

วารสารนักลงทุนสัมพันธ์

ประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2553

NC GROUP
รู้จักบ้าน ใจคุณ



Contents



Stock
Information

1

Financial
Highlight

2

ผลการดำเนินงาน
ไตรมาส 1 ปี 2553

4

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
ประจำปี 2553 (AGM 2010)

5

ข่าวสำคัญ

6

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

7

บรรษัทภิบาลที่ดี
สร้างมูลค่าเพิ่มจริงหรือ ?

9

Disclaimer

11



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 16/03/2553



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

ที่อยู่

1/765 หมู่ 17 ถ.พหลโยธิน กม.26

ต.คูคต อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี 12130

โทรศัพท์ 0-2993-5080-7

โทรสาร 0-2993-5089

เว็บไซต์บริษัท www.ncgroup.co.th

ศึกษารายละเอียดอื่นๆ เพิ่มเติมได้ที่ www.ncgroup.co.th เมฆูนักลงทุนสัมพันธ์

Financial Highlight

หน่วย : ล้านบาท

งบดุล *	ไตรมาส 1/2553	ไตรมาส 1/2552	เปลี่ยนแปลง	
	ณ วันที่ 31/3/2553	ณ วันที่ 31/3/2552	จำนวน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,743.7	2,798.1	(54.4)	(1.9)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	195.2	197.9	(2.7)	(1.4)
รวมสินทรัพย์	2,939.0	2,996.1	(57.1)	(1.9)
หนี้สินหมุนเวียน	499.7	263.8	235.9	89.4
หนี้สินไม่หมุนเวียน	377.7	695.2	(317.5)	(45.7)
รวมหนี้สิน	877.4	959.0	(81.6)	(8.5)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,061.6	2,036.0	25.5	1.3

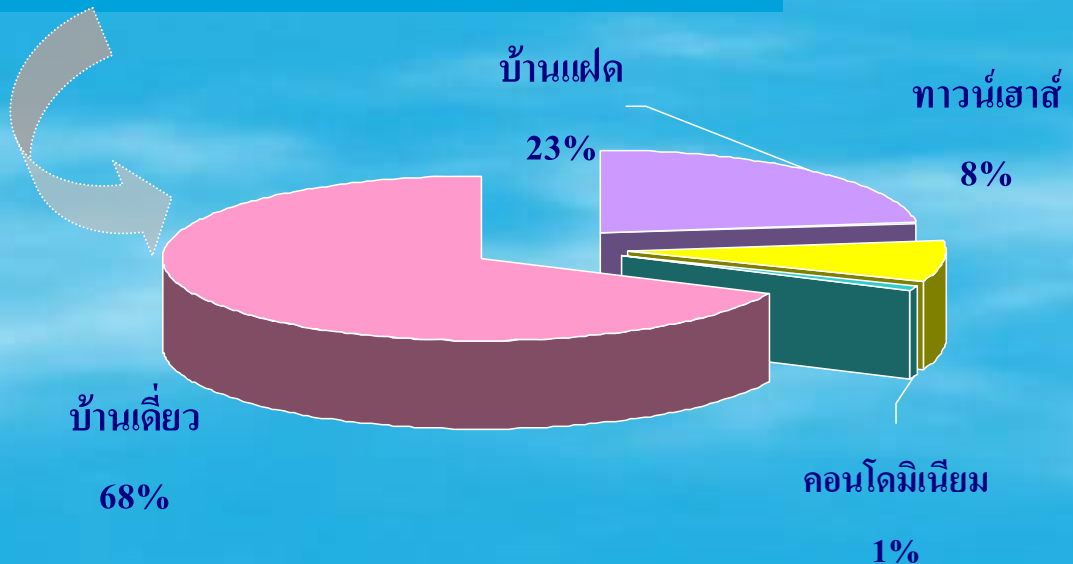
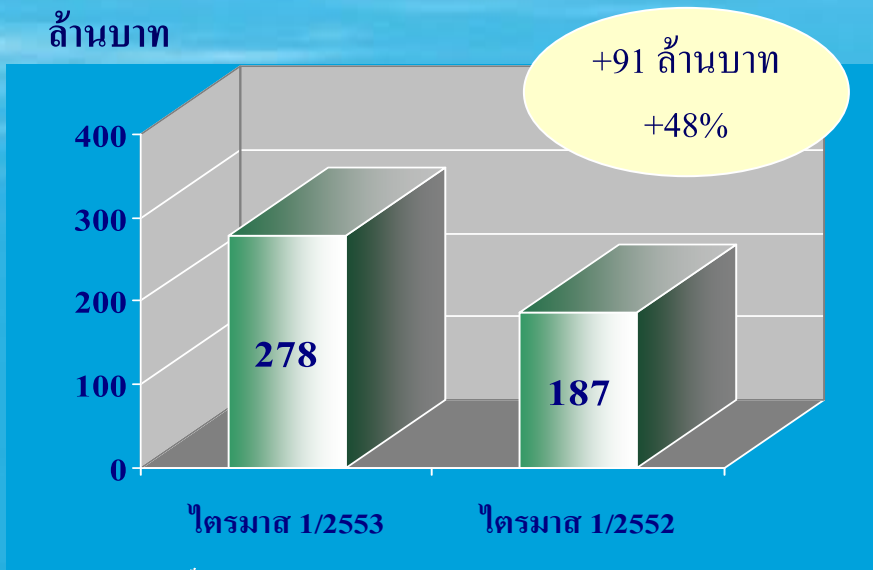
หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน *	ไตรมาส 1	ไตรมาส 1	เปลี่ยนแปลง	
	ปี 2553	ปี 2552	จำนวน	%
รวมรายได้	285.3	220.4	64.9	29.4
รวมค่าใช้จ่าย	242.7	176.0	66.7	37.9
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน	42.6	44.4	(1.9)	(4.2)
และภาษีเงินได้				
ต้นทุนทางการเงิน	5.4	8.8	(3.3)	(37.9)
ภาษีเงินได้	11.6	9.3	2.3	24.3
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	25.5	26.4	(0.8)	(3.1)

* งบการเงินรวมบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

Financial Highlight

Sales Revenue



* งบการเงินรวมบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ผลการดำเนินงาน ไตรมาส 1 ปี 2553



บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 25.5 ล้านบาท เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2552 ซึ่งมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 26.4 ล้านบาท บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิลดลง 0.8 ล้านบาท หรือลดลงในร้อยละ 3.1 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 64.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 29.4 เนื่องจากมีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้น 90.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.5

2. บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้อื่นลดลง 28.6 หรือลดลงร้อยละ 88.0 เนื่องจากปี 2552 มีการยึดเงินมัดจำค่าขายที่ดินจำนวน 30 ล้านบาท จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามสัญญา

3. บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดเพิ่มขึ้น 3.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.8 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการเปิดตัวโครงการใหม่ ค่าคอมมิชชันและค่าเช่าป้ายโฆษณาที่เพิ่มขึ้น



AGM 2010



เมื่อวันศุกร์ที่ 23 เมษายน 2553 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ขึ้น ณ ห้องวีนิส โรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น ถนนวิภาวดีรังสิต ทั้งนี้ ท่านสามารถรับทราบมติการประชุม และรายงานการประชุมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท www.ncgroup.co.th เมื่อนักลงทุนสัมพันธ์

NC จ่ายปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2552

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2552 ในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท โดยกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นเพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลในวันที่ 16 มีนาคม 2553 และกำหนดวันจ่ายเงินปันผลในวันที่ 21 พฤษภาคม 2553

ข่าวสำคัญ

เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2553 ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) ได้มีมติให้ขยายเวลาการใช้มาตรการทางภาษีในส่วนของการลดค่าธรรมเนียมการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองออกไปอีก 2 เดือน จากเดิมครบกำหนดในวันที่ 28 มีนาคม 2553 ให้เป็นวันที่ 31 พฤษภาคม 2553 ทั้งนี้ เพื่อช่วยเหลือผู้บริโภคที่ไม่สามารถทำธุรกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ภายในเวลาที่กำหนด และเป็นการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในช่วงต้นของไตรมาสที่ 2

เมื่อวันที่ 26-27 มีนาคม 2553 บริษัทฯ ได้จัดงาน Grand Opening โครงการ **"The Green Park Jomtien"** อย่างเป็นทางการ ขึ้นที่สำนักงานขายโครงการ พัทยา จ.ชลบุรี ภายใต้แนวคิด **"บ้านสวนสำหรับคนรักทะเล"** โดยมีสื่อมวลชนต่างๆ เข้าเยี่ยมชมโครงการและร่วมกิจกรรม เชื่อมความสัมพันธ์ที่ดีกันอย่างมากมาย



สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์



จากสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังยืดเยื้อและการชุมนุมยังไม่ได้จบตามความคาดหวัง ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งควรได้รับานิสงค์จากการยกเลิกกำหนดสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน และการจดจำนองกลับได้ผลไม่เต็มเม็ดเต็มหน่วยเท่าที่คาดหวังไว้เดิม (แต่ตลาดโดยรวมก็ยังคงดีขึ้นกว่าเดือนเมษายน) อีกเหตุผลหนึ่งเป็นเพราะผู้ซื้อและผู้ขายจำนวนมากได้มีการเร่งใช้ประโยชน์จากมาตรการไปแล้วในไตรมาสแรก

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขต กทม. - ปริมาณ

หน่วย : พันหน่วย

	Q.1/52	Q.2/52	Q.3/52	Q.4/52	Q.1/53
อาคารชุด	13.0	11.3	14.9	16.8	26.8
บ้านเดี่ยว	7.6	7.3	9.0	8.9	10.3
ทาวน์เฮ้าส์	12.6	11.4	13.1	14.2	16.7
บ้านแฝด	1.1	1.0	1.2	1.1	1.4
อาคารพาณิชย์	3.9	3.1	3.9	4.2	5.7
รวม	38.4	34.3	42.2	45.4	61.2

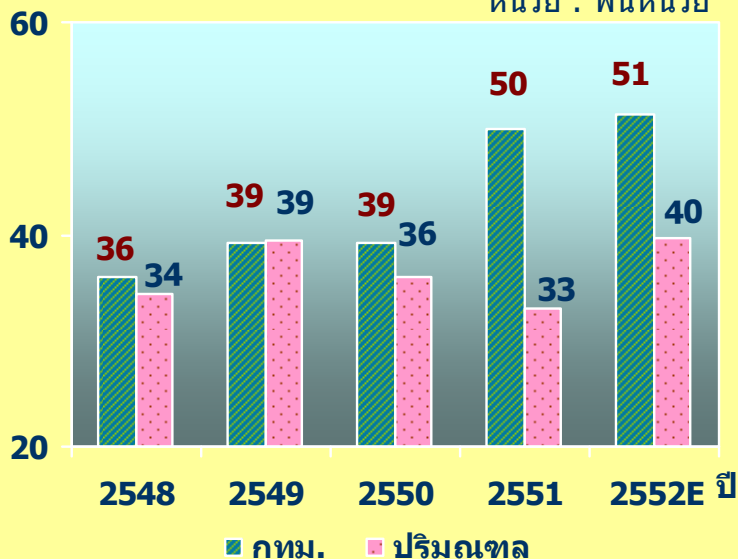
อนึ่ง มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่จะหมดลงในวันที่ 31 พ.ค. นี้ ไม่เพียงแต่ครอบคลุมธุรกรรมการซื้อขายที่ดินเปล่า อาคาร และที่ดินพร้อมอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน อาคารสำนักงาน และห้องชุด เท่านั้น แต่ยังให้สิทธิสำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดิน ที่ไม่ใช่ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินด้วย แต่ต้องมีเนื้อที่ไม่เกิน 1 ไร่ และต้องมีสิ่งปลูกสร้าง

สถานการณ์ก่อสร้างหริมทรัพย์ (ต่อ)



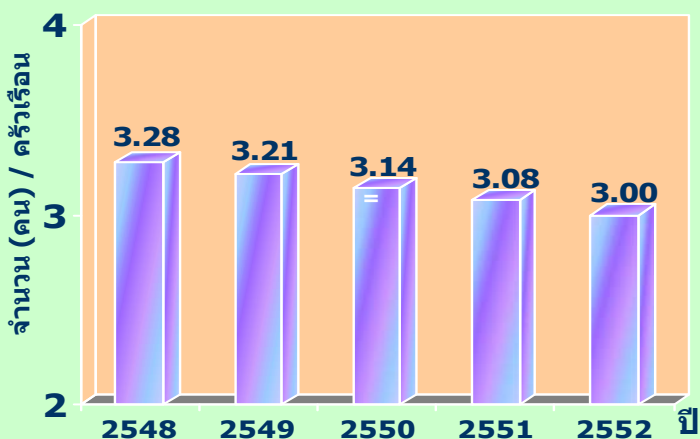
ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน
ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมาณ

หน่วย : พันหน่วย



*E : ประมาณการ โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

จำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครัวเรือนในประเทศไทย



เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วยทั้งหมด (รายปี) พบว่า จำนวนที่อยู่อาศัยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นทุกปี โดยเฉพาะในปี 2551 และ 2552

ซึ่งนอกจากมาตรการด้านภาษีของภาครัฐที่มีส่วนในการช่วยเหลือผู้บริโภค ยังพบว่าการเปลี่ยนแปลงขนาดของจำนวนประชากรต่อครัวเรือนในประเทศที่ลดลงทุกปี คนรุ่นใหม่มีการแยกที่อยู่อาศัยจากครอบครัวของพ่อแม่เร็วขึ้น สร้างครอบครัวใหม่ช้าลง มีบุตรช้าลง มีอัตราการหย่าร้างสูงขึ้น ขนาดครอบครัวที่เล็กลงยังเป็นอีกเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ความต้องการบ้านและความต้องการสินเชื่อบ้านเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

บรรษัทภิบาลที่ดี

สร้างมูลค่าเพิ่มจริงหรือ



มีคนจำนวนมากมักมีข้อสงสัยหรือมีข้อโต้แย้งอยู่เสมอว่า การทำตัวเอง (บริษัท) ให้มีบรรษัทภิบาลที่ดีทำให้บริษัทมีกำไรดีขึ้นได้จริงหรือ? ทำดีมีแต่ทำให้ต้นทุน ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น แล้วจะไปสู้คู่แข่งได้อย่างไร

“มูลค่าเพิ่ม” โดยทั่วไปเมื่อเราพูดถึงคำว่ามูลค่าในความหมายของธุรกิจ เรามักหมายถึงมูลค่าของกิจการ (ราคาหุ้นคูณด้วยจำนวนหุ้นของบริษัทนั้น ๆ) ราคาหุ้นในที่นี้คือราคาตลาด ดังนั้น เมื่อราคาหุ้นสูงขึ้น มูลค่าของกิจการก็จะมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ที่สำคัญอยู่ที่ว่า ราคาหุ้นจะดีขึ้นหรือสูงขึ้นได้อย่างไร

ในหลักการที่ถูกต้อง ราคาหุ้นจะดี บริษัทต้องมีกำไร ราคาหุ้นจะยืนอยู่ได้นานและสูงขึ้น บริษัทต้องสามารถทำกำไรได้และดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ช่วงภาวะเศรษฐกิจไม่ดีก็ยังสามารถทำกำไรได้ แม้น้อยลง หรืออาจขาดทุนแต่ก็ขาดทุนน้อยกว่ารายอื่น เพราะการมีบรรษัทภิบาลที่ดี

การประกอบกิจการให้มีกำไรดี มีความมั่นคงยั่งยืน มีสองมิติที่ต้องนำมาพิจารณา

มิติแรก การประกอบธุรกิจบนพื้นฐานของการมีบรรษัทภิบาลที่ดี กล่าวไว้ว่า ปัจจัยแรกๆ ที่ทุกธุรกิจต้องคำนึงถึง คือ กำไร แต่ต้องทำกำไรภายใต้การปฏิบัติตามกฎหมายและมีจริยธรรม มีโอกาสควรคืนกำไรสู่สังคม ด้วยวิธีการใดก็ตามที่ช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตมวลมนุษยชาติ

มิติที่สอง คือ การประกอบธุรกิจบนพื้นฐานของการบริหารจัดการที่ดี ศาสตร์หนึ่งของการบริหารจัดการแบบง่ายๆ เขาบอกว่า ปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจต้องมี



1. ผู้บริหารพนักงานที่ดี มีความสามารถซื่อสัตย์
2. มีเงินทุนเพียงพอ
3. มีสินค้าดี มีคุณภาพ มีตลาดให้ขายสินค้าได้
4. มีเครื่องมือ อุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิตสินค้าและบริการ

บรรษัทภิบาลที่ดี

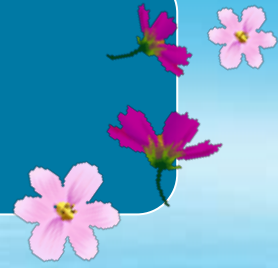
สร้างมูลค่าเพิ่มจริงหรือ (ต่อ)

อีกมิติหนึ่งของการประกอบธุรกิจบนพื้นฐานของการบริหารจัดการ พิจารณาได้จากคำว่า **"ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders)"** ในที่นี้หมายถึง ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้น ชุมชนสังคม และรัฐ ทุกผู้มีส่วนได้เสียมีกฎหมายคุ้มครองสิทธิที่เกี่ยวกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องด้วย นอกจากนี้ต้องเข้าใจว่าผู้มีส่วนได้เสีย แต่ละกลุ่มมีบทบาทสำคัญต่อการทำกำไร ต่อการเจริญเติบโตแบบมั่นคงยั่งยืนได้อย่างไร เช่น ถ้าปฏิบัติต่อลูกค้าโดยขาดจรรยาบรรณที่ดี ลูกค้าไม่ซื้อสินค้า ขาดความเชื่อถือ บริษัทจะขายสินค้าได้อย่างไร ถ้าเอาเปรียบต่อพนักงาน จะหาคนดีคนเก่งมาทำงานได้อย่างไร ไม่รักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าหนี้ เบียดขูดกลางบ่อยๆ ใครเลยอยากให้กันไปทำธุรกิจ เอาเปรียบหรือโกงผู้ถือหุ้น ใครเลยจะซื้อหุ้นเพิ่ม **ทุกธุรกิจต้องเติบโต จะโตได้อย่างไรยั่งยืนต้องมีศักยภาพในการแข่งขัน ซึ่งต้องอาศัยผู้มีส่วนได้เสียข้างต้น**

ที่มา : คุณยุทธ วรรณธรร
Investment Guide CG corner



Disclaimer



ข้อความบางประการที่ปรากฏอยู่ในวารสารเผยแพร่นี้ มิได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นการเชิญชวนหรือแนะนำให้ซื้อหรือขายหุ้นแต่อย่างใด บางข้อความเป็นการคาดคะเนหรือคาดการณ์ล่วงหน้า ซึ่งอาจมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอน บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จัดทำวารสารนี้ขึ้น เพื่อวัตถุประสงค์ในการเผยแพร่ข้อมูลเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่รับผิดชอบต่อความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ หากนำข้อมูลในวารสารเผยแพร่ นี้ไปใช้กับวัตถุประสงค์อื่น



ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

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

โทร. (02) 993-5080-7 ต่อ 401, 403

Email : ir@ncgroup.co.th