

วารสาร นักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิง จำกัด (มหาชน) ประจำเดือน มกราคม – มิถุนายน 2552



❁ Stock Information

❁ Financial Highlights

❁ ผลการดำเนินงานครึ่งปีแรกของปี 2552

❁ สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

❁ NCH ได้รับการประเมิน AGM “ดีเยี่ยม”

❁ พัฒนาช่องทางการสื่อสารข้อมูลนักลงทุนสัมพันธ์

❁ CG Corner

❁ คำถามจากผู้ถือหุ้น

❁ ติดต่อ IR

Stock Information

ข้อมูลบริษัท.....	บริษัท เอ็น.ซี.เอสซี จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์.....	"NCH"
วันที่ก่อตั้ง.....	2 กุมภาพันธ์ 2537
หมวดธุรกิจ.....	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
กลุ่มอุตสาหกรรม.....	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
ผู้ถือหุ้นหลัก.....	กลุ่มดัชนีทเทอดธรรม
ผู้ถือหุ้นรายย่อย.....	23.69
(% Free float)	
ณ วันที่ 16/03/2552	

วันที่เริ่มซื้อขายหุ้นใน SET.....	29 มี.ค. 2547
ทุนจดทะเบียน.....	1,200,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว.....	1,185,985,052 บาท
มูลค่าที่ตราไว้.....	1 บาท
นโยบายเงินปันผล.....	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ

เว็บไซต์บริษัท.....	www.ncgroup.co.th
ที่อยู่.....	1/765 หมู่ 17 ถ.พหลโยธิน กม.26 ต.คูคต อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี 12130
โทรศัพท์.....	0-2993-5080-7
โทรสาร.....	0-2533-7767

*** ศึกษารายละเอียดอื่นๆ เพิ่มเติมได้ที่ www.ncgroup.co.th เมนู นักลงทุนสัมพันธ์***

Disclaimer

ข้อความบางประการที่ปรากฏอยู่ในวารสารเผยแพร่ฯ นี้ มิได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นการเชิญชวนหรือแนะนำให้ซื้อหรือขายหุ้นแต่อย่างใด บางข้อความเป็นการคาดคะเนหรือคาดการณ์ล่วงหน้า ซึ่งอาจมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอน บมจ.เอ็น.ซี.เอสซี จำกัดทำวารสารนี้ขึ้น เพื่อวัตถุประสงค์ในการเผยแพร่ข้อมูลเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่รับผิดชอบต่อความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ หากนำข้อมูลในวารสารเผยแพร่ฯ นี้ไปใช้กับวัตถุประสงค์อื่น



Financial Highlights

(หน่วย : ล้านบาท)

งบดุล	30 มิ.ย. 52	31 ธ.ค. 51	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	%
รวมสินทรัพย์	3,064	3,160	(96)	-3%
รวมหนี้สิน	1,036	1,180	(144)	-12%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,027	1,980	47	2%
Current Ratio (Times)	9.73	7.45		
D/E Ratio (Times)	0.51	0.60		

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน	Q1-Q2 ปี 2552	Q1-Q2 ปี 2551	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	%
รายได้จากการขาย	387.7	377.9	9.8	2.6%
รายได้จากบริการ	1.7	1.8	(0.1)	-7.1%
รายได้อื่น	35.0	3.7	31.3	850.2%
รวมรายได้	424.4	383.4	41.0	10.7%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	259.8	260.7	(0.9)	-0.4%
ต้นทุนบริการ	1.3	1.3	(0.0)	-1.6%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	41.0	46.8	(5.7)	12.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	45.0	49.4	(4.4)	8.8%
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	10.4	9.4	1.1	11.3%
ผลขาดทุนจากภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	0.0	0.5	(0.5)	-100.0%
รวมค่าใช้จ่าย	357.6	368.1	(10.5)	-2.8%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	66.8	15.3	51.5	336.0%
ต้นทุนทางการเงิน	16.1	22.9	(6.7)	29.4%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	50.7	(7.5)	58.2	772.6%
ภาษีเงินได้	3.4	0.000	3.4	0.0%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	47.2	(7.5)	54.8	727.1%

หมายเหตุ : งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย



ผลการดำเนินงานครึ่งปีแรกของปี 2552

ไตรมาส 2 ปี 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 20.8 ล้านบาท เทียบกับไตรมาส 2 ปี 2551 ซึ่งมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 3.5 ล้านบาท บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรเพิ่มขึ้น 17.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 494.2 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 34.4 ในไตรมาส 2 ปี 2552 จากร้อยละ 31.0 ในไตรมาส 2 ปี 2551 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านฟ้าปิยมรมย์ พรีเมียร์ พาร์ค ,โครงการบ้านฟ้าปิยมรมย์ เลค แอนด์ พาร์ค และโครงการธัญญธานี วิลเลจ (Home on Green) ซึ่งโครงการดังกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่ำกว่าโครงการอื่น

2. บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 4.2 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 16.5



สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 47.2 ล้านบาท เทียบกับปี 2551 ซึ่งขาดทุนสุทธิ 7.5 ล้านบาท บริษัทฯ มีผลประกอบการเพิ่มขึ้น 54.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 727.1 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 33.0 ในปี 2552 จากร้อยละ 31.0 ในปี 2551 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 69.6 ในปี 2552 จากร้อยละ 67.5 ในปี 2551 และการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านฟ้าปิยมรมย์ พรีเมียร์ พาร์ค ,โครงการบ้านฟ้าปิยมรมย์ เลค แอนด์ พาร์ค และโครงการธัญญธานี วิลเลจ (Home on Green)

2. บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง 10.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.5 เนื่องจากการลดลงของค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะจำนวน 4.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล และการลดลงของค่าใช้จ่ายการตลาดและการขายจำนวน 2.6 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและบริหารต่อรายได้จากการขายลดลงเหลือร้อยละ 22.2 ในปี 2552 จากร้อยละ 25.4 ในปี 2551

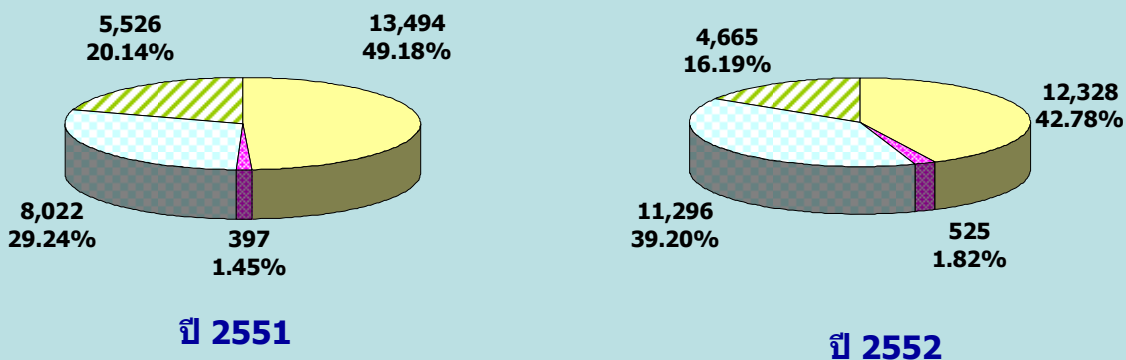


สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวนในปัจจุบัน ประเทศต่างๆ ในแถบภูมิภาคเอเชียต่างก็ได้รับผลกระทบมากน้อยต่างกันตามปัจจัยพื้นฐานของแต่ละประเทศ สำหรับประเทศไทย แม้จะมีสถาบันการเงินต่าง ๆ คาดการณ์ว่า GDP ติดลบ แต่รัฐบาลก็คาดว่าสถานการณ์น่าจะฟื้นตัวได้ในปี 2553 ซึ่งปัจจุบันรัฐบาลก็ดำเนินการแก้ปัญหาอย่างต่อเนื่อง

แผนปฏิบัติการไทยเข้มแข็ง ระยะที่ 2 วงเงิน 1.4 ล้านล้านบาท เป็นรูปเป็นร่างมากขึ้น เมื่อวุฒิสภาผ่านมติเห็นชอบพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงิน 4 แสนล้านบาท คาดว่าจะเห็นเม็ดเงินลงทุนเริ่มแรกในปลายไตรมาส 3 ปีนี้ ผลจากการลงทุนภาครัฐจะทำให้เห็นแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของ GDP ในไตรมาสสุดท้ายของปี โดยเม็ดเงินส่วนใหญ่ส่วนหนึ่งจะลงไปในการก่อสร้างและระบบขนส่งมวลชน อันจะช่วยสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ ในบริเวณชานเมืองตามแนวขนส่งมวลชนในอนาคต

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แสดงแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ช่วงเดือน มกราคม – พฤษภาคม 2552 เทียบ 2551



■ บ้านเดี่ยว ■ บ้านแฝด ■ อาคารชุด ■ ทาวน์เฮ้าส์ & อาคารพาณิชย์

ในช่วงภาวะเศรษฐกิจเช่นนี้จะพบว่าอัตราการสร้างที่อยู่อาศัยลดลงอย่างเห็นได้ชัด อันเนื่องมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยและการตัดสินใจซื้อของประชาชนช้าลง ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการปลูกสร้างลงไปด้วย จากข้อมูลดังกล่าว รัฐบาลมีแผนในการแก้ปัญหาเศรษฐกิจชัดเจนมากขึ้น และยังมีมาตรการลดภาษีเพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยใหม่ ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2552 สามารถนำเงินต้นมาใช้ลดหย่อนในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ตามความเป็นจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาท เฉพาะปีภาษี 2552 เพื่อช่วยให้ประชาชนตัดสินใจซื้อเร็วขึ้น และยังช่วยลดจำนวน stock บ้านที่ค้างค้ำและนำไปสู่การสร้างบ้านใหม่ คาดว่าอัตราการสร้างที่อยู่อาศัยจะกลับมาสูงขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 เนื่องจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เริ่มมองเห็นแนวทางที่ดีขึ้น และมีมาตรการช่วยเหลือของรัฐบาลคอยสนับสนุนอีกด้วย

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

NCH ได้รับการประเมิน AGM "ดีเยี่ยม"



บริษัทฯ จัดให้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2552 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2552 ณ ห้องแมจิค 3 โรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น เพื่อเสนอพิจารณาอนุมัติระเบียบวาระการประชุม ซึ่งผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติในทุกวาระ ทั้งนี้ ท่านสามารถติดตามรายงานการประชุมได้ที่ www.ncgroup.co.th เมื่อนักลงทุนสัมพันธ์

ซึ่งในครั้งนี้นะ NCH ได้รับการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (Annual General Meeting: AGM) จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ในระดับ "ดีเยี่ยม" และได้รับการยกย่องให้สมควรเป็นบริษัทตัวอย่าง ด้วยคะแนน 100 คะแนนเต็ม เป็น 1 ใน 41 บริษัทจดทะเบียนที่ได้คะแนนเต็ม จากบริษัทจดทะเบียนทั้งสิ้น 497 ผลการประเมินในปีนี้แสดงให้เห็นถึงพัฒนาการของบริษัทในการจัด AGM ที่ทัดเทียมมาตรฐานสากลมากขึ้น

พัฒนาช่องทางการสื่อสารข้อมูล นักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลาและโปร่งใส จึงได้มีการพัฒนาช่องทางในการเปิดเผยข้อมูลผ่านทาง www.ncgroup.co.th เมื่อนักลงทุนสัมพันธ์ พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้สามารถติดต่อสื่อสารกับคณะกรรมการบริษัทได้ที่เมนูติดต่อคณะกรรมการบริษัท และเลขานุการบริษัทได้ที่เมนูติดต่อเลขานุการบริษัทโดยตรง

CG corner

คำนิยาม

การกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) หรือ บรรษัทภิบาล คือ ระบบที่จัดให้มีโครงสร้างและกระบวนการความสัมพันธ์ระหว่าง คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และผู้ถือหุ้น เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขัน นำไปสู่ความ เจริญเติบโต และเพิ่มมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาว โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่น

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ความสำคัญ

ในปี พ.ศ.2545 รัฐบาลได้กำหนดให้เป็นปีเริ่มต้นแห่ง **การรณรงค์ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี** โดยได้รับการสนับสนุนจากตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย และองค์กรกำกับดูแลต่าง ๆ ทั้งนี้ เพื่อมุ่งหวังให้บริษัทจดทะเบียนมีการ พัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการอย่างเป็นรูปธรรม เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ลงทุนทั้งใน และต่างประเทศ และเพิ่มคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืนในระยะยาว ซึ่งนอกจากจะเป็นการ พัฒนาตลาดทุนแล้ว ยังจะเป็นผลดีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมอีกด้วย

"NCH" กับการพัฒนา CG อย่างต่อเนื่อง

ตั้งแต่ปี 2547 เป็นต้นมา หลังจาก "NCH" เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทได้ตระหนักถึง **ความสำคัญของการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาอย่างต่อเนื่อง** มีการกำหนดนโยบายส่งเสริมให้พนักงานในองค์กรเห็นความสำคัญของการ กำกับดูแลกิจการที่ดีด้วยการกำหนดให้วันที่ 2 ก.พ. ของทุกปีซึ่งเป็นวันคล้ายวันก่อตั้ง บริษัทเป็นวันบรรษัทภิบาล (CG Day) จากการสนับสนุนด้วยดีอย่างยั่งยืนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ทำให้บริษัทได้รับรางวัลและการยอมรับจากผลการประเมิน การกำกับดูแลกิจการที่ดีต่างๆ อาทิ เช่น

ปี 2549 บริษัทได้รับรางวัลรายงานการกำกับดูแลกิจการที่ดีจากงาน SET AWARDS 2006 จัดโดยวารสารการเงินการธนาคารร่วมกับ ตลท. และได้รับการจัด อันดับเป็นบริษัทที่มีคะแนนในระดับ "ดีมาก"

ปี 2551 บริษัทได้รับการจัดอันดับเป็นบริษัทที่มีคะแนนในระดับ "ดีเลิศ" เป็น 1 ใน 22 บริษัทจดทะเบียนที่ได้รับคะแนนสูงสุด จากโครงการสำรวจการกำกับดูแล กิจการบริษัทจดทะเบียน โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ร่วมกับ ตลท. และ สำนักงาน กสท.

ปี 2552 บริษัทได้รับการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในระดับ "ดีเยี่ยม" และได้รับการยกย่องให้สมควรเป็นบริษัทตัวอย่าง เป็น 1 ใน 41 บริษัทจดทะเบียนที่ได้คะแนนสูงสุด

ทั้งนี้ เพื่อนำไปสู่ความสำเร็จและการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท เพิ่มความ เชื่อมั่นแก่ผู้เกี่ยวข้อง (Stakeholders Confidence) และสร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้น (Shareholder Values) ต่อไป



คำถามจากผู้ถือหุ้น

Q : ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจผันผวนในปัจจุบัน บริษัทได้รับผลกระทบอย่างไร และบริษัทมีนโยบายในการบริหารงานเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวอย่างไร?

A : ผลกระทบจากปัจจัยลบดังกล่าว ส่งผลต่อดัชนีความเชื่อมั่นและการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการบริโภคของลูกค้า เกิดภาวะชะลอการตัดสินใจซื้อ ผู้ประกอบการมีการแข่งขันที่สูงขึ้น นอกจากนี้สถาบันการเงินหรือธนาคารพาณิชย์ทั้งหลายต่างเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้บริโภคมมากขึ้น

บริษัทมีนโยบายในการบริหารงานด้านต่างๆ ด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง วางแผนควบคุมต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ไม่จำเป็น ปรับลดขั้นตอนการทำงาน ซึ่งต้องคำนึงว่าต้องไม่ส่งผลกระทบต่อ Performance โดยรวม วางกลยุทธ์ด้านการตลาดเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า รวมถึงการพัฒนาประสิทธิภาพการทำงาน ศักยภาพของบุคลากรภายในของบริษัทและบริษัทในเครือ เพื่อรองรับการเติบโตในอนาคตเมื่อสถานการณ์ภายนอกและโอกาสทางธุรกิจมาถึง

Q : สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น มีอะไรบ้าง?.....

A : ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในความเป็นเจ้าของโดยควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่แทนตนและมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท

สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ได้แก่ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งกำไรของกิจการ การได้รับข่าวสาร ข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การแก้ไขข้อบังคับบริษัท การลดหรือเพิ่มทุน การอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น

ติดต่อ IR.

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท เอ็น.ซี.เอสซี จำกัด (มหาชน)

**1/765 หมู่ 17 ถ.พหลโยธิน กม.26 ต.คูคต อ.ลำลูกกา
จ.ปทุมธานี 12130**

Tel. 0-2993-5080-7 # 401, 403

Email address : ir@ncgroup.co.th

