

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### 1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทยังคงมีนโยบายกลยุทธ์ที่ต่อเนื่องมาจากปี 2558 ซึ่งยังคงเน้นการต่อยอดรากฐานที่มั่นคงของการทำธุรกิจภายใต้คอนเซ็ปต์ “เราสร้างบ้านที่มีแต่ความสุข ให้ทุกคนได้อยู่ร่วมกัน” (We Build A Place of Family Togetherness) โดยมีการปรับทั้งในส่วนของการออกแบบโครงการ การตกแต่งภายใน และ ภูมิทัศน์ของโครงการทั้งหมดให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในยุคปัจจุบัน รวมถึงการออกแบบโลโก้และรูปแบบการโฆษณาใหม่ทั้งบนสื่อออนไลน์และออฟไลน์ ปรับกลยุทธ์ในด้านการสื่อสารเข้าถึงกลุ่มคนรุ่นใหม่มากขึ้น บนสื่อสังคมออนไลน์ต่าง ๆ อาทิ facebook, Fanpage, Instagram และ Youtube เป็นต้น

โดยที่บริษัท ยังคงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อการขาย ภายใต้แบรนด์ “ชวนชื่น” ในระดับราคาที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญโดยเฉพาะตลาดกลางและตลาดล่าง โดยจะเน้นรุกตลาดบ้านที่สามารถเป็นเจ้าของได้ (Affordable residential projects) อาทิ ทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงราคาตั้งแต่ 2 ล้านบาท บ้านแฝดระดับราคาตั้งแต่ 4 ล้านบาท บ้านเดี่ยวระดับราคาตั้งแต่ 5-7 ล้านบาท โดยเน้นทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งอยู่ในเส้นทางที่ใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ (Mass transit) เช่น ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ บางนา นนทบุรี และปทุมธานี

นอกจากนี้ บริษัทยังมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนกำไรจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและการบริการ ให้มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ภายในระยะเวลาอันใกล้โดยการเพิ่มสัดส่วนโครงการที่สร้างรายได้ในระยะยาว (Recurring Income) จากธุรกิจสนามกอล์ฟ อาคารให้เช่า และต่อยอดธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และ โครงการพาร์ค คอร์ท สุขุมวิท 77 ซึ่งเจาะตลาดบนและกลุ่มชาวต่างชาติที่พักอาศัยหรือทำงานในประเทศไทย

#### วิสัยทัศน์ (Vision)

บริษัทจะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศ โดยมุ่งเสนอสินค้าและบริการที่คุ้มค่าคุ้มราคาแก่ลูกค้า

#### พันธกิจ (Mission)

- 1) ด้านการเงิน สร้างฐานะทางการเงินที่มั่นคง สร้างผลตอบแทนที่สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ด้วยยอดขายที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ

- 2) ด้านการตลาด มุ่งเสนอสินค้าที่มีคุณภาพดี ทั้งในแง่ทำเล คุณภาพงานก่อสร้างและสภาพแวดล้อม ในราคา ที่สร้างความคุ้มค่าต่อลูกค้า รวมไปถึง การบริการที่ลูกค้าประทับใจ และสร้างชื่อ “ชวนชื่น” ให้เกิดการรับรู้ต่อ สาธารณชนในฐานะโครงการที่อยู่อาศัยชั้นนำ อย่างต่อเนื่อง
- 3) ด้านกระบวนการผลิตและการให้บริการ ส่งมอบสินค้าและบริการชั้นดี ตรงกำหนดเวลา เปี่ยม ประสิทธิภาพ มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง
- 4) ด้านการบริหาร เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน มุ่งเน้นความพยายาม บรรลุถึงเป้าหมายในทุกส่วนงาน และส่งเสริมธรรมาภิบาล
- 5) ด้านบุคลากร สร้างจิตสำนึกด้านคุณภาพและบริการ สร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้และพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ภายใต้ บรรยากาศการทำงานที่อบอุ่นทันสมัย

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

### ประวัติความเป็นมา

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ปัจจุบันประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อขายและเพื่อเช่า ซึ่งดำเนินกิจการต่อเนื่องมากกว่า 60 ปี

โดยบริษัทก่อตั้งขึ้นด้วยเงินทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 8 ล้านบาท เมื่อปี 2499 ภายใต้ชื่อ “ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มั่นคงสถาปัตย์” โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกเพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ ภายหลัง จากนั้นอีก 5 ปี จึงได้เริ่มประกอบธุรกิจอาคารและที่ดินควบคู่กับงานรับเหมาก่อสร้าง ต่อมาในปี 2511 จึงได้จัดตั้ง ห้างหุ้นส่วนจำกัด ช.มั่นคงเทรดดิ้ง ขึ้นมาอีกหน่วยงานหนึ่ง เพื่อดำเนินธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายค้าปลีกและค้าส่งวัสดุก่อสร้าง จนกระทั่งเมื่อปี 2520 บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรแห่งแรก ภายใต้ชื่อ “ชุมชนชวนชื่น” ที่ถนนประชาชื่น และได้เติบโตขึ้นตามลำดับด้วยผลงานที่เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภค โดยบริษัทเริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มรูปแบบเมื่อปี 2524 ต่อมาบริษัทได้รับการพิจารณาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริษัทแรกที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2533 จากนั้นจึงจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนในปี 2536 และเมื่อปี 2537 บริษัทได้เริ่มพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและการบริการ โดยการพัฒนาศูนย์รวม ชวนชื่นกอลฟ์คลับ กระทั่งในปี 2548 ได้เปิดตัวบ้านเดี่ยวใหม่ ภายใต้แบรนด์ ชวนชื่น และ สิรินเฮาส์ จวบจนปัจจุบัน ทั้งนี้ บริษัทได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายมาแล้วกว่า 64 โครงการ ครอบคลุมทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

### การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

#### ปี 2558

- ปี 2558 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.35 บาท หักการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลอัตราหุ้นละ 0.10 บาท ซึ่งจ่ายเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 ส่วนที่เหลือจ่ายสุทธิอัตราหุ้นละ 0.25 บาท จำนวนหุ้นทั้งหมด 860,384,157 หุ้น รวมเป็นเงิน 215.10 ล้านบาท คิดเป็นอัตรการจ่ายเงินปันผลรวมร้อยละ 67 ของกำไรสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในปี 2558 ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดย นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในสัดส่วนร้อยละ 20.64 และบริษัทได้ดำเนินการซื้อหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท พรอสเพค

ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการสร้างรายได้ระยะยาว รวมทั้งเพื่อเพิ่มโอกาสและศักยภาพในการพัฒนาบริษัทให้เจริญก้าวหน้า โดยที่บริษัทได้ชำระค่าหุ้นของพรอสเพคบางส่วน ด้วยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 131,626,020 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อชำระค่าซื้อหุ้นพรอสเพค ซึ่งต่อมาบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจากเดิม 860,384,157 บาท ให้เป็น 992,010,177 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวน 131,626,020 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อชำระราคาซื้อขายหุ้นสามัญของ พรอสเพค ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2558

ภายหลังจากที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดย สุเทพ วงศ์วรเศรษฐ ได้กำหนดนโยบายแนวทางในการนำพาองค์กรไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน ด้วยการเพิ่มธุรกิจเพื่อการเช่าในระยะยาว และปรับปรุงธุรกิจบริการ เพื่อจุดประสงค์ในการสร้างรายได้ระยะยาวที่มั่นคง เป็นการกระจายความเสี่ยง เพิ่มโอกาสและศักยภาพในการพัฒนาบริษัทให้เจริญก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทมีการปรับภาพลักษณ์ใหม่ เพื่อต่อยอดรากฐานที่มั่นคงของการทำธุรกิจภายใต้คอนเซ็ปต์ “เราสร้างบ้านที่มีแต่ความสุข ให้ทุกคนได้อยู่ร่วมกัน” (We Build A Place of Family Togetherness) มีการปรับทั้งในส่วนของการออกแบบโครงการ การตกแต่งภายใน และ ภูมิทัศน์ของโครงการทั้งหมดให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในยุคปัจจุบัน รวมถึงการออกแบบโลโก้และรูปแบบการโฆษณาใหม่

- เดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท บรรทัดทองพัฒนา จำกัด (“บรรทัดทอง”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นทั้งหมดในบรรทัดทอง
- เดือนตุลาคม 2558 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ถืออยู่ในบริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด (“หาดใหญ่นครินทร์”) ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 6.03 ของทุนเรียกชำระแล้วของหาดใหญ่นครินทร์
- เดือนตุลาคม 2558 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท เอ็ม เค 71 จำกัด (“เอ็ม เค 71”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นทั้งหมดใน เอ็ม เค 71
- เดือนตุลาคม 2558 บริษัทได้มีการลงทุนในบริษัท เอส 71 โฮสติ้ง จำกัด (“เอส 71”) ซึ่งประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า สุขุมวิท 71 จำนวน 5,390,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49.00 ของทุนเรียกชำระแล้วของ เอส 71 และต่อมาเมื่อพฤศจิกายน 2558 บริษัทได้ลงทุนใน เอส 71 เพิ่มเติมอีกจำนวน 4,010,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.45 ของทุนเรียกชำระแล้วของ เอส 71 ในมูลค่ารวม 401.00 ล้านบาท โดยซื้อจาก Assets Spring Capital Limited ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียในเอส 71 เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 49.00 เป็นร้อยละ 85.45 ของทุนเรียกชำระแล้วของ เอส 71

## ปี 2559

- เดือนมกราคม 2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ลงทุนใน เอส 71 เพิ่มอีกร้อยละ 4.55 ของทุนชำระแล้วของเอส 71 เป็นจำนวนเงิน 50 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียในบริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 85.45 เป็นร้อยละ 90.00
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2559 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2559 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ
- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ได้มีมติจ่ายเงินปันผล (จากกำไรสะสม) ในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท กำหนดจ่ายเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2559 จำนวนหุ้นทั้งหมด 992,010,177 หุ้น รวมเป็นเงิน 248.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลรวมร้อยละ 39.57 ของกำไรสุทธิ
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2559 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ยัวร์ส”) เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการบริหารอาคาร โดยมีทุนจดทะเบียน 5.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทถือหุ้นทั้งหมดของยัวร์ส และดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2559
- เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2559 บริษัท พาร์ค คอร์ป จำกัด (ชื่อเดิมบริษัท อ่อนนุช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 9.98 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน ในราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นและเรียกชำระค่าหุ้นเต็มจำนวน 998 ล้านบาท ซึ่งส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลง
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2559 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติให้
  - พรอสเพค จัดตั้งบริษัทร่วมทุนกับ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)) เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานเพื่อเช่า หรือโอนสิทธิการเช่าหรือขาย ในพื้นที่บางส่วนของโครงการบางกอกฟรียูเรชัน โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1 ล้านบาท ซึ่งพรอสเพคถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40.00 ของทุนจดทะเบียน โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทร่วมทุน ชื่อ บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแสด จำกัด เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2559 ด้วยทุนเรียกชำระแล้วร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว
  - อนุมัติการลงทุนในหุ้นทั้งหมดของ บริษัท ที 77 พาร์ค จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พระโขนง แลนด์ จำกัด) (“ที 77”) จำนวน 10,050 หุ้น โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ 50 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในมูลค่า 1,005,000 บาท รวมถึงการซื้อสิทธิเรียกร้องในเงินให้กู้ยืมแก่ ที 77 จำนวน 1,004.62 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของ ที 77 ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่มีภาระจำนอง/ภาระผูกพันใดๆ รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 1,005.63 ล้านบาท

ปี 2560

- เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2560 และ วันที่ 30 มีนาคม 2560 บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด (“ทีพาร์ค”) บริษัทร่วมทางอ้อมของบริษัท (โดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนพรอสเพค ได้เข้าลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนของทีพาร์ค) ทีพาร์คได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท และเป็นทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท ตามลำดับ โดยจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทร่วมทุนตามสัดส่วน พรอสเพคในฐานะผู้ถือหุ้นของทีพาร์คได้เพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นและชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้ว
- เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2560 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติการออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินเทียบเท่าหรือไม่เกิน 500 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนในวงแคบไม่เกิน 10 ราย เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทย่อย และได้ดำเนินการออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2 ครั้ง จำนวนรวม 342 ล้านบาท ดังนี้
  - เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 บริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 จำนวน 187 ล้านบาท โดยมีอายุของหุ้นกู้ 2 ปี 3 เดือน
  - เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2560 บริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกันครั้งที่ 2/2560 จำนวน 155 ล้านบาท โดยมีอายุของหุ้นกู้ 3 ปี 3 เดือน
- เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้มีมติดังนี้
  - อนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2559 ในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท ซึ่งจ่ายจากกำไรสะสม คิดเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 248,002,544.25 บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 8 พฤษภาคม 2560 (Record Date) และให้รวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 9 พฤษภาคม 2560
  - อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่ในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงการซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการและการชำระคืนหนี้ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนก็ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาดในขณะที่ยกออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว มีอายุไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่ออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว เสนอขายหุ้นกู้ในคราวเดียว หรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการและ/หรือในลักษณะหมุนเวียนให้แก่ประชาชนทั่วไปและ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศและ/หรือในต่างประเทศและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่

ในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยื่นและเสนอขายหุ้นกู้

- เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้ขายหุ้นทั้งหมดร้อยละ 40.64 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ของบริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด และร้อยละ 36.07 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ของบริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทออกไปให้กับบริษัท บรรทัดทองพัฒนา จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นจำนวนเงิน 81.30 ล้านบาท และ 0.01 ล้านบาท ตามลำดับ
- เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ปรับโครงสร้างการลงทุนเพื่อประโยชน์ในการควบรวมบริษัทย่อย โดยการซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท พาร์ค คอร์ท จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) จากบริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย) จึงทำให้บริษัทพาร์ค คอร์ท จำกัด มีสถานะเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2560 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการปรับโครงสร้างเพื่อการควบบริษัทย่อย
- เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทครั้งที่ 6/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน จำนวน 2 ครั้ง รวมมูลค่าเสนอขายจำนวน 1,130,000,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2560 จำนวน 130 ล้านบาท โดยมีอายุของหุ้นกู้ 268 วัน
  - เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกันครั้งที่ 2/2560 จำนวน 1,000 ล้านบาท โดยมีอายุของหุ้นกู้ 3 ปีทั้งนี้ การออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกุดังกล่าวเป็นไปตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560
- เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด “ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้” ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมหุ้นละ 20 บาท เป็นเงินจำนวน 1 ล้านบาท โดยบริษัทชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้ว
- เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2560 บริษัท พาร์ค คอร์ท จำกัด บริษัท ที่ 77 พาร์ค จำกัด และ บริษัท เอ็ม เค 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จดทะเบียนควบบริษัทและใช้ชื่อใหม่ว่า “ บริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด ” ทั้งนี้เป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัท ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2560 การควบบริษัทดังกล่าวเพื่อเป็นการปรับโครงสร้างองค์กรและลดค่าใช้จ่ายของบริษัทย่อย

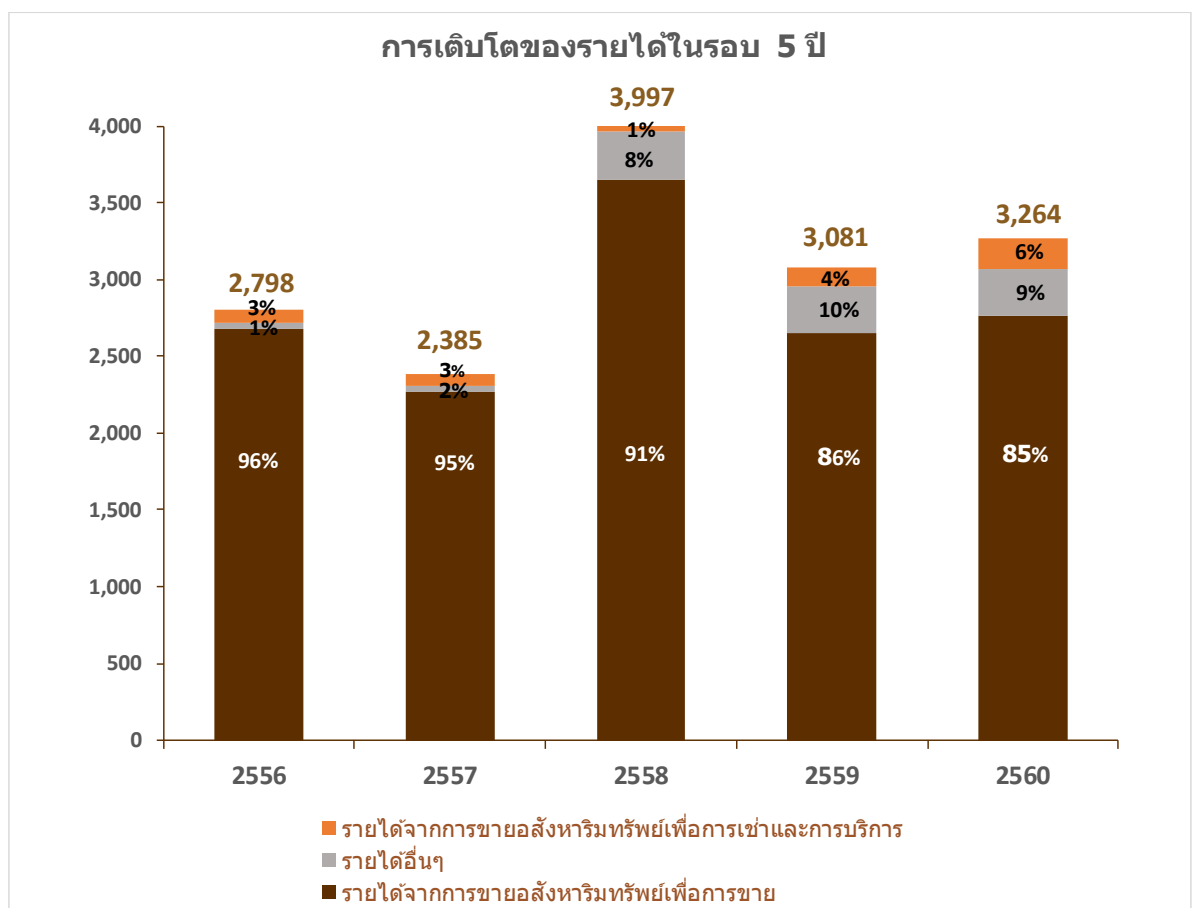
- เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2560 ได้มีมติดังนี้
  - อนุมัติให้บริษัทซื้อหุ้นจากบุคคลภายนอกเป็นจำนวนร้อยละ 10 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัทเป็นจำนวน 110 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียในบริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 90 เป็นร้อยละ 100
  - อนุมัติให้บริษัทขายหุ้นจำนวนร้อยละ 9.98 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัทออกไปให้บุคคลภายนอกเป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียในบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด ลดลงจากเดิมร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 90.02
- เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 บริษัท บรรทัดทองพัฒนา จำกัด (“บรรทัดทองพัฒนา”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบรรทัดทองพัฒนา จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1 ล้านบาท ให้เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 637 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 6,360,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว
- เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2560 และวันที่ 15 ธันวาคม 2560 บริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด (“เอส 71 โฮลดิ้ง”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของเอส 71 โฮลดิ้ง จำนวน 2 ครั้ง จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,100 ล้านบาท ให้เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 100 ล้านบาท โดยการลดจำนวนหุ้นสามัญลงจำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว
- เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัททำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเริ่มต้นวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2591 บริษัทตกลงชำระค่าตอบแทนตลอดการเช่าช่วงที่ดินเป็นจำนวนรวม 347.8 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 992.10 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 992,010,177 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

(1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยมุ่งเน้นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย และ

(2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และบริการ

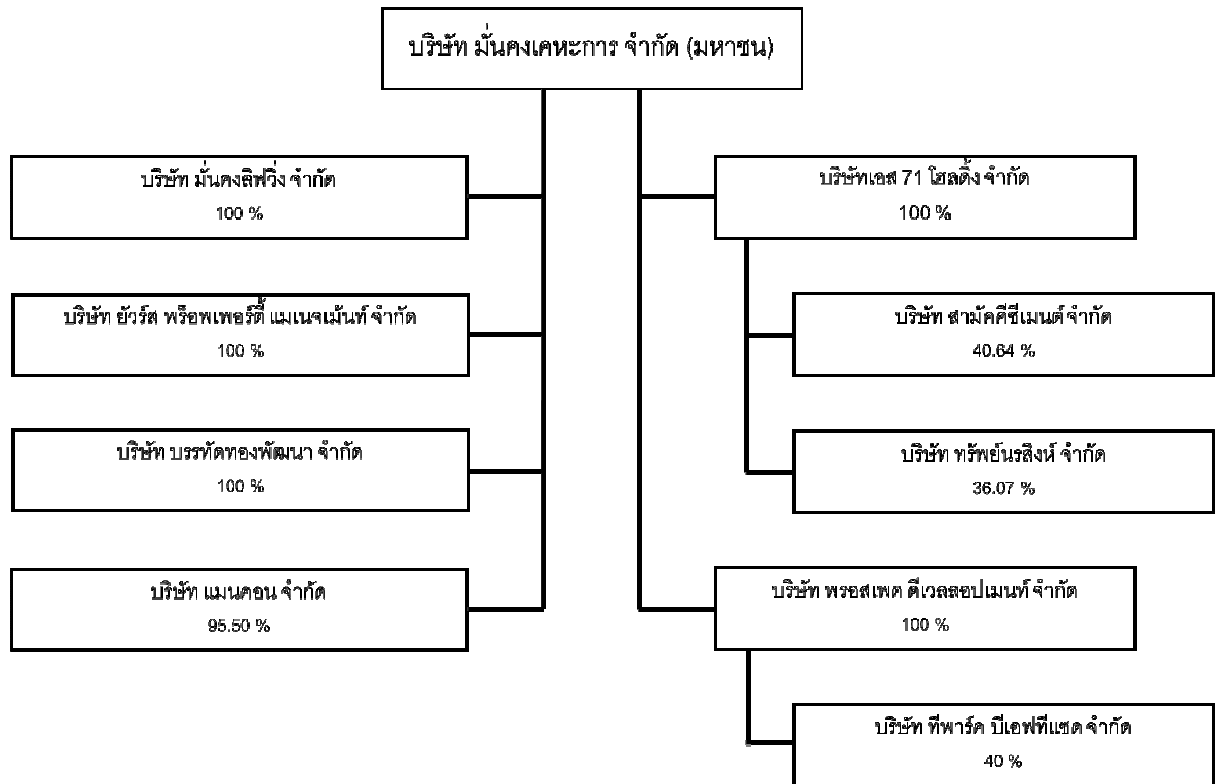
โดยมีผลประกอบการโดยสรุปในปี 2560 ดังนี้





## 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นโครงการประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ โดยบริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังต่อไปนี้


☐ บริษัทย่อย ประกอบด้วย

1. บริษัท แมนคอน จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดเล็ก
2. บริษัท บรรทัดทอง พัฒนา จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
3. บริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, อพาร์ทเม้นท์ให้เช่า
4. บริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด ( เกิดจากการจดทะเบียนควบบริษัทย่อย 3 บริษัท คือบริษัท พาร์ค คอร์ท จำกัด บริษัท ที 77 พาร์ค จำกัด และ บริษัท เอ็ม เค 71 จำกัด) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า
6. บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคารและอสังหาริมทรัพย์

☐ บริษัทร่วมทางอ้อม ประกอบด้วย

1. บริษัท สยามคิตซ์แมนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทผลิตวัสดุปูนซีเมนต์และปูนสำเร็จรูป (เป็นบริษัทร่วมของ บริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด)
2. บริษัท ทรีเพี้ยนสิงห์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมทราย (เป็นบริษัทร่วมของ บริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด)

---

☐ บริษัทร่วมค้า ประกอบด้วย

1. บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า (ซึ่งลงทุนโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในช่วงปี 2560 ที่ผ่านมา บริษัทมิได้ดำเนินธุรกิจที่มีความสัมพันธ์ในด้านแข่งขันกับธุรกิจอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ่างมีนัยสำคัญ

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 992.10 ล้านบาท บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งรายได้หลักมาจากธุรกิจนี้ โดยเน้นอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อขาย และ (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และบริการ

โครงสร้างรายได้

หน่วย : ล้านบาท	2558		2559		2560	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,649.51	91.32%	2,647.55	85.92%	2,765.32	84.71%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	34.19	0.86%	129.85	4.21%	195.89	6.00%
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	62.34	1.56%	71.74	2.33%	81.27	2.49%
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3.84	0.10%	21.72	0.71%	22.01	0.67%
รายได้อื่นๆ	246.64	6.17%	210.42	6.83%	199.87	6.12%
รวมรายได้	3,996.52	100.00%	3,081.29	100.00%	3,264.67	100.00%

หมายเหตุ \*รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเป็นต้น

บริษัทมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วม ดังนี้

(หน่วย : บาท)	สัดส่วน (%)	2558	2559	2560
บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด	36.07	(2.81)	(0.00)	(0.00)
บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด*	40.64	(12.37)	(12.88)	(19.13)

## 2.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย




ตั้งแต่ปี 2520 เป็นต้นมา บริษัทได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายมาแล้วกว่า 64 โครงการ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น” และ “สิรินแฮส” ในปัจจุบัน







## 2.1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์

รูปแบบผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทจะเป็นประเภทบ้านสร้างก่อนขาย เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการเช่าอยู่ทันที โดยตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัทมีการพัฒนารูปแบบการก่อสร้างโดยนำนวัตกรรมบ้านสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) ซึ่งจะช่วยย่นระยะเวลาก่อสร้างได้มากกว่าการก่อสร้างปกติหลายเท่าตัว ทั้งยังช่วยลดปัญหาด้านแรงงาน และลดต้นทุนก่อสร้าง ทำให้เพิ่มขีดความสามารถในแข่งขันได้ดียิ่งขึ้น ยึดนโยบาย “ความคุ้มค่า” (Value for Money) ที่ระดับสินค้าราคาเฉลี่ยประมาณ 2.0-5.0 ล้านบาท

โครงการเพื่อขายในปัจจุบัน

โครงการประเภทที่อยู่อาศัย ที่เปิดดำเนินการในปี 2560 มีจำนวน 12 โครงการ ซึ่งประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น” และ “สิรินเฮ้าส์” พร้อมเปิดตัว 4 โครงการใหม่ ได้แก่ โครงการชวนชื่น ทาวน์ แก้วอินทร์-บางใหญ่ ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น โครงการชวนชื่น พาร์ค อ่อนนุช-วงแหวน ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น รวมถึงแบรนด์บ้านเดี่ยวใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชวนชื่น ไพรม์ กรุงเทพฯ-ปทุมธานี และโครงการชวนชื่น ไพรม์ บางนา กม.29 ที่ระดับราคา 3-5 ล้านบาท เพื่อครอบคลุมกลุ่มสินค้าในทุกระดับราคา และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีหลากหลายได้ครบถ้วน

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (ณ 31 ธ.ค.60 )
บ้านเดี่ยว					
ชวนชื่น กรีนบาวด์ 	ถ.กรุงเทพฯ-ปทุมธานี ต.บางคูวัด อ.เมือง จ.ปทุมธานี (ใกล้ สนามกอล์ฟ ชวนชื่น กอล์ฟคลับ)	44-0-59.7 ไร่ (เริ่มขายปี 2558)	216 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140- 169 ตร.ม/หน่วย	800.00	ร้อยละ 100
ชวนชื่น ซิตี้ ไพรม์พาร์ค รัช พล 	แขวงท่าแร้ง เขต บางเขน กรุงเทพฯ	30-0-46.7 ไร่ (เริ่มขายปี 2558)	141 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 163- 170 ตร.ม/หน่วย	771.00	ร้อยละ 97
ชวนชื่น บางนา 	ซอยเกียรติพิพัฒน์ธานี ถ.บางนา-ตราด กม. 29.5 อ.บางบ่อ จ. สมุทรปราการ	180 ไร่ (เริ่ม ขายปี 2539)	606 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 114- 169ตร.ม/หน่วย	1,600.00	ร้อยละ 94

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (ณ 31 ธ.ค.60 )
ชวนชื่น เอกชัย บางบอน 	ติด ถ.บางบอน 4 กรุงเทพฯ	41-0-64.2 ไร่ (เริ่มขายปี 2558)	93 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 190- 260 ตร.ม./หน่วย	758.00	ร้อยละ 42
ชวนชื่น แกรนด์ ราชพฤกษ์ พระราม 5 	ถ.นครอินทร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	25-2-79.2 ไร่ (เริ่มขายปี 2559)	108 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 155- 208 ตร.ม./หน่วย	930.00	ร้อยละ 48
ชวนชื่น ไพร์ม กรุงเทพ- ปทุมธานี 	ถ.กรุงเทพ-ปทุมฯ ต. บางคูวัด อ.เมือง จ. ปทุมธานี	14-0-02.5 ไร่ (เริ่มขายปี 2560)	65 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140- 163 ตร.ม./หน่วย	273.11	ร้อยละ 54
ชวนชื่น ไพร์ม บางนา กม.29 	ซอยเกียรติพิพัฒน์ธานี ถ.บางนา-ตราด กม. 29 บ ำ ง บ 'อ' , สมุทรปราการ	13-3-28.7 ไร่ (เริ่มขายปี 2560)	67 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 122- 169 ตร.ม./หน่วย	238.00	ร้อยละ 31
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด					
สิรินเฮ้าส์ บางนา (เฟส 2) 	ซอยเกียรติพิพัฒน์ธานี ถ.บางนา-ตราด กม. 29.5 อ.บางบ่อ, จ. สมุทรปราการ	31-2-70 ไร่ (เริ่มขายปี 2549)	239 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 106- 143 ตร.ม./หน่วย	670.00	ร้อยละ 99.6
บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม					
ชวนชื่น จรัญฯ 3 	ถ.จรัญสนิทวงศ์ ซอย 3บ ำ ง ก อ ก ไห ญ์ กรุงเทพฯ	25-3-16.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2554)	219 หน่วย พื้นที่ใช้สอยทาวน์ โฮม 170-180 ตร.ม./หน่วย, บ้าน เดี่ยว 346 ตร. ม./หน่วย	1,270.00	ร้อยละ 98

จากตารางข้างต้น เป็นโครงการที่เปิดตัวในปี 2560 จำนวน 4 โครงการ มูลค่ากว่า 1,995 ล้านบาท โดยตั้งบนทำเลที่ใกล้เคียงกับฐานลูกค้าเดิมของบริษัทได้แก่

## 1. โครงการชวนชื่น ไพร้ม กรุงเทพ-ปทุมธานี



ที่ตั้งโครงการ : ถนนกรุงเทพ-ปทุมฯ ตำบลบางคูวัด อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

โครงการชวนชื่น ไพร้ม กรุงเทพ-ปทุมธานี เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น สไตล์อเมริกัน คอตเทจ จำนวน 65 หน่วย มูลค่าโครงการ 273 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลกรุงเทพ-ปทุมธานี บรรยากาศร่มรื่น ใกล้สนามกอล์ฟ 18 หลุม จุดเด่นของโครงการ คือ ตัวบ้านที่ถูกออกแบบดีไซน์ใหม่ในสไตล์อเมริกัน คอตเทจ มีขนาดพื้นที่ใช้สอยครบครัน มีจำนวนห้องนอนถึง 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน พร้อมสวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น บนทำเลศักยภาพ เข้าสู่ใจกลางเมืองโดยสะดวกด้วยทางด่วนศรีสรมาน ใกล้ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ และสถานศึกษา

## 2. โครงการชวนชื่นไพร้ม บางนา กม.29



ที่ตั้งโครงการ : ซอยเกียรติพิพัฒน์ธานี ถนนบางนา-ตราด กม.29 บางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการชวนขึ้นไฟรีม บางนา กม.29 เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 67 ยูนิต มูลค่าโครงการ 238 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ใหม่ของบริษัท ที่โดดเด่นในด้านดีไซน์รูปลักษณ์ใหม่ สไตล์โมเดิร์น ตั้งอยู่บนทำเลบางนา-ตราด บรรยากาศเป็นส่วนตัว สงบ เหมาะสำหรับการอยู่อาศัย

จุดเด่นของโครงการ คือ ตัวบ้านที่ถูกออกแบบดีไซน์ใหม่ในสไตล์โมเดิร์น โดยยังคงฟังก์ชันการใช้งานไว้ได้อย่างครบครัน ตอบโจทย์ในเรื่องความคุ้มค่า คุ้มค่า พร้อมสวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น บนทำเลศักยภาพ เข้าสู่ใจกลางเมืองโดยสะดวกด้วยทางด่วนบูรพาวิถี ใกล้ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ โรงพยาบาล และสถานศึกษา

### 3. โครงการชวนขึ้น พาร์ค อ่อนนุช-วงแหวน



ที่ตั้งโครงการ : แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ

โครงการชวนขึ้น พาร์ค อ่อนนุช-วงแหวน เป็นโครงการบ้านแฝดสไตล์บ้านเดี่ยว ภายใต้แบรนด์ใหม่ของบริษัท ที่เน้นความโดดเด่นทั้งในด้านศักยภาพทำเล การออกแบบที่มีการผสมผสานความโมเดิร์น และความเป็นเอกลักษณ์ได้อย่างลงตัว 126 ยูนิต บนที่ดินขนาด 35-40 ตร.วา บนที่ดินขนาด 35-40 ตารางวา มูลค่าโครงการ 617.4 ล้านบาท

โดยโครงการนี้ เหมาะสำหรับครอบครัวยุคใหม่ ที่ต้องการมาตรฐานการอยู่อาศัยที่เป็นสัดส่วน พร้อมติดตั้ง Fiber Optic และสัญญาณกันขโมยแบบ Motion & Magnetic Sensor ในบ้านทุกหลัง ชุมโครงการหรูหรา พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการครบครัน ทั้งสโมสร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส บนทำเลศักยภาพ เข้าสู่ใจกลางเมืองโดยสะดวกด้วยทางด่วนมอเตอร์เวย์และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ นอกจากนี้ ยังแวดล้อมด้วยศูนย์การค้าและไลฟ์สไตล์มอลล์หลากหลาย ทั้งบนถนนกาญจนาภิเษก และถนนบางนา-ตราด



## 4. โครงการชวนขึ้น ทาวน์ แก้วอินทร์-บางใหญ่



ที่ตั้งโครงการ : ซอยแก้วอินทร์ ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่(บางบัวทอง) จังหวัดนนทบุรี

โครงการชวนขึ้น ทาวน์ แก้วอินทร์-บางใหญ่ เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น บนทำเลแก้วอินทร์ ใกล้รถไฟฟ้าสายสีม่วงและห้างเซ็นทรัล เวสต์เกต จำนวน 274 ยูนิต มูลค่าโครงการ 867 ล้านบาท จุดเด่นของโครงการ คือ ตั๋วบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเทียบเท่าบ้านเดี่ยว มีจำนวนห้องนอนถึง 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน

โดยโครงการนี้ เหมาะสำหรับครอบครัวยุคใหม่ ที่ต้องการมาตรฐานการอยู่อาศัยที่เป็นสัดส่วน โดยมีจุดเด่นคือ ตั๋วบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเทียบเท่าบ้านเดี่ยว มีจำนวนห้องนอนถึง 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน พร้อมติดตั้ง พร้อมติดตั้ง Fiber Optic และสัญญาณกันขโมยแบบ Motion & Magnetic Sensor ในบ้านทุกหลัง ชும்โครงการหรรษา พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการครบครัน ทั้งสโมสร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส บนทำเลศักยภาพ เข้าสู่อใจกลางเมืองโดยสะดวกด้วยทางด่วนศรีรัชและรถไฟฟ้าสายสีม่วง นอกจากนี้ ยังแวดล้อมด้วยศูนย์การค้าและไลฟ์สไตล์มอลล์หลากหลาย บนถนนกาญจนาภิเษก

## 2.1.2 การตลาดและการแข่งขัน

## (1) การตลาด

## (ก) ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลักษณะลูกค้าหลักของบริษัทจะเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้พักอาศัย จึงไม่มีความเสี่ยงในการพึ่งพิงลูกค้ารายใดเป็นพิเศษ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป อาชีพรับจ้างเอกชน และธุรกิจส่วนตัว เป็นส่วนใหญ่

## (ข) กลยุทธ์ทางการตลาด

ช่องทางการจำหน่ายของบริษัท ใช้วิธีการขายตรงแก่ลูกค้า โดยมีสำนักงานขายประจำแต่ละหน่วยงานและสำนักงานใหญ่ รวมไปถึงการต่อยอดของการสร้างแบรนด์ใหม่ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้นและทำการตลาดแบบใหม่ใช้การสื่อสารออนไลน์เพื่อเพิ่มการเข้าถึงลูกค้ากลุ่มใหม่

รวมทั้งเน้นกลยุทธ์การจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์หรือซีอาร์เอ็ม โดยให้ความสำคัญกับลูกค้าในการจัดกิจกรรมหลังการขาย ภายใต้คอนเซ็ปต์ “ครอบครัวมั่นคง” เพื่อสร้างความสัมพันธ์ในการใช้ชีวิตร่วมกันของครอบครัว และเป็นชุมชนที่น่าประทับใจ ซึ่งจะเป็นการสร้างฐานลูกค้าที่แข็งแกร่งของมั่นคงต่อไปในอนาคต

## (2) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

เศรษฐกิจไทยในปี 2560 คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 3.6 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.3 – 3.9) เติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากอุปสงค์ภายนอกประเทศ โดยเฉพาะจากการส่งออกสินค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวดีและกระจายในหลายหมวดสินค้ามากขึ้น ซึ่งเป็นไปตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ดีขึ้น นอกจากนี้ การใช้จ่ายภาครัฐยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ ตามการใช้จ่ายอุปโภคและการลงทุนภาครัฐที่เบิกจ่ายได้ในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังได้รับอานิสงส์จากการจัดทำงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมประจำปีงบประมาณ 2560 จำนวน 1.9 แสนล้านบาท และการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ อาทิ โครงการรถไฟทางคู่และรถไฟฟ้าในเขตเมือง โครงการมอเตอร์เวย์ และโครงการพัฒนาท่าอากาศยาน สำหรับการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ อันจะช่วยให้ต้นทุนการดำเนินธุรกิจอยู่ในระดับที่เอื้อต่อการลงทุนภาคเอกชน นอกจากนี้ การลงทุนภาครัฐที่เพิ่มขึ้นยังจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจและช่วยกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น

ด้านแนวโน้มที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2560 คาดว่าจะมีหน่วยอยู่ที่ประมาณ 111,300 หน่วย ลดลงจากปี 2559 ร้อยละ 12.0 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 100,200 ถึง 122,500 หน่วย โดยในช่วงครึ่งหลังของ ปี 2560 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มจะปรับตัวดีขึ้นกว่าช่วงครึ่งปีแรก เนื่องจากแนวโน้มเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของประชาชนรวมถึงจะได้รับผลดีจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐที่ชัดเจนขึ้น และการขยายสาขาของ Modern trade ซึ่งจะช่วยเร่งการขยายตัวของเมือง โดยกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบมีการขยายตัวในเกือบทุกภูมิภาคโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยระดับกลาง-บน ตามความต้องการที่อยู่อาศัยและการขยายตัวของเมือง ขณะที่กลุ่มที่อยู่อาศัยแนวสูงขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงและพบภาวะอุปทานส่วนเกินในบางพื้นที่ เช่น ต่างจังหวัดและแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ยกเว้นตลาดคอนโดมิเนียมระดับบนบริเวณใจกลางกรุงเทพฯ ที่เติบโตดีโดยเฉพาะจากลูกค้าชาวจีนและไต้หวัน อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการเห็นว่าสัญญาณการเก็งกำไรจากลูกค้ากลุ่มดังกล่าวไม่มากเท่าในอดีต ส่วนหนึ่งเพราะตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ขยายตัวเต็มที่

ด้านสินเชื่อ ผู้ประกอบการเห็นว่าสถาบันการเงินยังคงระมัดระวังการให้สินเชื่อทั้งสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์(Pre-finance) ทำให้ผู้ประกอบการต้องเลือกรายการต้องเลือกกู้ยืมจากบริษัทสินเชื่อและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-finance) โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-ล่างจึงส่งผลให้การระบายสต็อกที่อยู่อาศัยทำได้ช้าลงกว่าอดีต รวมถึงต้องชะลอโครงการลงทุนใหม่ออกไป

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ประเมินว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่รุนแรง กำลังซื้อที่ยังไม่เข้มแข็งความระมัดระวังในการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ความยากในการหาแรงงานและต้นทุนค่าแรงที่คาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้น ประกอบกับยังมีความกังวลเกี่ยวกับภาษีที่ดินที่ยังไม่ชัดเจน ผู้ประกอบการหลายรายจึงปรับตัวในหลากหลายรูปแบบ เช่น การไม่สะสมที่ดิน การพัฒนาโครงการขนาดเล็กลง การเรียกเก็บเงินดาวน์ในสัดส่วนที่สูงขึ้น การทำ Pre-approve เพื่อคัดกรองลูกค้าก่อนยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การเพิ่มมูลค่าที่พักด้วยการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์เพื่อปรับราคาขายขึ้น รวมถึงการเน้นหารายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring income) (ที่มาข้อมูล : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

จากภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2560 ที่ผ่านมามีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการทำตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบัน มีการนำกระบวนการรับจองบ้านในทุกระดับราคาสินค้าตั้งแต่ 2-10 ล้านบาท โดยใช้วิธีการ Pre-approved คือ การให้ลูกค้าเตรียมเอกสารทำเรื่องยื่นกู้ ส่งให้กับทางธนาคารเป็นผู้พิจารณาอนุมัติสินเชื่อก่อนลงบันทึกยอดจองในระบบ นับเป็นขั้นตอนสำคัญที่เข้ามามีส่วนช่วยในการบริหารสินค้าสต็อกบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย และประมาณยอดขายรับรู้โครงการ (Backlog) อย่างมีคุณภาพ ทำให้สามารถประเมินความต้องการของตลาดได้อย่างชัดเจน เป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจไปในเวลาเดียวกัน และเพิ่มการทำ Digital Marketing บนช่องทางออนไลน์ เพื่อสร้างการรับรู้ นำไปสู่กระบวนการตัดสินใจในอนาคต พร้อมทั้งเปิดตัวแบรนด์ใหม่ โครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการชวนชื่น ไพร่มา กรุงเทพมหานคร-ปทุมธานี โครงการชวนชื่น ไพร่มา บางนา กม.29 โครงการชวนชื่น พาร์ค อ่อนนุช-วงแหวน โครงการชวนชื่น ทาวน์ แก้วอินทร์-บางใหญ่

### 2.1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

#### (1) การจัดหาวัตถุดิบหลัก

วัตถุดิบที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท ได้แก่ ที่ดิน และวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยการพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ เน้นทำเลซึ่งอยู่ในเส้นทางที่ใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ (Mass transit) และไม่ไกลจากโครงการเดิมที่บริษัทมีฐานลูกค้า รวมทั้งมีระบบสาธารณูปโภคของรัฐรองรับ โดยผ่านกระบวนการอนุมัติการจัดซื้อที่ดินซึ่งประกอบด้วยคณะทำงานจากฝ่ายต่างๆ ในการพิจารณาเรื่องทำเลและศักยภาพในการพัฒนา สำหรับการติดต่อซื้อที่ดินมีทั้งซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือผ่านตัวแทน โดยหากตัวแทนเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียของบริษัท บริษัทจะดำเนินการเช็คเช่นบุคคลอื่นๆ ภายใต้ผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท

พร้อมกันนี้บริษัท ยังได้เตรียมงบประมาณไว้สำหรับซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคต ควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการใหม่ บนแลนด์แบงค์ที่มีอยู่ ส่งผลให้บริษัทสามารถรักษาดำเนินงานและสร้างรายได้จากการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายได้อย่างต่อเนื่อง

ส่วนการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการของบริษัท บริษัทได้ให้ผู้รับเหมาโครงการเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อเองโดยตรง เว้นแต่วัสดุบางชนิดที่มีราคาแพง/จำเป็นต้องใช้ในปริมาณมาก หรือเพื่อต้องการควบคุมคุณภาพและควบคุมรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่บริษัทต้องการนั้น ทางบริษัทจะเป็น

ผู้ดำเนินการเอง ซึ่งยังทำให้บริษัทได้ประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมากอีกด้วย

(2) ขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิต

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาเลือกใช้ระบบการก่อสร้างที่เหมาะสม เพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขัน โดยปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนารูปแบบการก่อสร้างโดยนำนวัตกรรมบ้านสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) ซึ่งจะช่วยย่นระยะเวลาก่อสร้างได้อย่างมาก

สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมานั้น บริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท โดยการจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมารายย่อย/ขนาดกลาง ซึ่งบริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ มีความพร้อมในการลงทุน มีผลงานดี มีประวัติการส่งมอบงานตรงเวลา และไม่ทิ้งงาน ทั้งนี้ที่ผ่านมาบริษัทผู้รับเหมาที่รับงานจากบริษัทเป็นกลุ่มผู้รับเหมารายย่อยที่มีผลงานที่ดีอย่างต่อเนื่องและร่วมงานกันมานาน ซึ่งผู้รับเหมากลุ่มนี้จะรักษาคุณภาพงานและส่งมอบงานตามกำหนดเพื่อให้สามารถรับงานจากบริษัทได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งถือว่าเป็นจุดแข็งประการหนึ่งของบริษัท

2.1.4 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

(ก) ผลกระทบและการดำเนินการป้องกัน

บริษัทมีมาตรการในการป้องกัน เพื่อหลีกเลี่ยงมิให้เกิดผลกระทบในแต่ละด้าน ดังนี้

1. ทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ	
สภาพภูมิประเทศ	: จัดให้มีการทำรั้วกำแพงรอบบริเวณบ้านพักคนงานให้เป็นสัดส่วน มีการปลูกต้นไม้และทำสวนหย่อมด้านหน้าโครงการเพื่อความสวยงาม
การชะล้างพังทลายของดิน	: มีการสร้างเขื่อนกันดินบริเวณพื้นที่หน้าโครงการใกล้กับแนวแม่น้ำลำคลอง
คุณภาพอากาศ	: มีการป้องกันฝุ่นละอองในพื้นที่โครงการโดยการฉีดพรมน้ำ , ตรวจสอบเครื่องจักรกลที่ใช้ในการก่อสร้างให้อยู่ในสภาพดี เพื่อลดการเกิดเขม่าและควัน
เสียงและการสั่นสะเทือน	: ตรวจสอบเครื่องจักรกลในการก่อสร้างให้อยู่ในสถานที่เสมอเพื่อลดการเกิดเสียงดังอันเนื่องจากเครื่องจักรกลชำรุด และไม่ดำเนินกิจกรรมใดๆ ที่ก่อให้เกิดเสียงดังรบกวนในช่วงเวลาพักผ่อนของชุมชน (หลังเวลา 19.00 น.)

ทรัพยากรน้ำ, การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	:	จัดให้มีรางระบายน้ำรอบๆ บ้านพักคนงาน และบ่อบำบัดน้ำชั่วคราวเพื่อรองรับน้ำเสียจากกิจกรรมต่างๆ ของคนงาน ,จัดสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปลูกสร้างจากคนงานโดยจัดสร้างเป็นแบบเกราะ-กรองไว้อากาศและจัดให้มีการสูบลากตะกอนในบ่อบำบัดไปกำจัด
2. ทรัพยากรชีวภาพ		
มีการดำเนินการตามมาตรการป้องกัน/ลดผลกระทบต่อทรัพยากรกายภาพอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ก่อให้เกิดผลกระทบ		
3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์		
แหล่งน้ำใช้	:	แนะนำให้คนงานใช้น้ำอย่างประหยัด โดยการนำน้ำจากคลองหรือจากบ่อบำบัดน้ำมาใช้ในกิจกรรมก่อสร้างบางส่วน เช่น การล้างอุปกรณ์ก่อสร้าง การรดน้ำต้นไม้ เป็นต้น
การใช้ไฟฟ้า	:	แนะนำให้คนงานใช้ไฟฟ้าอย่างประหยัด , ใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ได้มาตรฐาน , ประหยัดพลังงานและมีอายุการใช้งานยาวนาน , เดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้าฯ
การกำจัดขยะมูลฝอย	:	รวบรวมขยะหรือเศษวัสดุที่เกิดจากการก่อสร้างกองรวมไว้ไม่ให้กระจัดกระจายและนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่หรือนำไปถมที่ , จัดภาชนะรองรับให้เพียงพอกับปริมาณขยะที่เกิดขึ้น , มีฝาปิดมิดชิด ส่วนขยะที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้ควรมีการดำเนินการนำไปทิ้งอย่างน้อยสัปดาห์ละครั้ง
การคมนาคม	:	หลีกเลี่ยงการขนถ่ายวัสดุก่อสร้างในช่วงเวลาเร่งด่วน , จำกัดความเร็วของรถบรรทุก โดยเฉพาะเมื่อเข้าเขตชุมชน และปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการขนส่งอย่างเคร่งครัด , ขับรถด้วยความระมัดระวัง ห้ามจอดรถในบริเวณที่ทำให้เกิดการกีดขวางการจราจร
4. คุณภาพชีวิต		
อาชีวอนามัย	:	มีการพิจารณาด้านมาตรการความปลอดภัย , จัดให้มีการดูแลการใช้อุปกรณ์ป้องกันอันตราย และมีการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยในการทำงาน , มีการอบรมชี้แจงมาตรการต่างๆ แก่หัวหน้าคนงาน หรือจัดหาคู่มือพร้อมคำชี้แจงใช้เพื่อให้เกิดสำนึกและเข้าใจในเรื่องความปลอดภัยให้ดียิ่งขึ้น , มีการจัดหาสวัสดิการด้านสุขภาพต่างๆ เช่น น้ำดื่ม และที่ทิ้งขยะรวม มีการรักษาความสะอาดภายในพื้นที่เพื่อลดมลภาวะ และอุบัติเหตุต่างๆ , จัดให้มีเครื่องปฐมพยาบาลเบื้องต้น , จัดให้มีไฟฟ้า แสงสว่างในเวลากลางคืน บริเวณบ้านพักคนงานให้เพียงพอ
สาธารณสุข	:	กำหนดขอบเขตบ้านพักคนงานให้อยู่ในบริเวณเดียวกัน , มีความเข้มงวดในด้านสุขภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อป้องกันการก่อและแพร่กระจายของเชื้อโรคหรือโรคติดต่อ , จัดให้มีเวรยามรักษาความปลอดภัยออกตรวจดูแลความเรียบร้อยตลอด 24 ชั่วโมง

การป้องกันอัคคีภัย	:	มีการเดินสายไฟทุกชั้นตอน และกระทำอย่างถูกต้องหลักวิชาการ , ออกกฎให้คนงานดับไฟให้สนิทหลังสูบบุหรี่ และประกอบอาหาร
ทัศนียภาพ และสุนทรียภาพ	:	ควบคุมให้มีการดูแลการก่อสร้างบริเวณต่างๆ ภายในโครงการให้เป็นไปตามที่ออกแบบไว้ เพื่อรักษาสภาพภูมิทัศน์ที่ดีของโครงการ

## (ข) ผลการปฏิบัติงานจริงเปรียบเทียบกับอัตราสูงสุดตามกฎหมาย

บริษัทได้มีการวางนโยบายในการรักษาสีสิ่งแวดล้อมเพื่อประโยชน์ของส่วนรวมโดยให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ทางราชการกำหนดไว้

## (ค) ข้อพิพาทและแนวทางแก้ไข

-ไม่มี-

## 2.1.5 งานที่ยังไม่ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้แก่ผู้ซื้อบ้านและที่ดินของโครงการต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขาย เป็นมูลค่ารวมประมาณ 309,476,000 ล้านบาท ดังนี้

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (ยูนิต)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการชวนชื่น ไพรม์ กรุงเทพ-ปทุมธานี (MKP)	6	27,130,000
โครงการชวนชื่น ไพรม์ บางนา กม.29 (MBN)	3	11,540,000
โครงการ ชวนชื่น โมดัส วิภาวดี (MV)	4	39,190,000
โครงการ ชวนชื่น ซิตี้ เบิลด์พาร์ค (BP2)	8	46,640,000
โครงการ ชวนชื่น พาร์ค อ่อนนุช-วงแหวน (POW)	1	5,180,000
โครงการ ชวนชื่น ทาวน์ แก้วอินทร์-บางใหญ่ (TKB)	1	2,790,000
โครงการ ชวนชื่น จรัญฯ 3 (J3)	1	19,350,000
โครงการ ชวนชื่น แกรนด์ ราชพฤกษ์ พระราม5 (R5)	1	7,450,000
โครงการ ชวนชื่น พาร์คกาญจนาฯ-บางใหญ่ (PKY)	2	8,226,000
โครงการ ชวนชื่น แกรนด์ เอกชัย บางบอน (BB4)	2	15,290,000
โครงการ ชวนชื่น ทาวน์กาญจนาฯ-บางใหญ่ (TKY)	1	2,390,000
โครงการ พาร์คคอร์ท -สุขุมวิท 77 (Park Court)	3	124,300,000
รวม	33	309,476,000

## 2.2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการของบริษัทเป็นธุรกิจที่บริษัทมุ่งเน้นให้เกิดรายได้ค่าเช่า ค่าบริการในระยะยาวและต่อเนื่อง (Recurring Income) ซึ่งปัจจุบันมาจากหลากหลายธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า อีก 700 ไร่ เป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ในรูปแบบอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า อาคารสำนักงานให้เช่า ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจโครงการอพาร์ทเมนต์เพื่อเช่า ดังนี้

## 2.2.1 ธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า

ธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ดำเนินการโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) ภายใต้ชื่อ โครงการ บางกอก ฟรีเทรดโซน ( “Bangkok Free Trade Zone” ) ตั้งอยู่ถนนเมืองใหม่บางพลี ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ บนพื้นที่รวม 354.75 ไร่ แบ่งเป็น (1) พื้นที่สาธารณูปโภคประมาณ 27.91 ไร่ และ (2) พื้นที่สำหรับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ในรูปแบบอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า ประมาณ 326.84 ไร่ โดยแบ่งเป็น

- ☐ พื้นที่ในเขตเขตประกอบอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) ประมาณ 103.16 ไร่
- ☐ พื้นที่ในเขตเขตปลอดภาษีอากร (Free Zone) ประมาณ 251.59 ไร่

นอกจากนี้ยังมีเนื้อที่อีก 700 ไร่ ซึ่งจะพัฒนาเป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ในรูปแบบอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า

โดยมีข้อมูลของธุรกิจคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า ดังนี้

ดำเนินการโดย:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2548 ซึ่งบริษัทเริ่มลงทุนใน พรอสเพค เมื่อเดือนตุลาคม 2558
ลักษณะการประกอบธุรกิจ:	ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน
พื้นที่ให้บริการ:	ตั้งอยู่ที่ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone) ถนนเมืองใหม่บางพลี ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยพรอสเพคได้สิทธิการเช่าช่วง เนื้อที่ 354 ไร่ 3 งาน 1.92 ตารางวา (141,901.92 ตารางวา) พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวพรอสเพคได้รับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด แบ่งเป็นสัญญาเช่าช่วงที่ดินจำนวน 3 สัญญา และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารเก็บสินค้า) จำนวน 5 สัญญา รวมทั้งหมด 8 สัญญา ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาดังนี้ 1.สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ครบกำหนดการเช่าช่วงในวันที่ 31 สิงหาคม 2581

	วันที่ 25 ธันวาคม 2582 และวันที่ 8 มกราคม 2583 รวม 3 สัญญา 2. สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารเก็บสินค้า) ครอบคลุม สัญญาเช่าช่วงในวันที่ 24 ธันวาคม 2581 จำนวน 1 สัญญา วันที่ 31 ธันวาคม 2581 จำนวน 3 สัญญา และวันที่ 30 กันยายน 2584 จำนวน 1 สัญญา รวม 5 สัญญา ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าดังกล่าว พรอสเพคได้รับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจาก ชัยนันท์-บางพลี โดยกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเป็นของมูลนิธิโรงพยาบาล สงฆ์ วัดปากน้ำ และวัดมงคลนิมิต
ลักษณะของพื้นที่ที่ให้เช่า	1. โรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าสำเร็จรูป เพื่อให้เช่าในเขตปลอดอากร 2. โรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าสำเร็จรูป เพื่อให้เช่าในเขตอุตสาหกรรม ทั่วไป 3. พื้นที่สำหรับวางตู้คอนเทนเนอร์ 4. ที่ดินสำหรับเช่าระยะยาว 5. คลังสินค้า และโรงงานที่สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Build to suit)
รายละเอียดภายในโครงการ	ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และ อาคารโรงงาน พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค มีพื้นที่ให้เช่าก่อสร้างแล้ว เสร็จ 114,974 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ 1. พื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free Zone) ○ อาคารคลังสินค้า 51.183 ตารางเมตร ○ อาคารโรงงาน 37.852 ตารางเมตร 2. พื้นที่ให้เช่าในเขตทั่วไป (General Zone) ○ อาคารคลังสินค้า 5.695 ตารางเมตร ○ อาคารโรงงาน 20.244 ตารางเมตร รวม 114,974 ตารางเมตร
อัตราการเช่าเฉลี่ย	ร้อยละ 73% ของพื้นที่อาคารทั้งหมด หรือ 89% ของพื้นที่อาคารที่ สร้างเสร็จ

จุดเด่นของโครงการ บางกอก ฟรีเทรดโซน (“Bangkok Free Trade Zone”)

- (1) สิทธิประโยชน์ด้านภาษีจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI, กรมศุลกากร และ  
เขตพื้นที่สีม่วง ซึ่งยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีอากรนำเข้าและอากรส่งออกให้แก่ผู้ประกอบการที่เข้า  
มาเช่าพื้นที่โครงการเพื่อนำเข้าวัตถุดิบและผลผลิตสินค้าเพื่อจำหน่ายทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งถือเป็น  
แรงจูงใจให้ผู้ประกอบการที่ต้องการเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าในทำเลศักยภาพที่เอื้อประโยชน์  
ต่อการดำเนินธุรกิจสูงสุด



- (2) ทำเลที่ตั้งของโครงการยังอยู่ในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและด้านโลจิสติกส์ บนถนนบางนา-ตราด อยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิเพียง 17 กิโลเมตร ทำเลกรุงเทพฯ 23 กิโลเมตร ทำเลแหลมฉบัง 90 กิโลเมตร โดยใช้เวลาเดินทางเพียง 60 นาที ซึ่งถือเป็นทำเลที่เหมาะสมแก่การเป็นจุดยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ ในการขนส่งและกระจายสินค้าทั้งในประเทศและส่งออกต่างประเทศทั่วโลก

ในปี 2560 พรอสเพคได้ก่อสร้างอาคารคลังสินค้า/โรงงาน จนมีพื้นที่พร้อมเช่าทั้งหมด 114,974 ตารางเมตร ณ สิ้นปี 2560 พรอสเพคสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับผู้ประกอบการ 102,518 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเช่าครอบคลุมพื้นที่ร้อยละ 89.17 ค่าเช่าเฉลี่ย 175 บาท/ตารางเมตร/เดือน

อนึ่ง เมื่อปี 2559 พรอสเพคได้ขายสิทธิการเช่าที่ดิน 85 ไร่ ให้แก่บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าที่พรอสเพคถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานเพื่อให้เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าหรือขาย ในพื้นที่บางส่วนของโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน โดยบริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัดมีเงินทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่า 10 ปี กับ SCANIA เพื่อเช่าพื้นที่โรงงาน ประมาณ 14,000 ตารางเมตร การก่อสร้างจะแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2561

ส่วนได้เสียของบริษัทในบริษัทร่วมค้า

หน่วย : ล้านบาท	สัดส่วน (%)	2559	2560
บจก. ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์	40	(0.18)	0.21

#### 2.2.2 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทให้บริการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานภายในอาคารมั่นคงเคหะการ สำหรับพื้นที่ในส่วนที่บริษัทไม่ได้ใช้ประโยชน์ รวมทั้งให้บริการที่จอดรถ มาตั้งแต่เริ่มเปิดให้บริการอาคารมั่นคงเคหะการ มาตั้งแต่ปี 2532

#### 2.2.3 ธุรกิจอพาร์ทเมนต์เพื่อเช่า

ได้แก่ โครงการอพาร์ทเมนต์เพื่อเช่า โดยใช้ชื่อ โครงการ Park Court สุขุมวิท 77 ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) ) จำนวน 5 อาคาร อาคารละ 7 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต/อาคาร ขนาด 3 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 260 ตารางเมตร มีพื้นที่จอดรถ 34 คันต่ออาคาร

โดยเป็นโครงการอพาร์ทเมนต์แห่งแรกของบริษัท ซึ่งบริษัทได้เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการเพื่อเช่าได้ เนื่องจากในอนาคตจะมีโรงเรียนนานาชาติ (Bangkok Prep) ในพื้นที่ตรงข้ามของโครงการ ดังนั้น การพัฒนาเป็นอพาร์ทเมนต์เพื่อเช่าจึงเป็นการรองรับครอบครัวชาวต่างชาติที่ส่งบุตรหลานมาเล่าเรียนที่โรงเรียน

นานาชาติดังกล่าว รวมทั้งกลุ่มชาวต่างชาติส่วนใหญ่ที่ทำงานในโซนสุขุมวิทด้วยทำให้สะดวกในการเดินทางอย่างมาก เนื่องจากเดินทางสะดวกทั้งรถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุช ใกล้ทางขึ้น-ลงทางด่วนฉลองรัช สุขุมวิท 50 และ ใกล้ปากซอยสุขุมวิท 71 และ 77 และเดินทางไปสนามบินสุวรรณภูมิได้สะดวก โดยมีจุดเด่นหลักของโครงการที่นอกเหนือจากทำเล และการเดินทางที่สะดวกแล้วยังมีสวนขนาดใหญ่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับครอบครัว เช่น สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่สำหรับจัดงานสังสรรค์ เพื่อให้คนในครอบครัวได้ใช้เวลาด้วยกันอย่างเต็มที่

#### 2.2.4 ธุรกิจสนามกอล์ฟ

ธุรกิจสนามกอล์ฟ ดำเนินการโดยบริษัท โดยเปิดให้บริการสนามกอล์ฟ “ชวนชื่น กอล์ฟ คลับ” มาตั้งแต่ปี 2541 ซึ่งเป็นสนามกอล์ฟ 18 หลุม พร้อมคลับเฮ้าส์และสนามไดร์ฟกอล์ฟ โดยมีพื้นที่ประมาณ 400 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนกรุงเทพ-ปทุมธานี อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

#### 2.2.5 ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจของพรอสเพค นอกจากนี้ในเดือน มีนาคม 2559 บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคาร โดยเริ่มบริหารโครงการแรกคือ ออกัส คอนโดมิเนียม ในปี 2559

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง (Risk Factor)

#### 3.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ (Business Risk)

รายงานภาวะและแนวโน้มธุรกิจปี 2560 ซึ่งจัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทยกล่าวว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2560 มีอัตราการเติบโตดีอย่างต่อเนื่อง แต่การฟื้นตัวของการใช้จ่ายภายในประเทศยังไม่เข้มแข็งและกระจายตัวมากนัก โดยกำลังซื้อที่ดียังกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง และพนักงานประจำ นอกจากนี้ ภาระหนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับที่สูงอุปสรรคกับธนาคารพาณิชย์ยังคงระมัดระวังการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งสะท้อนจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อในหลายโครงการที่อยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 40-50

อย่างไรก็ดี กิจกรรมเศรษฐกิจที่ดีขึ้นจะส่งผลให้ความเชื่อมั่นในการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2561 เพิ่มขึ้นตามไปด้วย อีกทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลขยายตัวต่อเนื่องทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบและแนวสูง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากความคืบหน้าของโครงการรถไฟฟ้าและการเร่งเปิดโครงการหลายรายการหลังจากที่ชะลอในช่วงต้นปีเพื่อระบายอุปทานคงค้าง ทำให้ผู้ประกอบการเชื่อมั่นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้พ้นจุดต่ำสุดไปแล้ว

เพื่อเป้าหมายในการสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว บริษัทได้มีจัดทำมาตรการในการรองรับความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการระบายอุปทานคงค้างในสภาวะการแข่งขันของอุตสาหกรรมที่สูงในขณะนี้ บริษัทสนับสนุนให้ลูกค้าดำเนินการยื่นขออนุมัติเครดิตเบื้องต้น (Pre Approve) และให้ลูกค้าเช็คเครดิตบูโรกับธนาคารพาณิชย์ก่อนทำการเปิดใบจอง เพื่อแก้ปัญหาการขอสินเชื่อไม่ผ่านเมื่อถึงเวลาโอนที่อยู่อาศัยและบริษัทจะจัดหาแนวทางสนับสนุนแก่ลูกค้าได้อย่างเหมาะสม และเมื่อลูกค้าทราบผลการขออนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทจะมีการประสานงานกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าในขั้นต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

#### 3.2 ความเสี่ยงด้านการผลิต (Production Risk)

ในภาคการผลิตที่ได้รับผลกระทบจากราคาน้ำมันและราคาเหล็กที่ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนจากราคาวัตถุดิบปรับตัวเพิ่มขึ้นและธุรกิจต้องมีการแบกรับต้นทุนบริหารจัดการที่สูงขึ้นตามไปด้วย นอกจากนี้ ธุรกิจยังเผชิญกับแนวโน้มของราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นทุกปีและแรงงานที่หายากขึ้น ส่วนหนึ่งจากผลกระทบของ พ.ร.ก. การบริหารจัดการการทำงานของ คนต่างด้าว พ.ศ. 2560 อย่างไรก็ดี ในช่วงต้นปี 2561 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่คาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มดีต่อเนื่อง หลายบริษัทมีแผนการลงทุนซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับเปิดโครงการใหม่ในปี 2561 มากขึ้นโดยเน้นที่กลุ่มลูกค้าตลาดกลาง-บน

ความเสี่ยงด้านการผลิตของบริษัทได้มีการดำเนินการวางแผนการจัดการความเสี่ยงทั้งในส่วนของต้นทุนราคาที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นและการขาดแคลนผู้รับเหมา โดยบริษัทได้มีการวางแผนงานในการจัดหาผู้รับเหมาในบริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ของโครงการและมีฝ่ายควบคุมคุณภาพเข้าไปตรวจสอบคุณภาพของการทำงาน ในขณะเดียวกัน บริษัทได้มีการวางแผนการในการบริหารต้นทุนที่มีราคาปรับเพิ่มสูงขึ้นโดยติดตามความผันผวนของราคาวัสดุที่สำคัญของบริษัทและประมาณการการใช้วัสดุแต่ละประเภทล่วงหน้า เพื่อทำการสั่งซื้อและเก็บสินค้าล่วงหน้าซึ่งเป็นการป้องกันราคาวัสดุที่อาจปรับตัวสูงขึ้นและลดโอกาสที่จะได้รับสินค้าวัสดุล่าช้าอีกด้วย

### 3.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

แนวโน้มราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้นก่อปรกกับการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การบริหารจัดการต้นทุนและกระแสเงินสดจึงเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจที่ต้องการเงินทุนหมุนเวียนสูง โดยบริษัทสามารถรักษาความแข็งแกร่งทางการเงินด้วยอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) เพียง 1.15 เท่า ณ สิ้นปี 2560 ในขณะที่ภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ย (Interest-bearing debt) ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 1.04 ล้านบาท ซึ่งข้อมูลทางการเงินเหล่านี้แสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องทางการเงินที่สูงของบริษัท และความพร้อมในการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ตลอดจนพัฒนาคุณภาพในการดำเนินงานด้านต่างๆ เช่น การวิเคราะห์วิจัยตลาดและลูกค้าในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ การวางแผนจัดทำการตลาดเชิงรุกโดยใช้เทคโนโลยีมากยิ่งขึ้น และการพัฒนาบุคลากรของบริษัทให้มีคุณภาพและสามารถสืบทอดตำแหน่งสำคัญของบริษัทได้อย่างเหมาะสมในอนาคต

บริษัทได้มีการศึกษาและพิจารณาเพื่อหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำเพื่อใช้ในการดำเนินงาน และให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีอยู่ของบริษัท โดยการวางแผนแนวทางในการเปลี่ยนทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้น้อยให้เป็นเงินทุนของบริษัท เพื่อนำไปลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่มั่นคงให้กับบริษัทได้ในระยะยาว

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย4.1 ทรัพย์สินถาวรของบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินหมุนเวียนและทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจรวม เป็นมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 13,158.98 ล้านบาท ดังนี้

(รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560)

รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	อายุการใช้งาน (ปี)	มูลค่าตามบัญชี – สุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย</li> <li>- ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย</li> <li>- วัสดุก่อสร้าง</li> </ul> หัก ค่าเผื่อการด้อยค่ามูลค่าสุทธิ	บริษัทเป็นเจ้าของ		8,799.82  8,153.33  647.32  0.55  (1.38) <u>8,799.82</u>	มี โดยจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินวงเงินจำนอง 2,225.35 พันล้านบาท
ที่ดินรอการพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ		1,141.41	ทรัพย์สินบางส่วนเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาโครงการและได้ทำการประเมินราคาใหม่ในปี 2558 – 2560 ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บริษัท ได้ปรับราคาประเมินที่ดินดังกล่าวตามมูลค่างานที่ได้ส่งมอบให้ลูกค้าแล้วโดยใช้วิธีอัตราถัวเฉลี่ยพื้นที่ที่เหลือขายเทียบกับพื้นที่ที่ได้ทำการประเมินไว้
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	บริษัทเป็นเจ้าของ		408.13	
สิทธิการเช่า <sup>1/</sup>	บริษัทและบริษัทย่อย เป็นคู่สัญญา กับบุคคลภายนอก	5 – 50 ปี หรือตามอายุสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่	1,883.98	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	บริษัท และบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ		925.64	
รวมมูลค่า-สุทธิ			13,158.98	

หมายเหตุ<sup>1/</sup> บริษัท ได้ทำสัญญาเช่าและลงทุนพัฒนาที่ดิน (“สัญญาเช่าที่ดิน”) เพื่อพัฒนาเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัท ภายใต้ชื่อ อาคารมั่นคงเคหะการ ตามสัญญาเช่านี้กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี จะสิ้นสุดในปี 2561 ซึ่งบริษัท ผู้ก่อกำเนิดจะชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาในสัญญา เป็นเงินประมาณ 65.75 ล้านบาท โดยที่บริษัทเป็นผู้ก่อสร้างอาคาร ตามรูปแบบที่กำหนดในเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินฯ ซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าที่ดินฯ จะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า

#### รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน

ที่ตั้ง	บนโฉนดเลขที่ 2057 เลขที่ดิน 3 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อก่อสร้างอาคารมั่นคงเคหะการ เลขที่ 719 ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ระยะเวลาเช่า	30 ปี สิ้นสุดในปี 2561
เนื้อที่	2-3-67 ไร่ (พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 18,300 ตารางเมตร)
การใช้งาน	เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานใหญ่
ภาระผูกพัน	ไม่มี

#### 4.2 ทรัพย์สินไม่มีตัวตนของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ลิขสิทธิ์ และซอฟต์แวร์ คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 5.47 ล้านบาท

#### 4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม - สุทธิ เป็นจำนวนเงิน 2,653.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.22 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท) โดยมีรายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท โดยไม่มีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วม

4.4 ที่ดินมีไว้เพื่อขาย ที่ดิน อาคารพร้อมส่วนปรับปรุงและสนามกอล์ฟมูลค่าตามราคาประเมิน

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง / รายการ	พท.คงเหลือ (ตร.วา)	ผู้ประเมินราคา	ปีที่ประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	ชวนชื่นบางนา	ช.เกียรติพิพัฒน์ธานี ถ.บางนา-ตราด กม.29 บางบ่อ สมุทรปราการ	85,363	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559	842,701	ธ.ไทยพาณิชย์(บางส่วน)
	ชวนชื่นฟลอราวิลล์ , บิ๊กไฮด์	ถ.กรุงเทพ-ปทุมธานี ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	1,928	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559	46,803	-
	ชวนชื่นกอล์ฟโอเวนวิ	ถ.กรุงเทพ-ปทุมธานี ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	3,859	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559	93,686	-
	ชวนชื่นไพล์ม บางนา กม.29	ช.เกียรติพิพัฒน์ธานี ถ.บางนา-ตราด กม.29 บางบ่อ สมุทรปราการ	2,968	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	120,538	-
	เบลล์พาร์ค ชวนชื่นซิตี้	ถ.วัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กทม.	1,860	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559-2560	80,005	-
	ไพล์มพาร์ค ชวนชื่น ซิตี้	ถ.วัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กทม.	214	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559	18,849	-
	ชวนชื่นโมเดิร์นวิภาวดี	ถ.วิภาวดี-รังสิต กรุงเทพฯ	14,069	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	699,607	ธ.ไทยพาณิชย์(บางส่วน)
	ชวนชื่นจรัญฯ 3	ถ.จรัญสนิทวงศ์ แขวงวัดท่าพระ กทม.	596	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	82,338	-
	ชวนชื่น แกรนด์ เอกชัย-บางบอน	ถ.บางบอน4 แขวงบางบอน เขตบางบอน กทม.	5,736	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	292,289	ธ.ไทยพาณิชย์
	ชวนชื่น แกรนด์ ราชพฤกษ์-พระราม 5	ถ.นครอินทร์ ต.บางไผ่ อ.เมืองนนทบุรี นนทบุรี	3,501	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559	352,718	ธ.กรุงไทย
	ชวนชื่นทาวนิกกาญจนา-บางใหญ่	ช.วัดพระนอน ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ นนทบุรี	2,684	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559	230,042	-
	ชวนชื่นพาร์คกาญจนา-บางใหญ่	ช.กันตนา ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ นนทบุรี	3,226	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559	220,686	-
	ชวนชื่นทาวนิกแก้วอินทร์-บางใหญ่	ช.แก้วอินทร์ ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่(บางบัวทอง) นนทบุรี	5,970	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	434,414	ธ.กรุงไทย
	ชวนชื่นไพล์ม กรุงเทพ-ปทุมธานี	ถ.กรุงเทพ-ปทุมธานี ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	1,915	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	104,162	-
	ชวนชื่นพาร์คอ่อนนุช วงแหวน	แขวงประเวศ เขตประเวศ กทม.	4,419	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	328,481	ธ.กรุงไทย
	อื่นๆ		70,180	บจ.กรุงเทพประเมินราคา, บจ.ที.เอ.มาเนจเม้นท์ฯ	2559-2560	6,058,159	ธ.เกียรตินาคิน(บางส่วน) , ธ.ไทยพาณิชย์(บางส่วน)
2		ที่ดินรอการพัฒนา เพื่อขายอื่นๆ		บจ.เอียร์ แอฟไพเรซด์,บจ.เพชรสยามฯ,บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2558-2560	2,603,879	
		สิทธิการเช่าและอาคารพร้อมส่วนปรับปรุง				2,165,781	
		อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				445,118	
		สนามกอล์ฟและสโมสร อื่นๆ				1,067,851	
		รวม				16,288,107	
		หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				(502,928)	
		สุทธิ				15,785,179	

ทรัพย์สินลำดับที่ 1 เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพัฒนาเพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุในงบการเงินหมายเลข 8 , 9 และ 13

ทรัพย์สินลำดับที่ 2-4 เป็นสิทธิการเช่าพร้อมส่วนปรับปรุง,อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสนามกอล์ฟ ซึ่งมีอายุการใช้งานและการคิดค่าเสื่อมราคาตามหมายเหตุ 3 (ข) , หมายเหตุ 14 , 15 และ 16 ในงบการเงินของบริษัท

ทรัพย์สินลำดับที่ 1-4 ได้ทำการประเมินไว้ไม่เกิน 3 ปี คือในปี 2558-2560 ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ส่วนที่ประเมินราคาที่ดิน,อาคารพร้อมส่วนปรับปรุงและสนามกอล์ฟที่จัดทำไว้เกิน 6 เดือน ก่อนวันยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี บริษัทได้ปรับราคาประเมินที่ดินในทรัพย์สิน ลำดับที่ 1 ตามมูลค่างานที่ได้ส่งมอบให้กับลูกค้าแล้ว

โดยใช้วิธีอัตราถัวเฉลี่ยพื้นที่ที่เลือกขายเทียบกับพื้นที่ได้ทำการประเมินไว้ในปี 2558-2560

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2560



6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น6.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	MK
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001567
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อให้เช่าและบริการ
สำนักงานใหญ่		
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 719 อาคารมั่นคงเคหะการ ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	0-2216-6600-18
โทรสาร	:	0-2216-6619
เว็บไซต์	:	www.mk.co.th
หุ้นที่จำหน่ายแล้ว	:	หุ้นสามัญจำนวน 992,010,177 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

## ผู้สอบบัญชีของบริษัท งบการเงินปี 2560

ชื่อผู้สอบบัญชี	:	นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4795 และ/หรือนางสาวมาริษา ธารธรรพรพกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5752 และ/หรือนางสาวปัทมวรรณ วัฒนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9832
ชื่อสำนักงาน	:	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 50-51 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	:	02-677-2000
โทรสาร	:	02-677-2222

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทที่บริษัทถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ตราไว้
ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง							
1	บริษัท แมนคอน จำกัดประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดเล็ก	719 อาคารมั่นคงเคหะการ ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-216-6600 โทรสาร 02-216-6619	95.50%	20,000,000	20,000,000	2,000,000	10
2	บริษัท บรรทัดทอง พัฒนา จำกัดประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	719 อาคารมั่นคงเคหะการ ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-216-6600 โทรสาร 02-216-6619	100%	637,000,000	637,000,000	6,370,000	100
3	บริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัดประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	719 อาคารมั่นคงเคหะการ ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-216-6600 โทรสาร 02-216-6619	100%	1,002,005,000	1,002,005,000	10,020,050	100
4	บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัดประกอบธุรกิจประเภทผลิตวัสดุปูนซีเมนต์และปูนสำเร็จรูป	719 อาคารมั่นคงเคหะการ ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-216-6646 โทรสาร 02-612-6822	40.64%	235,000,000	235,000,000	47,000,000	5
5	บริษัท ทรัพย์นิรันดร์ จำกัดประกอบธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมทราย	719 อาคารมั่นคงเคหะการ ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	36.07%	18,000,000	18,000,000	180,000	100
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ							
6	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า	48/29 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 16 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-697-3860 โทรสาร 02-697-3869	100%	1,200,000,000	1,200,000,000	120,000,000	10
7	บริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัดประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, อพาร์ทเม้นท์ให้เช่า	719 อาคารมั่นคงเคหะการ ชั้นที่ 2 ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-216-6600 โทรสาร 02-216-6619	100%	100,000,000	100,000,000	1,000,000	100
8	บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัดประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคารและอสังหาริมทรัพย์	719 อาคารมั่นคงเคหะการ ชั้นที่ 3 ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-216-6600 โทรสาร 02-216-6619	100%	3,000,000	5,000,000	50,000	100

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือ หุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ ตราไว้
9	บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแอนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทให้เช่าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	175 อาคารสารคดีตาวเวอร์ ชั้นที่ 13/1 ห้องเลขที่ 1308 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-679-6565 โทรสาร 02-287-3153	40%	350,000,000	350,000,000	35,000,000	10

หมายเหตุ \* บริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด (“มั่นคงลิฟวิ่ง”) ตั้งขึ้นมาจากการควบบริษัทระหว่างบริษัท พาร์ค คอร์ป จำกัด และบริษัท  
ที่ 77 พาร์ค จำกัด และ บริษัท เอ็ม เค 71 จำกัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2560  
ทุนจดทะเบียนของมั่นคงลิฟวิ่ง จำนวน 1,002,005,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,020,000 หุ้น และ  
หุ้นบุริมสิทธิจำนวน 50 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อหุ้นจาก  
บุคคลภายนอกเป็นจำนวนร้อยละ 9.98 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของมั่นคงลิฟวิ่ง ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของ  
บริษัท เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียในมั่นคงลิฟวิ่ง เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 90.02  
เป็นร้อยละ 100

## 6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-