์ ธนาลงกรณ์ (นายวิโรจน์ ถือหุ้นในบริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน) คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 74.59 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 20 เมษายน 2554)
  - \*\*3. บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นใน บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 56.34 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2554)
  4. ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของบริษัทได้จากเว็บไซต์ ของบริษัท คือ [www.ncgroup.co.th](http://www.ncgroup.co.th)

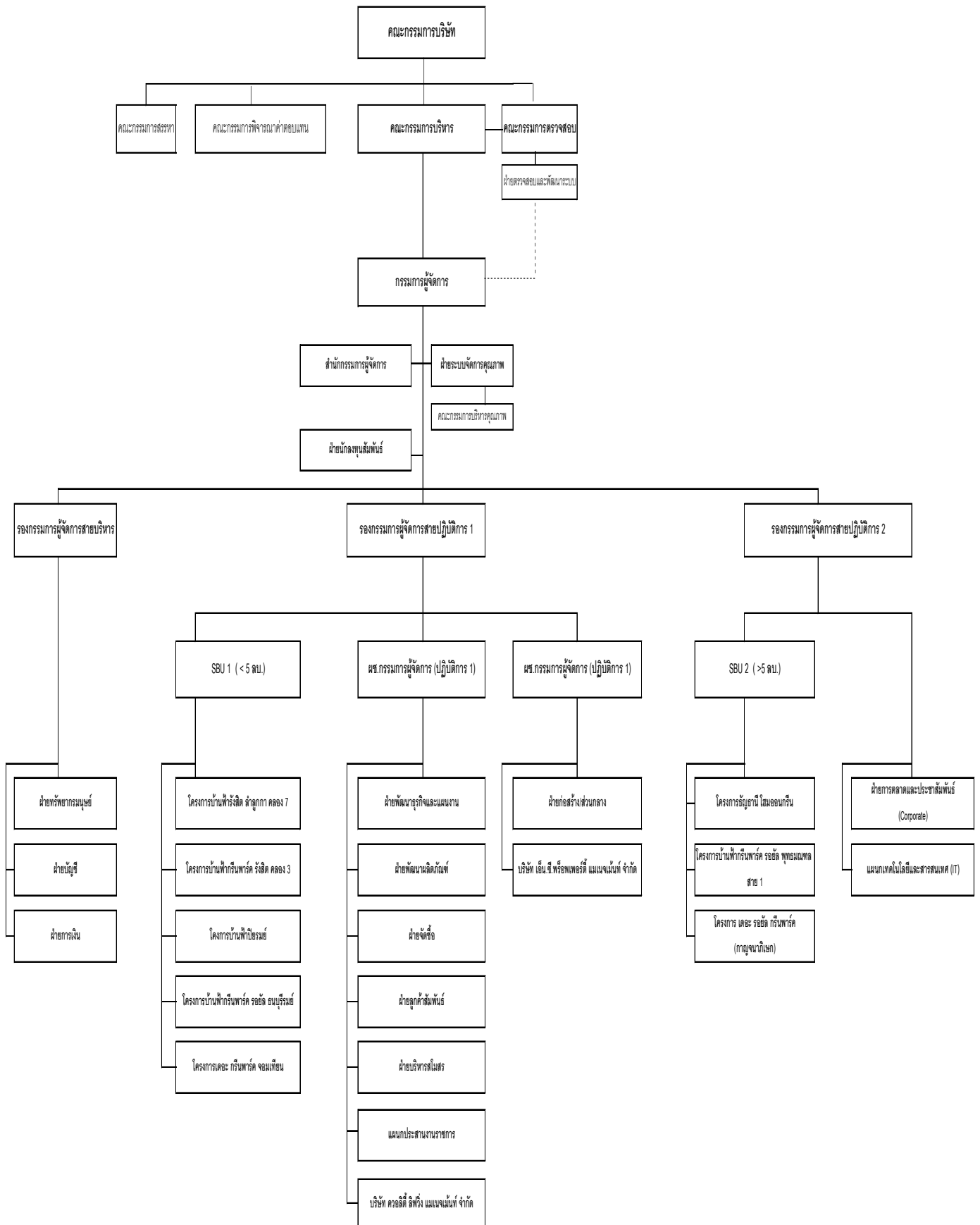
### 9.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจากกระแสเงินสดคงเหลือเทียบกับงบลงทุนของบริษัทย่อย หากกระแสเงินสดคงเหลือมีเพียงพอหลังการตั้งสำรองตามกฎหมายแล้วคณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมเป็นกรณีๆ ไป

## 10. การจัดการ

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



## 10.1 โครงสร้างการจัดการ

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

### 10.1.1 คณะกรรมการบริษัท

ในปี 2554 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการ
2. นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม	กรรมการ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน และประธาน กรรมการบริหาร
3. นายสมนึก ต้นทเทอดธรรม	กรรมการ กรรมการสรรหา และกรรมการบริหาร
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ และกรรมการบริหาร
5. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร
6. ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา และประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

โดยมี นางสาวนิตา รอดคำ เป็นเลขานุการบริษัท

**หมายเหตุ :** 1. นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม และนายสมนึก ต้นทเทอดธรรม อยู่ในกลุ่มต้นทเทอดธรรม ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2554 กลุ่มต้นทเทอดธรรม ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 76.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

### กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันตามหนังสือรับรองบริษัท

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้ลงมติกำหนดกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทเป็นดังนี้

- (1) นายสมเชาว์ ตันจาทอดธรรม และนายสมนึก ตันจาทอดธรรม ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ
- (2) นายสมเชาว์ ตันจาทอดธรรม หรือนายสมนึก ตันจาทอดธรรม ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิเชียร ศิลพัชรนันท์ หรือนายรังสรรค์ นันทกวางศ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- (1) บริหารจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุม ผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
- (2) กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานและงบประมาณบริษัท ควบคุมกำกับดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร ให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว้นแต่ในเรื่องดังต่อไปนี้ คณะกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้ การขาย หรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ ให้แก่บุคคลอื่น หรือการซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับ รวมถึงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อและขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด
- (3) จัดให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการจัดให้มีการบริหารจัดการความเสี่ยง และการติดตามผล
- (4) ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
- (5) กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม

- (6) รายงานความรับผิดชอบของตนในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปีและครอบคลุมในเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายเรื่องข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (7) คณะกรรมการอาจแต่งตั้งกรรมการและ/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร ให้เป็นคณะกรรมการบริหาร โดยให้มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

### 10.1.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

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

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

กรรมการตรวจสอบทุกท่านเป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดประวัติของกรรมการได้จากหัวข้อรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร

โดยมี นางสาวกมลวรรณ สวัสดิ์ชัย เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

#### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (1) สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้
- (2) สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงาน

ตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้า  
หน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

- (3) สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนด  
ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของ  
บริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอ  
ของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์  
ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุม  
กับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไป  
ตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าว  
สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- (6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่ง  
รายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วย  
ข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน
  - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการ  
ตรวจสอบแต่ละท่าน
  - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่  
ตามกฎหมาย (Charter)
  - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้อขอบเขต หน้าที่ และ  
ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายด้วยความเห็นชอบคณะกรรมการ  
ตรวจสอบ



ในปี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุม 5 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	พงศ์พันธ์	กรรมการสรรหา
3. นายสมนึก	ตันจาทอดธรรม	กรรมการสรรหา

โดยมี นางสาวนิตา รอดคำ เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา

หมายเหตุ : 1. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2554 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2554 มีมติอนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหากลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง และอนุมัติแต่งตั้งคุณสมนึก ตันจาทอดธรรม ดำรงตำแหน่งกรรมการสรรหาแทนคุณวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2554 เป็นต้นไป

#### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา

- (1) พิจารณาโครงสร้าง องค์กรประกอบ รวมทั้งคุณสมบัติของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และคณะกรรมการบริหาร
- (2) สรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ประธานคณะกรรมการ กรรมการผู้จัดการ เมื่อตำแหน่งว่างลง หรือเมื่อมีการแต่งตั้งใหม่เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง
- (3) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเนื่องเกี่ยวกับการสรรหา

ในปี 2554 คณะกรรมการสรรหามีการประชุม 1 ครั้ง ซึ่งมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท และต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

#### 10.1.4 คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

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

1.	ดร.พิบูลย์	ลิมประภัทร	ประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
2.	นายวิจิตร	วิชัยสาร	กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
3.	นายสมเชาว์	ตันตเทอดธรรม	กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

โดยมี นางสาวนิตา รอดคำ เป็นเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

หมายเหตุ : 1. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2554 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2554 มีมติอนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2554 เป็นต้นไป

#### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

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

ในปี 2554 คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีการประชุม 1 ครั้ง ซึ่งมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทและต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

### 10.1.5 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

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

#### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารอาจมอบอำนาจช่วงให้พนักงานระดับบริหารของบริษัทที่มีอำนาจอนุมัติทางการเงินเรื่องใดเรื่องหนึ่งหรือหลายเรื่องตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร

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

### 10.1.6 คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีจำนวน 15 ท่าน ประกอบด้วย

1.	นายสมเชาว์	ต้นทเทอดธรรม	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิเชียร	ศิลาพัชรนันท์	รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร
3.	นายรังสรรค์	นันทกาวงศ์	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
4.	นายสมนึก	ต้นทเทอดธรรม	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2
5.	นายบุญชัย	ชัยอนันต์บวร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
6.	นายวราพงษ์	นิลศิริ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1
7.	นางน้ำเพชร	ต้นตะวีริยะ	ผู้อำนวยการ ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
8.	นางนพรัตน์	วิชัยยุทธพงศ์	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด
9.	นางสาวสุมณี	บุญสรณะ	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี
10.	นางสาวยศวินต์	รุ่งวรา	ผู้อำนวยการ โครงการ
11.	นายบุญชัย	โรจน์พานิช	ผู้อำนวยการ โครงการ
12.	นางสรวงพัชร	เจริญรวย	ผู้อำนวยการ โครงการ
13.	นางอัจฉรา	กิ่งไทร	ผู้อำนวยการ ฝ่ายขาย
14.	นายवलัษณ์ภูฏี	รุจิตาศิริสกุล	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน
15.	นางสาวกมลวรรณ	สวัศศิษฐ์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

บริษัทฯ นิยามผู้บริหารของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ครอบคลุมมากกว่าเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

#### ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

- (1) มีอำนาจควบคุมการบริหารงานของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารกำหนดไว้ และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ
- (2) พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีที่ฝ่ายบริหารจัดทำเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งควบคุมการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน
- (3) พิจารณาประเมินการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจะจากภายในหรือภายนอกบริษัท
- (4) มีอำนาจสั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายหรือผลประ โยชน์ของบริษัท
- (5) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท ซึ่งรวมถึงการอนุมัติการจัดซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุน ให้เป็นไปตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 50 ล้านบาท ทั้งนี้ อำนาจอนุมัติดังกล่าวไม่รวมถึงการจัดซื้อที่ดิน
- (6) พิจารณาการนำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้างร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริหารอนุมัติ
- (7) พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- (8) ดำเนินการใดๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ตามการให้อำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้ นโยบายของคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงอำนาจที่ทำให้กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ดิน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับบริษัทและตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด) ทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่

เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจนซึ่งระบุไว้ในนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

### การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา เพื่อทำหน้าที่สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ คณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการ ประธาน คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ เมื่อตำแหน่งว่างลงหรือเมื่อมีการแต่งตั้งใหม่ เพื่อนำเสนอต่อ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและ โปร่งใส โดยพิจารณาสรรหาจากบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ และมีความเชี่ยวชาญจากหลากหลายอาชีพ มีภาวะ ผู้นำ วิสัยทัศน์ เป็นผู้มีความคุณธรรมและจริยธรรม รวมทั้งมีความสามารถในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศในการทำงานให้แก่บริษัท

สำหรับตำแหน่งผู้บริหารอื่น มาจากการคัดเลือกโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัท มีนโยบายที่จะ สรรหา และคัดเลือกบุคคลที่สามารถเอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทได้ โดยได้ กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและ ถอดถอนกรรมการดังนี้

### หลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการ

#### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการ

- (1) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้น ต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร โดยคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงประสบการณ์ความรู้ความสามารถที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ จากนั้นจึงนำรายชื่อเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง
- (2) คณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- (3) ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับฉลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

- (4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
  - (4.1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่ง มีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
  - (4.2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 4.1 เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
  - (4.3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
- (5) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ เลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายมหาชนเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่าง ในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน
- (6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

**คุณสมบัติของคณะกรรมการ**

- (1) กรรมการต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีวิสัยทัศน์ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรมและจริยธรรม มีประวัติการทำงานโปร่งใส และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทได้

- (2) มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ทั้งนี้ในการเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท
- (4) กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการในบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่น ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทเดียวกับบริษัท หรือเป็นคู่แข่งชั้นของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
- (5) กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามแนวทางเดียวกันกับคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

#### นियามกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่ไม่มีธุรกิจ หรืองานใดอันเกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจโดยอิสระของคน

#### 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 ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

(5.6) สามารถปฏิบัติหน้าที่ แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดคณิยามกรรมการอิสระของบริษัทให้สอดคล้องกับข้อกำหนดฉบับที่ ๓ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้กรรมการอิสระถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

ในรอบบัญชีที่ผ่านมากรรมการอิสระไม่เคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพในมูลค่าเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการอนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

#### **องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกตั้งจากกรรมการจำนวนหนึ่งของบริษัท

#### **องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ**

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

#### **องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน โดยแต่งตั้งกรรมการอย่างน้อย 3 คน ประกอบด้วยกรรมการอิสระสองในสาม โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี

## 10.2 วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

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

**การเข้าร่วมประชุมของกรรมการในปี 2554**

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด			
		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ พิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการ สรรหา
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการ	6/6	-	-	-
2. นายสมเชาว์ ดันตเทอดธรรม	กรรมการ, กรรมการพิจารณา	6/6	-	1/1	-
3. นายสมนึก ดันตเทอดธรรม	กรรมการ	6/6	-	-	- *
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ, กรรมการสรรหา	6/6	-	-	1/1*
5. นายรังสรรค์ นันททวงศ์	กรรมการ	6/6	-	-	-
6. ดร.พิบูลย์ ติมประภัทร	กรรมการ, ประธานกรรมการ ตรวจสอบ, ประธานกรรมการ สรรหา และประธานกรรมการ พิจารณาคำตอบแทน	6/6	5/5	1/1	1/1
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหา	6/6	5/5	-	1/1
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการพิจารณาคำตอบแทน	6/6	5/5	1/1	-

\* ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2554 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2554 มีมติแต่งตั้งนายสมนึก ดันตเทอดธรรม ดำรงตำแหน่งกรรมการสรรหาแทน นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2554 เป็นต้นไป

### 10.3 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

#### 1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

- ค่าตอบแทนกรรมการปี 2554

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม				ค่าตอบแทนรายปี (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)
		คณะกรรมการบริษัท (ล้านบาท)	คณะกรรมการตรวจสอบ (ล้านบาท)	คณะกรรมการพิจารณา ค่าตอบแทน (ล้านบาท)	คณะกรรมการสรรหา (ล้านบาท)		
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธาน กรรมการ บริษัท	0.28	-	-	-	0.44	0.72
2. นายสมเชาว์ ตันขาทอดธรรม	กรรมการ	0.12	-	0.02	-	-	0.14
3. นายสมนึก ตันขาทอดธรรม	กรรมการ	0.12	-	-	-	-	0.12
4. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ	0.12	-	-	0.02	-	0.14
5. นายรังสรรค์ นนทกาวงศ์	กรรมการ	0.12	-	-	-	-	0.12
6. นายพิบูลย์ ลิ้มประภัทร	กรรมการ	0.18	0.15	0.03	0.03	0.20	0.59
7. นายกอบศักดิ์ พงศ์พนรัตน์	กรรมการ	0.12	0.10	-	0.02	0.20	0.44
8. นายวิจิตร วิชัยสาร	กรรมการ	0.12	0.10	0.02	-	0.20	0.44
<b>รวม</b>		<b>1.18</b>	<b>0.35</b>	<b>0.07</b>	<b>0.07</b>	<b>1.04</b>	<b>2.71</b>

รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2554 มีดังนี้

1. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการ	50,000	บาท ต่อครั้งการประชุม
2. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ (ไม่มีค่าตอบแทนรายปีสำหรับกรรมการ)	20,000	บาท ต่อครั้งการประชุม
3. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการตรวจสอบ	30,000	บาท ต่อครั้งการประชุม
4. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบ	20,000	บาท ต่อครั้งการประชุม
5. ค่าเบี้ยประชุมรายปีประธานกรรมการ	440,000	บาท ต่อปี
6. ค่าตอบแทนรายปีกรรมการตรวจสอบ	200,000	บาท ต่อคน ต่อปี
7. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการสรรหา	30,000	บาท ต่อครั้งการประชุม
8. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการสรรหา	20,000	บาท ต่อครั้งการประชุม
9. ค่าเบี้ยประชุมประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน	30,000	บาท ต่อครั้งการประชุม
10. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน	20,000	บาท ต่อครั้งการประชุม
11. ค่าตอบแทนกรรมการจากการเป็นกรรมการบริษัทย่อย ปี 2554 -	ไม่มี -	

• ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร ปี 2554

รายการ	2554		
	จำนวน (ท่าน)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	รายละเอียดค่าตอบแทน
กรรมการบริหารและผู้บริหาร (ในฐานะผู้บริหาร)	13	34.87	- เงินเดือน - โบนัส - กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

หมายเหตุ : 1. ผู้บริหาร หมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ  
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการ

2. ค่าตอบแทนอื่นๆ

-ไม่มี-

## 10.4 การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีนโยบายในการรณรงค์ส่งเสริมให้ทุกคนในองค์กรเห็นความสำคัญของการปฏิบัติ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างจริงจัง โดยการกำหนดให้วันที่ 2 กุมภาพันธ์ ของทุกปีซึ่งเป็นวันคล้ายวันก่อตั้งบริษัทเป็นวันบรรษัทภิบาลของบริษัท (CG & CSR Day) มีการกล่าวถึงนโยบายการบริหารงานที่ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและคำนึงถึงสังคม ชุมชน และผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ โดย ประชานกรรมการบริหาร การจัดสัมมนาให้ความรู้ ความเข้าใจ และร่วมกิจกรรมระหว่างผู้บริหาร พนักงานในหัวข้อเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกิจกรรมเพื่อสังคม เพื่อปลูกฝังค่านิยมใน การทำงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีความรับผิดชอบ และปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัท เป็นต้น

โดยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทมีเนื้อหาครอบคลุมถึง

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

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีการเผยแพร่ข่าวสารเกี่ยวกับการดำเนินการและกิจกรรมที่เกี่ยวกับการ กำกับดูแลกิจการที่ดีผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.ncgroup.co.th](http://www.ncgroup.co.th) และวารสาร IR Newsletter ซึ่งเป็นวารสารภายในองค์กรรายไตรมาส และกำหนดให้การกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของ บริษัทเป็นหลักสูตรหนึ่งในการอบรมพนักงานใหม่ของบริษัท รวมทั้งการกำหนดให้พนักงานใหม่ลง นามให้คำรับรองรับทราบการปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทด้วย

ในปี 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีวาระพิจารณาปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแล กิจการที่ดีและคู่มือจรรยาบรรณบริษัท ประจำปี 2554 เพื่อให้สอดคล้องกับระเบียบปฏิบัติที่ปรับปรุง ใหม่ และได้เข้าร่วมโครงการพัฒนาระบบงานด้านการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนร่วมกับตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานคุณภาพการปฏิบัติงานให้ดียิ่งขึ้นและ สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมขององค์กร สรุปสาระสำคัญของการดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการ ของบริษัทในปี 2554 ดังนี้

## 1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีนโยบายส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนอย่างเต็มที่ โดยได้มีการระบุไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

### การประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2554 บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ในวันที่ 21 เมษายน 2554 โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุม 8 ท่าน (กรรมการทั้งหมดมี 8 ท่าน) มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 72 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 972,948,576 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 82.04 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (หุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 1,185,985,052 หุ้น) ครอบคลุมการประชุมตามข้อบังคับของบริษัท ระหว่างการประชุมมีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มอีก 9 ท่าน จำนวนหุ้น 319,800 หุ้น ทำให้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 81 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 973,268,376 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 82.06 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

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

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการอิสระ 3 ท่าน เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมแทน สามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือกรรมการอิสระของบริษัทเข้าประชุมแทนได้

บริษัทฯ ได้แจ้งในเอกสารประกอบการประชุมที่จัดส่งพร้อมหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงกระบวนการแต่ละขั้นตอนในการเข้าร่วมประชุม การตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุม กฎและข้อบังคับของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุม รวมถึงแผนที่สถานที่ในการจัดประชุม และในวันประชุมบริษัทได้จัดเจ้าหน้าที่ลงทะเบียน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุม และเปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้า 2 ชั่วโมงก่อนการประชุม และต่อเนืองจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ประชานในที่ประชุมได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนเสียง วิธีการนับคะแนนและวิธีใช้บัตรลงคะแนน ก่อนการประชุม โดยในวาระการเลือกตั้งกรรมการ บริษัทได้จัดให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ประชานในที่ประชุมได้นำเสนอเรื่องที่สำคัญให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาและลงคะแนนเสียงเรียงตามลำดับวาระการประชุม โดยไม่มีการเพิ่มเติมวาระการประชุมนอกเหนือไปจากที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญในที่ประชุมอย่างกระทันหัน ประชานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิทำเทียมกันในการซักถาม โดยให้เวลาอย่างเพียงพอและเหมาะสม บริษัทให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมในภายหลังที่ได้เริ่มการประชุมแล้วมีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วาระที่ได้เข้าประชุมและออกเสียงเป็นต้นไป เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะมีความเห็นเป็นอย่างอื่น

บริษัทฯ จัดให้มีการจดบันทึกรายงานการประชุม และบันทึกการออกเสียงในแต่ละวาระ พร้อมทั้งประเด็นข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้อย่างครบถ้วน และจัดส่งให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนมีการเผยแพร่รายงานการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.ncgroup.co.th](http://www.ncgroup.co.th) ทั้งนี้ บริษัทได้รับคะแนนจากการประเมินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2554 ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ร่วมกับสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และสมาคมบริษัทจดทะเบียนรวมอยู่ในช่วงคะแนนร้อยละ 90 – 99 ซึ่งจัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

การแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการบริษัท ผู้สอบบัญชีต้องไม่เป็นกรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใด ๆ ในบริษัทฯ และได้เชิญผู้สอบบัญชีอิสระจากบริษัท สอบบัญชี ธรรมเนียม จำกัด เข้าร่วมประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็น และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น และเพื่อความโปร่งใสในการรวบรวมคะแนนเสียง

ทั้งนี้ ตั้งแต่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 เป็นต้นมา บริษัทได้ดำเนินการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท โดยเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2554 บริษัทได้เผยแพร่จดหมายถึงผู้ถือหุ้นผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 โดยบริษัทได้เผยแพร่หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท รวมทั้งได้แจ้งผลการดำเนินการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว



## 2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเป็นไปตามข้อกำหนด กฎหมาย บริษัทมีนโยบายในการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในข้อ 1 สิทธิผู้ถือหุ้น

### การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีมาตรการป้องกันกรณีที่เกิดกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ (Abusive Self-dealing) เช่น การซื้อขายหลักทรัพย์ โดยใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading) การนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ และผู้บริหารซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ถือหุ้น โดยรวม ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในหน้า 83 บริษัทกำหนดให้กรรมการเปิดเผยข้อมูลต่อบริษัทเกี่ยวกับส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการสามารถพิจารณาเรื่องที่มีอาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์กับธุรกรรมของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและวิธีการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการไว้อย่างชัดเจน ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการหน้า 61

### ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทถือเป็นนโยบายสำคัญที่จะไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน จึงกำหนดเป็นข้อปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทในการหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท และในกรณีที่จำเป็นต้องทำรายการเช่นนั้นเพื่อประโยชน์ของบริษัท คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะต้องมีการเสนอให้แก่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติรายการระหว่างกัน และต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรม สมเหตุสมผล และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก โดยที่กรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานที่มีส่วนได้เสียในรายการนั้นจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณาอนุมัติ โดยบริษัทได้ทำการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในรายงานประจำปี (แบบ 56-2) และแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) อย่างครบถ้วน

นอกจากนี้ บริษัทห้ามมิให้ผู้บริหารและพนักงาน ประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจที่เป็น การแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท ไม่ว่ากรรมการ ผู้บริหารและพนักงานดังกล่าวจะได้รับ ผลประโยชน์ทางตรงหรือทางอ้อม โดยได้ระบุไว้ในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทอย่างชัดเจน

### 3. บทบาทผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้นลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคมและ สิ่งแวดล้อม โดยระบุไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณของ บริษัท เพื่อสำหรับใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัท จัดให้มีช่องทางเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการ ดำเนินงานของบริษัท และร้องเรียนในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการกระทำของบริษัท หรือ พบเห็นการทำผิดกฎหมาย 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 เพื่อให้ธุรกิจมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนเพื่อเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ในระยะยาว โดยคำนึงถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในข้อ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น และข้อ 2 ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

**พนักงาน :** บริษัทตระหนักว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จ ของบริษัท บริษัทจึงมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมทั้งในด้าน โอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง การโยกย้าย ตลอดจนสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างศักยภาพใน การปฏิบัติงาน และส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในสายงาน ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ นโยบายการพัฒนาพนักงานหน้า 85

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการรักษาสุขภาพ ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยมีนโยบายในการจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย เพื่อดำเนินงานเกี่ยวกับความปลอดภัย และอนามัยที่ดี และจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อดูแลเรื่องสวัสดิการให้แก่พนักงาน รวมทั้งจัดให้มีการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี จัดให้มีสถานที่ออกกำลังกาย การประกันชีวิตของพนักงาน และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ในปี 2554 ได้มีการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ในด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม รวมทั้งดูแลรักษา สภาพแวดล้อมให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- บริษัทฯ จะส่งเสริม ให้ความรู้ และฝึกอบรมพนักงานด้านสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมให้เกิดค่านิยมในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

และนโยบายเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชน ดังนี้

- บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด ไม่สนับสนุนการกระทำที่เกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน
- บริษัทฯ จะส่งเสริม ให้ความรู้ ความเข้าใจในหลักสิทธิมนุษยชนแก่พนักงาน เพื่อให้สามารถประยุกต์ใช้การปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง เหมาะสม

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

**คู่ค้า :** บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย และ

หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด

**เจ้าหน้าที่ :** บริษัทยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหน้าที่อย่างเคร่งครัด

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

**ผู้สอบบัญชีอิสระ :** บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้สอบบัญชีอิสระที่ผู้ถือหุ้นใช้เป็นกลไกในการตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารและให้มีรายงานทางการเงินต่างๆ ถูกต้อง ครบถ้วน จึงมีนโยบายให้ความร่วมมือกับผู้สอบบัญชีอย่างเต็มที่ โดยการเสนอข้อมูลที่ต้องการและครบถ้วน ตลอดจนให้ความสะดวกแก่ผู้สอบบัญชีอิสระในการตรวจสอบ

**สังคมและส่วนรวม :** บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงการให้ความสำคัญกับการดูแลสิ่งแวดล้อม การให้การช่วยเหลือแก่สังคม และสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน ตลอดจนการสนับสนุนกิจกรรมท้องถิ่นที่บริษัทมีการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับรัฐและชุมชน ดังรายละเอียดซึ่งเปิดเผยไว้ในหัวข้อกิจกรรมเพื่อสังคมในรายงานประจำปี การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน รวมถึงธรรมาภิบาลสร้างจิตสำนึกในการใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างรู้คุณค่าและมีประสิทธิภาพ

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

#### 4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศทั้งทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใส ผ่านช่องทางต่างๆ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมทั้งดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูล โครงสร้างการทำหน้าที่ และคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ หน้า 51 รายงานการปฏิบัติงานของคณะอนุกรรมการเอกสารแนบ 3 และคำตอบแทนกรรมการ หน้า 66 ตลอดจนการจัดทำรายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และผลการปฏิบัติตามนโยบายอย่างครบถ้วน

ในปี 2554 บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดลิขสิทธิ์ ทรัพย์สินทางปัญญา และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ซึ่งเปิดเผยอยู่ในหัวข้อการควบคุมภายใน หน้า 87

##### คุณภาพของรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทที่จัดทำขึ้น มีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระที่สำคัญ โปร่งใส รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล และได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน และคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการรายงานการตรวจสอบตามรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปีแล้ว

## ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทจัดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อเป็นตัวแทนบริษัทในการติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนสถาบัน นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และประชาชนทั่วไป โดยการเผยแพร่ข้อมูลผ่านหลายช่องทาง เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ การเผยแพร่ข้อมูลทางสื่อมวลชน อีเมลล์ โทรศัพท์ โทรสาร 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

คณะกรรมการบริษัทต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายว่าด้วย บริษัทมหาชน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีลักษณะที่แสดงออกถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

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

บริษัทได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 4 ท่าน และกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร และเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจำนวน 4 ท่าน ดังนั้น ผู้มีส่วนได้เสียจึงสามารถมั่นใจได้ว่ากรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้น ได้อย่างเป็นอิสระ และมีการถ่วงดุลที่เหมาะสม

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ โดยบริษัทกำหนดให้มีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารออกจากกันอย่างชัดเจน

กรรมการอิสระของบริษัท หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน และมีความเป็นอิสระตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการหน้า 61

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนิยามกรรมการอิสระของบริษัทให้สอดคล้องตามข้อกำหนดขั้นต่ำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังรายละเอียดซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติของคณะกรรมการหน้า 61

สำหรับนโยบายและวิธีการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการ ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อคุณสมบัติกรรมการ หน้า 61 ทั้งนี้ บริษัทยังไม่มีกำหนดจำนวนวาระที่กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งติดต่อกันได้นานที่สุด อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดออกตามวาระ กรรมการสรรหาคะจะพิจารณาความเหมาะสมในการกลับเข้าดำรงตำแหน่งของกรรมการ โดยพิจารณาจากผลงานและประโยชน์ที่บริษัทได้รับจากการทำหน้าที่ของกรรมการที่ผ่านมา

#### คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการผู้มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมเป็นคณะอนุกรรมการ เพื่อช่วยศึกษากลับกรองงานในเรื่องต่างๆ จำนวน 3 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา และ คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ทั้งนี้ องค์กรประกอบสมาชิกขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละคณะปรากฏในหัวข้อคณะอนุกรรมการ หน้า 53-56 นอกจากนี้ในปี 2554 บริษัทยังได้กำหนดให้คณะอนุกรรมการบริษัทมีหน้าที่รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตรในปีที่ผ่านมาต่อคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี

#### การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ 6 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น และกำหนดให้กรรมการมีหน้าที่ต้องเข้าประชุมคณะกรรมการทุกครั้งเว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็น โดยประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ดูแลให้ความเห็นชอบกำหนดระเบียบวาระการประชุม และเปิดโอกาสให้กรรมการสามารถเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมคณะกรรมการได้ โดยในการประชุมมีการกำหนดระเบียบวาระชัดเจน มีเอกสารประกอบการ

ประชุมที่ครบถ้วนเพียงพอและจัดส่งให้กับคณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุม 7 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยกรรมการสามารถขอข้อมูลประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมได้จากเลขานุการบริษัท

ประธานกรรมการมีนโยบายส่งเสริมให้มีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบและจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอในการประชุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดการเสนอเรื่องและสามารถอภิปรายปัญหาสำคัญได้อย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการได้จัดให้มีเลขานุการทำหน้าที่ให้การสนับสนุนการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม ทำหนังสือเชิญประชุม ดูแลและจัดการประชุม จัดบันทึกและจัดทำรายงานการประชุม และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

ในปี 2554 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมตามวาระปกติจำนวน 4 ครั้ง และการประชุมพิเศษจำนวน 2 ครั้ง โดยรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทแต่ละท่านได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ หน้า 65

#### **กฎบัตรของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย**

เพื่อให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยมีระเบียบวิธีปฏิบัติที่ชัดเจน บริษัทฯ จึงทำกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ และมีการทบทวนปรับปรุงอยู่เสมอ

#### **การประเมินผลงานกรรมการ**

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี โดยเป็นการประเมินคณะกรรมการทั้งคณะ เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณา ทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา พร้อมทั้งมีการจัดทำสรุปผลการประเมินเพื่อ คณะกรรมการจะได้นำผลการประเมิน และข้อเสนอแนะมาใช้ในการปรับปรุง และพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

#### **นโยบายในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการผู้จัดการ**

เพื่อให้กรรมการผู้จัดการของบริษัทสามารถบริหารงานและจัดสรรเวลาได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทจดทะเบียนอื่นของ กรรมการผู้จัดการไว้ไม่เกิน 3 แห่ง



## คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณา กำหนดคำตอบแทนของกรรมการ อนุกรรมการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท ให้มีหลักเกณฑ์ที่ ชัดเจนและโปร่งใส โดยกำหนดคำตอบแทนให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้กับอุตสาหกรรม และสูงเพียงพอที่จะดูแลและรักษากรรมกรที่มีคุณสมบัติที่ต้องการ กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่ความ รับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับคำตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสม โดยคำตอบแทนกรรมการเป็นไปตามมติที่ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น สำหรับคำตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่ คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของ ผู้บริหารแต่ละท่าน ทั้งนี้คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารสำหรับปี 2554 ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร หน้า 66-67

## การประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้ประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาจาก ผลการดำเนินงานของบริษัท การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับ สถานะการณ์เศรษฐกิจโดยรวม โดยคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการ พิจารณาคำตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

## ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานอย่างมี ประสิทธิภาพจึงได้กำหนดภาระ หน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหาร ไว้เป็นลาย ลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการ แบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ควบคุมและประเมินผลออกจากกันเพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบ ระหว่างกันอย่างเหมาะสม โดยคณะกรรมการบริษัทจะมีการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุม ภายในเพื่อทำการพัฒนาปรับปรุงเป็นประจำทุกปี

บริษัทมีฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ ทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินผล มีการจัดทำคู่มือ ตรวจสอบภายใน (Internal Audit Manual) เพื่อตรวจสอบให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักและกิจกรรม ทางการเงินที่สำคัญของบริษัท การปฏิบัติการ การบริหารเทคโนโลยีสารสนเทศ การปฏิบัติตาม กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท การตรวจสอบพิเศษได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนด และมีประสิทธิภาพ ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้ อย่างเต็มที่ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในถูกกำหนดให้รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการ ตรวจสอบ และได้รับการประเมินผลจากคณะกรรมการตรวจสอบด้วย

นอกจากนี้ในปี 2554 บริษัทได้จ้าง บริษัท เอเอ็นเอส บิซิเนส คอนซัลแทนส์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีการบริหารจัดการระบบงานด้านต่าง ๆ ที่ถูกต้อง สอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติสากล มีการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริหาร และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานต่อไป

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง คณะทำงานด้านการบริหารความเสี่ยงเพื่อประเมินความเสี่ยงของกิจการ 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 เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการกำหนดระบบติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

บริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดำเนินการปรับปรุงคู่มือจรรยาบรรณบริษัทเป็นประจำทุก 2 ปี เพื่อให้มีความสมบูรณ์และเป็นไปตามหลักสากลปฏิบัติยิ่งขึ้น โดยบริษัทได้จัดทำเป็นคู่มือแจกให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน พร้อมลงชื่อรับทราบ และมีแผนงานที่จะจัดให้มีกิจกรรมให้ความรู้เกี่ยวกับเรื่องจรรยาบรรณของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันบริษัทได้กำหนดให้จรรยาบรรณของบริษัทเป็นหลักสูตรหนึ่งในการอบรมพนักงานใหม่ของบริษัทด้วย

นอกจากนี้ บริษัทยังได้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานเพื่อให้พนักงานทั่วไปยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ซึ่งในข้อบังคับดังกล่าวมีการกำหนดบทลงโทษหากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับด้วย โดยในปีที่ผ่านมาไม่มีการกระทำที่แสดงถึงความขัดแย้งต่อนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทแต่อย่างใด

## การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท เข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานที่ดูแลการฝึกอบรมพนักงานของบริษัท และหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานภายนอก เช่น สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) สมาคมบริษัทจดทะเบียน และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาพัฒนาการทำงานต่อไป ดังรายละเอียดที่เปิดเผยในหัวข้อประวัติของกรรมการและผู้บริหาร เอกสารแนบ 2 และนโยบายการพัฒนาพนักงาน หน้า 84

## เลขานุการบริษัท

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ และช่วยให้กรรมการและบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการส่งเสริมให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนดูแลการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งดูแลการจัดทำและเก็บรักษาเอกสารประกอบการประชุม และการติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ ได้มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทไว้ในคู่มือนโยบายการกำกับดูแลกิจการด้วย เนื่องจากเล็งเห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นในบทบาทของเลขานุการบริษัทต่อการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยสามารถติดต่อเลขานุการบริษัทได้ที่ E-mail Address : [ir@ncgroup.co.th](mailto:ir@ncgroup.co.th) หรือที่โทรศัพท์ 02-993-5080-7 ต่อ 403 , 02-531-5533

## นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

- 1 บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและมีนโยบายการดำเนินงานบนพื้นฐานของความซื่อสัตย์ สุจริต และไม่สนับสนุนการกระทำที่เกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน
- 2 บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการส่งเสริมให้พนักงานมีค่านิยมในการปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต อย่างต่อเนื่อง
- 3 บริษัทฯ ได้จัดตั้งฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเป็นหน่วยงานในการตรวจสอบการกระทำที่อาจจะก่อให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมทั้งแนวทางในการป้องกัน และบทลงโทษที่เหมาะสม

## การแจ้งข้อร้องเรียน

- 1 หากพนักงานพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณสามารถสอบถามข้อสงสัย หรือรายงานต่อผู้รับผิดชอบ ดังนี้
  - ระดับผู้บังคับบัญชา
  - ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
  - คณะกรรมการบริษัท หรือ เลขานุการบริษัท
- 2 บริษัทฯ กำหนดให้ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์เป็นหน่วยงานรับข้อร้องเรียนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่พบพฤติกรรมหรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจเป็นการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ โดยสามารถแจ้งเรื่องโดยตรงที่
  - ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์  
บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 1/765 หมู่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม. 26 ตำบลคูคต  
อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130  
โทรศัพท์ 02 993 5080 – 7 ต่อ 230  
อีเมลล์ : [HRNC@NCGROUP.CO.TH](mailto:HRNC@NCGROUP.CO.TH)

## 10.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้านการใช้ข้อมูลภายใน จึงได้กำหนดแนวทางในการปฏิบัติงาน เพื่อควบคุม ดูแลให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ในการใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading) ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน ได้แก่ “นโยบายการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ คู่มือผู้บริหาร คู่มือพนักงาน จรรยาบรรณบริษัท” สรุปสาระสำคัญ ดังนี้

- ให้ความรู้แก่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานฝ่ายต่างๆ เพื่อให้รับทราบเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ไม่บรรลุนิติภาวะ รวมถึงบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยให้จัดส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้แก่บริษัทเพื่อเก็บเป็นหลักฐาน

- จัดทำ “คู่มือผู้บริหาร” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้บริหารได้ใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการปฏิบัติตนตามกฎหมายระเบียบต่างๆ ที่กำกับโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ได้แก่ คุณสมบัติของผู้บริหาร บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของผู้บริหาร นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ การรายงานข้อมูลส่วนบุคคล และนโยบายการเปิดเผยข้อมูล ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริหารสามารถปฏิบัติตนได้ถูกต้อง และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีการดำเนินงานที่เป็นระบบ มีความโปร่งใส เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องได้เสียทุกรายโดยเท่าเทียมกัน

- ระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานในคู่มือพนักงานและคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทมีการกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และภายหลังจากที่ได้มีการเปิดเผยสารสนเทศให้ประชาชนทราบแล้ว 48 ชั่วโมง และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยบริษัทมีการ

ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ รวมทั้งกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเปิดเผยความลับของบริษัทแก่บุคคลภายนอก หรือใช้ตำแหน่งหน้าที่ในบริษัท แสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเอง หรือบุคคลอื่นโดยมิชอบ

- การแจ้งข้อร้องเรียนและบทลงโทษ

- กำหนดช่องทางให้พนักงานแจ้งข้อมูลได้กรณีพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ ดังนี้

- ระดับผู้บังคับบัญชา
- ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
- คณะกรรมการบริษัท หรือ เลขานุการบริษัท

- กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืน เช่น การกล่าวตักเตือน การภาคทัณฑ์ หรือไล่ออกแล้วแต่กรณี เป็นต้น

ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2554 ไม่พบข้อมูลการปฏิบัติผิดกฎระเบียบด้านการใช้ข้อมูลภายในของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ แต่อย่างใด

## 10.6 บุคลากร

10.6.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงานรวมทั้งสิ้น 163 คน แบ่งตามสายงานหลัก ได้ดังนี้

สายงาน	จำนวนพนักงาน (คน)
ฝ่ายงานส่วนกลาง	65
ฝ่ายโครงการ	75
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	3
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ้ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	20
<b>รวมพนักงาน</b>	<b>163</b>

10.6.2 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางแรงงานที่สำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2554 – 2552)

10.6.3 ผลตอบแทนโดยรวมของพนักงานสำหรับปี 2554 และปี 2553 สามารถแยกตามลักษณะผลตอบแทน ได้ดังนี้

ลักษณะผลตอบแทน	ปี 2554	ปี 2553
เงินเดือน / โบนัส	85.76	77.36
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และ กองทุนประกันสังคม	4.46	4.15
อื่นๆ	10.95	8.05
รวม	101.17	89.56

#### 10.6.4 นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ ถือเป็นนโยบายที่บริษัทให้ความสำคัญ นับตั้งแต่การวางแผน ดำเนินการ การนำแผนไปปฏิบัติ ตลอดจนการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานตามแผน ด้วยเล็งเห็นว่าบุคลากรเป็นทรัพยากรอันมีค่าที่จะนำไปสู่ความสำเร็จของการดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ดังนั้น บริษัทฯ จึงกำหนดงบประมาณ และแผนการดำเนินงานเพื่อพัฒนาบุคลากรเป็นประจำทุกปีอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2554 บริษัทฯ ได้จัดอบรมสัมมนาทั้งภายใน และภายนอก รวมทั้งสิ้น 53 หลักสูตร ภายใต้อาสาสมัครหลัก 4 ประการ ได้แก่

1. การอบรมเสริมกลยุทธ์บริษัทในด้านต่าง ๆ เช่น การอบรมเสริมกลยุทธ์ด้านพัฒนาระบบบริการภายใต้โครงการ Smart & Smile ในหลักสูตร The Power within you ซึ่งเป็นหลักสูตรการเสริมสร้างบุคลิกภาพอย่างมืออาชีพ และการอบรมคู่มือการปฏิบัติงานด้านบริการ

2. การอบรมเพิ่มความรู้ (Knowledge) และทักษะ (Skill) ในการทำงานอย่างมืออาชีพ เช่น หลักสูตรเทคนิคการขายสไตล์ที่ปรึกษา หลักสูตรกฎหมายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหลักสูตรศิลปะการพูดในที่ชุมชน

3. การอบรมพัฒนาความสามารถ (Competency) เพื่อให้สามารถทำงานได้สูงกว่ามาตรฐานที่กำหนด เช่น การอบรมปูพื้นฐานความเข้าใจเกี่ยวกับการพัฒนา Competency และหลักสูตร Coaching Technique

4. การอบรมพัฒนาระบบการจัดการภายในให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เช่น หลักสูตร Risk Management หลักสูตร ISO 9001:2008 Internal Audit หลักสูตร Understanding ISO 9001:2008 นอกจากการอบรมสัมมนาแล้ว ยังมีการเสริมสร้างศักยภาพ (Potential) ของพนักงาน และส่งเสริมความเจริญก้าวหน้าในสายงาน (Career Path) ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การเรียนรู้ในรูปแบบของการประชุม ซึ่งกำหนดให้มีการถ่ายทอดความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ (Knowledge sharing) ผ่านการประชุม การเรียนรู้ในรูปแบบของคณะกรรมการภายในบริษัท โดยการเป็นกรรมการต่าง ๆ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยจัดให้มีสวัสดิการทุนการศึกษาแก่พนักงาน ทั้งในระดับมหาบัณฑิต บัณฑิต และประกาศนียบัตร ในสาขาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ สำหรับพนักงานที่เข้ามาใหม่นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการปฐมนิเทศ และฝึกอบรม (On the job training) เพื่อให้เข้าใจในระบบงาน ขั้นตอนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และขั้นตอนการปฏิบัติงานในตำแหน่งงาน รวมถึงความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อปลูกจิตสำนึกในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการมีส่วนร่วมส่งเสริมความเป็นบรรษัทภิบาลของบริษัท ตลอดจนปลูกฝังจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

ในปี 2554 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการอบรมภายในและภายนอก ตามรายละเอียดดังนี้

การจัดฝึกอบรม	จำนวนหลักสูตร	จำนวน (คน)
การอบรมภายในองค์กร	24	956
การอบรมภายนอกองค์กร	29	50
<b>รวม</b>	<b>53</b>	<b>1006</b>



## 11. การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน และกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยตรงของฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเพื่อให้สามารถทำหน้าที่การตรวจสอบได้อย่างเป็นอิสระในการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่มีอยู่ในระบบการปฏิบัติงาน รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีกรว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาการตรวจสอบภายใน คือ บริษัท เอเอ็นเอส บีซิเนส คอนซัลแทนส์ จำกัด เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบกระบวนการปฏิบัติงานตามแผนการตรวจสอบประจำปี 2554 ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ในปี 2554 บริษัทฯ ยังได้เข้าร่วมโครงการพัฒนาระบบการควบคุมภายในของบริษัทจดทะเบียนในโครงการส่งเสริมการกำกับดูแลที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นการพัฒนาระบบงานการควบคุมภายในและองค์ความรู้ของบุคลากรภายในองค์กรอีกด้วย

### 1. องค์กรและสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายใน

1.1 บริษัทฯ ได้จัดให้มีสภาพแวดล้อมและโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ มีการกำหนดแผนกลยุทธ์ระดับองค์กร เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ แผนงานรายปี ซึ่งผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท และเป้าหมายดัชนีวัดผลการปฏิบัติงาน (KPI) ของแต่ละฝ่าย / โครงการ เป็นประจำทุกปี มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ KPI. เพื่อทบทวน KPI. ของทุกหน่วยงาน ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน และให้สอดคล้องกับนโยบายบริษัทฯ ตลอดจนการสื่อสารนโยบายการบริหารงาน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ

1.2 โครงสร้างองค์กร กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และแต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านเป็นคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการบริษัทประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้งคณะกรรมการตรวจสอบจะประชุมโดยอิสระร่วมกับฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง คณะกรรมการบริหารมีการประชุมกันอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง นอกจากนี้ยังมีคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

1.3 บริษัทฯ ได้จัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และมีคุณธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนสาธารณชนและสังคม โดยได้กำหนดให้การดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม เป็นหนึ่งในยุทธศาสตร์หลักในการบริหารงาน รวมทั้งมีการกำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทน พนักงานที่สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ นโยบายสนับสนุนการฝึกอบรม และการศึกษา เพื่อ พัฒนาความรู้ ความสามารถ สร้างขวัญ และกำลังใจให้พนักงานได้ร่วมกันปฏิบัติงาน เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย โดยรวมขององค์กร

1.4 บริษัทฯ มีการจัดทำระเบียบวิธีปฏิบัติงาน ด้านการเงิน จัดซื้อ การบริหารทั่วไป และมีระบบ บริหารงานคุณภาพ ISO เพื่อควบคุมคุณภาพของการทำงานให้เป็นไปตามหลักมาตรฐานสากล

## 2. การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นอีกหนึ่งในยุทธศาสตร์หลักในการบริหารงาน เพื่อให้กระบวนการบริหารงานด้านความเสี่ยงโดยรวมขององค์กรมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ป้องกันความ เสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อการบรรลุเป้าหมายของบริษัท รวมทั้งการกำหนดแนวทางที่จำเป็นต้องใช้ในการ ควบคุมความเสี่ยง โดยการจัดอบรมให้ความรู้แก่ผู้บริหารภายในองค์กร และกำหนดให้มีคณะทำงานด้าน การบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งกำหนดให้เป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกไตรมาส

## 3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ กำหนดมาตรการควบคุม มุ่งเน้นแบบป้องกัน และส่งเสริมให้ผู้ปฏิบัติงานพัฒนาการควบคุม ภายใต้นด้วยตนเองดังนี้

- 3.1 บริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตอำนาจอนุมัติของผู้บริหารระดับต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน จัดโครงสร้างการ ปฏิบัติงานเพื่อให้สามารถสอบทานงานระหว่างกันได้
- 3.2 มีระบบการวางแผน และรายงานผลการปฏิบัติงาน KPI อย่างสม่ำเสมอทุกเดือน ตลอดจนการ พิจารณาทบทวนแผนกลยุทธ์ประจำปีทุก 6 เดือน
- 3.3 บริษัทฯ มีมาตรการในการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ภายใต้ พรบ.บ้านจัดสรร พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.ควบคุมเอกสาร พรบ.ผังเมือง และอื่นๆ

## 4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

1. บริษัทฯ ได้พัฒนาระบบการรายงานข้อมูลสารสนเทศด้วยระบบ โปรแกรมหลักภายในองค์กร (ERP) เพื่อให้กระบวนการปฏิบัติงาน การรายงานข้อมูลเพื่อสนับสนุนการตัดสินใจของผู้บริหาร มี

ความถูกต้อง รวดเร็ว สามารถลดต้นทุน เพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงาน และสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้ามากยิ่งขึ้น

2. บริษัทฯ ได้จัดโครงสร้างองค์กร ให้มีหน่วยงานทำหน้าที่สื่อสารข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยมีเนื้อหาสาระที่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน และสามารถค้นหาได้ ได้แก่ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายประชาสัมพันธ์ รวมทั้งการจัดทำบอร์ดประชาสัมพันธ์ และบอร์ดแจ้งข่าวสารของบริษัท แสดง ณ สถานที่ทำงานให้เห็นสามารถรับทราบข้อมูลได้อย่างชัดเจน
3. บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดลิขสิทธิ์ ทรัพย์สินทางปัญญา และ การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กล่าวคือ
  - พนักงานต้องปฏิบัติงานโดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้อง ห้ามทำการติดตั้ง และใช้งาน โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ไม่ถูกต้องในสำนักงานโดยเด็ดขาด
  - พนักงานต้องเก็บรักษารหัสผ่านของตน ไว้เป็นความลับ เพื่อป้องกันไม่ให้บุคคลอื่นเข้าถึงรหัสผ่านของตน และต้องไม่ทำการใช้อินเตอร์เน็ตเข้าไปใน website ที่อาจจะเป็นอันตรายต่อระบบคอมพิวเตอร์ของบริษัทได้
  - บริษัทจะเข้าตรวจสอบและควบคุมการใช้ระบบสารสนเทศของพนักงาน เพื่อป้องกันความปลอดภัยในระบบสารสนเทศของบริษัท
4. บริษัทฯ กำหนดให้มีการส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุม ก่อนการประชุมโดยเฉลี่ย 7 วัน ก่อนการประชุม
- 4.4 ฝ่ายบริหารระดับสูงเป็นผู้กำกับดูแลระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร

## 5. ระบบการติดตามผล

1. บริษัทฯ กำหนดมาตรการติดตามผลระหว่างการดำเนินงาน โดยกำหนดให้มีการประชุมฝ่ายบริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ประชุมคณะกรรมการ / คณะทำงานเฉพาะด้านต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งการประชุมกลุ่มย่อยเพื่อพิจารณาตัดสินใจปัญหาพร้อมรับทราบความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ตามที่คณะทำงานได้รับมอบหมาย
2. บริษัทฯ กำหนดมาตรการในการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงาน ทั้งจากการประเมินอิสระ โดยฝ่ายระบบจัดการคุณภาพ ที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน และฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ ตามแผนงานตรวจสอบประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายใน ซึ่งประเมินโดยฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชีของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเห็นชอบว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และได้รับการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของบริษัทที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบภายใน เพื่อทำให้เกิดประโยชน์ในการบริหารงานของบริษัท

## 12. รายการระหว่างกัน

### 12.1 รายการระหว่างกันในระหว่างปี 2554

ในระหว่างปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยมีรายละเอียดตามประเภทรายการดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
1. ผู้จัดการกองมรดก นายนำชัย ตันทเทอดธรรม*	อดีตประธานกรรมการ ประธาน-กรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 56.66 (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2554)	บริษัทกู้ยืมเงินจาก นายนำชัย ตันทเทอดธรรม โดยจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.75 ต่อปี รายละเอียดดังนี้ - ยอดเงินกู้ยกมา - จำนวนเงินกู้ยืมระหว่างปี 2554 - ชำระคืนระหว่างปี 2554 - ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2554 - ดอกเบี้ยค้างจ่าย	116.40 0.00 116.40 0.00 0.00	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายนำชัย ตันทเทอดธรรม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัท โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์
2. นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	กรรมการ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทนประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1.14 (ณ วันที่ 30 ธ.ค.2554)	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม โดยจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.75 ต่อปี รายละเอียดดังนี้ - ยอดเงินกู้ยกมา - จำนวนเงินกู้ยืมระหว่างปี 2554 - ชำระคืนระหว่างปี 2554 - ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2554 - ดอกเบี้ยค้างจ่าย	11.72 0.00 11.72 0.00 0.00	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัท โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
3. นางพัชรินทร์ ดันหาเทอดธรรม	เป็นญาติของผู้ถือหุ้น (นายสมเชาว์ ดันหาเทอดธรรม กรรมการ กรรมการพิจารณา ค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1.14 ณ วันที่ 30 ธ.ค.2554)	บริษัทเช่าที่ดินจากนางพัชรินทร์ ดันหาเทอดธรรม ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 55,000 บาท - มูลค่ารวม	0.66	บริษัทเช่าที่ดินจากนางพัชรินทร์ ดันหาเทอดธรรม ในส่วนที่เป็นที่ตั้งสำนักงานขาย บ้านตัวอย่าง และลานจอดรถของโครงการบ้านฟ้าปิยมัย เนื้อที่ 11 ไร่ สัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2553 – 31 ธ.ค. 2555 อัตราค่าเช่าปีละ 660,000 บาท เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอยู่ในทำเลที่ลูกค้าผ่านเข้าออกสะดวก
4. บริษัท เอส.ซี.คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเมนท์ จำกัด(SC) / ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>อดีตประธานกรรมการ / กรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่นายนำชัย ดันหาเทอดธรรม นายสมเชาว์ ดันหาเทอดธรรม นายสมนึก ดันหาเทอดธรรม และ ผู้ถือหุ้นใหญ่นางสาวนงลักษณ์ ดันหาเทอดธรรม ถือหุ้นใน SC รวมกันร้อยละ 94.98</li> <li>บริษัท และ SC มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายสมเชาว์ ดันหาเทอดธรรม และนายสมนึก ดันหาเทอดธรรม</li> </ul>	บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บริษัท เอส.ซี.คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเมนท์ จำกัด - มูลค่ารวม - ยอดคงค้าง	0.16 0.23	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการที่มีผลกระทบต่อคุณภาพและมาตรฐาน และยากต่อการควบคุม ให้แก่ผู้รับเหมา โดยซื้อในราคาตลาดเทียบเท่ากับราคาที่ซื้อจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ</li> <li>การซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัทที่เกี่ยวข้องส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของสินค้า ตลอดจนสามารถควบคุมเวลาการส่งมอบสินค้าและได้รับความสะดวกในการใช้บริการได้รวดเร็วในกรณีที่ต้องการความเร่งด่วน</li> </ul>

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล
5. บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด / ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>อดีตประธานกรรมการ / กรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งได้แก่นายนำชัย ตันทเทอดธรรม นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม นายสมนึก ตันทเทอดธรรม นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์ และบุคคลในกลุ่มตันทเทอดธรรม ถือหุ้นใน บจก.สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง รวมกันร้อยละ 100.00</li> <li>บริษัทฯ และบจก.สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม และคุณสมนึก ตันทเทอดธรรม</li> </ul>	บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างจาก บจก.สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง <ul style="list-style-type: none"> <li>- มูลค่ารวม 100.89</li> <li>- ยอดคงค้าง 24.17</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการที่มีผลกระทบต่อคุณภาพและมาตรฐาน และยากต่อการควบคุม ให้แก่ผู้รับเหมา โดยซื้อในราคาตลาดเทียบเท่ากับราคาซื้อขายจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ</li> <li>การซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัทที่เกี่ยวข้องส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของสินค้า ตลอดจนสามารถควบคุมเวลาการส่งมอบสินค้าและได้รับความสะดวกในการใช้บริการได้รวดเร็วในกรณีที่ต้องการความเร่งด่วน</li> </ul>

หมายเหตุ : 1. รายการที่ 1 และ 2 เป็นรายการที่กระทำตามความจำเป็นเป็นครั้งคราว

2. รายการที่ 4 และ 5 เป็นรายการที่กระทำอย่างต่อเนื่อง

\* นายนำชัย ตันทเทอดธรรม ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2550

ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันทเทอดธรรม ประกอบด้วย

- นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม นายประสิทธิ์ ตันทเทอดธรรม นายสมนึก ตันทเทอดธรรม และ นายสุจินต์ ตันทเทอดธรรม

## **ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผลของรายการ และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ**

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และมีความเห็นว่า รายการระหว่างกันดังกล่าว มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามลักษณะธุรกิจทั่วไป มีการกำหนดราคาและเงื่อนไขอื่นๆ ตามราคาตลาด เช่นเดียวกับการกำหนดราคาให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

## **มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน**

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

## **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 การให้ธนาคารพาณิชย์

ออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการให้แก่บริษัทย่อย การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทจะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และเป็นไปตามเงื่อนไขราคาที่เหมาะสม หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันนั้น บริษัทจะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทพิจารณาตรวจสอบรายการดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระจะนำไปใช้ประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ตามแต่กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

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

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



### 13. คำอธิบายผลการดำเนินงาน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

#### 13.1 งบการเงิน

##### 1) ผู้สอบบัญชีและรายงานผู้สอบบัญชี

##### สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

ผู้สอบบัญชี : นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6838  
บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

##### สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ผู้สอบบัญชี : นางสาวจันทร์ภา ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4996  
บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

##### สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

ผู้สอบบัญชี : นางสาวจันทร์ภา ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4996  
บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

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

## 2) ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

งบดุล (งบการเงินรวม)

รายการ	2554		2553 (ปรับปรุงใหม่)		2552 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	79	2.37	31	0.97	16	0.53
เงินลงทุนชั่วคราว	19	0.57	0.1	0.004	0	0.00
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	0.26	0.01	1	0.03	1	0.04
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	321	9.70	327	10.35	442	14.68
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	1,322	39.94	1,184	37.53	1,104	36.68
ที่ดินรอการพัฒนา	1,371	41.40	1,409	44.63	1,242	41.26
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	13	0.38	11	0.34	8	0.27
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>3,124</b>	<b>94.36</b>	<b>2,962</b>	<b>93.85</b>	<b>2,813</b>	<b>93.46</b>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	1	0.03	1	0.03	1	0.04
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.03	0.001	0	0.00	0	0.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	178	5.39	180	5.70	183	6.08
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4	0.12	4	0.13	3	0.11
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	0.25	0.01	7	0.22	8	0.28
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2	0.06	2	0.06	1	0.04
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>186</b>	<b>5.61</b>	<b>194</b>	<b>6.15</b>	<b>197</b>	<b>6.54</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,310</b>	<b>100.00</b>	<b>3,156</b>	<b>100.00</b>	<b>3,010</b>	<b>100.00</b>

รายการ	2554		2553 (ปรับปรุงใหม่)		2552 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สิน</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	165	4.99	68	2.15	68	2.26
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	33	1.00	52	1.66	30	1.00
เจ้าหนี้การค้า	63	1.92	40	1.26	18	0.60
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	24	0.74	27	0.86	13	0.43
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.9	0.03	1	0.04	0.8	0.03
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1	0.03	0	0.00	0.0	0.00
ค้างวคที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	52	1.57	63	2.00	64	2.13
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28	0.84	22	0.70	21	0.70
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	106	3.21	2	0.05	4	0.13
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0.8	0.03	0.2	0.01	16	0.53
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	59	1.79	43	1.36	38	1.26
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10	0.29	7	0.22	9	0.30
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>544</b>	<b>16.43</b>	<b>325</b>	<b>10.31</b>	<b>282</b>	<b>9.36</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	0.5	0.02	1	0.04	1.3	0.04
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ	403	12.18	553	17.52	458	15.22
เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมจากกรรมการ	0	0.00	128	4.06	168	5.58
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิ	20	0.60	0	0.00	0	0.00
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	9	0.27	0	0.00	0	0.00
เจ้าหนี้ค่าที่ดินรอการพัฒนา	116	3.50	69	2.19	68	2.26
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>548</b>	<b>16.56</b>	<b>751</b>	<b>23.80</b>	<b>695</b>	<b>23.10</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,092</b>	<b>32.99</b>	<b>1,077</b>	<b>34.11</b>	<b>977</b>	<b>32.47</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1186	35.83	1,186	37.58	1,186	39.41
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	578	17.46	578	18.30	578	19.19
กำไรสะสม	454	13.72	316	10.01	269	8.94
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,218</b>	<b>67.01</b>	<b>2,079</b>	<b>65.89</b>	<b>2,033</b>	<b>67.53</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,310</b>	<b>100.00</b>	<b>3,156</b>	<b>100.00</b>	<b>3,010</b>	<b>100.00</b>

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

## งบกำไรขาดทุน (งบการเงินรวม)

รายการ	2554		2553 (ปรับปรุงใหม่)		2552 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	2,036	99.36	1,192	97.62	797	94.88
รายได้จากการก่อสร้าง	0	0.00	10	0.82	0	0.00
รายได้จากการบริการ	4	0.17	5	0.41	3	0.36
รายได้อื่น	10	0.46	14	1.15	40	4.76
รวมรายได้	2,049	100.00	1,221	100.00	840	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	1,268	62.19	830	69.63	537	67.38
ต้นทุนก่อสร้าง	0	0.00	6	0.50	0	0.00
ต้นทุนบริการ	3	0.17	4	0.30	3	0.36
ค่าใช้จ่ายในการขาย	228	11.18	136	11.41	84	10.54
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	154	7.55	96	8.05	95	11.92
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	35	1.72	30	2.52	26	3.26
ต้นทุนทางการเงิน	19	0.95	20	1.68	30	3.76
รวมค่าใช้จ่าย	1,708	83.76	1,122	94.09	775	97.22
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	341	16.71	99	8.34	65	8.17
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	147	7.23	28	2.37	13	1.62
กำไรสุทธิ	193	9.48	71	5.97	52	6.55

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

## งบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)	2552 (ปรับปรุงใหม่)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	338	70	261
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(28)	(7)	4
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(262)	(48)	(254)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	48	15	12
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	31	16	4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	79	31	16

หมายเหตุ : ปี 2553 – 2552 มีการปรับปรุงการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ในปี 2554

### 3) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

#### สรุปข้อมูลทางการเงิน

งบการเงินรวม	2554	2553	2552
		(ปรับปรุงใหม่ **)	(ปรับปรุงใหม่ **)
<b>ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)</b>			
รายได้จากการขาย และบริการ	2,039	1,208	800
รายได้รวม	2,049	1,221	840
ต้นทุนขาย และบริการ	1,272	841	540
ค่าใช้จ่ายรวม	1,709	1,122	745
กำไรขั้นต้น	768	367	260
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	193	71	52
<b>ฐานะการเงิน (ล้านบาท)</b>			
สินทรัพย์	3,311	3,156	3,010
หนี้สิน	1,092	1,076	977
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,219	2,079	2,032
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,186	1,186	1,186
<b>ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)</b>			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	0.16	0.06	0.04
มูลค่าตามบัญชี	1.87	1.75	1.71
เงินปันผล	0.07 *	0.03	0.02
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	37.64	30.31	32.00
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	9.40	5.80	6.48
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	8.68	3.40	2.75
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	5.82	2.24	1.87
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	5.74	9.10	10.61
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.49	0.51	0.47

\* เงินปันผลดังกล่าวไม่มีความแน่นอน เนื่องจากต้องรออนุมัติจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2555

วันที่ 25 เมษายน 2555

\*\* ปรับปรุงการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมจากงบการเงินและ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

## 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 2554 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 16 โครงการ โดยเป็นมูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วทั้งสิ้น 7,164 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.6 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

#### 1. รายได้

ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 2,049.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 ซึ่งมีรายได้รวม 1,221.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.8 เนื่องจากมีความสามารถในการขายเพิ่มขึ้น และมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่จังหวัดชลบุรี

รายได้ของบริษัททั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายได้หลักจากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน ในปี 2554 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการก่อสร้าง รายได้จากการบริการ และรายได้อื่น เท่ากับ ร้อยละ 98.8 ร้อยละ 0.5 ร้อยละ 0.2 ร้อยละ และร้อยละ 0.5 ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2553 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการก่อสร้าง รายได้จากการบริการ และรายได้อื่น เท่ากับ ร้อยละ 97.6 ร้อยละ 0.9 ร้อยละ 0.4 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ

## โครงสร้างรายได้

รายการ	ดำเนินการโดย	2554		2553 (ปรับปรุงใหม่)		2552 (ปรับปรุงใหม่)	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
		รายได้จากการขาย	NC	2,024	98.8	1,192	97.6
รายได้จากการก่อสร้าง	NCPM*	11	0.5	11	0.9	-	-
รายได้จากการให้บริการ	QLM*	4	0.2	5	0.4	3	0.3
รายได้อื่น**	NC , NCPM*, QLM*	10	0.5	13	1.1	40	4.8
<b>รายได้รวม</b>		<b>2,049</b>	<b>100.0</b>	<b>1,221</b>	<b>100.0</b>	<b>840</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ \* บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99

\*\* รายได้อื่นเป็นรายได้จากการรับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ยึดคืนสัญญา ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอื่นๆ

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

NCPM หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

QLM หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

## รายได้จากการขาย

ในปี 2554 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอื่นๆ ร้อยละ 43.7 ร้อยละ 23.8 ร้อยละ 4.1 และร้อยละ 28.4 ตามลำดับ รายได้อื่นๆ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่จังหวัดชลบุรี มูลค่า 547.0 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2553 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอื่นๆ เท่ากับ ร้อยละ 67.0 ร้อยละ 26.2 ร้อยละ 6.4 และร้อยละ 0.4 ตามลำดับ

**รายได้จากการขายแบ่งตามประเภทบ้าน**

ผลิตภัณฑ์	2554		2553 (ปรับปรุงใหม่)		2552 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย:						
บ้านเดี่ยว	884	43.7	783	67.0	564	70.8
บ้านแฝด	482	23.8	326	26.2	105	13.2
ทาวน์เฮ้าส์	83	4.1	79	6.4	47	5.9
อาคารพาณิชย์	-	-	-	-	9	1.1
อื่น ๆ	575	28.4	4	0.4	72	9.0
<b>รวมรายได้จากการขาย</b>	<b>2,024</b>	<b>100.0</b>	<b>1,192</b>	<b>100.0</b>	<b>797</b>	<b>100.0</b>

ในปี 2554 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสร้างเท่ากับร้อยละ 71.5 ร้อยละ 13.3 และร้อยละ 15.2 ตามลำดับ ขณะที่ ปี 2553 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสร้างเท่ากับร้อยละ 71.3 ร้อยละ 13.6 และร้อยละ 15.1 ตามลำดับ

**สัดส่วนรายได้จากการขายแบ่งตามลักษณะคำสั่งซื้อของลูกค้า**

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระ เงินคาวน	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)		
		2554	2553	2552
1. บ้านพร้อมอยู่	(0 – 2 งวด)	71.5	71.3	62.1
2. บ้านสร้างก่อนขาย	(3 – 6 งวด)	13.3	13.6	9.5
3. บ้านสร้าง	(มากกว่า 7 งวด)	15.2	15.1	28.4
รวม		100.0	100.0	100.0



รายได้จากการขายส่วนใหญ่มาจากการขายบ้านพร้อมที่ดินในโครงการบ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 10, โครงการชัยธานี โฮมออนกรีน วิลเลจ 2, โครงการบ้านฟ้า กรีนพาร์ค รอยัล กาญจนภิเษก , โครงการบ้านฟ้า กรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3, โครงการเดอะกรีนพาร์ค จอมเทียน By NC Group , โครงการบ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ คิดเป็นสัดส่วนรวม ร้อยละ 91.5 ของรายได้จากการขายทั้งหมด

### รายได้จากการขายรายโครงการ

โครงการ	2554		2553 (ปรับปรุงใหม่)		2552 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 3	-	-	-	-	7.8	1.0
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 7	64.6	3.2	-	-	25.3	3.2
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 8	-	-	-	-	2.5	0.3
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 9	148.7	7.3	115.0	9.6	88.3	11.1
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 10	302.7	15.0	192.6	16.2	134.9	16.9
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล ปิ่นเกล้า	-	-	15.8	1.3	-	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑล สาย 1	51.5	2.5	185.9	15.6	99.7	12.5
บ้านฟ้าริมหาด	-	-	8.5	0.7	-	-
บ้านฟ้าริมหาด 2 (ที่ดิน)	535.9	26.5	-	-	-	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	155.9	7.7	154.2	12.9	73.6	9.2
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3	164.5	8.1	114.9	9.6	49.9	6.3
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต คลอง 7	64.6	3.2	52.8	4.4	34.3	4.3
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล กาญจนภิเษก	200.6	9.9	11.0	0.9	-	-
เดอะกรีนพาร์ค จอมเทียน By NC Group	161.9	8.0	65.9	5.5	-	-
ชัยธานี โฮมออนกรีน	9.0	0.4	65.1	5.5	32.0	4.0
ชัยธานี โฮมออนกรีน วิลเลจ 2	229.5	11.3	205.4	17.2	176.2	22.1
นริศา ธนบุรีรัมย์	-	-	-	-	1.7	0.2
เดอะโฟกัส คอนโดมิเนียม	-	-	5.0	0.4	71.0	8.9
รวม	2,024.7	100.0	1,192.1	100.0	797.2	100.0

## รายได้จากการก่อสร้าง

ในปี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการก่อสร้าง 11 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2553 บริษัทฯ มีรายได้จากการก่อสร้าง 10.9 ล้านบาท จากการดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งดำเนินงานการรับเหมาก่อสร้างโครงการ

## รายได้จากการบริการ

รายได้จากการบริการมาจากการดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย ในปี 2554 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริการ 3.6 ล้านบาท ลดลงจาก 4.8 ล้านบาท ในปี 2553

## รายได้อื่น

ในปี 2554 บริษัทฯ มีรายได้อื่น 9.6 ล้านบาท ลดลงจาก 13.6 ล้านบาทในปี 2553

## 2. ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายลดลงจากร้อยละ 69.7 ในปี 2553 เป็นร้อยละ 62.3 ในปี 2554 และมีการปรับลดต้นทุนพัฒนาที่ดินและมูลค่าสินค้าคงเหลือเป็นต้นทุนขาย 40.5 ล้านบาท

## 3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2554 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายขายในการขาย 228.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 92.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.9 จากปี 2553 เนื่องจากค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าป้ายโฆษณา ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 153.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.0 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนและระหว่างนำท่วม รวมค่าใช้จ่ายในการฟื้นฟูโครงการ และค่าซ่อมบ้านลูกค้า

## 4. กำไร

ในปี 2554 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 192.6 ล้านบาท เทียบกับปี 2553 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 70.8 ล้านบาท บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 121.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 172.1 อัตรากำไรสุทธิร้อยละ 9.4 และร้อยละ 5.8 ในปี 2554 และปี 2553ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 827.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 67.8 เนื่องจากสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้เพิ่มขึ้น และมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่จังหวัดชลบุรีมูลค่า 547.0 ล้านบาท

## 5. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2554 บริษัทมีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.16 บาท และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 8.7 ในขณะที่ปี 2553 บริษัทมีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.06 บาท และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 3.4

### ฐานะทางการเงิน

#### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,310.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 154.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 162.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน 138.0 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 47.9 ล้านบาท และเงินลงทุนชั่วคราว 18.6 ล้านบาท

#### ส่วนประกอบของสินทรัพย์

##### 1.1 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอพัฒนารวมจำนวน 2,693.3 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนต้นทุนการพัฒนาที่ดินร้อยละ 39.9 และที่ดินรอพัฒนาร้อยละ 41.4 ของสินทรัพย์รวม) เพิ่มขึ้น 100.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.4 จากปี 2553

ในระหว่างงวดบริษัทได้ซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคตได้แก่ ที่ดินที่พญาคลองหก และที่บางกอกน้อย มูลค่ารวม 508 ล้านบาท และที่ดินรอพัฒนาที่โอนไปเป็นต้นทุนการพัฒนาที่ดินเนื่องจากเปิดโครงการในระหว่างปี 2554 ได้แก่ โครงการบ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ พญาเหนือชัย พรวิถิ จังหวัดชลบุรี และโครงการเดอะรอยัล กรีนพาร์ค กาญจนภิเษก มูลค่ารวม 210 ล้านบาท

##### 1.2 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลืออยู่ในรูปของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวน 321.1 ล้านบาท และ 326.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.7 และร้อยละ 10.3 สินทรัพย์รวม ตามลำดับ สินค้าคงเหลือต่อสินทรัพย์รวมลดลง 5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.5 เนื่องจากสามารถขายบ้านและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้เพิ่มขึ้น บริษัทมีนโยบายระบายสินค้าคงเหลือเพื่อลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน โครงการที่มีการลดลงของสินค้าคงเหลือหลัก ๆ ได้แก่ โครงการบ้านฟ้า กรีนพาร์ค รังสิต คลอง 3, โครงการบ้านฟ้า

ปิยมย์ เฟส 10, โครงการเดอะ บ้านฟ้า กรีนพาร์ค จอมเทียน By NC Group และโครงการบ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 9

### 1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ

สินทรัพย์ประเภทนี้ประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญคือ ที่ดินและอาคารสำหรับเป็นสำนักงานและสโมสรในโครงการบ้านจัดสรรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และวันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 178.3 ล้านบาท และ 180.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.3 และร้อยละ 5.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ มูลค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ลดลงส่วนใหญ่เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคา

#### คุณภาพสินทรัพย์

##### สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีการสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายทันที ทั้งนี้ ในปี 2546 บริษัทมีการปรับปรุงโครงสร้างกลุ่ม โดยบริษัทเข้าลงทุนในบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัทในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทเข้าลงทุนในบริษัทย่อยที่ราคายุติธรรม ยกเว้นการเข้าลงทุนในบริษัทควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งถือเป็นค่าความนิยม อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตัดจำหน่ายค่าความนิยมดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2546 แล้วทั้งจำนวน

##### ลูกหนี้

รายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีลูกหนี้การค้ำก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 0.6 ล้านบาท ประกอบด้วยลูกหนี้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์ และกิจการบริหารชุมชน จำนวน 0.33 ล้านบาท 0.26 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูรายละเอียดการวิเคราะห์ลูกหนี้การค้ำตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 10)

ทั้งนี้ลูกหนี้การค้ำรวม 0.6 ล้านบาท พิจารณาได้ว่ามีมูลค่าน้อย และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทยังไม่มีรับรู้เงินค้างชำระเป็นรายได้จากการขายของบริษัท บริษัทจะออกหนังสือติดตามการชำระหนี้ สำหรับหนี้ที่ครบกำหนดค้างชำระเกิน 2 เดือน โดยมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดำเนินการติดตามหนี้ ซึ่งจะประสานความร่วมมือกับลูกหนี้เพื่อเร่งรัดให้มีการชำระหนี้ บริษัทมีการตั้งค่า

เพื่อหนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ โดยประมาณการจากประสบการณ์การเรียกเก็บหนี้ในอดีตและการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

## 2. สภาพคล่อง

กระแสเงินสดของบริษัทส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 78.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากต้นงวดจำนวน 47.9 ล้านบาท รายละเอียดของแหล่งที่มาและแหล่งที่ใช้ไปของเงินมีดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 338.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 269.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 386.0 จากปี 2553 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้น และมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่จังหวัดชลบุรี

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 28.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 303.7 จากปี 2553 ส่วนใหญ่มีการลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้นและจากการปรับปรุงอาคารสำนักงาน

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 262.7 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินลดลง 150.0 ล้านบาท และการจ่ายเงินกู้ยืมกรรมการลดลง 128.1 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจาก 9.1 เท่า ในปี 2553 เป็น 5.7 เท่า ในปี 2554 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 218.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 67.2 จากการมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 97.1 ล้านบาท เนื่องจากระหว่างงวดมีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจำนวน 124 ล้านบาท เพื่อซื้อที่ดินที่จอมเทียน จังหวัดชลบุรี และภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 104.5 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้บริษัทมียอดภาษีที่ต้องจ่ายสูงกว่าปีก่อนจำนวน 144 ล้านบาท ประกอบกับในเดือนตุลาคม 2554 บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินเปล่าที่จังหวัดชลบุรีทำให้มีภาษีค้างจ่ายคงเหลือเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งอัตราภาษีเงินได้ในปี 2554 ปรับเพิ่มขึ้นจาก 25% เป็นอัตรา 30%

## 3. แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,092.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 15.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 โดยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 218.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.2 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 97.1 ล้านบาท และภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย 104.5 ล้านบาท หนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง 20.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.7 เนื่องจาก

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 150.0 ล้านบาท ในขณะที่เจ้าหนี้ค่าที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 47.4 ล้านบาท และภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น 19.9 ล้านบาท

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงเป็น 0.49 เท่า ในปี 2554 จาก 0.51 เท่า ในปี 2553

(ดูรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 21)

(ดูรายละเอียดภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 22)

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เท่ากับ 2,218.5 ล้านบาท และ 2,079.5 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 เนื่องจากบริษัทมีผลประกอบการกำไรสุทธิจำนวน 192.6 ล้านบาท

### สำรองตามกฎหมาย

ในปี 2554 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 12 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 งบการเงินเฉพาะบริษัทมีเงินสำรองตามกฎหมายจำนวน 43.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.6 ของทุนจดทะเบียน

### ผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย

จากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 มีผลทำให้สินค้าซึ่งได้แก่ บ้านสำเร็จรูป งานระหว่างก่อสร้างเสียหายและมีผลกระทบจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนและระหว่างน้ำท่วมรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการฟื้นฟูโครงการที่ได้รับผลกระทบ ตลอดจนค่าซ่อมแซมบ้านลูกค้า ซึ่งได้บันทึกผลขาดทุนจากอุทกภัยดังกล่าวจำนวน 22 ล้านบาท จำนวนเงินดังกล่าวได้รวมประมาณการหนี้สินที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากค่าซ่อมแซมบ้านลูกค้าที่มีการขายก่อนน้ำท่วม 2 เดือน จำนวน 29 แปลง เป็นจำนวนเงิน 1.3 ล้านบาท

### ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 1) บริษัทได้ทำสัญญาเช่าตึกแถว, อาคาร, สำนักงานขาย, ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาภายใน 1 ปี จำนวน 4.8 ล้านบาท และภายใน 2 – 3 ปี จำนวน 2.6 ล้านบาท
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก จำนวนเงิน 106.3 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท 105.9 ล้านบาท)
- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงิน เป็นจำนวนเงิน 0.7 ล้านบาท และค้ำประกันการใช้น้ำมัน รวมเป็นจำนวนเงิน 0.2 ล้านบาท
- 4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีคดีความที่ถูกฟ้องร้องทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้

ก. บริษัทถูกสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งฟ้องร้องในคดีแพ่งคงเหลืออยู่จำนวน 1 คดี บริษัทอยู่ในฐานะผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืมร่วมชำระหนี้เงินกู้ยืมกับผู้กู้เงินหลัก ซึ่งเป็นลูกค้ำของ บริษัทเป็นจำนวนเงินรวม 0.60 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้น ไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.20 ล้านบาท) โดยกล่าวหาว่าผู้กู้เงินหลักผิดนัดชำระหนี้ตามเงื่อนไขในการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ในฐานะที่บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว ดังนั้นบริษัทจึงถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยที่ 2 ในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ผลของคดียังไม่สิ้นสุด ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะถูกเรียกร้องสำหรับคดีดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน 0.18 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีหนี้สินหมุนเวียนอื่นและรับรู้ผลเสียหายดังกล่าวใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2550 จำนวนเงิน 0.18 ล้านบาท

ข. บริษัทมีคดีฟ้องร้องที่ถูกผู้ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทหนึ่งรายฟ้องร้องคดีให้บริษัทชดใช้ความเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดินในโครงการจำนวน 2.22 ล้านบาท พร้อมค่าใช้จ่ายอื่นและดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องนับจากวันฟ้องเป็นต้น ไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.48 ล้านบาท) โดยเรียกร้องให้บริษัทชื้อคืนบ้านของผู้ซื้อและชดใช้ค่าเสียหาย

เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2553 ศาลชั้นต้นได้ตัดสินยกฟ้อง และศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาขึ้นตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีถึงที่สุดเนื่องจากโจทก์ไม่ยื่นฎีกา

### คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

#### 1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม 930,000 บาท

#### 2. ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าพาหนะเดินทางและค่าล่วงเวลาให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา เป็นจำนวนเงินรวม 209,824 บาท

หมายเหตุ : มีการปรับปรุงการจัดทำงบการเงินในปี 2553 – 2552 ตามมาตรฐานการบัญชีที่เปลี่ยนไป

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 22 กุมภาพันธ์ 2555 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

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

#### กรรมการบริหาร

บริษัท เอ็น. ซี. เฮ้าส์ซิ่ง 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 ต้นทเทอดธรรม หรือ นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารเหล่านี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม หรือ นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่เอกสารที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

#### กรรมการ

บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	ประธานกรรมการบริษัท	_____
<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 ตันทเทอดธรรม หรือ นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารเหล่านี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม หรือ นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่เอกสารที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

#### กรรมการ

บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

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

## ส่วนที่ 2

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

#### กรรมการ

บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

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

## ส่วนที่ 2

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม หรือ นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารเหล่านี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม 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 ตันทเทอดธรรม	กรรมการ	_____
2. นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์	กรรมการ	_____

## รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เอ็น. ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์ ประธานกรรมการ	67	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Master of Engineering (Hydraulic Engineering), Asian Institute of Technology (AIT)</li> <li>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (ชลศาสตร์) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.399) <b>การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</b></li> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 53/2548</li> </ul>	2550 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2550 - ก.พ. 2554	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2550	กรรมการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2545 - 2547	ผู้ว่าการ	การประปานครหลวง	หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
<b>ดร.พิบูลย์ ลิมปรัตน์</b> กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหา และประธานคณะกรรมการ พิจารณาค่าตอบแทน	72	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ph.D. University of Illinois</li> <li>M.A. (ECON) University of Phillipines</li> <li>ศ.บ.(เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul> การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2552 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการ	บมจ. ชูโก	บริษัทจัดจำหน่ายเครื่องจักรและบริการให้เช่าเครื่องจักรหนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	
					2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ	โรงเรียนสองภาษาลาดพร้าว	สถาบันการศึกษา
					2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ และรองประธานกรรมการ	บจ. ศูนย์ห้องปฏิบัติการและวิจัยทางการแพทย์และการเกษตรแห่งเอเชีย	ศูนย์ห้องปฏิบัติการและวิจัยทางการแพทย์และการเกษตรและยา
					2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	โรงพยาบาลลาดพร้าว	โรงพยาบาล

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นายกอบศักดิ์ พงษ์พันธ์วงศ์ กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา	63	-	-	<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>หลักสูตร โครงการสัมมนาผู้บริหาร ธนาคารและสถาบันการเงิน รุ่นที่ 4/2536</li> </ul>	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2551	รองกรรมการผู้จัดการ	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจ ขนาดกลางและขนาด ย่อมแห่งประเทศไทย	ธนาคาร
					2546 - 2550	กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการ ตรวจสอบ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
				<ul style="list-style-type: none"> <li><b>การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)</b></li> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 53/2548</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 7/2547</li> </ul>				



ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นายวิจิตร วิชัยสาร กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณา ค่าตอบแทน	66	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>The Executive Master of Business Administration (EMBA) Asian Institute Of Technology (AIT)</li> <li>ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>หลักสูตรพัฒนาผู้บริหารระดับสูง ณ ประเทศออสเตรเลีย</li> <li>ทุน โคลัมโบ หลักสูตร Urban Planning and Management</li> <li>หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.) รุ่นที่ 42</li> </ul> <p><u>การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบัน</u> <u>กรรมการบริษัทไทย (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> </ul>	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณา ค่าตอบแทน	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาสังหาริมทรัพย์
					2549 - 2551	กรรมการ	การไฟฟ้านครหลวง	หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ
					2547 - 2549	ผู้ว่าราชการจังหวัด สุราษฎร์ธานี	สำนักปลัดกระทรวง มหาดไทย	หน่วยงานราชการ
					2546 - 2547	ผู้ว่าราชการจังหวัด ปทุมธานี	สำนักปลัดกระทรวง มหาดไทย	หน่วยงานราชการ
					2544 - 2546	ผู้ว่าราชการจังหวัดสตูล	สำนักปลัดกระทรวง มหาดไทย	หน่วยงานราชการ

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				<ul style="list-style-type: none"> <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>				

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นายสมเชาว์ ต้นเทอดธรรม กรรมการ กรรมการพิจารณาคำตอบแทน ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	58	1.14	พี่ชาย นายสมนึก ต้นเทอดธรรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>การบริหารเศรษฐกิจสาธารณะสำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ 7 สถาบันพระปกเกล้า</li> <li>การบริหารงานภาครัฐ และกฎหมายมหาชน รุ่นที่ 6 สถาบันพระปกเกล้า</li> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ กฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี แพทย์ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร ภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.399)</li> </ul>	2553 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย	องค์กรวิชาการ
					2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการพิจารณาคำตอบแทน	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์
					2541 - ปัจจุบัน	ประธาน คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	รับจ้างบริหาร โครงการ
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์	บ้านจัดสรร รับจ้างบริหาร ชุมชนในโครงการ บ้านจัดสรร และบริหารงาน นิติบุคคลอาคารชุด
					2548 - 2551	นายกสมาคม	สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย	สมาคม
					2546 - 2550	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2550	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				<ul style="list-style-type: none"> <li>CEO Performance Evaluation ปี 2547</li> </ul>	2537 - 2546	กรรมการผู้จัดการ	บจก. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา				
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	
นายวิเชียร ศิลาพัชรนันท์ กรรมการ กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	50	0.04	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี สถิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>โครงการอบรมผู้บริหาร โครงการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรม-ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>การบริหารความเสี่ยงองค์กร สมาคมบริษัทจดทะเบียน รุ่นที่ 4/2548</li> </ul> การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)	ต.ค.2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการ ผู้จัดการ สายบริหาร	บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
					2550 – ต.ค. 2554	กรรมการ กรรมการสรรหา กรรมการบริหาร และรองกรรมการ ผู้จัดการ สายบริหาร	บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
					2546 - 2550	กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการ ผู้จัดการ สายบริหาร	บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
					2537 - 2546	รองกรรมการผู้จัดการ สายบริหาร	บจก. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
				<ul style="list-style-type: none"> <li>Director Certification Program(DCP) รุ่นที่ 81/2549</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547</li> <li>Board Performance Evaluation ปี 2547</li> </ul>					

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นายรังสรรค์ นันทกวางศ์ กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1 (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	50	0.08	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท การวางผังเมือง สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ (การปกครอง) มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> </ul> <p><u>การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 116/2552</li> <li>Raising the Awareness of Corporate Fraud in Thailand ปี 2548</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547</li> </ul>	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1	บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์
					2542 - ปัจจุบัน	นายกเทศมนตรีเมืองบึงยี่โถ	สำนักงานเทศบาลเมืองบึงยี่โถ	หน่วยงานราชการ
					2542 - ปัจจุบัน	คณะอนุกรรมการผังเมืองพิจารณาผังเมือง จ. ปทุมธานี	จ. ปทุมธานี	หน่วยงานราชการ
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	บจก. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์	รับจ้างบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรร และบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด
					2551 - ปัจจุบัน	นายกสมาคมบริหารสินทรัพย์แห่งประเทศไทย	สมาคมบริหารทรัพย์สิน (PMA)	สมาคม
					2537 - 2546	รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 1	บจก. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
<b>นายสมนึก ตันทเทอดธรรม</b> กรรมการ กรรมการสรรหา กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2 (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	43	1.67	น้องชาย นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>Master of Management (SASIN) Chulalongkorn University, 2548</li> <li>Bachelor of Engineering (Systems) University of Pennsylvania Philadelphia</li> <li>Bachelor of Science (Wharton School) Finance and Management University of Pennsylvania Philadelphia</li> <li>โครงการพัฒนาวิชาชีพ ผจก. นิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รุ่นที่ 1/2553</li> <li>นักบริหารงานผังเมืองระดับสูง รุ่นที่ 1/2551</li> <li>โครงการอบรมผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2536</li> </ul>	ต.ค. 2554 - ปัจจุบัน  2546 – ต.ค. 2554  2541 - ปัจจุบัน  2537 - 2546	กรรมการ กรรมการสรรหา กรรมการบริหาร และรองกรรมการ ผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2  กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2  กรรมการ  รองกรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ 2	บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง  บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง  บจก. เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์  บจก. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  รับจ้างบริหารโครงการบ้านจัดสรร  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				การอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD) Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 90/2550 • Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 8/2547				



ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นายบุญชัย ชัยอนันต์บรร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (สายปฏิบัติการ 1)	49	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (โยธา) มหาวิทยาลัยขอนแก่น</li> </ul>	2551 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (สายปฏิบัติการ 1)	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2547 - 2551	ผู้จัดการ โครงการอาวุโส	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
นายวราพงษ์ นิลศิริ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (สายปฏิบัติการ 1)	51	-	-	• ปริญญาโท ผังเมืองมหามบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2551 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (สายปฏิบัติการ 1)	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
				• ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (ภูมิศาสตร์) สังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	2550 - 2551	ผู้จัดการอาวุโส	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
				• Mini MBA คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	2547 - 2550	ผู้จัดการทั่วไป	บจก.สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง	การค้าวัสดุก่อสร้าง
				• Mini Master of Retail Management สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	2546 - 2547	ผู้จัดการอาวุโส	บจก.เอส.ซี. คอนกรีตขั้น แอนด์ เดค เคอเรชั่น	การค้าวัสดุก่อสร้าง
					2542 - 2546	กรรมการผู้จัดการ	บจก. ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง - แมนเนจเม้นท์	รับจ้างบริหารชุมชนใน โครงการบ้านจัดสรร และ บริหารงานนิติบุคคล อาคารชุด

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นางสาวสวันต์ รุ่งวรา ผู้อำนวยการ โครงการ	59	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>	ก.ย. 2554 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการโครงการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2537 – ส.ค. 2554	ผู้จัดการโครงการอาวุโส	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นายบุญชัย โรจน์พานิช ผู้อำนวยการ โครงการ	43	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารทั่วไป (การตลาด) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี วิศวกรรม (โยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>	ก.ย. 2554 - ปัจจุบัน 2548 - ส.ค. 2554 2539 - 2548	ผู้อำนวยการโครงการ ผู้จัดการ โครงการอาวุโส ผู้จัดการ โครงการ	บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นางสรวิมลพัชร เจริญรววย ผู้อำนวยการ โครงการ	59	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mini MBA มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>โรงเรียนกรุงเทพการบัญชีวิทยาลัย</li> <li>ประกาศนียบัตรวิชาชีพทั่วไป</li> </ul>	ก.ย. 2554 - ปัจจุบัน ก.ค. 2553 - ส.ค. 2554 2537 – มิ.ย. 2553	ผู้อำนวยการโครงการ ผู้จัดการโครงการ อาวุโส ผู้จัดการโครงการ	บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นางน้ำเพชร ตันตะวิริยะ ผู้อำนวยการ ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์	46	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารรัฐกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>Change Management for ASEAN Economic Community</li> <li>Strategic Training &amp; Development ASIA Business forum (ประเทศไทย) จำกัด</li> <li>Fundamental Practice for Corporate Secretary (FPCS 19)</li> <li>Encourage People in Challenging Time</li> <li>Talent Management Best Practice</li> <li>Leveraging People Diversity to Creative Economy</li> <li>รายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฉบับใหม่</li> </ul>	ก.ย. 2554 – ปัจจุบัน  2548 – ส.ค. 2554  2551 – ก.พ. 2553  2542 - 2547	ผู้อำนวยการ ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์  ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์  เลขานุการบริษัท, เลขานุการคณะกรรมการบริษัท, เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ, เลขานุการคณะกรรมการสรรหา, เลขานุการคณะกรรมการพิจารณาตอบแทน  ผู้จัดการ ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.  บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.  บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.  บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์  พัฒนา อสังหาริมทรัพย์  พัฒนา อสังหาริมทรัพย์  พัฒนา อสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นางสาวสุมนี บุญสรณะ ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี	48	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์</li> <li>ปริญญาตรี บริหารการกิจการ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช</li> </ul>	ก.ย. 2554 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2553 - ส.ค. 2554	ผู้จัดการอาวุโส	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2546 - 2552	ฝ่ายบัญชี	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2544 - 2546	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นางนพรัตน์ วิชัยยุทธ์พงศ์ ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด	40	0.03	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชีสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย</li> <li>Super Brand Manager รุ่น 14 สมาคมการตลาดแห่งประเทศไทย</li> <li>การบริหารโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ(Project Management)</li> <li>การสร้างความผูกพันต่อองค์กร (Employee Engagement Building)</li> <li>บุคลิกภาพที่ดีเยี่ยมและความสำเร็จของการบริการ</li> <li>Empower Boss ผู้นำแห่งการกระจายอำนาจ</li> <li>ปั้นยอดขายอย่างไรให้ถึงเป้าหมาย (Power Selling)</li> </ul>	ก.ย. 2554 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด	บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					ก.ค. 2554 – ส.ค. 2554	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายการตลาด	บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2553 – ก.ค. 2553	ผู้จัดการฝ่ายการตลาด / ผู้จัดการโครงการ	บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2545 – 2553	ผู้จัดการ ฝ่ายการตลาด / ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายการตลาด	บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					เม.ย. 2542 – 2545	หัวหน้าแผนกพัฒนาและส่งเสริมการตลาด	บจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					มี.ย.2536- มี.ค.2542	หัวหน้าส่วนการตลาดและการขาย	บมจ.พุกยา เรียล เอสเตท	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					ต.ค.2535-เม.ย.2536	พนักงานสารสนเทศ	บริษัท ข้อมูลการค้า ระหว่างประเทศ จำกัด	ข้อมูลการค้า
					เม.ย.2536-พ.ค.2536	พนักงานธนาคาร	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร



ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
				<ul style="list-style-type: none"> <li>นักบริหารการตลาดอสังหาริมทรัพย์รุ่นที่ 1 ศูนย์บริการวิชาการ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>การกระตุ้นพนักงานขายด้วยแผนงาน การทำผลตอบแทนที่มีประสิทธิภาพ สมาคมการตลาดแห่งประเทศไทย</li> </ul>				

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละ การถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นางอัจฉรา กิ่งไทร ผู้อำนวยการ ฝ่ายขาย	49	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>โรงเรียนพาณิชยการสยาม การตลาด</li> <li>โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย การขาย-การตลาด อสังหาริมทรัพย์ สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 21</li> </ul>	ก.ย. 2554 – ปัจจุบัน 2537 – ส.ค. 2554	ผู้อำนวยการ ฝ่ายขาย ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายขาย	บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง บมจ. เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละ การถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นางสาวกมลวรรณ สวัสดิ์ชัย ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	48	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์</li> <li>ปริญญาตรี การจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราช</li> </ul>	2553 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี เลขานุการ	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์
					2548 – 2552	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ร้อยละการถือหุ้น *	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานใน 5 ปีที่ผ่านมา			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ลักษณะธุรกิจ
นายวัลลภ ฐิติศิริสกุล ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	43	0.03	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (การเงินการธนาคาร) มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย</li> <li>หลักสูตรการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 25 คณะสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>	2545 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บมจ. เอ็น.ซี. เอ็น.ซี.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2542 - 2545	เจ้าหน้าที่บริหารทรัพย์สิน 4	บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	ธนาคาร

หมายเหตุ - \* ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 30 ธันวาคม 2554  
- กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ไม่เคยมีประวัติการกระทำผิดกฎหมาย



**รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554**

กรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย			บริษัทที่เกี่ยวข้อง								
		NCH	NCPM	QLM	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์	X												
2. นายสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม	/, //	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
3. นายสมนึก ต้นทเทอดธรรม	/, //	/			/	/	/		/	/	/		
4. นายวิเชียร สีลาพัชรนันท์	/, //												
5. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์	/, //		/										
6. นายพิบูลย์ ลิมประภัทร	/												
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 บริษัท สถาพรโฮมมาร์ท (1999) จำกัด
  - 2 บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอเรชั่น จำกัด
  - 3 บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด
  - 4 ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนาขนส่ง
  - 5 บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด
  - 6 บริษัท นำชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด
  - 7 บริษัท นำชัยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด
  - 8 บริษัท เอ็นซัวร์โฮม จำกัด\*
  - 9 บริษัท ทีพีเคเอส เรียดเอสเตท จำกัด\*
- \* บริษัทที่เกี่ยวข้องก่อตั้งระหว่าง ปี 2554

## รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบต่อในฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการกำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทฯ ที่จัดทำขึ้น มีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญ โปร่งใส เพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนมีการพิจารณาถึงความสมเหตุสมผล และความรอบคอบในการจัดทำ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการอิสระ ผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทฯ มีรายงานทางการเงิน และการดำเนินงานอย่างถูกต้องเพียงพอ มีการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างโปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วน รวมทั้งให้มีระบบบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ที่เหมาะสม และมีประสิทธิผล ตลอดจนมีความครบถ้วนเพียงพอ และเหมาะสมของกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ นโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีนี้แล้ว

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่เพียงพอและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่า งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี มีความเชื่อถือได้ โดยปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

.....  
(นายสุธรรม ชัชวาลวงศ์)

ประธานกรรมการ

.....  
(นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม)

กรรมการผู้จัดการ

## รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ประกาศนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท (Corporate Governance Policy) ตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2549 และได้กำหนดให้มีการทบทวน ปรับปรุงนโยบายเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เกิดระบบที่จัดให้มีโครงสร้างและกระบวนการของความสัมพันธ์ระหว่าง คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และผู้ถือหุ้น มีการดูแลให้กิจการดำเนินการไปในทิศทางที่เหมาะสมควรเป็น โดยจัดให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุล มีการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขัน นำไปสู่ความเจริญเติบโต และเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาว ตลอดจนสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจของกิจการ แบ่งเป็น 5 หมวด ดังนี้

- |        |   |
|--------|---|
| หมวด 1 | คณะกรรมการบริษัท  |
| หมวด 2 | สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย |
| หมวด 3 | การเปิดเผยสารสนเทศ และความโปร่งใส                                 |
| หมวด 4 | การควบคุม และบริหารความเสี่ยง                                     |
| หมวด 5 | จรรยาบรรณ   |

คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นอนุกรรมการที่แต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อเป็นกลไกอิสระในการถ่วงดุลอำนาจของฝ่ายจัดการ โดยมีฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบเป็นผู้รับสนองนโยบาย และจัดทำรายงานเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับประสิทธิภาพและคุณค่าของระบบการกำกับดูแลกิจการที่มีอยู่ รวมถึงสนับสนุนให้มีการดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นนโยบายของผู้บริหารระดับสูงขององค์กร มีผลในทางปฏิบัติ โดยพนักงานทุกระดับในองค์กร ตระหนักในความรับผิดชอบและทำการประเมินตนเองได้ ก่อให้เกิดวัฒนธรรมการกำกับดูแลที่ดีในบริษัท ทำให้เกิดสถานะแวดล้อมการควบคุมที่ดี และพนักงานจะเป็นผู้ที่เห็นความสำคัญ และเข้ามามีส่วนร่วมในการปฏิบัติ และรักษาหรือพัฒนาระบบการควบคุมภายใน ระบบการกำกับดูแลที่ดีมีส่วนสำคัญต่อการพัฒนาทรัพยากรบุคคล ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญในการปรับปรุงประสิทธิภาพ และเพิ่มประสิทธิผลในการประกอบกิจการของบริษัท

(ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร)

ประธานกรรมการตรวจสอบ



## รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

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

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

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 5 ครั้ง ซึ่งกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านได้ให้ความสำคัญในการประชุม รวมทั้งผู้บริหารระดับสูง ที่ปรึกษาภายนอก ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมในวาระที่เกี่ยวข้อง ผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบในสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

1. การสอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินดังกล่าว ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่า รายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลมีความถูกต้องเพียงพอ ครบถ้วน และเชื่อถือได้ รวมทั้งได้สอบทานรายการระหว่างกันของบริษัทกับบริษัทย่อย รายการที่เกี่ยวข้องกันว่าเป็นรายการปกติทางธุรกิจการค้าโดยทั่วไป และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้สอดคล้องตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา และอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี 2554 และกำกับดูแลงานตรวจสอบและพัฒนาระบบให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนดูแลให้มีการปรับแผนการตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพ และเหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่

- เปลี่ยนแปลงไป พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในของบริษัท ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
3. การประเมินการควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล และมีความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยสอบถามจากรายงานผลการตรวจสอบ และรายงานการดำเนินงานของฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ และติดตามให้มีการพัฒนาระบบการควบคุมภายใน ตลอดจนให้ความเห็นในแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้สามารถป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น 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 เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีความอิสระ และกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่งตั้ง บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2554
  8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงิน โดยรวม และรายงานคณะกรรมการตรวจสอบฉบับนี้ ได้รับการสอบทานและเห็นชอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2555

(ดร.พิบูลย์ ลิมปประภัทร)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

## รายงานจากคณะกรรมการสรรหา

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการสรรหา บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2550 มีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2554 วันที่ 15 สิงหาคม 2554 ได้มีมติเอกฉันท์อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาที่จะหมดวาระให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง (ระยะเวลาที่เสนอให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ วันที่ 11 ตุลาคม 2554 – วันที่ 10 ตุลาคม 2556) และมีมติแต่งตั้งคุณสมนึก ต้นทเทอดธรรมดำรงตำแหน่งกรรมการสรรหาแทนคุณวิเชียร สีลาพัชรนันท์ คณะกรรมการสรรหาประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และเป็นกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยประธานคณะกรรมการสรรหาเป็นกรรมการอิสระ ประกอบด้วย

- |                 |              |                    |
|-----------------|--------------|--------------------|
| 1. ดร.พิบูลย์   | ลิมประภัทร   | ประธานกรรมการสรรหา |
| 2. นายกอบศักดิ์ | พงศ์พนรัตน์  | กรรมการสรรหา       |
| 3. นายสมนึก     | ต้นทเทอดธรรม | กรรมการสรรหา       |

ในปี 2554 คณะกรรมการสรรหาได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหา โดยได้มีการประชุม 1 ครั้ง และกรรมการสรรหาทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน และมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท สาระสำคัญของการประชุม สรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระในปี 2554
2. พิจารณาร่างรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหา ประจำปี 2553 เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี
3. พิจารณาบททวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหา ซึ่งประกอบด้วย องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง หน้าที่และความรับผิดชอบ การประชุม และการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่
4. พิจารณาเสนอการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยซึ่งครบวาระการดำรงตำแหน่งในปี 2554 กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่งต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง

ทั้งนี้ ในปี 2554 คณะกรรมการสรรหาได้ปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายด้วยความระมัดระวัง รอบคอบเต็มความสามารถ เป็นอิสระ และโปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเหมาะสมแล้ว

( ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร )

ประธานคณะกรรมการสรรหา

## รายงานจากคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2550 มีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2554 วันที่ 15 สิงหาคม 2554 ได้มีมติเอกฉันท์อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนที่จะหมดวาระให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง (ระยะเวลาที่เสนอให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2554 – วันที่ 11 พฤศจิกายน 2556) คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และเป็นกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยประธานคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเป็นกรรมการอิสระ ประกอบด้วย

1. ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร ประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
2. นายวิจิตร วิชัยสาร กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
3. นายสมเชาว์ ต้นขาทอธรธรรม กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

ในปี 2554 คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน โดยได้มีการประชุม 1 ครั้ง และกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน และมีการรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท สารสำคัญของการประชุม สรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาโครงสร้าง และอัตราค่าตอบแทน ของคณะกรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ และพนักงาน ประจำปี 2555 เพื่อเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติ (นายสมเชาว์ ต้นขาทอธรธรรม งดออกเสียงในเรื่องนี้ เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย)
2. พิจารณาบททวนกฎบัตรคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งประกอบด้วย องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง หน้าที่และความรับผิดชอบ การประชุม และการรายงานผลการปฏิบัติงานที่

ทั้งนี้ ในปี 2554 คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ เต็มความสามารถ เป็นอิสระ และโปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย อย่างเหมาะสมแล้ว

(ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร)

ประธานคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

## แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2555

แบบประเมินนี้จัดทำโดยคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับ  
ความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

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

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

### 1.1 คณะกรรมการได้ดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและวัดผลได้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงาน ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัท มีการกำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ แผนการปฏิบัติงาน และ KPI ของแต่ละฝ่าย/โครงการเป็นประจำทุกปี เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงาน และเป็นเครื่องมือในการพิจารณาผลงานของฝ่าย/โครงการ นอกจากนี้ บริษัท มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ KPI. เพื่อทำหน้าที่วิเคราะห์บทสวนดัชนี KPI. ของทุกหน่วยงานให้เหมาะสมกับสภาวะการณปัจจุบัน 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 ได้มีการจัด โครงสร้างองค์กรที่ช่วยให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัทฯ มีการกำหนดตำแหน่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของพนักงานอย่างชัดเจน และมีการกำหนดอำนาจการอนุมัติของแต่ละตำแหน่งเพื่อให้ผู้บริหารแต่ละลำดับชั้นกลั่นกรองงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.4 บริษัทฯ มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณ (code of conduct) และข้อกำหนดนามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งบทลงโทษหากมีการฝ่าฝืนหรือไม่

มี  ไม่มี

บริษัทฯ ได้จัดทำคู่มือจรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร 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 ได้คำนึงถึงความเป็นธรรมต่อลูกค้า เพื่อประโยชน์ของบริษัทในระยะยาว ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัทฯ ถือเป็นนโยบายที่สำคัญยิ่งในการปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกันกับลูกค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย โดยได้กำหนดนโยบายดังกล่าวในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัทฯ และประกาศให้พนักงานรับทราบและยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

## ส่วนที่ 2 การบริหารความเสี่ยง (Risk Management Measure)

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

(1) พิจารณาหรือไต่ตรองถึงลักษณะความเสี่ยงที่บริษัทประสบอยู่ หรือคาดว่าจะประสบ

(Identification of risk)

(2) วิเคราะห์ผลกระทบของความเสี่ยงนั้น ๆ ต่อบริษัท และโอกาสที่ความเสี่ยงนั้น ๆ จะเกิดขึ้น

(Analysis of risk)

(3) กำหนดมาตรการเพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม (Management of risk)

2.1 บริษัทฯ มีการประเมินอย่างสม่ำเสมอหรือไม่ว่า การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีปัจจัยใดบ้างที่เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่มาจากภายนอกและภายใน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

มี

ไม่มี

บริษัทฯ มีการประชุมผู้บริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อประเมินความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อ  
การดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง และคณะกรรมการบริษัทมีการ  
พิจารณาติดตามมาตรการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เป็นประจำทุกไตรมาส

2.2 บริษัทฯ ได้มีการวิเคราะห์หรือไม่ว่า เหตุการณ์ใดที่จะทำให้ปัจจัยที่เป็นความเสี่ยงนั้นเกิดขึ้น

มี

ไม่มี

เหตุการณ์ที่จะทำให้ปัจจัยที่เป็นความเสี่ยงนั้นเกิดขึ้น ได้แก่ ระบบการควบคุมภายใน และการติดต่อสื่อสาร  
ข้อมูล ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราดอกเบี้ย พฤติกรรมการบริโภคของลูกค้า สภาวะเศรษฐกิจ เสถียรภาพ  
ทางการเมือง 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) การกำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติราชการเป็นไปอย่างเหมาะสม
- (2) มีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจเอื้อให้เกิดการกระทำที่ทุจริตออกจากกัน
- (3) มีการกำหนดขั้นตอน และวิธีการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเหมาะสม เพื่อป้องกันการถ่ายเทพลประโยชน์
- (4) การกำหนดวิธีการเพื่อให้แน่ใจว่า บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

3.1 บริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับ ไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัทฯ ได้มีการจัดทำและประกาศใช้ ระเบียบอำนาจอนุมัติตามมติของคณะกรรมการบริหาร และมีฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบคอยกำกับดูแลระเบียบดังกล่าว

3.2 บริษัทฯ 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 ในกรณีที่บริษัทฯ มีการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว บริษัทฯ มีมาตรการที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมนั้นต้องผ่านขั้นตอน การอนุมัติที่กำหนด ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามแนวประกาศของตลาดหลักทรัพย์ ที่ บจ. (ว) 47/2547 เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 21 กรกฎาคม 2547 และมีการกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทรับรองรายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

### ส่วนที่ 3 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร (Management Control Activities)

การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร เป็นกิจกรรมที่มีความสำคัญ เพื่อให้บริษัทมั่นใจว่าแนวทางที่ฝ่ายบริหารกำหนดไว้ได้รับการตอบสนองและปฏิบัติตามจากทุกคนในบริษัท ซึ่งแนวทางดังกล่าวได้แก่

- (1) การกำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติราชการเป็นไปอย่างเหมาะสม
- (2) มีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำที่ทุจริตออกจากกัน
- (3) มีการกำหนดขั้นตอน และวิธีการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเหมาะสม เพื่อป้องกันการถ่ายเทพลประโยชน์
- (4) การกำหนดวิธีการเพื่อให้แน่ใจว่า บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

3.1 บริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับ ไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัทฯ ได้มีการจัดทำและประกาศใช้ ระเบียบอำนาจอนุมัติตามมติของคณะกรรมการบริหาร และมีฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบคอยกำกับดูแลและเบี่ยงดังกล่าว

3.2 บริษัทฯ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน 3 ด้านต่อไปนี้ ออกจากกัน โดยเด็ดขาด เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน ใช่หรือไม่ (1) หน้าที่อนุมัติ (2) หน้าที่บันทึกการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน

ใช่  ไม่ใช่

โดยแต่ละหน้าที่จะถูกแยกความรับผิดชอบออกจากกันโดยชัดเจน ตามสายการบังคับบัญชา และระดับตำแหน่งของแต่ละฝ่าย โดยผู้จัดการฝ่ายมีอำนาจอนุมัติขั้นต้น และกรรมการผู้จัดการมีอำนาจอนุมัติสูงสุดในการอนุมัติ ส่วนหน้าที่บันทึกการบัญชีคือฝ่ายบัญชี และหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินคือสำนักกรรมการผู้จัดการ

3.3 ในกรณีที่บริษัทฯ มีการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว บริษัทฯ มีมาตรการที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมนั้นต้องผ่านขั้นตอน การอนุมัติที่กำหนด ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่  ไม่มีกรณีดังกล่าว

บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามแนวประกาศของตลาดหลักทรัพย์ ที่ บจ. (ว) 47/2547 เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 21 กรกฎาคม 2547 และมีการกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทรับรองรายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

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

หลักการประการหนึ่งของการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ไม่ว่าจะเป็นสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ก็คือ การตัดสินใจบนพื้นฐานที่มีข้อมูลที่มีคุณภาพและเพียงพอต่อการตัดสินใจ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางการเงินหรือข้อมูลอื่น ดังนั้น การสื่อสารข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ที่เกี่ยวข้องจึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งและเป็นสิ่งที่จะช่วยให้เกิดความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน

ข้อมูลที่มีคุณภาพควรมีคุณสมบัติดังนี้

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

4.1 ในการเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา บริษัทได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการไขประกอบการตัดสินใจ 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 พร้อมวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม ให้กรรมการพิจารณาก่อนการประชุมล่วงหน้าโดยเฉลี่ย 7 วัน

4.3 รายงานการประชุมกรรมการ มีรายละเอียดตามที่ทำให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบ ความเหมาะสม ในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้หรือไม่ เช่น ได้มีการบันทึกข้อซักถามของกรรมการ ความเห็นหรือ ข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา ความเห็นของกรรมการรายที่ไม่เห็นด้วยกับเรื่องที่เสนอพร้อมเหตุผล เป็นต้น

ใช่  ไม่ใช่

ในการบันทึกรายงานการประชุม โดยปกติจะมีการบันทึกรายละเอียดของข้อมูลประกอบการประชุม พร้อมทั้งมติที่ประชุม ข้อซักถาม ความเห็น หรือข้อสังเกตของที่ประชุมโดยสรุป และกรณีที่เป็นวาระที่สำคัญ หรือมีกรรมการไม่เห็นด้วยบริษัทมีนโยบายที่จะบันทึกความเห็นของกรรมการเป็นรายบุคคล และกำหนดให้มี วาระพิจารณา รับรองรายงานการประชุมกรรมการครั้งที่ผ่านมามาทุกครั้ง

4.4 บริษัทฯ จัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่าง ๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้ หรือเคยได้รับแจ้งแต่ได้แก้ไขข้อบกพร่องนั้น อย่างครบถ้วน แล้ว ใช่หรือไม่

ใช่  ไม่ใช่

บริษัทฯ ได้จัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่าง ๆ ไว้อย่างครบถ้วน และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้

4.5 คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วใช่หรือไม่ว่า ฝ่ายบริหารได้ใช้นโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท โดยไม่เลือกใช้นโยบายบัญชีที่ทำให้บริษัทแสดงผลประกอบการที่คลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง

ใช่  ไม่ใช่

ทางฝ่ายบริหารได้ใช้นโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของ บริษัท และได้ใช้บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท

## ส่วนที่ 5 ระบบการติดตาม (Monitoring)

การที่บริษัทจะดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล บริษัทควรต้องติดตามอย่างสม่ำเสมอว่า มีการปฏิบัติตามเป้าหมายที่วางไว้ ระบบการควบคุมภายในยังดำเนินงานอยู่อย่างต่อเนื่อง และการปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งข้อบกพร่องต่าง ๆ ได้รับการแก้ไขอย่างทันที่

5.1 กรณีที่บริษัทฯ มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจ 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 บริษัทจะมีการวิเคราะห์ถึงสาเหตุที่ทำให้ผลการดำเนินงานแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ 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 มีนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท โดยพลัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ทุจริต หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกตินั้น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ หรือไม่

มี                                       ไม่มี                                       ไม่มีกรณีดังกล่าว

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฝ่ายบริหารจะต้องรายงานเหตุการณ์สำคัญต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

ลงชื่อ ..... ประธานกรรมการ / กรรมการ  
 (.....)