

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

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

บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 100 ล้านบาท ในปี 2537 โดยในระยะแรก บริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ด้วยสินค้าทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว โดยได้เปิดโครงการ บ้านฟ้ารังสิต บ้านฟ้าคลองหลวง บ้านฟ้าทองผาภูมิ บ้านฟ้าชมพูเกษ และบ้านฟ้าลาดหญ้า บริเวณรังสิต และดำเนินกลยุทธ์เชิงรุกในการขายและการส่งมอบบ้านให้ลูกค้า จนเป็นผู้นำตลาดในเขตกรุงเทพมหานคร และขยายการลงทุนโดยเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 266 ล้านบาทในช่วงต้นปี 2539

ในช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ระหว่างปี 2540-2543 บริษัทฯ มีการสร้างนวัตกรรมใหม่ๆ ของสินค้า เช่น Adaptive Function Design ในบ้านเดี่ยว และ Flexible Home ในบ้านแฝด เป็นต้น และได้จัดตั้ง บริษัทควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (Quality Living Management “QLM”) เพื่อให้บริการ และบริหารชุมชนหลังการขายของโครงการ และจัดตั้งบริษัท เอ็น. ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N.C Property Management “NCPM”) เพื่อรับจ้างบริหารโครงการแบบครบวงจร ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของการขยายโซนและฐานลูกค้า และเป็นการเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับโครงการบ้านฟ้า นอกจากนี้ ยังเป็นช่วงเวลาที่ยังคงได้สร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า โดยบริษัทฯ เป็นผู้ริเริ่มใช้ “สัญญาเป็นธรรม” ในปี 2542 ด้วยการปรับสัญญาการจ่ายเงินค่างวดของลูกค้าตามความสำเร็จของงานก่อสร้าง อันเป็นที่มาของสัญญามาตรฐานที่สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) นำมาบังคับใช้เป็นการทั่วไปในปัจจุบัน

ภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ บริษัทฯ ได้ดำเนินกลยุทธ์การจัดซื้อโครงการและที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของสถาบันการเงินต่างๆ และบริษัทบริหารสินทรัพย์เสี่ยง (บบส.) เพื่อมาพัฒนาโครงการต่อ และเพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้กับบริษัทฯ ใช้เป็นโครงการนำร่องในการขยายเข้าสู่พื้นที่ในโซนอื่นด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9002 เป็นรายแรกของบริษัทบ้านจัดสรรในประเทศไทย ทั้งด้านบริหารการขาย การตลาด การก่อสร้าง และการพัฒนาโครงการ และบริษัท QLM เป็นบริษัทบริหารชุมชนบ้านจัดสรรรายแรกของไทยที่ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9002 และ ISO 9001 Version 2000

ในเดือนตุลาคม 2546 บริษัทฯ ได้เข้าถือหุ้นใน NCPM QLM และบริษัท เอ็น.ซี. เอสเตท (NCE) ทั้งจำนวนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในราคามูลค่าตามบัญชีรวม 9.57 ล้านบาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 800 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในโครงสร้างการดำเนินธุรกิจ และโครงการการถือหุ้น

ในเดือนพฤศจิกายน 2546 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติแปรสภาพบริษัทฯ เป็นบริษัทมหาชน จำกัด และมีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 800 ล้านบาท เป็น 1,000 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 40 ล้านหุ้น และให้เปลี่ยนราคามูลค่าที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชน และนำหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ปัจจุบัน บริษัทฯ ถือเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยดำเนินโครงการมากถึง 23 โครงการ ในพื้นที่ทั้ง 4 มุมเมืองของกรุงเทพฯ ได้แก่ โซนเหนือ โซนใต้ โซนตะวันตก และโซนตะวันออก รวมทั้งโซนในเมือง

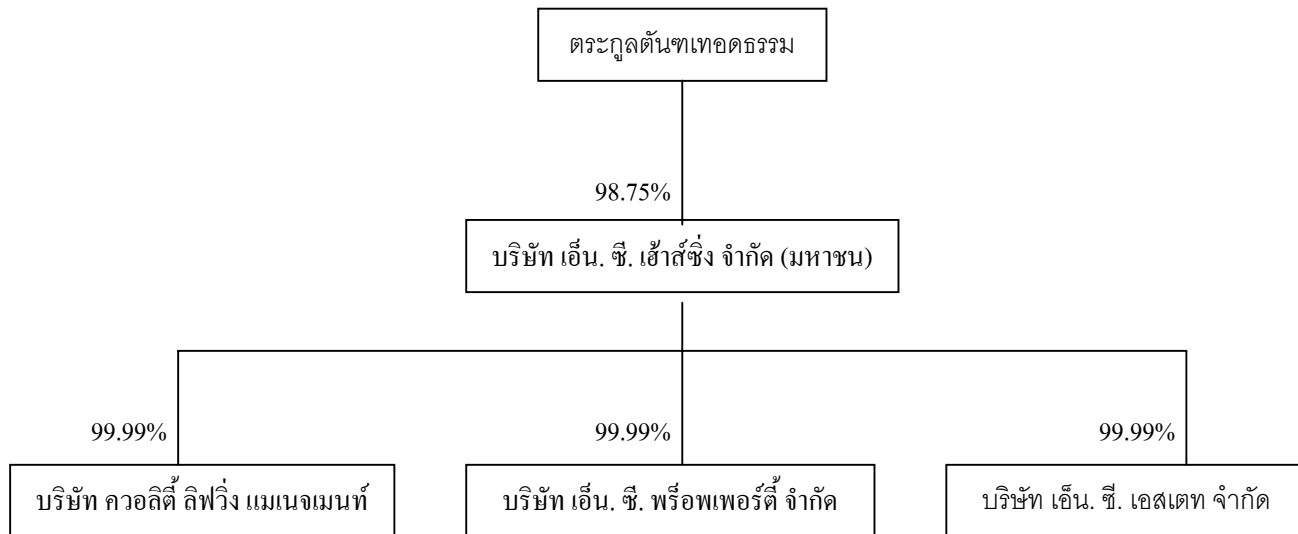
โครงการในอดีตของกลุ่มบริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2546

ปี	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	SH	1.8 - 3.0	35	145	257	
	4	บ้านฟ้าชมพูเกษ (เฟส 1)	ลำลูกกา คลอง 8	SH, DH, TH	0.7 - 2.5	58	476	440	
2543	5	บ้านจันทิมาปาร์ค	พุทธมณฑล สาย 5	SH, DH, TH	2.0 - 4.0	23	99	122	รับจ้างบริหาร โครงการ
	6	บ้านฟ้าชมพูเกษ (เฟส 2)	ลำลูกกา คลอง 8	SH, DH, TH	0.8 - 3.0	15	125	138	
2544	7	ศรีนครินทร์ แกรนด์โฮม	ถนนศรีนครินทร์	TH	3.3 - 6.4	2	21	82	ซื้อโครงการและที่ดิน NPA
	8	บ้านสวนลลนา (คอนโดมิเนียม)	จอมเทียน พัทยา	CD	0.4 - 0.7	-	133	53	รับจ้างบริหาร โครงการ
	9	บ้านสวนลลนา (บ้านเดี่ยว) (เฟส 1)	จอมเทียน พัทยา	SH	2.0 - 4.5	9	51	118	ซื้อโครงการและที่ดิน NPA
2545	10	บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ลาดพร้าว 101	ถนนลาดพร้าว 101	SH	3.9 - 5.0	25	99	458	ซื้อโครงการและที่ดิน NPA
					รวมทั้งสิ้น		2,982	3,489	

หมายเหตุ : SH = บ้านเดี่ยว, DH = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮาส์, CD = อาคารชุดพักอาศัย, CB = อาคารพาณิชย์

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2546



2.2 การประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัท เอ็น. ซี. ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย ภายใต้โครงการบ้านฟ้า โดยเน้นการออกแบบแนวคิดในรูปแบบเฉพาะของแต่ละโครงการ ตลอดจนการบริหารชุมชนภายหลังการขายเป็นหลัก เพื่อให้เกิดความแตกต่างของชุมชนผู้อยู่อาศัยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น โดยบริษัทฯ จะให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่ดี มีระบบสาธารณูปโภครองรับ และมีศักยภาพการเติบโตในอนาคต ในโซนเมือง รวมถึงบริเวณพื้นที่ 4 มุมเมือง และตั้งชื่อโครงการตามที่ตั้ง และลักษณะแนวคิดของโครงการนั้น โครงการที่เปิดขายในโซนต่างๆ ได้แก่

- กรุงเทพฯ โซนเหนือ : บริเวณรังสิต-องครักษ์ และลำลูกกา
เช่น บ้านฟ้าปทุมมา, บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รังสิต, บ้านฟ้ารังสิต และ
รัชธานี โฮมออนกรีน
- กรุงเทพฯ โซนใต้ : บริเวณถนนประชาอุทิศ ได้แก่ บ้านนริศ
- กรุงเทพฯ โซนตะวันตก : บริเวณวงแหวนปิ่นเกล้า และ พุทธมณฑล
เช่น บ้านฟ้ากรีนพาร์ครอยัล ปิ่นเกล้าฯ
- กรุงเทพฯ โซนตะวันออก : บริเวณศรีนครินทร์ ได้แก่ ศรีนครินทร์ แกรนด์โฮม
- กรุงเทพฯ โซนในเมือง : บริเวณถนนลาดพร้าว ได้แก่ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ลาดพร้าว 101

บ้านจัดสรรในแต่ละโครงการจะมีรูปแบบและลักษณะที่แตกต่างกันไปตามแต่ละแนวคิดของโครงการ โดยลูกค้าสามารถเลือกซื้อบ้านได้ 3 ประเภท คือ บ้านพร้อมอยู่ (บ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน) บ้านสร้างก่อนขาย (บ้านก่อสร้างเสร็จบางส่วนก่อนขาย) และบ้านส่งสร้าง ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง และประเภทของลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้น ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา ลูกค้าจะให้ความสนใจบ้านประเภทบ้านสร้างก่อนขายและบ้านส่งสร้างเป็นอย่างมาก เนื่องจากสามารถทยอยผ่อนชำระได้ และสามารถกำหนดทางเลือกในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยของบ้านได้ตามต้องการ (Adaptive Function Design) เช่น สร้างโรงจอดรถเพิ่ม หรือกันห้องนั่งเล่นเพิ่ม เป็นต้น อย่างไรก็ตาม บ้านพร้อมอยู่ยังคงเป็นรูปแบบหลักสำหรับบางโครงการ เพื่อสร้าง

ความมั่นใจให้กับลูกค้าบางกลุ่ม ซึ่งขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2546 บริษัทฯ ดำเนินโครงการซึ่งอยู่ระหว่างเปิดขายทั้งสิ้น 14 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 8,759 ล้านบาท

นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

สำหรับนโยบายการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม บริษัท เอ็น. ซี. นั้น บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) จะมุ่งพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัทฯ ที่จัดหาได้ในรูปแบบต่างๆ เพื่อขายภายใต้ชื่อตระกูลบ้านฟ้า หรือภายใต้ชื่อโครงการเดิมซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องจากการพัฒนาทรัพย์สินที่ได้จากการซื้อหลักประกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) และ สินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) เป็นต้น ทั้งนี้ ลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทในเครือทั้งสามแห่ง ได้แก่

- บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N.C. Property Management Co.,Ltd. : NCPM) ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด และการก่อสร้าง ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ การเจรจาซื้อลูกค้าเก่า ตลอดจนการเจรจากับเจ้าหนี้ โดยมีโครงการที่เข้ารับอาทิ โครงการบ้านสวนลดา พัทธา โครงการจันทิมา ปาร์ค พุทธมณฑล สาย 5 โครงการบ้านสวนคอยสะเก็ด เชียงใหม่ และโครงการรัชธานี โฮม อ่อน กรีน เป็นต้น
- บริษัท ควอลิตี้ ลีฟิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด (Quality Living Management Co.Ltd. : QLM) ดำเนินธุรกิจให้บริการและบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัยในชุมชนแล้ว อาทิ ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด สาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการ ฯลฯ ซึ่งปัจจุบันรับบริหารชุมชนรวมทั้งสิ้น 14 โครงการภายใต้โครงการของกลุ่มบริษัทฯ
- บริษัท เอ็น.ซี.เอสเตท จำกัด (N.C.Estate Co.,Ltd. : NCE) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการขนาดเล็ก ได้แก่ โครงการบ้านฟ้า รังสิต คลอง 2

2.3 โครงสร้างรายได้

ผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	2543		2544		2545		9 เดือนปี 2546	
		งบเฉพาะบริษัท		งบเสมือนรวม		งบเสมือนรวม		งบเสมือนรวม	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	NC, NCE*	622.46	99.3	857.18	98.0	1,646.99	95.8	1,094.19	91.3
รายได้จากการก่อสร้าง	NCPM*	-	-	3.02	0.4	44.65	2.6	87.93	7.3
รายได้จากการให้บริการ	NCPM*, QLM*	-	-	2.99	0.3	6.20	0.4	6.49	0.6
รายได้อื่น**	NC	4.67	0.7	11.75	1.3	22.15	1.2	9.56	0.8
รายได้รวม		627.16	100.0	874.94	100.0	1,719.99	100.0	1,198.16	100.0

หมายเหตุ :

* บริษัทฯ ถือหุ้นใน NCE, NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99

** รายได้อื่นส่วนใหญ่เกิดจากผลขาดทุนจากการตีราคาสินค้าลดลงโอนกลับ ซึ่งเป็นการปรับยอดตัวเลขที่ต่างกันระหว่างต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงและประมาณการต้นทุนประจำปี

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยมีการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน การบริหารชุมชนหลังการขาย รวมถึงการรับจ้างบริหารโครงการ โดยรายได้หลักของบริษัทฯ มาจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 96 ในปี 2545 และร้อยละ 91 ในงวด 9 เดือนปี 2546 เนื่องจากการเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการก่อสร้างของบริษัทย่อย NCPM ซึ่งรับจ้างสร้างบ้านในโครงการอุทยานนี้ได้เปิดดำเนินงานเต็มตัวในปี 2546 ส่วนรายได้จากการบริหารอยู่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.6 เป็นรายได้จากการรับบริหารโครงการ และรายได้จากการบริหารชุมชนบ้านฟ้า

รายได้จากการขายแบ่งตามลักษณะผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

ผลิตภัณฑ์	2543		2544		2545		9 เดือนปี 2546	
	งบการเงินเฉพาะบริษัท		งบการเงินเสมือนรวม		งบการเงินเสมือนรวม		งบการเงินเสมือนรวม	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย:								
บ้านเดี่ยว	487.61	78.33	645.87	75.35	1,096.24	66.56	774.15	70.75
บ้านแฝด	44.54	7.16	67.07	7.82	226.24	13.74	146.31	13.37
ทาวน์เฮ้าส์	90.31	14.51	144.24	16.83	324.51	19.70	173.73	15.88
รวมรายได้จากการขาย	622.46	100.00	857.18	100.00	1,646.99	100.00	1,094.19	100.00

รายได้จากการขายของบริษัทฯ สามารถแบ่งตามผลิตภัณฑ์บ้านจัดสรรได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด คิดเป็นสัดส่วนรวมเฉลี่ยร้อยละ 83 ของรายได้จากการขาย โดยสัดส่วนการขายของบ้านแฝด เป็นประเภทผลิตภัณฑ์ที่มีการเติบโตของยอดขายอย่างค่อนเนื่องจากร้อยละ 7 เป็นร้อยละ 13 ในปัจจุบัน จากความสำเร็จในการพัฒนาการออกแบบของบริษัทฯ โดยอาศัยช่องว่างทางการตลาดเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ครบถ้วน อย่างไรก็ตามในปี 2545 สัดส่วนรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น จากร้อยละ 16.8 เป็น 19.7 เนื่องจากความสำเร็จในยอดขายทาวน์เฮ้าส์จากโครงการบ้านศรีนครินทร์ ทำให้สัดส่วนรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นเป็นพิเศษ

บริษัทฯ มีนโยบายมุ่งเน้นการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยวมากขึ้น โดยในช่วง 9 เดือนปี 2546 มีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวในอัตราร้อยละ 71 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะยังคงมีสินค้าประเภทบ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกรูปแบบ

2.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีความมุ่งหมายที่จะขยายและพัฒนาสู่ความเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับแนวหน้า โดยมีแนวคิดที่จะสร้างสรรค์ความสมบูรณ์ และความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ ทั้งด้าน ผังโครงการและรูปแบบของผลิตภัณฑ์ รวมทั้งระบบคุณภาพในกระบวนการก่อสร้าง ตลอดจนการสร้างสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ของชุมชนที่ดี ด้านระบบสาธารณูปโภค และการบริหารชุมชนภายหลังการขาย เพื่อให้เกิดจิตสำนึกในความเป็นชุมชนเดียวกัน และก่อให้เกิดความผาสุกแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ อันเป็นการวางรากฐานความมั่นใจในคุณภาพและผลงานของโครงการ “ตระกูลบ้านฟ้า” ให้กับผู้บริโภคในทุกโซนพื้นที่ และมีความมุ่งหมายที่จะขยายฐานลูกค้าไปสู่ระดับบนให้มากยิ่งขึ้น ตลอดจนมีนโยบายขยายการดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการแบบครบวงจรอีกด้วย