

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ด้วยความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน ต่อยอดรากฐานที่มั่นคงของการทำธุรกิจภายใต้คอนเซ็ปต์ “เราสร้างบ้านที่มีแต่ความสุข ให้ทุกคนได้อยู่ร่วมกัน” (We Build A Place of Family Togetherness) ขยายมาสู่แนวคิด “Well-Being หรือ สุขภาวะองค์รวมที่ดี” คือการมีสุขภาพกายที่แข็งแรง สุขภาพจิตใจที่ดี และสุขภาวะของสภาพแวดล้อมและสังคมที่ดี ล้วนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่จะทำให้เรามีสุขภาวะองค์รวมที่ดี เพื่อการใช้ชีวิตให้มีความสุขอย่างยั่งยืน โดยเริ่มแนวคิดดังกล่าวจากภายในองค์กร ที่ดูแลพนักงานเปรียบเสมือนบุคคลในครอบครัว ส่งเสริมความก้าวหน้าในอาชีพ มีสภาพแวดล้อมของการทำงานที่ดี อยู่ในสังคมที่อบอุ่น สุขภาพกายที่แข็งแรง และสุขภาพใจที่ดี สร้างเสริมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ เพื่อที่จะส่งต่อแนวความคิดนี้ ไปสู่ผู้บริโภคผ่านกระบวนการมุ่งมั่นพัฒนาสินค้าและบริการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เช่น ในการออกแบบที่อยู่อาศัยที่มีการพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านฟังก์ชันและดีไซน์ รูปแบบการก่อสร้าง ใส่ใจตั้งแต่การออกแบบ การวางแผนโครงการ การเน้นให้บ้านสอดคล้องกับทิศทางลมธรรมชาติเพื่อช่วยลดการใช้พลังงานและช่วยให้บ้านมีอากาศถ่ายเทที่ดี, การออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้มีความโปร่ง ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่รู้สึกอึดอัด, การเพิ่มห้องอเนกประสงค์ที่ชั้นล่างที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องนอนผู้สูงอายุได้, การเลือกใช้วัสดุที่ช่วยเรื่องการประหยัดพลังงานต่าง ๆ เช่น บานกระจกเขียวตัดแสงช่วยป้องกันความร้อนจากแสงแดดจากภายนอก ทำให้บ้าน มีอุณหภูมิลดลง, ช่องรับแสงจากธรรมชาติ ช่วยลดการใช้หลอดไฟฟ้า, และพลังงานโซล่าเซลล์ ช่วยในเรื่องการประหยัดการใช้พลังงานจากไฟฟ้า เป็นต้น ยิ่งไปกว่านั้น ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่สีเขียวที่ร่มรื่น ให้ลูกบ้านผู้อยู่อาศัยทุกเพศทุกวัยสามารถมาทำกิจกรรมร่วมกัน อาทิเช่น ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ, สวนหย่อม, Education Playground, เครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง, และทางเดินหินเพื่อสุขภาพ การนำนวัตกรรมแผ่นสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) การออกแบบบ้านรุ่นใหม่ โดยคำนึงถึงการใช้งานแบบอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ตอบโจทย์การใช้งานสำหรับกลุ่มคนทุกวัยผสมผสานเข้ากับเทคโนโลยีอันทันสมัย สนามเด็กเล่นเพื่อส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้ในแบบ Education Playground คำนึงถึงสุขภาวะการอยู่อาศัยที่ดี เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ประหยัดพลังงาน ได้แก่ กระจกเขียวตัดแสง หลอดไฟ LED นวัตกรรมบ้านเย็นด้วยระบบ Air Flow คุ้นใจด้วยระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ คำนึงถึงชุมชนที่อยู่อาศัยร่วมกัน ช่วยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี รู้สึกผ่อนคลายและสามารถอยู่อาศัยได้ในระยะยาว ช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันได้ดียิ่งขึ้น ยึดนโยบาย “ความคุ้มค่า” (Value for Money) ในทุกระดับสินค้า

ในเรื่องกิจกรรมสำหรับลูกบ้านเพื่อให้มีสุขภาวะที่ดี อาทิ การจัด class สอนโยคะให้กับลูกบ้าน กิจกรรมปั่นจักรยานเพื่อการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ กิจกรรมคัดแยกขยะ กิจกรรมให้ความรู้เรื่องการดูแลสุขภาพให้กับลูกบ้านอย่างต่อเนื่อง

โดยที่บริษัทยังคงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อการขาย จับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัย และกลุ่มลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก ภายใต้แบรนด์ “ชวนชื่น” ที่ได้รับการยอมรับในด้านคุณภาพ พื้นที่การใช้สอย และราคาที่คุ้มค่า เสริมด้วยแนวคิดการดูแลแบบ Well-Being ครบวงจร และจะเน้นทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ในเส้นทางที่ใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ (Mass transit) บนทำเลที่บริษัทมีฐานลูกค้าเดิม เช่น ทำเลย่านวัชรพล บางนา นนทบุรี และปทุมธานี เป็นต้น พร้อมทั้งขยายไปสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพ เช่น รังสิต-นครนายก ที่เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยม เนื่องจากมีระบบการคมนาคมที่สะดวกสบาย รายล้อมด้วยสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

นอกจากนี้ บริษัทยังมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนกำไรจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและการบริการ ให้มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ภายในระยะเวลาอันใกล้โดยการเพิ่มสัดส่วนโครงการที่สร้างรายได้ในระยะยาว (Recurring Income) จากธุรกิจสนามกอล์ฟ อาคารให้เช่า และต่อยอดธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และโครงการพาร์ค คอร์ท สุขุมวิท 77 ซึ่งเจาะตลาดบนและกลุ่มชาวต่างชาติที่พักอาศัยหรือทำงานในประเทศไทย พร้อมต่อยอดโอกาสทางธุรกิจใหม่เพิ่มเติม โดยเน้นด้านสุขภาพ และการพักอาศัย เพื่อสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดี (Well-Being) ได้แก่ Health and Wellness Center ร่วมกับบริษัทที่มีชื่อเสียงในด้านการฟื้นฟู ดูแลรักษาสุขภาพเชิงเวชศาสตร์ระดับประเทศ

วิสัยทัศน์ (Vision)

บริษัทจะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศ โดยมุ่งเสนอสินค้าและบริการที่คุ้มค่าคุ้มราคาแก่ลูกค้า

พันธกิจ (Mission)

- ด้านการเงิน** สร้างฐานะทางการเงินที่มั่นคง สร้างผลตอบแทนที่สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ด้วยยอดขายที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ
- ด้านการตลาด** มีคุณภาพดี ทั้งในแง่ทำเล คุณภาพงานก่อสร้างและสภาพแวดล้อม ในราคาที่สร้างความคุ้มค่าต่อลูกค้า รวมไปถึง การบริการที่ลูกค้าประทับใจ และสร้างชื่อ “ชวนชื่น” ให้เกิดการรับรู้ต่อสาธารณชน ในฐานะโครงการที่อยู่อาศัยชั้นนำ อย่างต่อเนื่อง
- ด้านกระบวนการผลิตและการให้บริการ** ส่งมอบสินค้าและบริการชั้นดี ตรงกำหนดเวลา เปี่ยมประสิทธิภาพ มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง
- ด้านการบริหาร** เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน มุ่งเน้นความพยายาม บรรลุถึงเป้าหมายในทุกส่วนงาน และส่งเสริมธรรมาภิบาล
- ด้านบุคลากร** สร้างจิตสำนึกด้านคุณภาพและบริการ สร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้และพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ภายใต้บรรยากาศการทำงานที่อบอุ่นฉันมิตร

ทั้งนี้ นอกจากที่บริษัทจะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศ โดยมุ่งเสนอสินค้าและบริการที่คุ้มค่าคุ้มราคาแก่ลูกค้าแล้ว บริษัทยังได้เพิ่มวิสัยทัศน์เกี่ยวกับสุขภาวะองค์รวมที่ดีอย่างยั่งยืน (well-being) โดยบริษัทได้กำหนดเป้าหมายในการประกอบธุรกิจของบริษัทในด้านการตลาดของบริษัทเพิ่มเติมเกี่ยวกับการนำเสนอสินค้าเพื่อสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืน ภายใต้กรอบแนวคิดสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดี และการสร้างจิตสำนึกให้แก่บุคลากรของบริษัทในแนวคิดเรื่องดังกล่าวอีกด้วย

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 ข.มั่นคงเทรดดิ้ง ขึ้นมาอีกหน่วยงานหนึ่ง เพื่อดำเนินธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายค้าปลีกและค้าส่งวัสดุก่อสร้าง จนกระทั่งเมื่อปี 2520 บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรแห่งแรก ภายใต้ชื่อ “ชุมชนชวนชื่น” ที่ถนนประชาชื่น และได้เติบโตขึ้นตามลำดับด้วยผลงานที่เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภค โดยบริษัทเริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มรูปแบบเมื่อปี 2524 ต่อมาบริษัทได้รับการพิจารณาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริษัทแรกที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2533 จากนั้นจึงจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนในปี 2536 และเมื่อปี 2537 บริษัทได้เริ่มพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและการบริการ โดยการพัฒนาสนามกอล์ฟชวนชื่นกอล์ฟคลับ กระทั่งในปี 2548 ได้เปิดตัวบ้านเดี่ยวใหม่ ภายใต้แบรนด์ ชวนชื่น และ สิริวันเฮาส์ จวบจนปัจจุบันทั้งนี้ บริษัทได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายมาแล้วกว่า 70 โครงการ ครอบคลุมทั่วกรุงเทพและปริมณฑล

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

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 พรอสเพคในฐานะผู้ถือหุ้นของทีพาร์คได้เพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น และชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้ว

- 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 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว เสนอขายหุ้นกู้ในคราวเดียว หรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการและ/หรือในลักษณะหมุนเวียนให้แก่ประชาชนทั่วไปและ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงและ/หรือผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศและ/หรือในต่างประเทศและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้น
- เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้ขายหุ้นทั้งหมดร้อยละ 40.64 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว ของบริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด และร้อยละ 36.07 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว ของบริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทออกไปให้กับบริษัท บวรทัตทองพัฒนา 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 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการปรับโครงสร้างเพื่อการควบบริษัทย่อย
- เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทครั้งที่ 6/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน 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 1/2560 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 เป็นเงินจำนวน 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 71โฮลดิ้ง 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 ถึงสิ้นสุดวันที่ 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 สามัคคีซีเมนต์ จำกัด และร้อยละ 36.07 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ทวีปอินทรสิงห์ 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 ทำให้บริษัท มีส่วนได้เสียในบริษัท 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 โลฟ 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 โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 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 เอ็มเคเอส 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”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศเวียดนาม ในราคาซื้อขายรวม 1,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ โดย Cmejo ประกอบธุรกิจโรงแรมและบริหารโรงแรมในประเทศเวียดนาม Brand ชื่อว่า Christina's และเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2562 เอ็มเคเอช แอสเซทส์ ได้ชำระค่าหุ้นบางส่วนเป็นจำนวน 9.63 ล้านบาท

ปี 2562

- เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด” เพื่อเป็นผู้ให้บริการด้านสุขภาพและสถานพยาบาล โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
 - เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมร้อยละ 10 ของมูลค่าหุ้นสามัญ โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท
 - เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2562 ได้มีมติดังนี้
 - อนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 110 ล้านบาท โดยรายละเอียดการจ่ายเงินปันผล ดังนี้
 - จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท จำนวน 99.20 ล้านหุ้น ในอัตรา 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้น ปันผล มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวนรวม 99.20 ล้านบาท ในกรณีที่มิใช่หุ้น บริษัทจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดแทนในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท
 - จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท รวมเป็นประมาณ 11.02 ล้านบาท
- เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายเป็นหุ้นสามัญของบริษัทและเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2562
- อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยครั้งที่ 1 (MK-WA) จำนวนไม่เกิน 26 ล้านหน่วย
 - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีกจำนวน 125.20 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 992.01 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,117.21 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 125.20 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายปันผลและการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยครั้งที่ 1 (MK-WA)

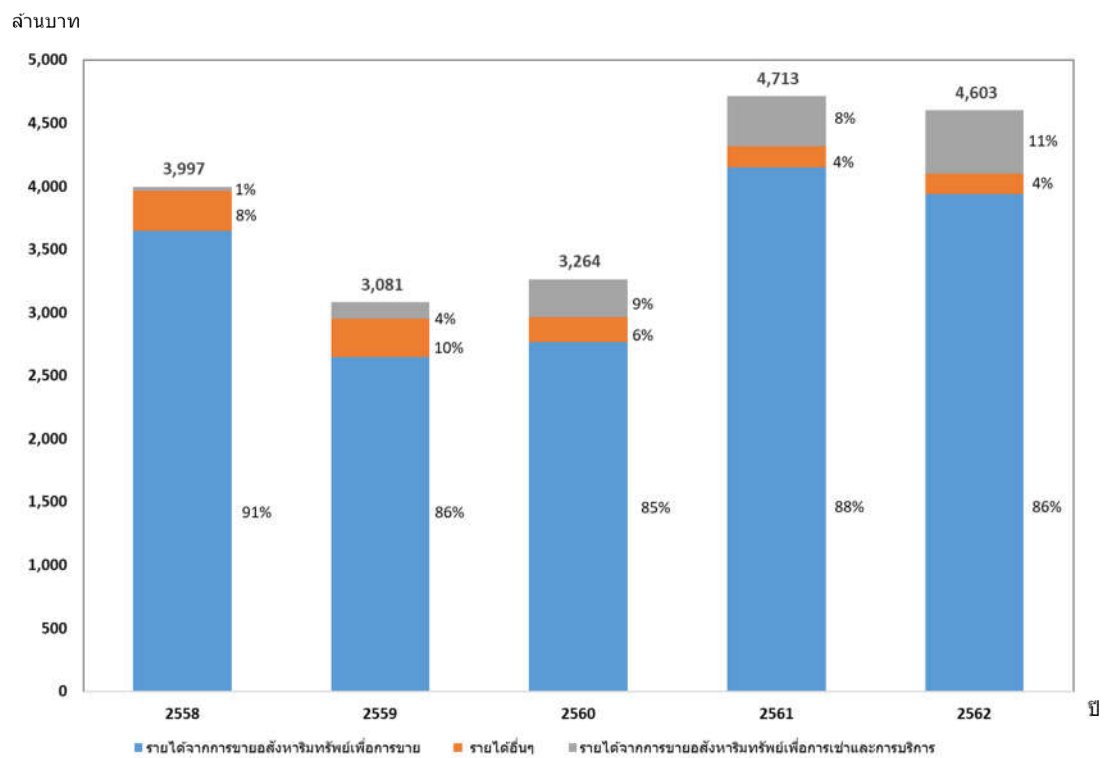
- อนุมัติการขายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นวงเงินรวมและมูลค่าคงค้างไม่เกิน 6,000 ล้านบาท จากวงเงินเดิมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและรองรับการขายธุรกิจของกลุ่มบริษัทรวมถึงการซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการและการชำระหนี้
- เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด) ซึ่งเป็นการร่วมค้าได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 350 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 700 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 35 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน และเรียกชำระค่าหุ้นสามัญร้อยละ 25 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ กลุ่มบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 35 ล้านบาท
- ต่อมาเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 และ 26 สิงหาคม 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมอีกร้อยละ 35 และร้อยละ 10 ของมูลค่าหุ้นสามัญที่ออกเพิ่มตามลำดับ กลุ่มบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงินรวม 63 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนจำนวน 992,010,177 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,117,211,195 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 125,201,018 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายปันผลและการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (MK-WA) ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว
- เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 และเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2562 และครั้งที่ 2/2562 เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาทและ 150 ล้านบาท ตามลำดับ และเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2562 และเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2562 และครั้งที่ 2/2562 เป็นจำนวนเงิน 687.50 ล้านบาทและ 1,565 ล้านบาทตามลำดับ ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกุดังกล่าวเป็นไปตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560 และมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562
- เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัท จากทุนชำระเดิม 992,010,177 บาท ให้เป็นทุนชำระแล้ว 1,091,205,066 บาท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว
- เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2562 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2562 เป็นจำนวนเงิน 198 ล้านบาท ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นกุดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2560

- เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการบริหารมีมติให้แก้ไขสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ทำกับผู้ให้เช่าเพื่อขยายระยะเวลาการเช่าจาก 30 ปี เป็น 35 ปี 6 เดือน โดยเริ่มต้นวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2597 โดยบริษัทได้ชำระค่าตอบแทนการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงที่ดินเป็นเงินจำนวน 30 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด จำกัด) ซึ่งเป็นการร่วมค้าได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 700 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 803 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 10.30 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน และเรียกชำระค่าหุ้นสามัญร้อยละ 35 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ กลุ่มบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 14.42 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติให้เปลี่ยนชื่อของบริษัทย่อยใหม่เป็น “บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด” และแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและสถานพยาบาล โดยได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทและแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทกับกรมธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562
- เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) โดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรงในสัดส่วนร้อยละ 100) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นในบริษัทพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียบร้อยแล้ว
- เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2562 บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนส วิลเลจ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และเรียกชำระค่าหุ้นสามัญร้อยละ 25 ของมูลค่าหุ้นสามัญใหม่ บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 2.25 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,200 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 2,260 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 106 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทย่อยได้รับชำระค่าตอบแทนโดยการรับโอนหุ้นของบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 1,002 ล้านบาท ทำให้บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด กลายเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทโดยบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 58 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,117,211,195.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,117,211,195 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 1,091,205,066.00 บาท โดยบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

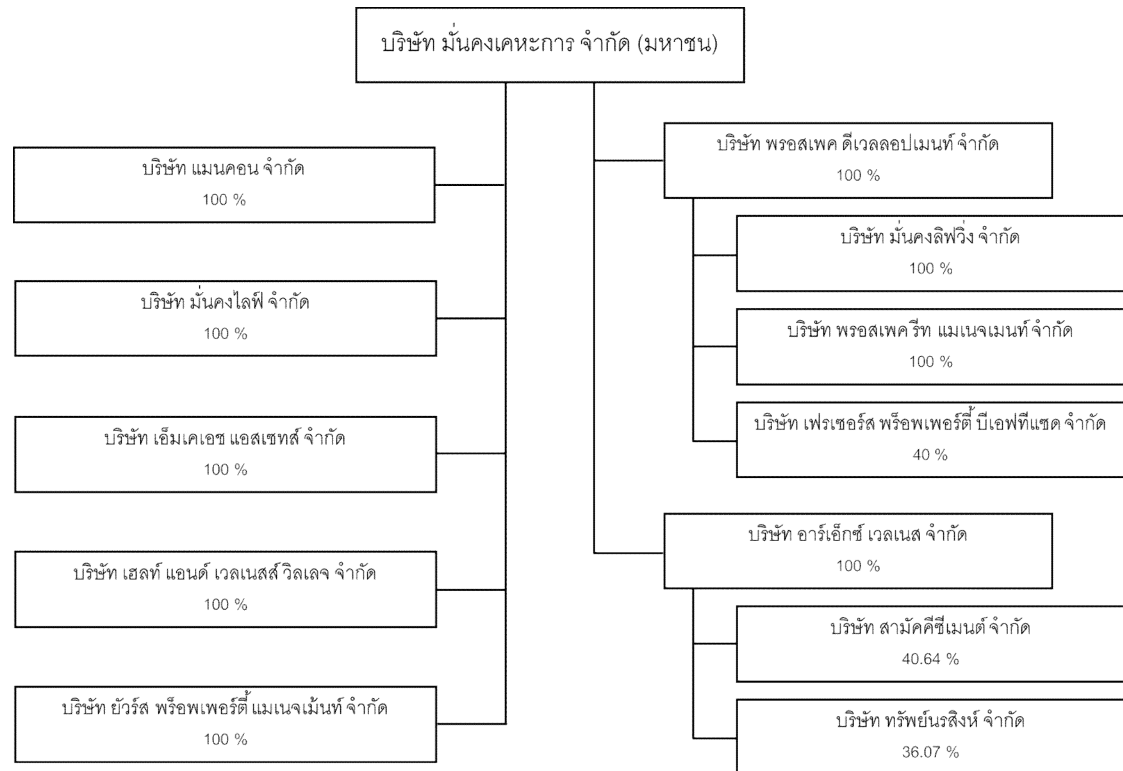
- (1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยมุ่งเน้นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย และ
- (2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และบริการ

โดยมีผลประกอบการโดยสรุปในปี 2562 ดังนี้



1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นโครงการประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ โดยบริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังต่อไปนี้



● บริษัทย่อย ประกอบด้วย

1. บริษัท แมนคอน จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดเล็ก
2. บริษัท มั่นคงไลฟ์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการสถานพักผ่อน
3. บริษัท เอ็มเคเคช แอสเซทส์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
4. บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการด้านสถานพยาบาลและสุขภาพ
5. บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอาคารและอสังหาริมทรัพย์
6. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า
7. บริษัท อาร์ เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการด้านสุขภาพ

- บริษัทย่อยทางอ้อม ประกอบด้วย
 1. บริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)
 2. บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)
- บริษัทร่วมทางอ้อม ประกอบด้วย
 1. บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทผลิตวัสดุปูนซีเมนต์และปูนสำเร็จรูป (เป็นบริษัทร่วมของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด)
 2. บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมทราย (เป็นบริษัทร่วมของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด)
- บริษัทร่วมค้า ประกอบด้วย
 1. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งลงทุนโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในช่วงปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทมิได้ดำเนินธุรกิจที่มีความสัมพันธ์ในด้านแข่งขันกับธุรกิจอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ่างมีนัยสำคัญ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,117,211,195.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,117,211,195 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 1,091,205,066.00 บาท

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งรายได้หลักมาจากธุรกิจนี้ โดยเน้นอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อขาย และ (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการ

โครงสร้างรายได้

หน่วย : ล้านบาท	2560		2561		2562	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,765.32	84.71%	4,152.93	88.11%	3,936.77	85.53%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	195.89	6.00%	252.14	5.35%	341.19	7.41%
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	81.27	2.49%	109.25	2.32%	119.77	2.60%
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	22.01	0.67%	32.50	0.69%	40.39	0.88%
รายได้อื่นๆ	199.87	6.13%	166.33	3.53%	164.57	3.58%
รวมรายได้	3,264.36	100%	4,713.15	100%	4,602.69	100%

หมายเหตุ รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเป็นต้น

บริษัทมีส่วนได้เสียในบริษัทรวม ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	สัดส่วน (%)	2560	2561	2562
บริษัท ทรัพย์นรังสิห์ จำกัด	36.07	(0.00)	(0.00)	(0.00)
บริษัท สยามคิซีเมนต์ จำกัด	40.64	(19.13)	(25.98)	(25.79)

2.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

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

2.1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์

รูปแบบผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทจะเป็นประเภทบ้านสร้างก่อนขาย เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการเข้าอยู่ทันที โดยตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัทมีการพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่องทั้งในด้าน

ฟังก์ชันและดีไซน์ เสริมด้วยแนวคิดการดูแลเพื่อสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดี (well-being) แบบครบวงจร อาทิ รูปแบบการก่อสร้างโดยนำนวัตกรรมแผ่นสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) การออกแบบบ้านรุ่นใหม่ โดยคำนึงถึงการใช้งานแบบอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ตอบโจทย์การใช้งานสำหรับกลุ่มคนทุกวัยผสานเข้ากับเทคโนโลยีอันทันสมัย สนามเด็กเล่นเพื่อส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้ในแบบ education playground คำนึงถึงสุขภาวะการอยู่อาศัยที่ดี เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ประหยัดพลังงาน ได้แก่ กระฉกเขียวตัดแสง หลอดไฟ LED นวัตกรรมบ้านเย็นด้วยระบบ Air Flow ชื่นใจด้วยระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ คำนึงถึงชุมชนที่อยู่อาศัยร่วมกัน ช่วยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี รู้สึกผ่อนคลายและสามารถอยู่อาศัยได้ในระยะยาว ช่วยเพิ่มความสามารถในแข่งขันได้ดียิ่งขึ้น ยึดนโยบาย “ความคุ้มค่า” (Value for Money) ในทุกระดับสินค้า

โครงการเพื่อขายในปัจจุบัน

โครงการประเภทที่อยู่อาศัยที่เปิดดำเนินการในปี 2562 มีจำนวน 16 โครงการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “ชวนขึ้น” พร้อมเปิดตัว 4 โครงการใหม่ ได้แก่ โครงการชวนขึ้น ทาวน์ ชัยพฤกษ์ – แจ้งวัฒนะ, โครงการชวนขึ้น ทาวน์ บางใหญ่, โครงการชวนขึ้น ทาวน์ วิลเลจ บางนา เป็นประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น รวมถึงแบรนด์บ้านเดี่ยวใหม่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการชวนขึ้น ไพรม์ วิลเลจ บางนา ที่ระดับราคา 2.39 - 6 ล้านบาท เพื่อครอบคลุมกลุ่มสินค้าในทุกระดับราคา และสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มีหลากหลายได้ครบถ้วน

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (ณ 31 ธ.ค.62)
บ้านเดี่ยว					
ชวนขึ้น บางนา 	ซอยเกียรติพิพัฒน์ ธานี ถ.บางนา-ตราด กม. 29.5 อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	180 ไร่ (เริ่มขายปี 2539)	642 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 114- 169 ตร.ม./หน่วย	1,600.00	ร้อยละ 98
ชวนขึ้น แกรนด์ เอกชัย บางบอน 	ติด ถ.บางบอน 4 กรุงเทพมหานคร	41-0-64.2 ไร่ (เริ่มขายปี 2558)	93 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 190- 260 ตร.ม./หน่วย	707.00	ร้อยละ 97
ชวนขึ้น แกรนด์ ราชนครินทร์ พระราม 5 	ถ.นครินทร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	25-2-79.2 ไร่ (เริ่มขายปี 2559)	108 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 155- 208 ตร.ม./หน่วย	946.17	ร้อยละ 99

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (ณ 31 ธ.ค.62)
ชวนขึ้น ไพรม์ บางนา กม.29 	ซอย เกียรติพิพัฒน์ ธานี ถ.บางนา-ตราด กม. 29 บางนา , สมุทรปราการ	13-3-28.7 ไร่ (เริ่มขายปี 2560)	67 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 122- 169 ตร.ม./หน่วย	264.84	ร้อยละ 100
ชวนขึ้น ซิตี้ นอร์ทวิลล์-วัชรพล 	แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร	1-2-49 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	14 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 143 - 163 ตร.ม./หน่วย	97.11	ร้อยละ 100
ชวนขึ้น ซิตี้ เซาท์วิลล์-วัชรพล 	แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร	1-3-87.9 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	14 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 143- 163 ตร.ม./หน่วย	81.68	ร้อยละ 93
ชวนขึ้น ไพรม์ วิลล์ กรุงเทพ- ปทุมธานี 	ตำบลบางคูวัด อำเภอ เมือง จ.ปทุมธานี	33-0-39.4 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	146 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 143- 163 ตร.ม./หน่วย	706.85	ร้อยละ 47
ชวนขึ้น ซิตี้ วัชรพล-รามอินทรา 	แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร	25-2-44.5 ไร่ (เริ่มขายปี 2562)	113 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 143- 163 ตร.ม./หน่วย	770.00	ร้อยละ 31
บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม					
ชวนขึ้น จรัญฯ 3 	ถ.จรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 บางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร	25-3-16.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2554)	219 หน่วย พื้นที่ใช้สอยทาวน์ โฮม 170-180 ตร.ม/ หน่วย, บ้านเดี่ยว 346 ตร.ม./หน่วย	1,270.00	ร้อยละ 99.5
บ้านแฝด และทาวน์โฮม					
ชวนขึ้น โมดัส วิภาวดี (เฟส 2) 	ต.ต.วิภาวดีรังสิต เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	22-3-89.7 ไร่ (เริ่มขายปี 2557)	180 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 170- 248 ตร.ม./หน่วย	1,170.00	ร้อยละ 96

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย/ พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า ของการขาย (ณ 31 ธ.ค.62)
บ้านแฝด					
ชวนชื่น พาร์ค กาญจน-บางใหญ่ 	ถ.บางใหญ่-บางคูรัด (ซอยกันตนา) ต.บาง แม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	21-0-88.8 ไร่ (เริ่มขายปี 2559)	124 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 130- 140 ตร.ม./หน่วย	462.00	ร้อยละ 100
ชวนชื่น พาร์ค อ่อนนุช-วงแหวน 	ติด ถนน กาญ จ นา ภิ ษ ก แ ข ว ง ประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร	19-0-43. 67 ไร่ (เริ่มขายปี 2560)	125 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./หน่วย	630.56	ร้อยละ 95
ทาวน์โฮม					
ชวนชื่นทาวน์ กาญจน-บางใหญ่ 	ถ.ประชาอุทิศ ต.บาง แม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	19-0-35.6 ไร่ (เริ่มขายปี 2559)	174 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./หน่วย	440.00	ร้อยละ 100
ชวนชื่นทาวน์ แก้วอินทร์-บางใหญ่ 	ช.แก้วอินทร์ ต.บาง แม่นาง อ.บางใหญ่ (บางบัวทอง) จ.นนทบุรี	27-3-46. 80 ไร่ (เริ่มขายปี 2560)	274 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม./หน่วย	859.46	ร้อยละ 69
ชวนชื่นทาวน์ ราชพฤกษ์-345 	ต.ลำโพ อ.บางบัว ทอง จ.นนทบุรี	27-1-95.6 ไร่ (เริ่มขายปี 2561)	289 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 113- 140 ตร.ม./หน่วย	836.61	ร้อยละ 20
ชวนชื่นทาวน์ รังสิต – คลอง1 	ถ.เลียบคลอง รังสิต- นครนายก ต.ประชาธิปัตย์ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	40-2-50 ไร่ (เริ่มขายปี 2561)	324 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140 ตร. ม./หน่วย	1,058.47	ร้อยละ 38

จากตารางข้างต้น มีโครงการที่เปิดตัวในปี 2562 จำนวน 4 โครงการ มูลค่ากว่า 4,655.50 ล้านบาท โดยตั้งบน
ทำเลที่ใกล้เคียงกับฐานลูกค้าเดิมของบริษัท ได้แก่

1. โครงการชวนชื่น ทาวน์ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ



ที่ตั้งโครงการ : ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

โครงการชวนชื่น ทาวน์ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น สไตล์การ์เดนโฮม จำนวน 397 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,393.53 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะโดดเด่นด้วยทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้แจ้งวัฒนะ เดินทางเข้า-ออกเมืองสะดวกสบาย ใกล้ทางด่วน และรถไฟฟ้าสายสีม่วง จุดเด่นของโครงการ คือ ตัวบ้านที่ถูกออกแบบดีไซน์ใหม่ในสไตล์การ์เดนโฮม พร้อมฟังก์ชัน ทาวน์โฮม Size XL บนแปลงที่ดินเริ่มต้นที่ขนาด 21.4 ตารางวา มีขนาดพื้นที่ใช้สอยครบครัน มีจำนวนห้องนอนถึง 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องอเนกประสงค์ จอดรถได้ 2 คัน ใกล้ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตีมอลล์ และสถานศึกษา

2. โครงการชวนชื่น ทาวน์ บางใหญ่



ที่ตั้งโครงการ : ซอยพระนอน ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่(บางบัวทอง) จังหวัดนนทบุรี

โครงการชวนชื่น ทาวน์ บางใหญ่ เป็นโครงการพรีเมีแยทาวน์โฮมซีรีส์ใหม่สไตล์ Garden Home จำนวน 335 ยูนิต มูลค่าโครงการ 926 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ซอยพระนอน บนถนนกาญจนาภิเษก ฟังก์ชัน 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน บนแปลงที่ดินขนาด 21.4 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 140 ตารางเมตร พร้อมลงเสาเข็มหลังบ้าน สัมผัสการใช้ชีวิตอย่างเต็ม

รูปแบบกับสโมสรที่ทันสมัยโดดเด่น พร้อมฟิตเนสและสระว่ายน้ำ ร่มรื่นด้วยสวนส่วนกลางขนาดใหญ่ เดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองสะดวกด้วยทางพิเศษศรีรัช และ รถไฟฟ้าสายสีม่วง แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคมากมาย อาทิ เซ็นทรัล อีเกีย บีทีจี โรงพยาบาล และสถานศึกษาชั้นนำ เป็นต้น ตอบโจทย์ทุกการใช้ชีวิตของทุกคนในครอบครัว

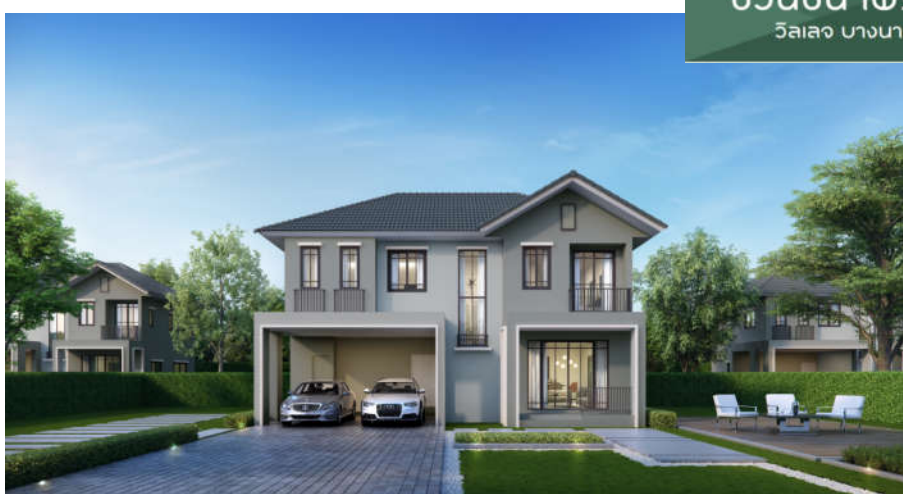
3. โครงการชวนชื่น ทาวน์ วิลเลจ บางนา



ที่ตั้งโครงการ : ตำบลบางป่อ อำเภอบางป่อ จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการชวนชื่น ทาวน์ วิลเลจ บางนา เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 278 ยูนิต และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 21 ยูนิต รวมทั้งโครงการเท่ากับ 299 ยูนิต มูลค่าโครงการ 960.96 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลถนนบางนา-ตราด กม.29 แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล มหาวิทยาลัย รวมไปถึงแหล่งงาน โครงการออกแบบสไตล์อาร์เด้นท์โฮม ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากบ้านสวนในยุโรป แบบบ้านในโครงการเป็นทาวน์โฮมดีไซน์ใหม่ ที่ออกแบบให้ทุกหลังเป็นแปลงมุม ทำให้ทุกหลังมีส่วนร่วมตัว ภายในบ้านออกแบบให้โปร่งโล่ง มาพร้อมฟังก์ชัน 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน สามารถตอบโจทย์ความต้องการในการอยู่อาศัยของทุกคนในครอบครัวได้อย่างลงตัว

4. โครงการชวนชื่น ไพร์ม วิลเลจ บางนา



ที่ตั้งโครงการ : ตำบลบางป่อ อำเภอบางป่อ จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการชวนขึ้น ไพร่ วิลเลจ บางนา เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 293 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,375.36 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลถนนบางนา-ตราด กม. 29 เดินทางเข้า-ออกเมืองสะดวกด้วยทางพิเศษบูรพาวิถี พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ทั้งห้างสรรพสินค้า เช่น Market Village, Mega Bangna, Central Village โรงพยาบาล เช่น โรงพยาบาลบางนา, โรงพยาบาลเซ็นทรัลปาร์ค แหล่งงาน เช่น นิคมเวลโกรว์, นิคมบางพลี เป็นต้น แบบบ้านในโครงการมีทั้งหมด 4 แบบบ้าน คือ Botani, Botanic, Botanica และ Botanical โดยมีขนาดที่ดินเริ่มต้นตั้งแต่ 50 ตารางวาขึ้นไป ตัวบ้านเริ่มต้นตั้งแต่ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ไปจนถึง 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ เพื่อให้ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทุกกลุ่มได้อย่างเหมาะสม

2.1.2 การตลาดและการแข่งขัน

(1) การตลาด

(ก) ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลักษณะลูกค้าหลักของบริษัทจะเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้พักอาศัย จึงไม่มีความเสี่ยงในการพึ่งพิงลูกค้ารายใดเป็นพิเศษ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป อาชีพรับจ้างเอกชน และธุรกิจส่วนตัว เป็นส่วนใหญ่ จักรกลุ่มลูกค้าบ้านหลังแรก 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 โดยให้ความสำคัญกับลูกบ้านในการจัดกิจกรรมหลังการขาย ภายใต้คอนเซ็ปต์ “ครอบครัวมันคง” เพื่อสร้างความสัมพันธ์ในการใช้ชีวิตร่วมกันของครอบครัว และเป็นชุมชนที่น่าประทับใจ ซึ่งจะเป็นการสร้างฐานลูกค้าที่แข็งแกร่งของมันคงต่อไปในอนาคต

(2) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

เศรษฐกิจไทยปี 2562 จากการคาดการณ์ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.6 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.7 – 3.2) โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะลดลงร้อยละ 2.0 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.3 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ 0.8 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.2 ของ GDP โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการขยายตัวของภาคเอกชน และการขยายตัวเร่งขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน การลงทุนภาครัฐ และการใช้จ่ายของรัฐบาลรวมถึงการผลิตสาขาเกษตรกรรมกลับมาขยายตัว การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวเร่งขึ้น การผลิตสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อัตราการว่างงานที่ลดลงอยู่ในระดับต่ำ รวมทั้งปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำ มีส่วนช่วยกระตุ้นให้เกิดการลงทุนภาคเอกชนในประเทศ แม้จะได้รับผลกระทบมาจากปัจจัยภายนอกประเทศ อาทิเช่น สงครามการค้าระหว่างจีน-สหรัฐฯ ที่กระทบคู่ค้าตลาด

ส่งออกทั่วโลก ซึ่งกระทบกับการส่งออกและลงทุนในประเทศไทย ภาวะเศรษฐกิจจีนชะลอตัวส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 4.38 แสนล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 23% (ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด) สอดคล้องกับทิศทางการเติบโตเศรษฐกิจของประเทศ ที่ชะลอตัวตามสภาวะเศรษฐกิจโลก รวมถึงมาตรการคุมเข้มสินเชื่อของสถาบันการเงิน (LTV) ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกประกาศ และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 นั้น เพื่อลดความเสี่ยงของการเกิดฟองสบู่ในภาคอสังหา ทำให้ผู้ประกอบการจะเลือกพัฒนาโครงการเฉพาะในพื้นที่ที่มีอุปสงค์สูง รวมทั้งหันมาพัฒนาโครงการแนวราบมากกว่าแนวสูงซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่แท้จริงมากกว่าซื้อเพื่อเก็งกำไร ขณะที่การสนับสนุนมาตรการจากทางภาครัฐ ช่วยให้สถานการณ์ผ่อนคลายลง ลดภาวะภาษีเพื่อที่อยู่อาศัยกระตุ้นกำลังซื้อ ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนจากเดิม 2% เหลือ 0.01% ของราคาประเมิน และลดค่าจดทะเบียนการจดทะเบียนจาก 1% เหลือ 0.01% ของราคาประเมิน ในการซื้อขายที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย เป็นต้น

ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย คาดการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยจะเติบโตประมาณร้อยละ 4-5 ภายหลังจากการบังคับใช้มาตรการคุมเข้มสินเชื่อของสถาบันการเงิน (LTV) เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 มีการประเมินมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะมีมูลค่าอยู่ที่ 536,000 ล้านบาท หดตัว 5% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 โดยที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบมากที่สุด มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 242,000 ล้านบาท หดตัว 11% ขณะที่ที่อยู่อาศัยแนวราบมีมูลค่า 294,000 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา (ที่มา : ศูนย์วิจัยกรุงไทย คอมพาส ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน))

จากภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2562 ที่ผ่านมาบริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการทำการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบัน มุ่งมั่นพัฒนาสินค้าเพื่อตอบโจทย์การอยู่อาศัยในแบบสุขภาวะการเป็นอยู่ที่ดี (well-being) ใส่ใจในการออกแบบทั้งพื้นที่ภายในและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับการใช้ชีวิตอย่างมีคุณภาพ มีการนำกระบวนการรับรองบ้านในทุกระดับราคาสินค้าตั้งแต่ 2-10 ล้านบาท โดยใช้วิธีการ Pre-approved คือ การให้ลูกค้าเตรียมเอกสารทำเรื่องยื่นกู้ ส่งให้กับทางธนาคารเป็นผู้พิจารณาอนุมัติสินเชื่อก่อนลงบันทึกยอดจองในระบบ นับเป็นขั้นตอนสำคัญที่เข้ามามีส่วนช่วยในการบริหารสินค้าสต็อกบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย และประมาณยอดรับรู้โครงการ (Backlog) อย่างมีคุณภาพ ทำให้สามารถประเมินความต้องการของตลาดได้อย่างชัดเจน เป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจไปในเวลาเดียวกัน และเพิ่มการทำ Digital Marketing บนช่องทางออนไลน์อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ นำไปสู่กระบวนการตัดสินใจในอนาคต พร้อมทั้งเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการชวนชื่น ทาวน์ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ โครงการชวนชื่น ทาวน์ บางใหญ่ เป็นโครงการประเภททาวน์โฮม 2 ชั้นดีไซน์ใหม่สไตล์ Garden Home และโครงการชวนชื่น ไพรม์ วิลเลจ บางนา บ้านเดี่ยว 2 ชั้นดีไซน์ใหม่สไตล์ Garden Home และโครงการชวนชื่น ทาวน์ วิลเลจ บางนา บ้านดีไซน์ใหม่ สไตล์ Garden Home บนทำเลเดิมที่มีฐานลูกค้ารู้จักเป็นอย่างดี

2.1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

(1) การจัดหาวัตถุดิบหลัก

วัตถุดิบที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท ได้แก่ ที่ดิน และวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยการพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ เน้นทำเลที่อยู่ในเส้นทางที่ใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ (Mass transit) มีระบบสาธารณูปโภคของรัฐรองรับ ใกล้โครงการเดิมที่บริษัทมีฐานลูกค้า พร้อมขยายสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพสูง เช่น รังสิต-นครนายก โดยผ่านกระบวนการอนุมัติการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยคณะทำงานจากฝ่ายต่างๆ ในการพิจารณา ด้านการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการของบริษัท บริษัทได้ให้ผู้รับเหมาโครงการเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อเองโดยตรง เว้นแต่วัสดุบางชนิดที่มีราคาแพง/จำเป็นต้องใช้ในปริมาณมาก หรือเพื่อต้องการควบคุมคุณภาพและควบคุมรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่บริษัทต้องการนั้น ทางบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการเอง ทำให้บริษัทได้ประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมากอีกด้วย สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมา นั้น บริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมารายย่อยที่มีผลงานที่ดีอย่างต่อเนื่องและร่วมงานกันมานาน ผ่านระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ มีประสบการณ์ มีความพร้อมในการลงทุน สามารถรักษาคุณภาพงานและส่งมอบงานตามกำหนด ซึ่งถือว่าเป็นจุดแข็งประการหนึ่งของบริษัท นอกจากนี้บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาเลือกใช้ระบบการก่อสร้างที่เหมาะสม เพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขัน โดยปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนารูปแบบการก่อสร้างโดยนำนวัตกรรมบ้านกึ่งสำเร็จรูป หรือบ้านพรีแฟบ (Prefab House) มาใช้ร่วมกับงานก่อสร้างแบบปกติ (Traditional) ซึ่งจะช่วยย่นระยะเวลาก่อสร้างได้อย่างมาก มีการออกแบบบ้านรุ่นใหม่ โดยคำนึงถึงการใช้งานแบบอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ตอบโจทย์การใช้งานสำหรับกลุ่มคนทุกวัย เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ประหยัดพลังงาน ได้แก่ กระฉกเขียวตัดแสง หลอดไฟ LED รวมถึงนวัตกรรมบ้านเย็นด้วยระบบ Air Flow เพื่อสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืน (well-being)

(2) ขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิต

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

สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมา นั้น บริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท โดยการจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมารายย่อย/ขนาดกลาง ซึ่งบริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ มีประสบการณ์ มีความพร้อมในการลงทุน มีผลงานดี มีประวัติการส่งมอบงานตรงเวลา และไม่ทิ้งงาน ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทผู้รับเหมาที่รับงานจากบริษัทเป็นกลุ่มผู้รับเหมารายย่อยที่มีผลงานที่ดีอย่างต่อเนื่องและร่วมงานกันมานาน ซึ่งผู้รับเหมากลุ่มนี้จะรักษาคุณภาพงานและส่งมอบงานตามกำหนดเพื่อให้สามารถรับงานจากบริษัทได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งถือว่าเป็นจุดแข็งประการหนึ่งของบริษัท

2.1.4 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

(ก) ผลกระทบและการดำเนินการป้องกัน

บริษัทมีมาตรการในการป้องกัน เพื่อหลีกเลี่ยงมิให้เกิดผลกระทบในแต่ละด้าน ดังนี้

1. ทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ	
<u>สภาพภูมิประเทศ</u>	: จัดให้มีการทำรั้วกำแพงรอบบริเวณบ้านพักคนงานให้เป็นสัดส่วน มีการปลูกต้นไม้และทำสวนหย่อมด้านหน้าโครงการเพื่อความสวยงาม
<u>การชะล้างพังทลายของดิน</u>	: มีการสร้างเขื่อนกันดินบริเวณพื้นที่หน้าโครงการใกล้กับแนวแม่น้ำลำคลอง
<u>คุณภาพอากาศ</u>	: มีการป้องกันฝุ่นละอองในพื้นที่โครงการโดยการฉีดพรมน้ำ , ตรวจสอบเครื่องจักรกลที่ใช้ในการก่อสร้างให้อยู่ในสภาพดี เพื่อลดการเกิดเขม่าและควัน
<u>เสียงและการสั่นสะเทือน</u>	: ตรวจสอบเครื่องจักรกลในการก่อสร้างให้อยู่ในสถานที่เสมอเพื่อลดการเกิดเสียงดังอันเนื่องจากเครื่องจักรกลชำรุด และไม่ดำเนินกิจกรรมใดๆ ที่ก่อให้เกิดเสียงดังรบกวนในช่วงเวลาพักผ่อนของชุมชน (หลังเวลา 19.00 น.)
<u>ทรัพยากรน้ำ, การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม</u>	: จัดให้มีวางระบายน้ำรอบๆ บ้านพักคนงาน และบ่อบำบัดน้ำชั่วคราวเพื่อรองรับน้ำเสียจากกิจกรรมต่างๆ ของคนงาน , จัดสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปลูกสร้างจากคนงานโดยจัดสร้างเป็นแบบเกราะ-กรองไร้อากาศและจัดให้มีการสูบน้ำจากตะกอนในบ่อเกราะไปกำจัด
2. ทรัพยากรชีวภาพ	
มีการดำเนินการตามมาตรการป้องกัน/ลดผลกระทบต่อทรัพยากรกายภาพอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ก่อให้เกิดผลกระทบ	
3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์	
<u>แหล่งน้ำใช้</u>	: แนะนำให้คนงานใช้น้ำอย่างประหยัด โดยการนำน้ำจากคลองหรือจากบ่อบำบัดน้ำมาใช้ในกิจกรรมก่อสร้างบางส่วน เช่น การล้างอุปกรณ์ก่อสร้าง การรดน้ำต้นไม้ เป็นต้น
<u>การใช้ไฟฟ้า</u>	: แนะนำให้คนงานใช้ไฟฟ้าอย่างประหยัด , ใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ได้มาตรฐาน , ประหยัดพลังงานและมีอายุการใช้งานยาวนาน , เดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้าฯ

<u>การจัดขยะมูลฝอย</u>	:	รวบรวมขยะหรือเศษวัสดุที่เกิดจากการก่อสร้างกองรวมไว้ไม่ให้กระจายและนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่หรือนำไปถมที่ , จัดภาชนะรองรับให้เพียงพอกับปริมาณขยะที่เกิดขึ้น , มีฝาปิดมิดชิด ส่วนขยะที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้ควรมีการดำเนินการนำไปทิ้งอย่างน้อยสัปดาห์ละครั้ง
<u>การคมนาคม</u>	:	หลีกเลี่ยงการขนถ่ายวัสดุก่อสร้างในชั่วโมงเร่งด่วน , 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) ผลการปฏิบัติจริงเปรียบเทียบกับอัตราสูงสุดตามกฎหมาย

บริษัทได้มีการวางนโยบายในการรักษาสีเขียวเพื่อประโยชน์ของส่วนรวมโดยให้เป็นไปตามมาตรการที่ทางราชการกำหนดไว้

(ค) ข้อพิพาทและแนวทางแก้ไข

-ไม่มี-

2.1.5 งานที่ยังไม่ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้แก่ผู้ซื้อบ้านและที่ดินของโครงการต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขาย เป็นมูลค่ารวมประมาณ 85,935,000 บาท ดังนี้

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (ยูนิต)	มูลค่าโครงการ (บาท)
โครงการ ชวนชื่น ทาวน์-บางใหญ่	6	16,200,000
โครงการ ชวนชื่น ไพร์ม วิลล์ กรุงเทพ-ปทุมธานี	3	14,880,000
โครงการ ชวนชื่น ไพร์ม วิลเลจ บางนา	2	11,580,000
โครงการ ชวนชื่น ทาวน์ ชัยพฤกษ์ แจ้งวัฒนะ	2	6,585,000
โครงการ ชวนชื่น แกรนด์ ราชพฤกษ์ พระราม5	1	8,300,000
โครงการ ชวนชื่น แกรนด์ เอกชัย บางบอน	1	7,500,000
โครงการ ชวนชื่น ซิตี้ ไพร์มพาร์ค	1	6,500,000
โครงการ ชวนชื่น ซิตี้ วัชรพล รามอินทรา	1	6,300,000
โครงการ ชวนชื่น พาร์ค อ่อนนุช-วงแหวน	1	5,150,000
โครงการ ชวนชื่น ทาวน์ แก้วอินทร์-บางใหญ่	1	2,940,000
รวม	19	85,935,000

2.2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการของบริษัทเป็นธุรกิจที่บริษัทมุ่งเน้นให้เกิดรายได้ค่าเช่า ค่าบริการในระยะยาวและต่อเนื่อง (Recurring Income) ซึ่งปัจจุบันมาจากหลากหลายธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า อาคารสำนักงานให้เช่า ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจโครงการ อพาร์ทเมนต์เพื่อเช่า 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

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 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 และวัดมิ่งมงคลนิมิต
ลักษณะของพื้นที่ให้เช่า	1. โรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าสำเร็จรูป เพื่อให้เช่าในเขตปลอดอากร 2. โรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าสำเร็จรูป เพื่อให้เช่าในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป 3. ที่ดินสำหรับเช่าระยะยาว 4. คลังสินค้า และโรงงานที่สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Build to suit)
รายละเอียดภายในโครงการ	ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และอาคารโรงงาน พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค มีพื้นที่ให้เช่าก่อสร้างแล้วเสร็จ 193,872 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ 1. พื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free Zone) ○ อาคารคลังสินค้า 91,220 ตารางเมตร ○ อาคารโรงงาน 47,954 ตารางเมตร

	<p>2. พื้นที่ให้เช่าในเขตทั่วไป (General Zone)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ อาคารคลังสินค้า 20,331 ตารางเมตร ○ อาคารโรงงาน 34,367 ตารางเมตร <p style="text-align: right;">รวม 193,872 ตารางเมตร</p>
อัตราการใช้เฉลี่ย	ร้อยละ 95% ของพื้นที่อาคารทั้งหมด หรือ ร้อยละ 92% 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 2562 พรอสเพคได้ก่อสร้างอาคารคลังสินค้า/โรงงาน จนมีพื้นที่พร้อมเช่าทั้งหมด 193,872 ตารางเมตร ณ สิ้นปี 2562 พรอสเพคสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับผู้ประกอบการ 174,374 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเช่าครอบคลุมพื้นที่ ร้อยละ 90 ค่าเช่าเฉลี่ย 175 บาท/ตารางเมตร/เดือน
- อนึ่ง เมื่อปี 2559 พรอสเพคได้ขายสิทธิการเช่าที่ดิน 64 ไร่ ให้แก่บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าที่พรอสเพคถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40 เพื่อพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานเพื่อให้เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าหรือขาย ในพื้นที่บางส่วนของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน โดยบริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ณ สิ้นปี 2562 มีเงินทุนจดทะเบียน 803 ล้านบาท และทุนที่ชำระแล้ว 631.05 ล้านบาท ส่วนได้เสียของบริษัทในบริษัทร่วมค้า

หน่วย : ล้านบาท	สัดส่วน (%)	2560	2561	2562
บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด ²⁾	40	0.21	2.07	1.72

หมายเหตุ 1) งบการเงินปี 2562 มีการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด 30 กันยายน 2562

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

2.2.2 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทให้บริการเช่าพื้นที่ 345 อาคารสุรวงศ์ เป็นอาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น บนถนนสุรวงศ์ติดกับถนนเจริญกรุง สำหรับพื้นที่ในส่วนที่ไม่ใช่สำนักงานของบริษัท รวมทั้งให้บริการที่จอดรถ ตั้งแต่วันจดทะเบียนย้ายเข้ามาใช้ บริการอาคาร 20 กันยายน 2562

2.2.3 ธุรกิจพาร์ทเมนต์เพื่อเช่า

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

โดยเป็นโครงการพาร์ทเมนต์แห่งแรกของบริษัท 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)

ในปี 2562 บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการติดตามบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง ผ่านการมีส่วนร่วมของผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องในทุกฝ่ายงานเพื่อให้บริษัทได้ประเมิน และทบทวนการรับมือกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก โดยเน้นการติดตามประเมินความเสี่ยง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ควบคู่กับการสร้างมาตรการรองรับความเสี่ยงขึ้นมารองรับ กำหนดผู้รับผิดชอบอย่างเป็นระบบ ซึ่งเป็นการสร้างภูมิคุ้มกันความเสี่ยงจากภายใน โดยบริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท ศูนย์วิจัยธุรกิจ จำกัด ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารความเสี่ยงและวางระบบควบคุมภายใน เข้ามาวิเคราะห์และวางมาตรการบริหารความเสี่ยงร่วมกับผู้บริหารและพนักงานที่รับผิดชอบในแต่ละภารกิจของบริษัท รวมทั้งได้จัดทำกระบวนการทำงานมาตรฐานของบริษัท มากกว่า 80 รายการ พร้อมทั้งวางระบบการประเมินผลงานใหม่ด้วย Objective & Key Results (OKR) เพื่อลดความเสี่ยงองค์กร เพิ่มประสิทธิภาพองค์กรในระยะยาว ทั้งนี้ได้สรุปประเด็นการบริหารความเสี่ยง ไว้ดังนี้

3.1 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจซึ่งส่งผลกระทบต่อประกอบธุรกิจ

ตามรายงานภาวะและแนวโน้มธุรกิจ ซึ่งจัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทยกล่าวว่า เศรษฐกิจไทยมีอัตราการเติบโตชะลอตัวลงและอัตราการใช้จ่ายภายในประเทศอยู่ในภาวะชะลอตัว โดยปัจจัยจุดรั้งที่สำคัญของตลาดอสังหาริมทรัพย์คือความเข้มงวดของการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ด้วย Loan-to-Value (LTV) ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ทั้งผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยจริง (Real Demand) และนักลงทุนที่กู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน/เก็งกำไร นอกจากนี้ภาวะหนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับที่สูง ธนาคารพาณิชย์ยังคงระมัดระวังการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ทั้งนี้เพื่อเป้าหมายในการสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว บริษัทได้ติดตามลูกค้าอย่างใกล้ชิด ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการจัดเตรียมข้อมูลทางการเงินอย่างรัดกุม ประเมินความสามารถในการกู้ของลูกค้าล่วงหน้า สนับสนุนให้ลูกค้าดำเนินการยื่นขออนุมัติเครดิตเบื้องต้น (Pre Approve) และให้ลูกค้าเช็คเครดิตบูโรกับธนาคารพาณิชย์ก่อนทำการเปิดใบจอง เพื่อแก้ปัญหาการขอสินเชื่อไม่ผ่าน

3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงการก่อสร้าง

ในระหว่างการก่อสร้าง มีปัจจัยหลากหลายที่กระทบต่อการพัฒนาโครงการ รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดทางกฎหมาย ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงแบบก่อสร้าง มีความเสี่ยงที่จะไม่ตรงตามกับข้อมูลที่ยื่นขออนุญาตจัดสรร ซึ่งส่งผลให้ไม่สามารถเปิดโครงการได้ และส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของบริษัทโดยตรง

ดังนั้น บริษัทจึงมีมาตรการป้องกัน เพื่อลดความเสี่ยงโดยการปรับปรุงกระบวนการแก้ไขการก่อสร้างในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการก่อสร้าง โดยปรับปรุงให้มีกระบวนการติดตามข้อมูลการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง ให้เป็นไปตามที่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรไว้ และนำข้อมูลที่ได้มาพัฒนากระบวนการติดตาม เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดตั้งนิติบุคคลจะมีปัญหาน้อยที่สุด รวมไปถึงการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง เพื่อให้การสื่อสารตรงตามความต้องการ และมีความเข้าใจไปในทิศทางเดียวกัน

3.3 ความเสี่ยงทางด้านอัตลักษณ์ของบริษัท (Brand Character)

บริษัทประกอบกิจการด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาหลายสิบปีสามารถจัดจำหน่ายโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบได้ตามเป้าหมาย ลูกค้าให้ความเชื่อมั่นในคุณภาพโครงการที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตาม ด้วยความเปลี่ยนแปลงทางความต้องการของลูกค้ากลุ่มใหม่ ๆ จำเป็นต้องสร้างอัตลักษณ์ของบริษัทที่ชัดเจน เพิ่มการจดจำแบรนด์บ้านของมั่นคงเคหะการมากขึ้น เพื่อให้อยู่ในรายชื่อในใจลูกค้าที่จะพูดถึง และนำมาประกอบการพิจารณา หรือจะแนะนำให้คนที่รู้จัก

ในปีบริษัทจึงได้กำหนดเป้าหมายในการให้แบรนด์ของบริษัทถูกจดจำในมุมมองที่ดีของลูกค้า โดยเน้นไปในด้าน well-being ทั้งในด้านการออกแบบดีไซน์พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อสร้างความแตกต่างให้กับสินค้าอย่างมั่นคงนำไปสู่การเติบโตในธุรกิจระยะยาวและเข้าใจลูกค้าเป็นสำคัญ รวมไปถึงการปรับวัฒนธรรมองค์กร ทั้งการดูแลพนักงานและสภาพแวดล้อมการทำงาน โดยได้ทำการก่อสร้างอาคารและย้ายสถานที่ทำงานมาที่อาคาร 345 สุรวงศ์ ซึ่งบรรยากาศในสถานที่ทำงานจะสะท้อนให้พนักงานในบริษัทเข้าใจถึงสิ่งที่ทางบริษัทต้องการจะสื่อไปยังลูกค้า และจะช่วยให้บริษัทสื่อสารภาพลักษณ์ของบริษัทได้อย่างเด่นชัด และสื่อถึงเป้าหมายที่บริษัทต้องการจะบรรลุ

3.4 ความเสี่ยงด้านสินค้าคงเหลือ

เนื่องจากความต้องการของลูกค้าและการตัดสินใจของลูกค้านั้นเปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นปัจจัยที่ควบคุมได้ยากและอาจส่งผลถึงการขายของบริษัท ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถสร้างบ้านให้แล้วเสร็จได้ทันเวลาตามความต้องการของลูกค้า หรือในบางครั้งมีการก่อสร้างมากเกินไปจนเกินจำนวนความต้องการของพื้นที่ในส่วนนั้นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดอกเบี้ย ซึ่งการก่อสร้างโครงการโดยปกติแล้วจะดำเนินการร่วมกันกับการวางแผนการตลาด เพื่อให้สอดคล้องกับปริมาณความต้องการของลูกค้าในแต่ละช่วงเวลา

ซึ่งแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทพยายามปรับแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับแผนการตลาด และสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค รวมทั้งปรับการออกแบบของบ้านให้สอดคล้องกับรสนิยมของผู้บริโภคสมัยใหม่มากยิ่งขึ้น เพื่อขยายกลุ่มเป้าหมายไปในกลุ่มที่มีอายุที่ลดลง นอกจากนี้ เพื่อให้การก่อสร้างสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า บริษัทได้ลงทุนเปลี่ยนระบบบริหารจัดการสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้ทันสมัยและมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นมาใช้ในการดำเนินงานเพื่อช่วยลดความเสี่ยง และจำกัดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับต่ำลง โดยระบบดังกล่าวจะถูกนำไปใช้ทั่วทั้งบริษัท เพื่อป้องกันความคลาดเคลื่อนของข้อมูล

3.5 ความเสี่ยงด้านการรับข้อร้องเรียนของลูกค้า

ปัจจุบันการจัดการข้อร้องเรียนของลูกค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อของลูกค้า โดยลูกค้าส่วนใหญ่จะทำการค้นหาข้อมูลของโครงการที่อยู่อาศัยก่อนที่จะตัดสินใจซื้อจากการบอกเล่าของลูกค้าเดิม ซึ่งนอกจากจะส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าแล้ว ยังส่งผลต่อเนื่องถึงภาพลักษณ์ของบริษัทอีกด้วย ซึ่งความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของบริษัทนั้น ได้แก่ การแจ้งปัญหาในเรื่องต่างๆ ของลูกค้าถูกส่งมาในช่องทางที่แตกต่างกัน อาจทำให้ตอบสนองลูกค้าได้ไม่ตีพอหรือล่าช้า

เพื่อลดความเสี่ยงทางด้านการรับข้อร้องเรียนของลูกค้า บริษัทได้มีแนวทางการรับข้อร้องเรียนของลูกค้า โดยการรวมการเก็บข้อร้องเรียนของลูกค้าไว้ในฐานข้อมูลเดียวซึ่งถึงแม้จะมาจากต่างช่องทางกันแต่จะมีการบันทึกข้อมูลในทีเดียว เพื่อลดความผิดพลาด และสามารถติดตามผลการแก้ไขข้อผิดพลาดไม่ให้เกิดซ้ำได้อีก

3.6 ความเสี่ยงด้านผู้รับเหมาทำงาน

บริษัทมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งมีเครือข่ายของผู้รับเหมาเป็นจำนวนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาซึ่งมีคุณภาพสูงในท้องตลาดมีจำนวนจำกัด และมีการแข่งขันดึงดูดผู้รับเหมาไปใช้งานค่อนข้างจะสูง ทำให้ในบางครั้งผู้รับเหมาที่ได้รับมอบหมายในโครงการ ไม่ดำเนินการแก้ไขในส่วนที่เกิดข้อผิดพลาดหลังจากตรวจสอบคุณภาพแล้ว

เพื่อป้องกันความเสี่ยงในด้านการจ้างงานของผู้รับเหมา ทางบริษัทจึงมีแนวทางการทำสัญญาการก่อสร้างให้ครอบคลุมถึงงานซ่อมแซมงานก่อสร้างในส่วนที่ไม่สมบูรณ์ และมีการคัดเลือกผู้รับเหมาจากการประเมินคุณภาพของผู้รับเหมา โดยติดตามถึงปริมาณงานที่ผู้รับเหมารายนั้น ๆ ใช้งาน และคะแนนในภาพรวมของผู้รับเหมา เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้จ้างผู้รับเหมาที่มีคุณภาพดี มีความเหมาะสมที่จะรับผิดชอบโครงการก่อนจะออกขายสู่ลูกค้า

3.7 ความเสี่ยงด้านข้อมูลในระบบ

บริษัทได้มีการลงทุนเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานโดยเปลี่ยนระบบบริหารจัดการสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นเป็นระบบกลาง ให้ทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องสามารถเข้าสู่ระบบได้ เพื่อลดข้อผิดพลาดจากการสื่อสาร และสามารถติดตามผลการดำเนินงานได้อย่างแม่นยำ และมีประสิทธิภาพ แต่อย่างไรก็ตาม การจัดเก็บข้อมูลต่าง ๆ นั้น ถูกจัดเก็บไว้ในฐานข้อมูลกลางเพียงที่เดียว และอีกทั้งยังมีความเสี่ยงที่ข้อมูลจะถูกนำไปใช้จากบุคคลภายนอก

ด้วยเหตุนี้บริษัทจึงได้พิจารณาถึงการสำรองข้อมูลนอกเหนือจากฐานข้อมูลกลางตามระยะเวลาที่กำหนด อีกทั้งยังพิจารณาถึงการทำ Non-Disclosure Agreement :NDA เพื่อกำหนดขอบเขตการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง เพื่อที่จะป้องกันความเสี่ยงจากการสูญหายและการถูกนำข้อมูลไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต

3.8 ความเสี่ยงด้านธุรกิจสนามกอล์ฟ

เพื่อพัฒนารูปแบบการเพิ่มรายได้และการควบคุมต้นทุนของสนามกอล์ฟ ฟลอรา วิลล์ กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ ทั้งในส่วนรายได้จากกรีนฟี รวมถึงรายได้อื่นๆ ประกอบด้วยรายได้ การใช้บริการรถกอล์ฟ ร้านอาหาร รายได้จากการขายสินค้าใน Pro Shop และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการที่เป็นระบบและมีมาตรฐานมากยิ่งขึ้น

บริษัทจึงได้มีการจัดทำขั้นตอนการปฏิบัติงานสนามกอล์ฟที่ชัดเจน พร้อมทั้งระบุผู้รับผิดชอบ และจุดตรวจสอบหรือจุดเสี่ยงที่ต้องระวัง เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานนำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง พร้อมทั้งกำหนดเครื่องมือการบริหารเป้าหมายเพื่อพัฒนาองค์กร Objectives and key results (OKR) ในแต่ละส่วนงานที่ชัดเจน มีการส่งเสริมการตลาดและขาย การจัดโปรโมชั่นต่างๆ รวมถึงเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่าย เพื่อเพิ่มความหลากหลายในการใช้บริการเพื่อให้นักกอล์ฟมีทางเลือกใช้บริการ ทั้งในวันหยุดและวันธรรมดาอย่างต่อเนื่อง

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย4.1 ทรัพย์สินถาวรของบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินหมุนเวียนและทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจรวม เป็นมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 14,944.03 ล้านบาท ดังนี้

(รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562)

รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	อายุการใช้งาน (ปี)	มูลค่าตามบัญชี – สุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย - ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย - วัสดุก่อสร้าง หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า มูลค่าสุทธิ	บริษัทเป็นเจ้าของ		5,638.90 4,163.63 1,475.88 0.77 (1.38) <u>5,638.90</u>	มี โดยจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินวงเงินจำนอง 6,181.38 ล้านบาท
ที่ดินรอการพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ		525.42	ทรัพย์สินบางส่วนเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาโครงการและได้ทำการประเมินราคาใหม่ในปี 2560 – 2562 ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บริษัท ได้ปรับราคาประเมินที่ดินดังกล่าวตามมูลค่างานที่ได้ส่งมอบให้ลูกค้าแล้วโดยใช้วิธีอัตราถัวเฉลี่ยพื้นที่ที่เหลือขายเทียบกับพื้นที่ที่ได้ทำการประเมินไว้
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	บริษัทเป็นเจ้าของ		2,119.11	
สิทธิการเช่า ^{1/}	บริษัทและบริษัทย่อย เป็นคู่สัญญา กับบุคคลภายนอก	22 ปี – 35.5 ปี หรือตามอายุสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่	2,368.87	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	บริษัท และบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ		4,291.73	
รวมมูลค่า-สุทธิ			14,944.03	

หมายเหตุ ^{1/} บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและลงทุนพัฒนาที่ดิน (“สัญญาเช่าที่ดิน”) เพื่อพัฒนาเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัทแห่งใหม่และพื้นที่ว่าง ตามสัญญาเช่านี้มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 35 ปี 6 เดือน จะสิ้นสุด วันที่ 30 เมษายน 2597 โดยบริษัทชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินเป็นจำนวน ในระหว่างปี 2561-2562 เป็นจำนวน 155.40 ล้านบาท ภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าวกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าจะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน บริษัทและบริษัทย่อย

ที่ตั้ง บนโฉนดเลขที่ 3973, 4319, 4882-4884 เลขที่ดิน 698, 718, 700, 699 และ 701 ตำบล บางรัก, สะพานเฉลิมภาค (บางรัก), สุริยวงศ์ (บางรัก) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร

ระยะเวลาการเช่า 35 ปี 6 เดือน สิ้นสุดในเดือน 30 เมษายน 2597

เนื้อที่ 2-0-81.5 ไร่

การใช้งาน เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานใหญ่

ภาระผูกพัน ไม่มี

ที่ตั้ง บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4494 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะเวลาการเช่า ประมาณ 28 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่า วันที่ 31 ธันวาคม 2581

เนื้อที่ ประมาณ 186.83 ไร่

การใช้งาน พัฒนาอาคารคลังสินค้า และ โรงงานเพื่อเช่า

ภาระผูกพัน ไม่มี

ที่ตั้ง บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะเวลาการเช่า ประมาณ 29 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่า วันที่ 22 ธันวาคม 2582

เนื้อที่ ประมาณ 127.57 ไร่

การใช้งาน พัฒนาอาคารคลังสินค้า และ โรงงานเพื่อเช่า

ภาระผูกพัน มี

ที่ตั้ง บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4496 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะเวลาการเช่า ประมาณ 29 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่า วันที่ 8 มกราคม 2583

เนื้อที่ ประมาณ 41.86 ไร่

การใช้งาน พัฒนาอาคารคลังสินค้า และ โรงงานเพื่อเช่า

ภาระผูกพัน ไม่มี

ที่ตั้ง บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2103 เลขที่ดิน 35 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะเวลาการเช่า ประมาณ 3 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่า วันที่ 26 ธันวาคม 2561 ถึงวันที่ 6 มีนาคม 2564

เนื้อที่ ประมาณ 8 ไร่ 21 ตารางวา (3,221 ตารางวา)

การใช้งาน อาคาร

ภาระผูกพัน ไม่มี

4.2 ทรัพย์สินไม่มีตัวตนของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ลิขสิทธิ์ และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 14.36 ล้านบาท

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 4,819.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.04 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท) และกลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วม และร่วมค้าเป็นจำนวนเงิน 269.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.61 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.เกียรติพัฒนธานี ถ.บางนา-ตราด กม.29 บางป่อ สมุทรปราการ	16,673	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2561,2562	218,278	ธ.ไทยพาณิชย์(บางส่วน)
	ชวนชื่นฟลอว์วีสต์ , บรีคไซด์	ถ.กรุงเทพ-ปทุมธานี ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	1,557	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	41,195	-
	ชวนชื่นกอล์ฟเอเวนิว	ถ.กรุงเทพ-ปทุมธานี ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2,979	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	78,833	-
	เบลล์ฟาร์ม ชวนชื่นซีดี	ถ.วัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กทม.	678	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	23,716	-
	ชวนชื่นโมดัส วิภาวดี	ถ.วิภาวดี-รังสิต กรุงเทพฯ	427	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	58,307	-
	ชวนชื่นจรัญฯ 3	ถ.จรัญสนิทวงศ์ แขวงวัดท่าพระ กทม.	218	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	38,423	-
	ชวนชื่น แกรนด์ เอกชัย-บางบอน	ถ.บางบอน4 แขวงบางบอน เขตบางบอน กทม.	407	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	35,451	-
	ชวนชื่น แกรนด์ ราชพฤกษ์-พระราม 5	ถ.นครินทร์ ต.บางไผ่ อ.เมืองนนทบุรี นนทบุรี	140	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	18,386	-
	ชวนชื่นทาวน์แก้วอินทร์-บางใหญ่	ช.แก้วอินทร์ ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่(บางบัวทอง) นนทบุรี	2,460	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	294,988	-
	ชวนชื่นพาร์คออนนูช วงแหวน	แขวงประเวศ เขตประเวศ กทม.	252	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560	34,785	-
	ชวนชื่นทาวน์ รังสิต-คลอง 1	ถ.รังสิต-นครนายก ต.ประชาธิปัตย์ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	5,167	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2561	500,552	ธ.ไทยพาณิชย์
	ชวนชื่นทาวน์ ราชพฤกษ์ 345	ถ.นนทบุรี-บางบัวทอง ต.ลำโพ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	5,341	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2561	532,456	ธ.เกียรตินาคิน
	ชวนชื่นไพรม์วีสต์ กรุงเทพ-ปทุมฯ	ถ.กรุงเทพ-ปทุมธานี ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	4,523	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2561	329,568	ธ.ไทยพาณิชย์
	ชวนชื่นวัชรพล-รามอินทรา	ถ.วัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กทม.	4,328	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2561	470,884	ธ.กรุงไทย
	ชวนชื่นทาวน์ บางใหญ่		7,840	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	333,128	ธ.เกียรตินาคิน
	ชวนชื่นทาวน์ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ		9,254	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	617,328	ธ.เกียรตินาคิน
	ชวนชื่น ไพรม์ วิลเลจ บางนา		15,423	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	465,832	ธ.ไทยพาณิชย์
	ชวนชื่น ทาวน์ วิลเลจ บางนา		9,514	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2562	285,620	ธ.ไทยพาณิชย์
	พาร์คคอร์ท-สุขุมวิท 77	ถ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กทม. (ตร.ม.)	7,136	บจ.ที.เอ.มานะพันธ์ คอร์โปเรชั่น (1999)	2561	802,235	ธ.ทีสโก้(บางส่วน)
	อื่นๆ		157,826	บจ.กรุงเทพประเมินราคา	2560-2562	1,101,340	ธ.ไทยพาณิชย์(บางส่วน)
2		ที่ดินรอการพัฒนา เพื่อขายอื่นๆ		บจ.กรุงเทพประเมินราคา,บจ.ที.เอ.มานะพันธ์ฯ,บจ.เพชรสยามฯ,	2560-2561	2,268,651	
3		สิทธิการเช่าและอาคารบนสิทธิการเช่า				2,720,571	
4		อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				2,253,233	
		อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และสนามกอล์ฟ				4,456,364	
		รวม				17,980,124	
		หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				(701,467)	
		สุทธิ				17,278,657	

ทรัพย์สินลำดับที่ 1 เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพัฒนาเพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุในการเงินหมายเหตุ 8 , 9

ทรัพย์สินลำดับที่ 2-4 เป็นสิทธิการเช่าและอาคารบนสิทธิการเช่า,อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสนามกอล์ฟฯ ซึ่งมีอายุการใช้งานและการคิดค่าเสื่อมราคาตามหมายเหตุ 3 (ข) (ช) , หมายเหตุ 12, 13 และ14 ในการเงินของบริษัท

บริษัทได้ทำการประเมินไว้ไม่เกิน 3 ปี คือในปี 2560-2562 ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ส่วนที่ประเมินราคาจัดทำไว้เกิน 6 เดือน ก่อนวันยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี บริษัทได้ปรับราคาประเมินที่ดินในทรัพย์สินลำดับที่ 1 ตามมูลค่างานที่ได้ส่งมอบให้กับลูกค้าแล้ว โดยใช้วิธีอัตราถ่วงเฉลี่ยพื้นที่ที่เหลือขายเทียบกับพื้นที่ที่ได้ทำการประเมินไว้ในปี 2560-2562

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2562

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น**6.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท**

ชื่อบริษัท	:	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	MK
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001567
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อการให้เช่าและบริการ
สำนักงานใหญ่		
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 6-8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	:	02-2348888
โทรสาร	:	02-2348880
เว็บไซต์	:	www.mk.co.th
หุ้นที่จำหน่ายแล้ว	:	หุ้นสามัญจำนวน 1,091,205,066 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้สอบบัญชีของบริษัท งบการเงินปี 2562

ชื่อผู้สอบบัญชี	:	นางสาววิภาวรรณ ปัทวันนิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4795 และ/หรือนางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7789 และ/หรือนางสาวชนารัตน์ จันทร์หาวา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9052
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 2562

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ตราไว้
ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง							
1	บริษัท แมนคอน จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดเล็ก	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	20,000,000	20,000,000	2,000,000	10
2	บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด ³⁾ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	1,002,005,000	1,002,005,000	10,020,050	100
3	บริษัท มั่นคง โฮม จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าและบริการสถานที่พัก	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	2,600,000,000	2,600,000,000	26,000,000	100
4	บริษัท เอ็มเคเอส แอสเซตส์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	35,000,000	100,000,000	1,000,000	100
5	บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด ⁴⁾ ประกอบธุรกิจประเภทผลิตวัสดุปูนซีเมนต์และปูนสำเร็จรูป	719/3 ซอยจุฬา 10 ถนนพระรามที่ 6 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	40.64%	235,000,000	235,000,000	47,000,000	5
6	บริษัท ทรัพย์นครสิงห์ จำกัด ⁴⁾ ประกอบธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมทราย	11 ซอยนนทบุรี 8 แยก 7 ถนนนนทบุรี 1 ตำบลบางกระสอบ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	36.07%	18,000,000	18,000,000	180,000	100
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ							
7	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า	48/29 อาคารทีเอสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 16 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-697-3860 โทรสาร 02-697-3869	100%	2,260,000,000	2,260,000,000	226,000,000	10
8	บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ³⁾ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการด้านสุขภาพ	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	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	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 6 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	3,000,000	5,000,000	50,000	100
10	บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการด้านสถานพยาบาลและสุขภาพ	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-234-8888 โทรสาร 02-234-8880	100%	3,250,000	10,000,000	100,000	100
11	บริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ¹⁾ ประกอบธุรกิจ ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	48/29 อาคารทีเอสโกทาวเวอร์ ชั้นที่ 16 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-697-3860 โทรสาร 02-697-3869	100%	10,000,000	10,000,000	100,000	100
12	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์ จำกัด ¹⁾ ประกอบธุรกิจประเภทให้เช่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-679-6565 โทรสาร 02-287-3153	40%	631,050,000	803,000,000	80,300,000	10

- หมายเหตุ**
- เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแอนด์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็นชื่อ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์ จำกัด
 - เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562 บริษัท เอส 71 โฮลดิ้ง จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็นชื่อ บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด
 - บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด และบริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
 - บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด และ บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด (บริษัทร่วมทางอ้อม) เป็นบริษัทร่วมของ บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัทมีการออกและเสนอขายตราสารหนี้ต่อประชาชนทั่วไป ดังนี้

- การเสนอขายตราสารหนี้ประเภท หุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 1/2562 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด)

โดยครบกำหนดได้ก่อนวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด
ชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้จากการออกตราสารหนี้	100 ล้านบาท	1 เดือน นับจากวันที่ได้รับเงินจากการเสนอขายตราสารหนี้	เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ระยะสั้นที่กำหนดในเดือน มิถุนายน 2562

2. การเสนอขายตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 2/2562 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด) โดยครบกำหนดก่อนวันที่ 5 มีนาคม 2563

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด
เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนใน กิจการ	150 ล้านบาท	1 เดือน นับจากวันที่ได้รับเงิน จากการเสนอขายตราสารหนี้	-