

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา บริษัทยังคงมีนโยบายกลยุทธ์ที่ต่อเนื่องมาจากปี 2558 ซึ่งยังคงเน้นการต่อยอดรากฐานที่มั่นคงของการทำธุรกิจภายใต้คอนเซ็ปต์ “เราสร้างบ้านที่มีแต่ความสุข ให้ทุกคนได้อยู่ร่วมกัน” (We Build A Place of Family Togetherness) ขยายมาสู่แนวคิด “สุขที่เราได้อยู่ร่วมกัน” (For The Best Togetherness) โดยเริ่มตั้งแต่ภายในองค์กร ที่ดูแลพนักงานเปรียบเสมือนบุคคลในครอบครัว ส่งเสริมความก้าวหน้าในอาชีพ มีสภาพการทำงานที่ดีอยู่ในสังคมที่อบอุ่น สุขภาพทางการเงินและสุขภาพกายที่แข็งแรง ส่งต่อความสุขไปสู่ผู้บริโภคผ่านกระบวนการมุ่งมั่นพัฒนาสินค้าและบริการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง จนได้รับรางวัลบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2561 ประเภทโครงการจัดสรร จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน

โดยที่บริษัท ยังคงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อการขาย ภายใต้แบรนด์ “ชวนชื่น” โดยเน้นทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งอยู่ในเส้นทางที่ใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ (Mass transit) บนทำเลที่บริษัทมีฐานลูกค้าเดิม เช่น ทำเลย่านรัชพล บางนา นนทบุรี และปทุมธานี อย่างต่อเนื่อง พร้อมขยายสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพสูง เช่น รัชสิต-นครนายก ที่เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยม เนื่องจากมีระบบการคมนาคมที่สะดวกสบาย รายล้อมด้วยสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

นอกจากนี้ บริษัทยังมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนกำไรจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและการบริการ ให้มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ภายในระยะเวลาอันใกล้โดยการเพิ่มสัดส่วนโครงการที่สร้างรายได้ในระยะยาว (Recurring Income) จากธุรกิจสนามกอล์ฟ อาคารให้เช่า และต่อยอดธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และ โครงการพาร์ค คอร์ท สุขุมวิท 77 ซึ่งเจาะตลาดบนและกลุ่มชาวต่างชาติที่พักอาศัยหรือทำงานในประเทศไทย พร้อมต่อยอดโอกาสทางธุรกิจใหม่เพิ่มเติม โดยเน้นด้านสุขภาพและการพักอาศัย เพื่อสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดี (Well-Being) ได้แก่ Boutique Hotel ร่วมกับบริษัทชั้นนำจากประเทศเวียดนาม และ Health and Wellness Village ร่วมกับบริษัทที่มีชื่อเสียงในด้านการฟื้นฟู ดูแลรักษาสุขภาพระดับประเทศ

วิสัยทัศน์ (Vision)

บริษัทจะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศ โดยมุ่งเสนอสินค้าและบริการที่คุ้มค่าคุ้มค่าแก่ลูกค้า

พันธกิจ (Mission)

- 1) ด้านการเงิน สร้างฐานะทางการเงินที่มั่นคง สร้างผลตอบแทนที่สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ด้วยยอดขายที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ
- 2) ด้านการตลาด มุ่งเสนอสินค้าที่มีคุณภาพดี ทั้งในแง่ทำเล คุณภาพงานก่อสร้างและสภาพแวดล้อม ในราคาที่สามารถคุ้มค่าต่อลูกค้า รวมไปถึง การบริการที่ลูกค้าประทับใจ และสร้างชื่อ “ ชวนชื่น ” ให้เกิดการรับรู้ต่อสาธารณชนในฐานะโครงการที่อยู่อาศัยชั้นนำ อย่างต่อเนื่อง
- 3) ด้านกระบวนการผลิตและการให้บริการ ส่งมอบสินค้าและบริการชั้นดี ตรงกำหนดเวลา เปี่ยมประสิทธิภาพ มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง
- 4) ด้านการบริหาร เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน มุ่งเน้นความพยายาม บรรลุถึงเป้าหมายในทุกส่วนงาน และส่งเสริมธรรมาภิบาล
- 5) ด้านบุคลากร สร้างจิตสำนึกด้านคุณภาพและบริการ สร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้และพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ภายใต้บรรยากาศการทำงานที่อบอุ่นฉันท์มิตร

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ประวัติความเป็นมา

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

โดยบริษัทก่อตั้งขึ้นด้วยเงินทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 8 ล้านบาท เมื่อปี 2499 ภายใต้ชื่อ “ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มั่นคงสถาปัตย์” โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกเพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ ภายหลังจากนั้นอีก 5 ปี จึงได้เริ่มประกอบธุรกิจอาคารและที่ดินควบคู่กับงานรับเหมาก่อสร้าง ต่อมาในปี 2511 จึงได้จัดตั้งห้างหุ้นส่วนจำกัด ช.มั่นคงเทรดดิ้ง ขึ้นมาอีกหน่วยงานหนึ่ง เพื่อดำเนินธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายค้าปลีกและค้าส่งวัสดุก่อสร้าง จนกระทั่งเมื่อปี 2520 บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรแห่งแรก ภายใต้ชื่อ “ชุมชนชวนชื่น” ที่ถนนประชาชื่น และได้เติบโตขึ้นตามลำดับด้วยผลงานที่เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภค โดยบริษัทเริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มรูปแบบเมื่อปี 2524 ต่อมาบริษัทได้รับการพิจารณาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริษัทแรกที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2533 จากนั้นจึงจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนในปี 2536 และเมื่อปี 2537 บริษัทได้เริ่มพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและการบริการ โดยการพัฒนาสถานที่จอดรถในคอนโดฟลัดบ์ กระทั่งในปี 2548 ได้เปิดตัวบ้านเดี่ยวใหม่ ภายใต้แบรนด์ ชวนชื่น และ สิรินเฮ้าส์ จวบจนปัจจุบันทั้งนี้ บริษัทได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายมาแล้วกว่า 70 โครงการ ครอบคลุมทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา
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 ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัท ย่อย 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 คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)) เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานเพื่อเช่า หรือโอนสิทธิการเช่าหรือขาย ในพื้นที่บางส่วนของโครงการบางกอกฟรียูไรนด์ โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1 ล้านบาท ซึ่งพรอสเพคถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40.00 ของทุนจดทะเบียน โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทร่วมทุน ชื่อ บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแอนด์ 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 ที่ 77 ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่มีการจอง/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 ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาดในขณะที่ยกเลิกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว มีอายุไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่ออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว เสนอขายหุ้นกู้ในคราวเดียว หรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการ

และ/หรือในลักษณะหมุนเวียนให้แก่ประชาชนทั่วไปและ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศและ/หรือในต่างประเทศและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎระเบียบ อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นนั้น

- เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้ขายหุ้นทั้งหมดร้อยละ 40.64 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว ของบริษัท สยามคัสซีเมนต์ จำกัด และร้อยละ 36.07 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว ของบริษัท ทรีเพี้ยนสิงห์ จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทรวมของบริษัทยกไปให้กับบริษัท บรรทัดทองพัฒนา จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นจำนวนเงิน 81.30 ล้านบาท และ 0.01 ล้านบาท ตามลำดับ
- เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ปรับโครงสร้างการลงทุนเพื่อประโยชน์ในการควบรวมบริษัทย่อย โดยการซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท พาร์ค คอร์ธ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) จากบริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย) จึงทำให้บริษัทพาร์ค คอร์ธ จำกัด มีสถานะเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2560 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการปรับโครงสร้างเพื่อการควบรวมบริษัทย่อย
- 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 ปี

ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกุดังกล่าวเป็นไปตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560

- เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด “ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้” ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมหุ้นละ 20 บาท เป็นเงิน จำนวน 1 ล้านบาท โดยบริษัทชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้ว
- เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2560 บริษัท พาร์ค คอร์ธ 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 ต่อมารัฐกิจการชำระตราสารหนี้เรียบร้อยแล้ว
- 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 ต่อมารัฐกิจการชำระตราสารหนี้เรียบร้อยแล้ว
- เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัททำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเริ่มต้นวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2591 บริษัทตกลงชำระค่าตอบแทนตลอดการเช่าช่วงที่ดินเป็นจำนวนรวม 347.8 ล้านบาท

ปี 2561

- เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 2/2561 ได้มีมติดังนี้
 - อนุมัติให้บริษัท บรรทัดทองพัฒนา จำกัด (บริษัทย่อย) ขายหุ้นทั้งหมดร้อยละ 40.64 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท สยามคัสชีเมนต์ จำกัด และร้อยละ 36.07 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทย่อยดังกล่าวออกไปให้กับบริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นจำนวนเงิน 81.30 ล้านบาท และ 0.01 ล้านบาท ตามลำดับ
 - อนุมัติให้บริษัทซื้อหุ้นจากบุคคลภายนอกเป็นจำนวนร้อยละ 9.98 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัทเป็นจำนวน 100 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียในบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 90.02 เป็นร้อยละ 100
- เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561, วันที่ 12 กันยายน 2561, วันที่ 16 พฤศจิกายน 2561 และวันที่ 21 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2561 ครั้งที่ 2/2561 ครั้งที่ 3/2561 และครั้งที่

4/2561 เป็นจำนวนเงิน 250 ล้านบาท , จำนวนเงิน 420 ล้านบาท, จำนวนเงิน 101 ล้านบาท และจำนวนเงิน 138 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นไปตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560

- เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2561 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดตั้งใหม่และเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 เป็นจำนวน 1 ล้านบาท และบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าวแล้ว
- เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2561 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2561 เป็นจำนวนเงิน 137 ล้านบาท
ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2560
- เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.22 บาท ซึ่งจ่ายจากกำไรสะสม คิดเป็นเงินรวมทั้งสิ้นรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 218,242,238.94 บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 3 พฤษภาคม 2561 (Record Date) เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2561
- เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2561 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2561 เป็นจำนวนเงิน 584 ล้านบาท
ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นไปตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560
- เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,500 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 14.99 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้ว
- เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561 และเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2561 บริษัทได้ซื้อหุ้นจากบุคคลภายนอกเป็นจำนวนรวมร้อยละ 4.50 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท แมนคอน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท เป็นจำนวนรวม 6.93 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียในบริษัท แมนคอน จำกัด เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 95.50 เป็นร้อยละ 100
- เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,500 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 2,600 ล้านบาท โดยออกหุ้น

สามัญใหม่จำนวน 11 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้ว

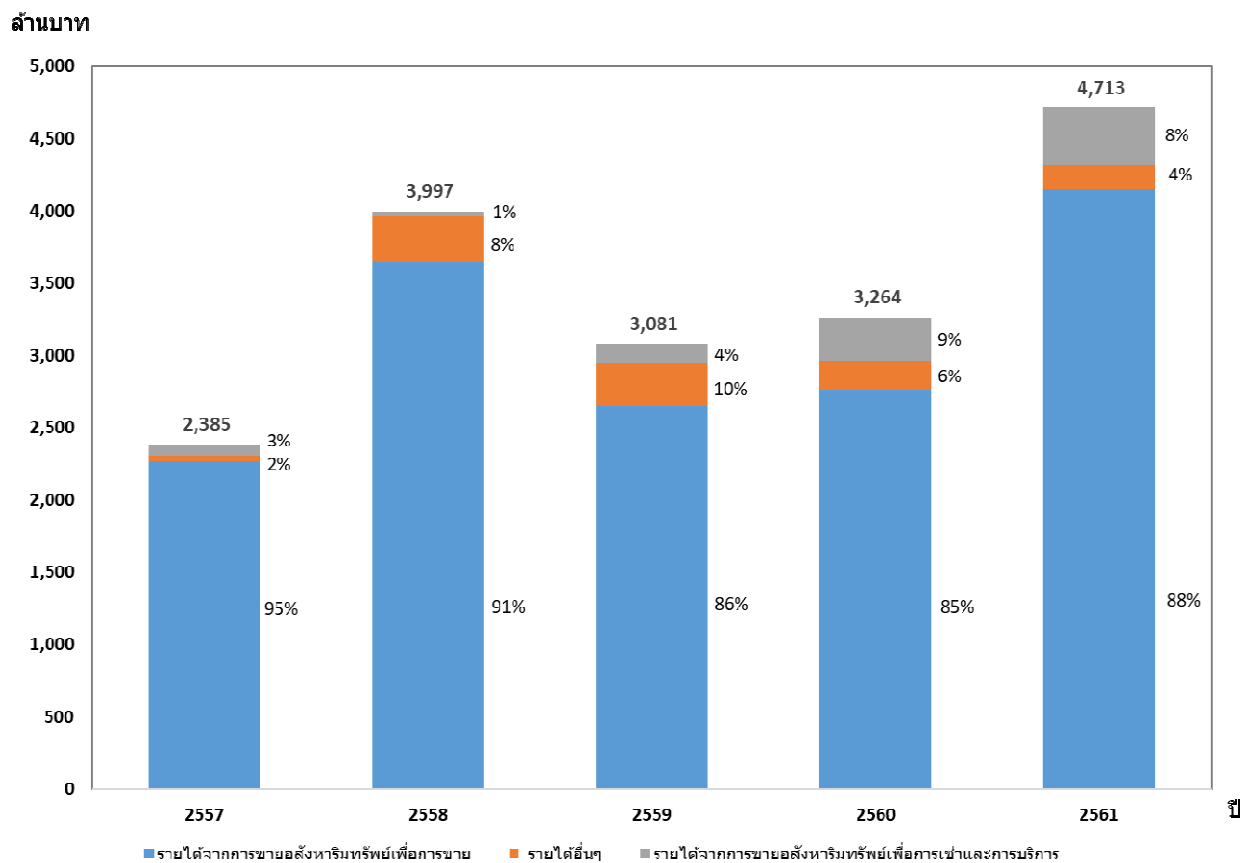
- เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ขายหุ้นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท บรรทัดทอง พัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท และบริษัทได้ตกลงขายสิทธิเรียกร้องในดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อยดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอก โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 660 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด” เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยได้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญร้อยละ 25 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด (“เอ็มเคเอช แอสเซทส์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทโดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ได้มีมติอนุมัติให้ เอ็มเคเอช แอสเซทส์ เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 6,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.76 ของทุนจดทะเบียนของ Cmejo Joint Stock Company (“Cmejo”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เวียดนาม ในราคาซื้อขายรวม 1,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ โดย Cmejo ประกอบธุรกิจโรงแรมและบริหารโรงแรมในประเทศไทยเวียดนาม Brand ชื่อว่า Christina’s และเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2562 เอ็มเคเอช แอสเซทส์ ได้ชำระค่าหุ้นบางส่วนเป็นจำนวน 9.63 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 992,010,177 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 992,010,177 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

(1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยมุ่งเน้นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย และ

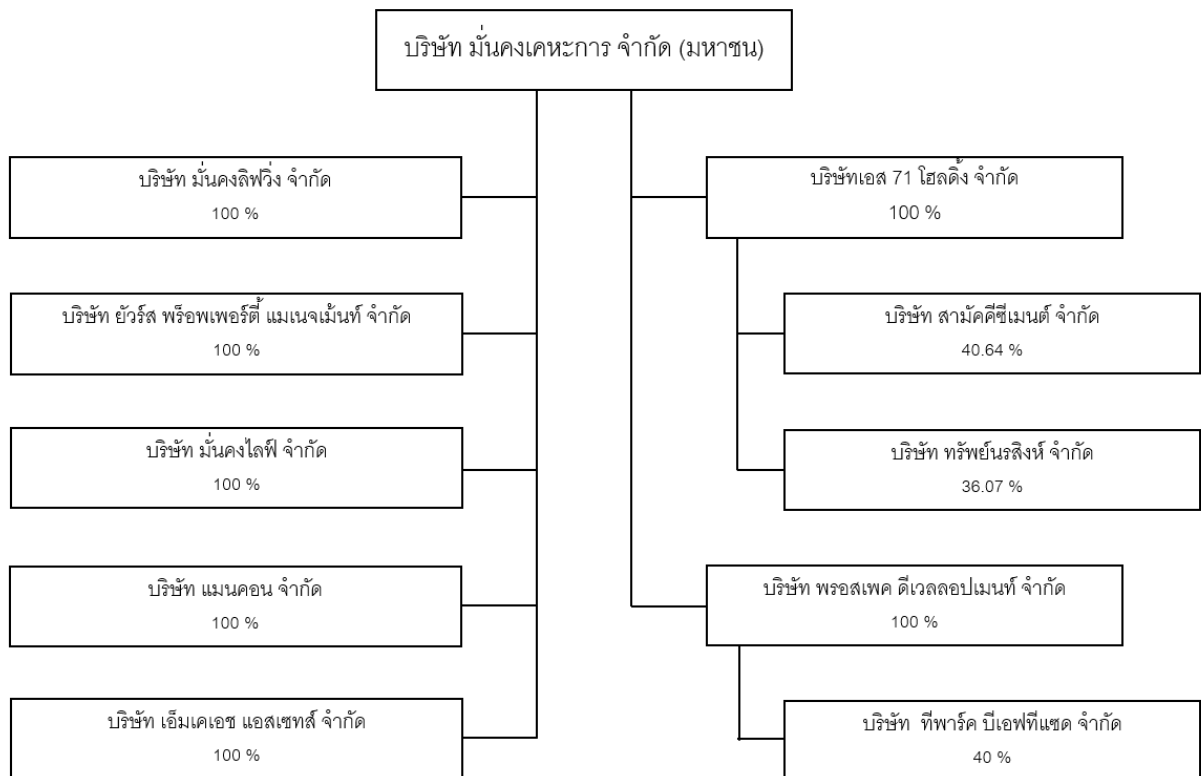
(2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และบริการ

โดยมีผลประกอบการโดยสรุปในปี 2561 ดังนี้



1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นโครงการประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ โดยบริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังต่อไปนี้



☐ บริษัทย่อย ประกอบด้วย

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

หมายเหตุ เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท เฮอร์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด” เพื่อประกอบธุรกิจดำเนินกิจการที่เกี่ยวกับสถานพยาบาล โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

☐ บริษัทร่วมทางอ้อม ประกอบด้วย

1. บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทผลิตวัสดุปูนซีเมนต์และปูนสำเร็จรูป (เป็นบริษัทร่วมของ บริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด)
2. บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมทราย (เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด)

☐ บริษัทร่วมค้า ประกอบด้วย

1. บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด จำกัด ประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งลงทุนโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด”)

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในช่วงปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทมิได้ดำเนินธุรกิจที่มีความสัมพันธ์ในด้านแข่งขันกับธุรกิจอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 992.10 ล้านบาท บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งรายได้หลักมาจากธุรกิจนี้ โดยเน้นอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อขาย และ (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และบริการ

โครงสร้างรายได้

หน่วย : ล้านบาท	2559		2560		2561	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,647.55	85.92%	2,765.32	84.71%	4,152.93	88.11%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	129.85	4.21%	195.89	6.00%	252.14	5.35%
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	71.74	2.33%	81.27	2.49%	109.25	2.32%
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	21.72	0.71%	22.01	0.67%	32.50	0.69%
รายได้อื่นๆ	210.42	6.83%	199.87	6.13%	166.33	3.53%
รวมรายได้	3,081.29	100.00%	3,264.36	100.00%	4,713.15	100%

หมายเหตุ รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเป็นต้น

บริษัทมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วม ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	สัดส่วน (%)	2559	2560	2561
บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด	36.07	(0.00)	(0.00)	(0.00)
บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด	40.64	(12.88)	(19.13)	(25.98)

2.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ตั้งแต่ปี 2520 เป็นต้นมา บริษัทได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายมาแล้วกว่า 70 โครงการ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น” และ “สิรินเฝ้าส” ในปัจจุบัน







2.1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์






รูปแบบผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทจะเป็นประเภทบ้านสร้างก่อนขาย เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการเช่าอยู่ทันที โดยตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัทมีการพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านฟังก์ชันและดีไซน์ อาทิ รูปแบบการก่อสร้างโดยนำนวัตกรรมบ้านกึ่งสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) การออกแบบบ้านรุ่นใหม่ โดยคำนึงถึงการใช้งานแบบอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ตอบโจทย์การใช้งานสำหรับกลุ่มคนทุกวัยผสมเข้ากับเทคโนโลยีอันทันสมัย สนามเด็กเล่นเพื่อส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้ในรูปแบบ education playground เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ประหยัดพลังงาน ได้แก่ กระฉกเขียวตัดแสง หลอดไฟ LED นวัตกรรมบ้านเย็นด้วยระบบ Air Flow ชื่นใจด้วยระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ คำนึงถึงชุมชนที่อยู่อาศัยร่วมกัน ช่วยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี รู้สึกผ่อนคลายและสามารถอยู่อาศัยได้ในระยะยาว ช่วยเพิ่มความสามารถในแข่งขันได้ดียิ่งขึ้น ยึดนโยบาย “ความคุ้มค่า” (Value for Money) ในทุกระดับสินค้า

โครงการเพื่อขายในปัจจุบัน

โครงการประเภทที่อยู่อาศัย ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 มีจำนวน 13 โครงการ ซึ่งประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น” และ “สิรินเฮ้าส์” พร้อมเปิดตัว 6 โครงการใหม่ ได้แก่ “โครงการชวนชื่น ทาวน์ ราชนฤกษ์-345 และโครงการชวนชื่น ทาวน์ รังสิต-คลอง 1 ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น รวมถึงแบรนด์บ้านเดี่ยวใหม่ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการชวนชื่น ไพรม์ วิลล์ กรุงเทพ-ปทุมธานี โครงการชวนชื่น ซิตี นอร์ทวิลล์- วัชรพล โครงการชวนชื่น ซิตี เซาท์วิลล์-วัชรพล และโครงการชวนชื่น วัชรพล-รามอินทรา ที่ระดับราคา 2-8 ล้านบาท เพื่อครอบคลุมกลุ่มสินค้าในทุกระดับราคา และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีหลากหลายได้ครบถ้วน

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (ณ 31 ธ.ค.61)
บ้านเดี่ยว					
ชวนชื่น ซิตี เบลล์พาร์ค 	แขวงท่าแร้ง เขต บางเขน กรุงเทพฯ	19-1-38.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2560)	84 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 143- 170 ตร.ม/หน่วย	378.00	ร้อยละ 100
ชวนชื่น บางนา 	ซอยเกียรติพิพัฒน์ธานี ถ.บางนา-ตราด กม. 29.5 อ.บางพลี จ. สมุทรปราการ	180 ไร่ (เริ่ม ขายปี 2539)	642 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 114- 169 ตร.ม/หน่วย	1,600.00	ร้อยละ 92

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (ณ 31 ธ.ค.61)
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 61
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 77
ชวนชื่น ไพรม์ กรุงเทพฯ - ปทุมธานี 	ถ.กรุงเทพฯ-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 100
ชวนชื่น ไพรม์ 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 99
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด					
สิรินเฮอร์ส 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 100
บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม					
ชวนชื่น จรัญฯ 3 	ถ.จรัญสนิทวงศ์ ซอย 3บ ำ ง ก อ ก ไท 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 99

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (ณ 31 ธ.ค.61)
บ้านแฝด และทาวน์โฮม					
ชวนชื่น โมดัส วิภาวดี (เฟส 2) 	ต.ต. วิภาวดีรังสิต เขต ดอนเมือง กรุงเทพฯ	22-3-89.7 ไร่ (เริ่มขายปี 2557)	180 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 170-248 ตร.ม/หน่วย	1,170.00	ร้อยละ 93
บ้านแฝด					
ชวนชื่น พาร์ค กาญจนนา-บางใหญ่ 	ถ.บางใหญ่-บางคูรัด (ซอยกันตนา) ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	21-0-88.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2559)	124 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 130-140 ตร.ม/หน่วย	422.00	ร้อยละ 80
ชวนชื่น พาร์ค อ่อนนุช-วงแหวน 	ติดถนนกาญจนาภิเษก แขวง ประเวศ เขต ประเวศ กรุงเทพฯ	19-0-43.67 ไร่ (เริ่มขายปี 2560)	126 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม/หน่วย	617.40	ร้อยละ 55
ทาวน์โฮม					
ชวนชื่นทาวน์ กาญจนนา-บางใหญ่ 	ถ.ประชาอุทิศ ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	19-0-35.6 ไร่ (เริ่มขายปี 2559)	174 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม/หน่วย	426.00	ร้อยละ 83
ชวนชื่นทาวน์ แก้วอินทร์-บางใหญ่ 	ช.แก้วอินทร์ ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ (บางบัวทอง) จ.นนทบุรี	27-3-46.80 ไร่ (เริ่มขายปี 2560)	274 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม/หน่วย	867.00	ร้อยละ 43

จากตารางข้างต้น มีโครงการที่เปิดตัวในปี 2561 จำนวน 6 โครงการ มูลค่ากว่า 3,418.36 ล้านบาท โดยตั้งบนทำเลที่ใกล้เคียงกับฐานลูกค้าเดิมของบริษัทได้แก่

1. โครงการชวนชื่น ซิตี นอร์ทวิลล์-วัชรพล

ชวนชื่น ซิตี
นอร์ทวิลล์-วัชรพล

ที่ตั้งโครงการ : แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร

โครงการชวนชื่น ซิตี วัชรพล-รามอินทรา เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น สไตล์อเมริกัน คอตเทจ จำนวน 14 หน่วย มูลค่าโครงการ 79.66 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลวัชรพล-รามอินทรา โดยเด่นด้วยทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ถนนวัชรพล เดินทางเข้า-ออกเมืองสะดวกสบาย ใกล้ทางด่วน และรถไฟฟ้าสายสีชมพู จุดเด่นของโครงการ คือ ตัวบ้านที่ถูกออกแบบดีไซน์ใหม่ในสไตล์อเมริกัน คอตเทจ บนแปลงที่ดินขนาด 63-136 ตร.วา มีขนาดพื้นที่ใช้สอยครบครัน มีจำนวนห้องนอนถึง 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน ใกล้ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ และสถานศึกษา

2. โครงการชวนชื่น ซิตี เซาท์วิลล์-วัชรพล

ชวนชื่น ซิตี
เซาท์วิลล์-วัชรพล

ที่ตั้งโครงการ : แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร

โครงการชวนชื่น ซิตี วัชรพล-รามอินทรา เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น สไตล์อเมริกัน คอตเทจ จำนวน 14 หน่วย มูลค่าโครงการ 79.66 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลวัชรพล-รามอินทรา โดยเด่นด้วยทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ถนนวัชรพล เดินทางเข้า-ออกเมืองสะดวกสบาย ใกล้ทางด่วน และรถไฟฟ้าสายสีชมพู จุดเด่นของโครงการ คือ ตัวบ้านที่ถูก

ออกแบบดีไซน์ใหม่ในสไตล์อเมริกัน คอตเทจ บนแปลงที่ดินขนาด 52-69 ตร.วา มีขนาดพื้นที่ใช้สอยครบครัน มีจำนวนห้องนอนถึง 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน ใกล้ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ และสถานศึกษา

3. โครงการชวนชื่น ทาวน์ ราชพฤกษ์-345



ชวนชื่น ทาวน์
ราชพฤกษ์-345

ที่ตั้งโครงการ : ตำบลลำโพ อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

โครงการชวนชื่น ทาวน์ ราชพฤกษ์-345 เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น บนทำเล 345 ใกล้ถนนราชพฤกษ์ และถนนชัยพฤกษ์ ใกล้รถไฟฟ้าสายสีม่วงและห้างเซ็นทรัล เวสต์เกต จำนวน 289 ยูนิต มูลค่าโครงการ 798 ล้านบาท จุดเด่นของโครงการ คือ ตัวบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเทียบเท่าบ้านเดี่ยว มี 2 แบบให้เลือก ขนาด 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 1-2 คัน

โดยโครงการนี้ เหมาะสำหรับครอบครัวยุคใหม่ ที่ต้องการมาตรฐานการอยู่อาศัยที่เป็นสัดส่วน เพิ่มเสาะเพิ่มล้านชักล่างหลังบ้านป้องกันการทรุดตัว รวมถึงติดตั้ง Fiber Optic และสัญญาณกันขโมยแบบ Motion & Magnetic Sensor ในบ้านทุกหลัง ชุ่มโครงการหรูหรา พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการครบครัน ทั้งสโมสร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และ education playground บนทำเลศักยภาพ เข้าสู่อใจกลางเมืองโดยสะดวกด้วยทางด่วนและรถไฟฟ้าสายสีม่วง นอกจากนี้ ยังแวดล้อมด้วยศูนย์การค้าและไลฟ์สไตล์มอลล์หลากหลาย

4. โครงการชวนชื่น ทาวน์ รังสิต-คลอง 1



ชวนชื่น ทาวน์
รังสิต-คลอง 1

ที่ตั้งโครงการ : ถนนเลียบคลอง รังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

โครงการชวนชื่น ทาวน์ รังสิต-คลอง 1 เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น บนทำเลรังสิต-คลอง 1 ติดถนนใหญ่ ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีแดงและห้างฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จำนวน 324 ยูนิต มูลค่าโครงการ 994 ล้านบาท จุดเด่นของโครงการ คือ ตัวบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเทียบเท่าบ้านเดี่ยว ขนาด 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน

โดยโครงการนี้ เหมาะสำหรับครอบครัวยุคใหม่ ที่ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง ใกล้แหล่งชุมชน เสริมมาตรฐานการอยู่อาศัยที่เป็นสัดส่วน เพิ่มเสาะเพิ่มลานซักล้างหลังบ้านป้องกันการทุดตัว รวมถึงติดตั้ง Fiber Optic และสัญญาณกันขโมยแบบ Motion & Magnetic Sensor ในบ้านทุกหลัง ชุมโครงการหรูหรา พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการครบครัน ทั้งสโมสร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และ education playground บนทำเลศักยภาพ เข้าสู่ใจกลางเมืองโดยสะดวกด้วยทางด่วน วงแหวนกาญจนา และรถไฟฟ้าสายสีแดง นอกจากนี้ ยังแวดล้อมด้วยศูนย์การค้า สถานศึกษา โรงพยาบาล และไลฟ์สไตล์มอลล์อีกมากมาย

5. โครงการชวนชื่น ไพร์ม วิลล์ กรุงเทพ-ปทุมธานี



ชวนชื่น ไพร์ม วิลล์
กรุงเทพ ปทุมธานี

ที่ตั้งโครงการ : ถนนกรุงเทพ-ปทุมฯ ตำบลบางคูวัด อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

โครงการชวนชื่น ไพร์ม วิลล์ กรุงเทพ-ปทุมธานี เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น สไตล์อเมริกัน คอตเทจ จำนวน 146 ยูนิต มูลค่าโครงการ 707 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลกรุงเทพ-ปทุมธานี บรรยากาศร่มรื่น ใกล้สนามกอล์ฟ 18 หลุม สปอร์ตคลับ จุดเด่นของโครงการ คือ ตัวบ้านที่ถูกต้องแบบดีไซน์ใหม่ในสไตล์อเมริกัน คอตเทจ พร้อมนวัตกรรม Air-Flow ช่วยให้บ้านเย็น ประหยัดพลังงาน มีขนาดพื้นที่ใช้สอยครบครัน มีจำนวนห้องนอนถึง 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน พร้อมสวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น บนทำเลศักยภาพ เข้าสู่ใจกลางเมืองโดยสะดวกด้วยทางด่วนศรีธรรมา โกลด์ทางสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ และสถานศึกษา

6. โครงการชวนชื่น ซิตี้ วัชรพล-รามอินทรา



ที่ตั้งโครงการ : แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพฯ

โครงการชวนชื่น ซิตี้ วัชรพล-รามอินทรา เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น สไตล์อเมริกัน คอตเทจ จำนวน 114 หน่วย มูลค่าโครงการ 772 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลวัชรพล-รามอินทรา โดยเด่นด้วยทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ถนนวัชรพล เดินทางเข้า-ออกเมืองสะดวกสบาย ใกล้ทางด่วน และรถไฟฟ้าสายสีชมพู จุดเด่นของโครงการ คือ ตัวบ้านที่ถูกออกแบบดีไซน์ใหม่ในสไตล์อเมริกัน คอตเทจ พร้อมนวัตกรรม Air-Flow ช่วยให้อากาศถ่ายเทสะดวก ประหยัดพลังงาน มีขนาดพื้นที่ใช้สอยครบครัน มีจำนวนห้องนอนถึง 3-4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน พร้อมสวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น อุ่นใจด้วยระบบรักษาความปลอดภัยแบบ Double Security ใกล้ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ และสถานศึกษา

2.1.2 การตลาดและการแข่งขัน

(1) การตลาด

(ก) ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลักษณะลูกค้าหลักของบริษัทจะเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้พักอาศัย จึงไม่มีความเสี่ยงในการพึ่งพิงลูกค้ารายใดเป็นพิเศษ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป อาชีพรับจ้างเอกชน และธุรกิจส่วนตัว เป็นส่วนใหญ่ จับกลุ่มลูกค้าบ้านหลังแรก ที่เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่เพิ่มขึ้น

(ข) กลยุทธ์ทางการตลาด

ช่องทางการจำหน่ายของบริษัท ใช้วิธีการขายตรงแก่ลูกค้า โดยมีสำนักงานขายประจำแต่ละหน่วยงานและสำนักงานใหญ่ รวมไปถึงการต่อยอดของการสร้างแบรนด์เดิมให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้นและทำการตลาดแบบใหม่ใช้การสื่อสารออนไลน์เพื่อเพิ่มการเข้าถึงลูกค้ากลุ่มใหม่ บนสื่อสังคมออนไลน์ต่าง ๆ อาทิ facebook fanpage, instagram line@ และ youtube เป็นต้น

รวมทั้งเน้นกลยุทธ์การจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์หรือมันคงแพลตี้คลับ ผ่านช่องทาง Application บนมือถือ ทั้งระบบ IOS และ Android โดยให้ความสำคัญกับลูกค้าในการจัดกิจกรรมหลังการขาย

ภายใต้คอนเซ็ปต์ “ครอบครัวมั่นคง” เพื่อสร้างความสัมพันธ์ในการใช้ชีวิตร่วมกันของครอบครัว และเป็นชุมชนที่น่าประทับใจ ซึ่งจะเป็นการสร้างฐานลูกค้าที่แข็งแกร่งของมั่นคงต่อไปในอนาคต

(2) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

เศรษฐกิจไทยปี 2561 จากการคาดการณ์ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.2 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.7 – 4.2) โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคและการใช้จ่ายเพื่อการบริโภคของเอกชน รวมถึงการปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้ในระบบเศรษฐกิจ ทั้งในภาคอุตสาหกรรม ฐานรายได้ในภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยว ตามแนวโน้มการเร่งตัวขึ้นของจำนวน และรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ฐานรายได้ในภาคเกษตรที่ยังมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีตามการขยายตัวของปริมาณผลผลิต และการเริ่มปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจนของฐานรายได้จากการจ้างงาน อัตราการว่างงานที่ลดลงอยู่ในระดับต่ำ รวมทั้งปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และแรงขับเคลื่อนจากการลดลงของข้อจำกัดจากมาตรการรถยนต์คันแรก การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาล การลงทุน สำคัญๆ ของภาครัฐ ที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับภาคธุรกิจ ซึ่งมีส่วนช่วยกระตุ้นให้เกิดการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 3.72 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 29% (ที่มา : บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) สอดคล้องกันกับทิศทางการเติบโตเศรษฐกิจของประเทศ ที่เป็นผลมาจากการขยายตัวด้านการส่งออก และภาคการท่องเที่ยว รวมไปถึงการนำงบประมาณเข้าไปลงทุนในโครงการขนาดใหญ่หรือโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ที่เร่งการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ รวมถึงรถไฟความเร็วสูง ขณะที่มาตรการคุมสินเชื่อของแบงก์ชาติ จะส่งผลทำให้มีการเร่งการโอนกรรมสิทธิ์และสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อหลีกเลี่ยงข้อบังคับก่อนที่มาตรการจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 ทำให้ภาพรวมของทั้งปีสามารถเติบโตทั้งเชิงมูลค่า และชีพพลาย ตลอดจนยอดโอน ที่ขยายตัว 10-12% (ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์) จากมาตรการดังกล่าวคาดว่าผู้ประกอบการจะเลือกพัฒนาโครงการเฉพาะในพื้นที่ที่มีอุปสงค์สูง รวมทั้งหันมาพัฒนาโครงการแนวราบมากกว่าแนวสูงซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่แท้จริงมากกว่าซื้อเพื่อเก็งกำไร

ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย คาดว่าจะเติบโตใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา แต่เป็นไปในทิศทางที่ผ่อนคลายมากขึ้น โดยสถาบันการเงินต่างๆ โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์อาจหันมามุ่งเน้นลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน คือ กลุ่มลูกค้าศักยภาพ โดยอาจมีการใช้เครื่องมือหรือวิธีการต่างๆ ที่ช่วยคัดกรองให้ได้กลุ่มลูกค้าที่ดี เพื่อลดความเสี่ยงของการเกิดหนี้ค้างชำระ ทั้งนี้ คาดการณ์ยอดคงค้างสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยจะเติบโตประมาณร้อยละ 6 ซึ่งสินเชื่อปล่อยใหม่ทั้งระบบของสถาบันการเงินคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3-4 หรือประมาณ 500,000 - 600,000 ล้านบาท (ที่มา : รวบรวมโดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ ธุรกิจ และเศรษฐกิจฐานราก ธ.อสมสิน)

จากภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2561 ที่ผ่านมามีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการทำตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบัน มีการนำกระบวนการรับรองบ้านในทุกระดับราคาสินค้าตั้งแต่ 2-10 ล้านบาท โดยใช้วิธีการ Pre-approved คือ การให้ลูกค้าเตรียมเอกสารทำเรื่องยื่นกู้ ส่งให้กับทางธนาคาร

เป็นผู้พิจารณาอนุมัติสินเชื่อก่อนลงบันทึกยอดจองในระบบ นับเป็นขั้นตอนสำคัญที่เข้ามามีส่วนช่วยในการบริหารสินค้าสต็อกบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย และประมาณยอดขายรู้โครงการ (Backlog) อย่างมีคุณภาพ ทำให้สามารถประเมินความต้องการของตลาดได้อย่างชัดเจน เป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจไปในเวลาเดียวกัน และเพิ่มการทำ Digital Marketing บนช่องทางออนไลน์ เพื่อสร้างการรับรู้ นำไปสู่กระบวนการตัดสินใจในอนาคต พร้อมทั้งเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการชวนขึ้น ทาวน์ ราชพฤกษ์-345 และโครงการชวนขึ้น ทาวน์ รังสิต-คลอง 1 ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น รวมถึงแบรนด์บ้านเดี่ยวใหม่ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการชวนขึ้น ไพรม์ วิลล์ กรุงเทพ-ปทุมธานี โครงการชวนขึ้น ซิตี้ นอร์ทวิลล์-วัชรพล โครงการชวนขึ้น ซิตี้ เซาท์วิลล์-วัชรพล และโครงการชวนขึ้น วัชรพล-รามอินทรา

2.1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

(1) การจัดหาวัตถุดิบหลัก

วัตถุดิบที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท ได้แก่ ที่ดิน และวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยการพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ เน้นทำเลซึ่งอยู่ในเส้นทางที่ใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ (Mass transit) มีระบบสาธารณูปโภคของรัฐรองรับ ใกล้โครงการเดิมที่บริษัทมีฐานลูกค้า พร้อมขยายขยายสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพสูง เช่น รังสิต-นครนายก โดยผ่านกระบวนการอนุมัติการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยคณะทำงานจากฝ่ายต่างๆ ในการพิจารณา ด้านการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการของบริษัท บริษัทได้ให้ผู้รับเหมาโครงการเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อเองโดยตรง เว้นแต่วัสดุบางชนิดที่มีราคาแพง/จำเป็นต้องใช้ในปริมาณมาก หรือเพื่อต้องการควบคุมคุณภาพและควบคุมรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่บริษัทต้องการนั้น ทางบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการเอง ทำให้บริษัทได้ประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมากอีกด้วย สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมานั้น บริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมารายย่อยที่มีผลงานที่ดีอย่างต่อเนื่องและร่วมงานกันมานาน ผ่านระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ มีความพร้อมในการลงทุน สามารถรักษาคุณภาพงานและส่งมอบงานตามกำหนด ซึ่งถือว่าเป็นจุดแข็งประการหนึ่งของบริษัท นอกจากนี้บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาเลือกใช้ระบบการก่อสร้างที่เหมาะสม เพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขัน โดยปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนารูปแบบการก่อสร้างโดยนำนวัตกรรมบ้านสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) ซึ่งจะช่วยย่นระยะเวลาก่อสร้างได้อย่างมาก มีการออกแบบบ้านรุ่นใหม่ โดยคำนึงถึงการใช้งานแบบอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ตอบโจทย์การใช้งานสำหรับกลุ่มคนทุกวัย เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ประหยัดพลังงาน ได้แก่ กระเบื้องเยียวตัดแสง หลอดไฟ LED รวมถึงนวัตกรรมบ้านเย็นด้วยระบบ Air Flow เพื่อสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืน

(2) ขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิต

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาเลือกใช้ระบบการก่อสร้างที่เหมาะสม เพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขัน โดยปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนารูปแบบการก่อสร้างโดยนำนวัตกรรมบ้านสำเร็จรูป

สำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) ซึ่งจะช่วยย่นระยะเวลาก่อสร้างได้อย่างมาก

สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมานั้น บริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท โดยการจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมารายย่อย/ขนาดกลาง ซึ่งบริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ มีความพร้อมในการลงทุน มีผลงานดี มีประวัติการส่งมอบงานตรงเวลา และไม่ทิ้งงาน ทั้งนี้ที่ผ่านมามีบริษัทผู้รับเหมาที่รับงานจากบริษัทเป็นกลุ่มผู้รับเหมารายย่อยที่มีผลงานที่ดีอย่างต่อเนื่องและร่วมงานกันมานาน 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-กรองไร้อากาศและจัดให้มีการสูบน้ำตกอนในบ่อเกราะไปกำจัด

2. ทรัพยากรชีวภาพ	
มีการดำเนินการตามมาตรการป้องกัน/ลดผลกระทบต่อทรัพยากรกายภาพอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ก่อให้เกิดผลกระทบ	
3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์	
<u>แหล่งน้ำใช้</u>	: แนะนำให้คนงานใช้น้ำอย่างประหยัด โดยการนำน้ำจากคลองหรือจากบ่อบักน้ำมาใช้ในกิจกรรมก่อสร้างบางส่วน เช่น การล้างอุปกรณ์ก่อสร้าง การรดน้ำต้นไม้ เป็นต้น
<u>การใช้ไฟฟ้า</u>	: แนะนำให้คนงานใช้ไฟฟ้าอย่างประหยัด , ใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ได้มาตรฐาน , ประหยัดพลังงานและมีอายุการใช้งานยาวนาน , เดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้าฯ
<u>การกำจัดขยะมูลฝอย</u>	: รวบรวมขยะหรือเศษวัสดุที่เกิดจากการก่อสร้างกองรวมไว้ไม่ให้กระจัดกระจายและนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่หรือนำไปถมที่ , จัดภาชนะรองรับให้เพียงพอกับปริมาณขยะที่เกิดขึ้น , มีฝาปิดมิดชิด ส่วนขยะที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้ควรมีการดำเนินการนำไปทิ้งอย่างน้อยสัปดาห์ละครั้ง
<u>การคมนาคม</u>	: หลีกเลี่ยงการขนถ่ายวัสดุก่อสร้างในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน , จำกัดความเร็วของรถบรรทุก โดยเฉพาะเมื่อเข้าเขตชุมชน และปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการขนส่งอย่างเคร่งครัด , ขับรถด้วยความระมัดระวัง ห้ามจอดรถในบริเวณที่ทำให้เกิดการกีดขวางการจราจร
4. คุณภาพชีวิต	
<u>อาชีวอนามัย</u>	มีการพิจารณาด้านมาตรการความปลอดภัย , จัดให้มีการดูแลการใช้อุปกรณ์ป้องกันอันตราย และมีการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยในการทำงาน , มีการอบรมชี้แจงมาตรการต่างๆ แก่หัวหน้าคนงาน หรือจัดหาคู่มือพร้อมคำชี้แจงใช้เพื่อให้เกิดสำนึกและเข้าใจในเรื่องความปลอดภัยให้ดียิ่งขึ้น , มีการจัดหาสวัสดิการด้านสุขภาพต่างๆ เช่น น้ำดื่ม และที่ทิ้งขยะรวม มีการรักษาความสะอาดภายในพื้นที่เพื่อลดมลภาวะ และอุบัติเหตุต่างๆ , จัดให้มีเครื่องปฐมพยาบาลเบื้องต้น , จัดให้มีไฟฟ้า แสงสว่างในเวลากลางคืน บริเวณบ้านพักคนงานให้เพียงพอ
<u>สาธารณสุข</u>	กำหนดขอบเขตบ้านพักคนงานให้อยู่ในบริเวณเดียวกัน , มีความเข้มงวดในด้านสุขภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อป้องกันการก่อและแพร่กระจายของเชื้อโรคหรือโรคติดต่อ , จัดให้มีเวรยามรักษาความปลอดภัยออกตรวจดูแลความเรียบร้อยตลอด 24 ชั่วโมง
<u>การป้องกันอัคคีภัย</u>	: มีการเดินสายไฟทุกชั้นตอน และกระทำอย่างถูกหลักวิชาการ , ออกกฎให้คนงานดับไฟให้สนิทหลังสูบบุหรี่ และประกอบอาหาร
<u>ทัศนียภาพและสุนทรียภาพ</u>	: ควบคุมให้มีการดูแลการก่อสร้างบริเวณต่างๆ ภายในโครงการให้เป็นไปตามที่ออกแบบไว้ เพื่อรักษาสภาพภูมิทัศน์ที่ดีของโครงการ

(ข) ผลการปฏิบัติงานจริงเปรียบเทียบกับอัตราสูงสุดตามกฎหมาย

บริษัทได้มีการวางนโยบายในการรักษาสีสิ่งแวดล้อมเพื่อประโยชน์ของส่วนรวมโดยให้เป็นไปตามมาตรการที่ทางราชการกำหนดไว้

(ค) ข้อพิพาทและแนวทางแก้ไข

-ไม่มี-

2.1.5 งานที่ยังไม่ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้แก่ผู้ซื้อบ้านและที่ดินของโครงการต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขาย เป็นมูลค่ารวมประมาณ 317,188,900 ล้านบาท ดังนี้

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (ยูนิต)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการ ชวนชื่น แกรนด์ ราชพฤกษ์ พระราม 5 (R5)	11	96,368,900
โครงการ ชวนชื่น ทาวน์ รังสิต-คลอง 1 (TR1)	20	65,670,000
โครงการ พาร์คคอร์ท - สุขุมวิท 77 (Park Court)	1	42,800,000
โครงการ ชวนชื่น ไพรม์ วิลล์ กรุงเทพ-ปทุมธานี	5	27,690,000
โครงการ ชวนชื่น โมดัส วิภาวดี (MV)	1	18,000,000
โครงการ ชวนชื่น แกรนด์ เอกชัย บางบอน (BB4)	2	15,000,000
โครงการ ชวนชื่น ซิตี้ วัชรพล-รามอินทรา	2	12,630,000
โครงการ ชวนชื่น พาร์ค อ่อนนุช-วงแหวน (POW)	2	9,540,000
โครงการ ชวนชื่น กอล์ฟ อเวนิว	1	9,500,000
โครงการ ชวนชื่น ทาวน์ ราชพฤกษ์-345 (TR3)	3	8,510,000
โครงการ ชวนชื่น บางนา (BN)	1	5,400,000
โครงการ ชวนชื่น ทาวน์ แก้วอินทร์-บางใหญ่ (TKB)	1	3,690,000
โครงการ ชวนชื่น ทาวน์กาญจนาฯ-บางใหญ่ (TKY)	1	2,390,000
รวม	51	317,188,900

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 50.50 ไร่ และ (2) พื้นที่สำหรับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ในรูปแบบอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า ประมาณ 304.25 ไร่ โดยแบ่งเป็น

- ☐ พื้นที่ในเขตประกอบอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) ประมาณ 124.53 ไร่
- ☐ พื้นที่ในเขตปลอดภาษีอากร (Free Zone) ประมาณ 230.22 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 ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญาดังนี้ 1. สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ครบกำหนดการเช่าช่วงในวันที่ 31 ธันวาคม 2581 วันที่ 25 ธันวาคม 2582 และวันที่ 8 มกราคม 2583 รวม 3 สัญญา 2. สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารเก็บสินค้า) ครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงในวันที่ 24 ธันวาคม 2581 จำนวน 1 สัญญา วันที่ 30 ธันวาคม 2581 จำนวน 1 สัญญา วันที่ 31 ธันวาคม 2581 จำนวน 2 สัญญา และวันที่ 31 ธันวาคม 2584 จำนวน 1 สัญญา รวม 5 สัญญา ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าดังกล่าว พรอสเพคได้รับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด โดยกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเป็นของมูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์ วัดปากน้ำ และวัดมงคลนิมิต

ลักษณะของพื้นที่ที่ให้เช่า	1. โรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าสำเร็จรูป เพื่อให้เช่าในเขตปลอดอากร 2. โรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าสำเร็จรูป เพื่อให้เช่าในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป 3. ที่ดินสำหรับเช่าระยะยาว 4. คลังสินค้า และโรงงานที่สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Build to suit)
รายละเอียดภายในโครงการ	ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และอาคารโรงงาน พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค มีพื้นที่ให้เช่าก่อสร้างแล้วเสร็จ 125,767 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ 1. พื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free Zone) ○ อาคารคลังสินค้า 51,183 ตารางเมตร ○ อาคารโรงงาน 37,852 ตารางเมตร 2. พื้นที่ให้เช่าในเขตทั่วไป (General Zone) ○ อาคารคลังสินค้า 5,695 ตารางเมตร ○ อาคารโรงงาน 31,037 ตารางเมตร รวม 125,767 ตารางเมตร
อัตราการเช่าเฉลี่ย	ร้อยละ 87% ของพื้นที่อาคารทั้งหมด หรือ ร้อยละ 97% ของพื้นที่อาคารทั้งหมด ณ สิ้นเดือนธันวาคม

จุดเด่นของโครงการ บางกอก ฟรีเทรดโซน (“Bangkok Free Trade Zone”)

- (1) สิทธิประโยชน์ด้านภาษีจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI, กรมศุลกากร และเขตประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีอากรนำเข้าและอากรส่งออกให้แก่ผู้ประกอบการที่เข้ามาเช่าพื้นที่โครงการเพื่อนำเข้าวัตถุดิบและผลิตสินค้าเพื่อจำหน่ายทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งถือเป็นแรงจูงใจให้แก่ผู้ประกอบการที่ต้องการเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าในทำเลศักยภาพที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจสูงสุด
- (2) ทำเลที่ตั้งของโครงการยังอยู่ในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและด้านโลจิสติกส์ บนถนนบางนา-ตราด อยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิเพียง 17 กิโลเมตร ท่าเรือกรุงเทพ 23 กิโลเมตร ท่าเรือแหลมฉบัง 90 กิโลเมตร โดยใช้เวลาเดินทางเพียง 60 นาที ซึ่งถือเป็นทำเลที่เหมาะสมแก่การเป็นจุดยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ ในการขนส่งและกระจายสินค้าทั้งในประเทศและส่งออกต่างประเทศทั่วโลก

ในปี 2561 พรอสเพคได้ก่อสร้างอาคารคลังสินค้า/โรงงาน จนมีพื้นที่พร้อมเช่าทั้งหมด 125,767 ตารางเมตร ณ สิ้นปี 2561 พรอสเพคสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับผู้ประกอบการ 120,062 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเช่าครอบครองพื้นที่ ร้อยละ 95 ค่าเช่าเฉลี่ย 175 บาท/ตารางเมตร/เดือน

อนึ่ง เมื่อปี 2559 พรอสเพคได้ขายสิทธิการเช่าที่ดิน 64 ไร่ ให้แก่บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าที่พรอสเพคถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานเพื่อให้เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าหรือขาย ในพื้นที่บางส่วนของโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน โดยบริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด มีเงินทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท ซึ่งได้ทำสัญญาเช่า 10 ปี กับ SCANIA เพื่อเช่าพื้นที่โรงงาน ประมาณ 14,000 ตารางเมตร การก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2561

ส่วนได้เสียของบริษัทในบริษัทร่วมค้า

หน่วย : ล้านบาท	สัดส่วน (%)	2559 (ม.ค.-ธ.ค.)	2560 (ม.ค.-ธ.ค.)	2561 (ม.ค.-ก.ย.)
บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ²⁾	40	(0.18)	0.21	0.76

หมายเหตุ 1) งบการเงินปี 2561 มีการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด 30 กันยายน 2561

2) เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อบริษัท เป็นบริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด

2.2.2 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทให้บริการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานภายในอาคารมั่นคงเคหะการ สำหรับพื้นที่ในสวนที่บริษัทไม่ได้ใช้ประโยชน์ รวมทั้งให้บริการที่จอดรถ มาตั้งแต่เริ่มเปิดให้บริการอาคารมั่นคงเคหะการ มาตั้งแต่ปี 2532

2.2.3 ธุรกิจอพาร์ทเมนต์เพื่อเช่า

ได้แก่ โครงการอพาร์ทเมนต์เพื่อเช่า โดยใช้ชื่อ โครงการ Park Court สุขุมวิท 77 ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช)) จำนวน 3 อาคาร อาคารละ 7 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต/อาคาร รวม 42 ยูนิต ขนาด 3 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 287 ตารางเมตรต่อยูนิต

โดยเป็นโครงการอพาร์ทเมนต์แห่งแรกของบริษัท ซึ่งบริษัทได้เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการเพื่อเช่าได้ เนื่องจากมีโรงเรียนนานาชาติ (Bangkok Prep) ในพื้นที่ตรงข้ามของโครงการ ดังนั้น การพัฒนาเป็นอพาร์ทเมนต์เพื่อเช่าจึงเป็นการรองรับครอบครัวชาวต่างชาติที่ส่งบุตรหลานมาเล่าเรียนที่โรงเรียนนานาชาติดังกล่าว รวมทั้งกลุ่มชาวต่างชาติส่วนใหญ่ที่ทำงานในโซนสุขุมวิทด้วยทำให้สะดวกในการเดินทางอย่างมาก เนื่องจากเดินทางสะดวกทั้งรถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุช ใกล้ทางขึ้น-ลงทางด่วนฉลองรัช สุขุมวิท 50 และใกล้ปากซอยสุขุมวิท 71 และ 77 และเดินทางไปสนามบินสุวรรณภูมิได้สะดวก โดยมีจุดเด่นหลักของโครงการที่นอกเหนือจากทำเล และการเดินทางที่สะดวกแล้วยังมีสวนขนาดใหญ่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับครอบครัว เช่น สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่สำหรับจัดงานสังสรรค์ เพื่อให้คนในครอบครัวได้ใช้เวลาร่วมกันอย่างเต็มที่

2.2.4 ธุรกิจสนามกอล์ฟ

ธุรกิจสนามกอล์ฟ ดำเนินการโดยบริษัท โดยเปิดให้บริการสนามกอล์ฟ “ชวนชื่น กอล์ฟ คลับ” มาตั้งแต่ปี 2541 เป็นสนามกอล์ฟ 18 หลุม พร้อมคลับเฮาส์ โดยมีพื้นที่ประมาณ 400 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนกรุงเทพ-ปทุมธานี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ซึ่งในปี 2561 ทางบริษัทได้มีการปรับปรุงคลับเฮาส์ใหม่ พร้อมทั้งเปลี่ยนชื่อสนามเป็น “ฟลอรา วิลล์ กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่คลับ” โดยเปลี่ยนรูปแบบคลับเฮาส์ให้ทันสมัย และเพิ่มความสะดวกสบายให้กับลูกค้า อีกทั้งยังสามารถรองรับการจัดงานต่างๆ ได้

2.2.5 ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคาร

3. ปัจจัยความเสี่ยง (Risk Factor)

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงและวางระบบควบคุมภายใน เพื่อรองรับสภาพการแข่งขันและการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยเน้นการติดตามความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี สร้างมาตรการรองรับความเสี่ยงขึ้นมารองรับ กำหนดผู้รับผิดชอบอย่างเป็นระบบ ซึ่งเป็นการสร้างภูมิคุ้มกันความเสี่ยงจากภายในบริษัท โดยดึงเอา บริษัท ศูนย์วิจัยธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารความเสี่ยงและวางระบบควบคุมภายใน เข้ามาวิเคราะห์และวางมาตรการบริหารความเสี่ยงร่วมกับผู้บริหารและพนักงานที่รับผิดชอบในแต่ละภารกิจของบริษัท ทั้งนี้ได้สรุปประเด็นการบริหารความเสี่ยงไว้ดังนี้

3.1 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจซึ่งส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจ

ตามรายงานภาวะและแนวโน้มธุรกิจ ซึ่งจัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทยกล่าวว่า เศรษฐกิจไทย มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่การฟื้นตัวของการใช้จ่ายภายในประเทศยังไม่เข้มแข็งและกระจายตัวมากนัก โดยกำลังซื้อที่ยังกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง และพนักงานประจำ นอกจากนี้ ภาวการณ์ครัวเรือนยังอยู่ในระดับที่สูง ธนาคารพาณิชย์ยังคงระมัดระวังการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งสะท้อนจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อในหลายโครงการที่อยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 40-50 อย่างไรก็ตาม กิจกรรมเศรษฐกิจที่ดีขึ้นจะส่งผลให้ความเชื่อมั่นในการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2561 เพิ่มขึ้นตามไปด้วย อีกทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลขยายตัวต่อเนื่องทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบและแนวสูง

เพื่อเป้าหมายในการสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว บริษัทได้มีจัดทำมาตรการในการรองรับความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การระบายนโยบายค้ำประกันในสถานะการแข่งขันของอุตสาหกรรมที่สูงในขณะนี้ บริษัทสนับสนุนให้ลูกค้าดำเนินการยื่นขออนุมัติเครดิตเบื้องต้น (Pre Approve) และให้ลูกค้าเช็คเครดิตบูโรกับธนาคารพาณิชย์ก่อนทำการเปิดใบจอง เพื่อแก้ปัญหาการขอสินเชื่อไม่ผ่าน เมื่อถึงเวลาโอนที่อยู่อาศัย และบริษัทจะจัดหาแนวทางสนับสนุนแก่ลูกค้าได้อย่างเหมาะสม และเมื่อลูกค้าทราบผลการขออนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทจะมีการประสานงานกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าในขั้นต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

เพื่อพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและเสริมสร้างความเป็นอยู่ที่ดีให้กับลูกค้า บริษัทได้พยายามเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสูง ในราคาที่เหมาะสม ในราคาที่คุ้มค่าต่อการนำมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ เพื่อเสนอขายในราคาที่ยุติธรรม สามารถแข่งขันในตลาดได้ สะดวกต่อการเดินทาง อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาที่ดิน ซึ่งมีคุณสมบัติตามที่ต้องการมาพัฒนาโครงการได้เพียงพอกับเป้าหมาย ซึ่งเป็นผลจากราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา การแข่งขันที่สูงขึ้นของผู้ประกอบการ บริษัทได้พยายามลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยจัดให้มีทีมงานซึ่งคอยเร่งค้นหาที่ดินคุณภาพเข้ามาพิจารณา เพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติม ควบคู่ไปกับการทำงานร่วมกันกับนายหน้าในพื้นที่ช่วยสรรหาที่ดินซึ่งจะมีความเข้าใจในพื้นที่ได้ดีพร้อมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ประสงค์จะขายที่ดินสามารถติดต่อกับบริษัทได้

3.3 ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุเพื่อพัฒนาโครงการ

ความผันผวนของราคาระดับก่อสร้างในช่วงปีที่ผ่านมา ส่งผลต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการ รวมถึงความเข้มงวดในการควบคุมการก่อสร้างเพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนแวดล้อม อันจะก่อให้เกิดต้นทุนเพิ่ม อาทิ ความเข้มงวดต่อน้ำหนักการบรรทุกระหว่างขนส่ง ระยะเวลาในการก่อสร้างและการใช้เสียง บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงข้างต้น จึงพยายามสร้างมาตรการเพื่อควบคุมและลดความเสี่ยงลงโดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง หรือเลือกวัสดุในราคาที่เหมาะสม มีการกำหนดราคาส่งมอบวัสดุก่อสร้างบางรายการไว้ล่วงหน้า เพื่อลดความผันผวน รวมทั้งหาพันธมิตรทางการค้า เพื่อรองรับการขยายตัวของความต้องการวัสดุก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัทยังมีทีมงานพัฒนาโครงการซึ่งมีความเข้มแข็งสูง มีประสบการณ์ยาวนานหลายสิบปี ได้รับการยอมรับว่าสามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบได้มีคุณภาพสูงมีปัญหาระยะยาวนานน้อย ด้วยการที่บริษัทให้ความสำคัญต่อการควบคุมคุณภาพ มีกระบวนการคัดเลือกผู้ผลิตตลอดจนผู้รับเหมา ภายใต้กรอบค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผล

3.4 ความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการและขาดแคลนผู้รับเหมาคุณภาพดี

บริษัทมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาหลายสิบปี พร้อมทั้งมีเครือข่ายของผู้รับเหมาเป็นจำนวนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาซึ่งมีคุณภาพสูงในท้องตลาดมีจำนวนจำกัด และมีการแข่งขันดึงดูดผู้รับเหมาไปใช้งานค่อนข้างจะสูง นอกจากนี้ยังได้รับผลกระทบจากแรงงานที่หายากขึ้น ส่วนหนึ่งจากผลกระทบของ พ.ร.ก. การบริหารจัดการการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2560

บริษัทจึงพยายามพัฒนาการก่อสร้างเพื่อลดการพึ่งพาแรงงาน อาทิ การใช้ระบบการก่อสร้างแบบพรีแคส ซึ่งจะใช้ผนังแยกชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ประกอบมาจากโรงงานทำให้ลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ควบคู่ไปกับการสื่อสารให้กับผู้ซื้อบ้านเข้าใจในระบบพรีแคสยิ่งขึ้น ยิ่งกว่านั้น บริษัทได้มีการวางแผนงานในการจัดหาผู้รับเหมาในบริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ของโครงการและมีฝ่ายควบคุมคุณภาพเข้าไปตรวจสอบคุณภาพของการทำงาน

3.5 ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือหรือมีสินค้าไม่พอจำหน่ายในบางช่วงเวลา

โดยมาตรฐานแล้ว การก่อสร้างโครงการจะทำความเข้าใจกับการวางแผนการตลาดเพื่อให้มั่นใจว่าจะมีปริมาณเพียงพอต่อการจัดจำหน่ายและความต้องการของลูกค้า ในแต่ละช่วงเวลาอย่างไรก็ดีความต้องการของลูกค้าและการตัดสินใจของลูกค้าเป็นสิ่งที่ควบคุมได้ยากและอาจส่งผลกระทบได้ในบางครั้งที่ บริษัทไม่สามารถสร้างบ้านให้แล้วเสร็จทันตามความต้องการของลูกค้าในบางครั้ง บางช่วงเวลา ในบางโครงการซึ่งแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทพยายามปรับแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับแผนการตลาดและสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภครวมทั้งปรับการออกแบบของบ้านให้สอดคล้องกับรสนิยมความชื่นชอบของผู้บริโภคสมัยใหม่มากยิ่งขึ้นเพื่อขยายกลุ่มเป้าหมายไปในกลุ่มที่มีอายุน้อยลง

3.6 ความเสี่ยงจากต้นทุนทางการเงิน

บริษัทประกอบกิจการด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาหลายสิบปีสามารถจัดจำหน่ายโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบได้ตามเป้าหมาย สถาบันการเงินจึงให้ความเชื่อถือกับ บริษัทพร้อมทั้งได้รับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนเป็นอย่างดีมาโดยตลอด เพื่อเข้าถึงแหล่งทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการตลอดจนจัดหาที่ดินคุณภาพ ลักษณะของเม็ดเงิน

เงินที่นำมาใช้พัฒนาโครงการมีหลากหลาย อาทิ Bill of Exchange, Project finance ซึ่งบริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับรูปแบบการพัฒนาโครงการในแต่ละครั้ง

บริษัทสามารถรักษาความแข็งแกร่งทางการเงินด้วยอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ในระดับที่เหมาะสม แสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องทางการเงินที่สูงของบริษัท และความพร้อมในการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ตลอดจนพัฒนาคุณภาพในการดำเนินงานด้านต่าง ๆ เช่น การวิเคราะห์วิจัยตลาดและลูกค้าในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ การวางแผนจัดทำการตลาดเชิงรุกโดยใช้เทคโนโลยีมากยิ่งขึ้น และการพัฒนาบุคลากรของบริษัทให้มีคุณภาพและสามารถสืบทอดตำแหน่งสำคัญของบริษัทได้อย่างเหมาะสมในอนาคต

ยิ่งกว่านั้น บริษัทได้ติดตามการเปลี่ยนนโยบายของทางรัฐบาลไม่ว่าจะเป็นนโยบายบ้านหลังแรก นโยบายเกี่ยวกับภาษีมรดก นโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นตัวแปรสำคัญส่งผลกระทบต่อตัวธุรกิจอย่างมาก รวมถึงการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมของผู้บริโภคไม่ว่าจะเป็นเรื่องของรสนิยม และความนิยมของตลาด ในขณะเดียวกัน ธนาคารยังคงมีนโยบายการปล่อยสินเชื่อบ้านอย่างเข้มงวด โดยเฉพาะกลุ่มรายได้น้อยและกลุ่มรายได้ไม่แน่นอน สำหรับผู้กู้ผ่านจะยังคงได้รับอัตราดอกเบี้ยกู้บ้านที่ต่ำมาก เพราะตลาดยังคงนโยบายดอกเบี้ยทั้งเงินฝากและเงินกู้อยู่ในระดับต่ำ หากเปลี่ยนทิศทางอัตราดอกเบี้ยกู้บ้าน ย่อมส่งผลกระทบต่อโอกาสทางการขายของบริษัท

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย4.1 ทรัพย์สินถาวรของบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินหมุนเวียนและทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจรวม เป็นมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 15,028.45 ล้านบาท ดังนี้
(รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561)

รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	อายุการใช้งาน (ปี)	มูลค่าตามบัญชี – สุทธิ (ล้านบาท)	ภาวะผูกพัน
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย - ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย - วัสดุก่อสร้าง หัก ค่าเผื่อการด้อยค่ามูลค่าสุทธิ	บริษัทเป็นเจ้าของ		6,607.91 4,981.89 1,627.08 <u>0.32</u> (1.38) <u>6,607.91</u>	มี โดยจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินวงเงินจำนวน 6,393.38 พันล้านบาท
ที่ดินรอการพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ		541.41	ทรัพย์สินบางส่วนเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาโครงการและได้ทำการประเมินราคาใหม่ในปี 2559 – 2561 ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บริษัท ได้ปรับราคาประเมินที่ดินดังกล่าวตามมูลค่างานที่ได้ส่งมอบให้ลูกค้าแล้วโดยใช้วิธีอัตราถ่วงเฉลี่ยพื้นที่ที่เหลือขายเทียบกับพื้นที่ที่ได้ทำการประเมินไว้
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	บริษัทเป็นเจ้าของ		2,134.64	
สิทธิการเช่า ^{1/}	บริษัทและบริษัทย่อย เป็นคู่สัญญา กับบุคคลภายนอก	5 – 30 ปี หรือตามอายุสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่	2,084.44	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	บริษัท และบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ		3,660.05	
รวมมูลค่า-สุทธิ			15,028.45	

หมายเหตุ^{1/} บริษัท ได้ทำสัญญาเช่าและลงทุนพัฒนาที่ดิน (“สัญญาเช่าที่ดิน”) เพื่อพัฒนาเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัท ภายใต้ชื่อ อาคารมั่นคงเคหะการ ตามสัญญาเช่านี้กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี จะสิ้นสุดในเดือนมีนาคมปี 2562 ซึ่งบริษัทผูกพันที่จะชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาในสัญญา เป็นเงินประมาณ 65.75 ล้านบาท โดยที่บริษัทเป็นผู้ก่อสร้างอาคารตามรูปแบบที่กำหนดในเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินฯ ซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าที่ดินฯ จะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า

- บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและลงทุนพัฒนาที่ดิน (“สัญญาเช่าที่ดิน”) เพื่อพัฒนาเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัทแห่งใหม่ ตามสัญญาเช่านี้กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี จะสิ้นสุด วันที่ 31 ตุลาคม 2591 โดยบริษัทชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินเป็นจำนวน ในระหว่างปี 2561 เป็นจำนวน 117 ล้านบาท ภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าจะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน

ที่ตั้ง	บมฉนเลขที่ 2057 เลขที่ดิน 3 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อก่อสร้างอาคารมั่นคงเคหะการ เลขที่ 719 ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี สิ้นสุดในเดือน มีนาคมปี 2562
เนื้อที่	2-3-67 ไร่ (พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 18,300 ตารางเมตร)
การใช้งาน	เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานใหญ่
ภาระผูกพัน	ไม่มี

4.2 ทรัพย์สินไม่มีตัวตนของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ลิขสิทธิ์ และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 12.86 ล้านบาท

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม - สุทธิ เป็นจำนวนเงิน 4,748.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.78 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท) โดยมีรายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท โดยไม่มีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วม

4.4 ที่ดินมีไว้เพื่อขาย ที่ดิน อาคารพร้อมส่วนปรับปรุงและสนามกอล์ฟมูลค่าตามราคาประเมิน

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง / รายการ	พท.คงเหลือ (ตร.ว.)	ผู้ประเมินราคา	ปีที่ประเมิน	ราคาประเมิน (พันบาท)	ภาระผูกพัน
1	ชวนชื่นบางนา	ช.เกียรติพัฒนธานี ถ.บางนา-ตราด กม.29 บางบ่อ สมุทรปราการ	80,393	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559,2561	936,630	ช.ไทยพาณิชย์(บางส่วน)
	ชวนชื่นฟลอว์วัลด์ , บรู๊คไซด์	ถ.กรุงเทพ-ปทุมธานี ถ.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	1,708	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559	41,459	-
	ชวนชื่นกอล์ฟอเวนิว	ถ.กรุงเทพ-ปทุมธานี ถ.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	3,206	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559	77,838	-
	เบลล์พาร์ค ชวนชื่นซิดี	ถ.วัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กทม.	754	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559-2560	24,208	-
	ชวนชื่นโมดัส วิวาดี	ถ.วิภาวดี-รังสิต กรุงเทพฯ	977	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	133,361	-
	ชวนชื่นจรัญฯ 3	ถ.จรัญสนิทวงศ์ แขวงวัดท่าพระ กทม.	218	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	38,423	-
	ชวนชื่น แกรนด์ เอกชัย-บางบอน	ถ.บางบอน4 แขวงบางบอน เขตบางบอน กทม.	3,851	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	335,475	ช.ไทยพาณิชย์
	ชวนชื่น แกรนด์ ราชพฤกษ์-พระราม 5	ถ.นครอินทร์ ถ.บางไผ่ อ.เมืองนนทบุรี นนทบุรี	2,300	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559	231,656	ช.กรุงไทย
	ชวนชื่นทาวนกาญจน-บางใหญ่	ช.วัดพระนอน ถ.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ นนทบุรี	912	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559	78,183	-
	ชวนชื่นพาร์คกาญจน-บางใหญ่	ช.กันตนา ถ.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ นนทบุรี	1,033	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2559	70,694	-
	ชวนชื่นทาวนแก้วอินทร์-บางใหญ่	ช.แก้วอินทร์ ถ.บางแม่นาง อ.บางใหญ่(บางบัวทอง) นนทบุรี	4,168	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	422,136	ช.กรุงไทย
	ชวนชื่นพาร์คออนนุช วงแหวน	แขวงประเวศ เขตประเวศ กทม.	2,138	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	209,687	ช.กรุงไทย
	ชวนชื่นทาวน รังสิต-คลอง 1	ถ.รังสิต-นครนายก ถ.ประชาธิปไตย อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	7,269	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2561	453,884	ช.ไทยพาณิชย์
	ชวนชื่นทาวน ราชพฤกษ์ 345	ถ.นนทบุรี-บางบัวทอง ถ.ลำโพ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	6,066	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2561	370,056	ช.เกียรตินาคิน
	ชวนชื่นไพร่วิลล์ กรุงเทพ-ปทุมฯ	ถ.กรุงเทพ-ปทุมธานี ถ.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	7,601	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2561	353,202	ช.ไทยพาณิชย์
	ชวนชื่นวัชรพล-รามอินทรา	ถ.วัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กทม.	6,216	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2561	522,071	ช.กรุงไทย
	พาร์คคอร์ท-สุขุมวิท 77	ถ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กทม. (ตร.ม.)	9,706	บจ.ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999)	2561	1,091,198	ช.ไทยพาณิชย์
	อื่นๆ		38,799	บจ.กรุงเทพประเมินราคา,บจ.เพ็ชรสยามฯ, บจ.กรุงเทพประเมินราคา,บจ.ที.เอ.มาเนจเม้นท์ฯ,บจ.เพ็ชรสยามฯ,	2559-2561 2560-2561	889,666 3,542,116	ช.เกียรตินาคิน(บางส่วน)
2		ที่ดินรอการพัฒนา เพื่อขายอื่นๆ					
3		สิทธิการเช่าและอาคารบนสิทธิการเช่า				2,474,487	
4		อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				2,208,105	
		สนามกอล์ฟ,อาคารและสิ่งปลูกสร้าง				3,803,128	
		รวม				18,307,663	
		หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				(652,333)	
		สุทธิ				17,655,330	

ทรัพย์สินลำดับที่ 1 เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพัฒนาเพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุในงบการเงินหมายเลข 8 ,9

ทรัพย์สินลำดับที่ 2-4 เป็นสิทธิการเช่าพร้อมส่วนปรับปรุง,อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสนามกอล์ฟฯ ซึ่งมีอายุการใช้งานและการคิดค่าเสื่อมราคาตามหมายเหตุ 3 (ช)(ช) , หมายเหตุ 13 , 14 และ 15 ในงบการเงินของบริษัท

บริษัทได้ทำการประเมินไว้ไม่เกิน 3 ปี คือในปี 2559-2561 ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ส่วนที่ประเมินราคาจัดทำไว้เกิน 6 เดือน ก่อนวันขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี บริษัทได้ปรับราคาประเมินที่ดินในทรัพย์สินลำดับที่ 1 ตามมูลค่างานที่ได้ส่งมอบให้กับลูกค้าแล้ว โดยใช้วิธีอัตราถ่วงเฉลี่ยพื้นที่ที่ที่เหลือขายเทียบกับพื้นที่ที่ได้ทำการประเมินไว้ในปี 2559-2561

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2561

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น6.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	MK
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001567
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อการให้เช่าและบริการ
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 2561

ชื่อผู้สอบบัญชี	:	นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4795 และ/หรือนางสาวมาริษา ธารธรรพรพกุล ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตทะเบียน เลขที่ 5752 และ/หรือนางสาวปัทมวรรณ วัฒนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 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 2561

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	100%	20,000,000	20,000,000	2,000,000	10
2	บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	719 อาคารมั่นคงเคหะการ ชั้นที่ 2 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
3	บริษัท มั่นคงไลฟ์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	719 อาคารมั่นคงเคหะการ ชั้นที่ 2 ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-216-6600 โทรสาร 02-216-6619	100%	2,600,000,000	2,600,000,000	26,000,000	100
4	บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	719 อาคารมั่นคงเคหะการ ชั้นที่ 2 ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-216-6600 โทรสาร 02-216-6619	100%	25,000,000	100,000,000	1,000,000	100
5	บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด ¹⁾ ประกอบธุรกิจประเภทผลิตวัสดุปูนซีเมนต์และปูนสำเร็จรูป	719 อาคารมั่นคงเคหะการ ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	40.64%	235,000,000	235,000,000	47,000,000	5
6	บริษัท ทรัพย์นรังสิน จำกัด ¹⁾ ประกอบธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมทราย	719 อาคารมั่นคงเคหะการ ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	36.07%	18,000,000	18,000,000	180,000	100
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ							
7	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงาน และ คลังสินค้าให้เช่า	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
8	บริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, อพาร์ทเมนต์ให้เช่า	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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ตราไว้
9	บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคารและอสังหาริมทรัพย์	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
10	บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ^๑ ประกอบธุรกิจประเภทให้เช่า ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	175 อาคารสารคดีทีวาวเวอร์ 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 1) บริษัท สยามคิซีเมเนจ จำกัด และ บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด (บริษัทร่วมทางอ้อม) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด
- 2) เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็นชื่อ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด
- 3) เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด” เพื่อประกอบธุรกิจดำเนินการเกี่ยวกับสถานพยาบาล โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-