ส่วนที่ 1
การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพเคหะกรุ๊ป จำกัด จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2536โดยนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ นายธีรวัฒน์เริ่มต้นดำเนินธุรกิจด้วยการจำหน่ายและติดตั้งวัสดุก่อสร้างประเภทไม้ ก่อนที่จะเข้าสู่การทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจทั้งโดยนายธีรวัฒน์เองและร่วมกับกลุ่มเครือญาติภายใต้บริษัทต่างๆ ในเครือมานานกว่า 31 ปี โดยเริ่มต้นจากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ โครงการแรก คือ “โครงการเสนา 84” ในปี 2527 เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ขนาดเล็ก ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 6 แสนบาทหลังจากนั้น บริษัทฯได้เปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มมากขึ้นได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คอนโดมิเนียมและอาคารพาณิชย์ และได้มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา

ปี 2552 บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (InitialPublicOffering หรือ IPO) เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 เพื่อระดมเงินทุนไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆซึ่งบริษัทฯได้มีการขยายการดำเนินงานทั้งในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯอย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่อยู่ในระดับกลาง – ล่าง และขยายธุรกิจในส่วนของธุรกิจเช่าและบริการ เพื่อสร้างรายได้ประจำซึ่งจะเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินให้แก่บริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์อย่างเต็มรูปแบบในปี 2558 โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี่ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ทีทีรีนิวเอเบิ้ลเอนเนอร์ยี จำกัด) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์มขนาด 46.5 MWร่วมทุนกับบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เมื่อช่วงเดือนธันวาคม 2558 และรับรู้รายได้เต็มปีในช่วงปี 2559อีกทั้งยังเข้าซื้อหุ้นในบริษัท เอท โซลาร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วัฒนาสุขเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด) ดำเนินธุรกิจจำหน่ายและติดตั้งแผงและอุปกรณ์โซลาร์ เป็นการเข้าสู่ธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์อย่างครบวงจรและในปี 2558 บริษัทฯยังขยายธุรกิจด้านเช่าและบริการโดยร่วมลงทุนในบริษัท แอสไพเรชั่น วัน จำกัด ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับ บริษัท ไอร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัดซึ่งโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพัฒนา

ปี 2559 บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินโครงการบ้านโซลาร์ หรือ SENA Solar House เพื่อตอบสนองเทรนพลังงานสะอาด รักษาสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน และยังเป็นการต่อยอดในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ที่บริษัทฯดำเนินงานอยู่ และในปี 2559 บริษัทฯ ยังมีการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการร่วมลงทุนกับบริษัท ฮันคิว เรียลตี้ ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้องค์ความรู้ใหม่สร้างความแข็งแกร่งให้บริษัทฯ โดยมีการลงนามในสัญญาร่วมทุนเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2559 ที่ผ่านมา โดยมีเป้าหมายเพื่อขยายฐานรายได้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้เทคโนโลยีและการบริหารจัดการ เพื่อนำมาพัฒนาองค์กรต่อไป

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ ได้เริ่มแผนการพัฒนาแอพพลิเคชั่น เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าสูงสุด ในการประหยัดพลังงาน และประหยัดเวลา รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพของแอพพลิเคชั่นให้มีความครบวงจรยิ่งขึ้น เพื่อที่จะตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงในโลกยุคดิจิตอล

และสำหรับปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาสินค้า และบริการเพื่อความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า ประกอบกับการมีพันธมิตรทางธุรกิจทั้งบริษัทในไทยด้วยกันเอง และบริษัทจากต่างประเทศ ที่มีความเชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เพื่อช่วยเสริมศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ และความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนขยายฐานรายได้ให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ สามารถเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2561 เป็นจำนวน 9 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 20,644 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,446,152,603 บาท และทุนชำระแล้ว 1,420,885,114 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,420,885,114 หุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการขยายกิจการอย่างต่อเนื่อง ทางเจ้าของกิจการก็ยังคงยึดหลักให้ความสำคัญกับลูกค้าตลอดมา โดยเห็นได้จากวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแนวความคิดในการดำเนินธุรกิจ ด้วยความภูมิใจในการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดีมีคุณภาพ และเป็นส่วนหนึ่งในความภูมิใจที่ลูกค้าระดับชนชั้นกลาง-ล่าง สามารถจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่คุ้มค่ากับเงินที่ต้องจ่ายไป อีกทั้งยังคำนึงถึงการลดภาระค่าใช้จ่ายของลูกบ้านและการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยนำเทคโนโลยีพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์เข้ามาใช้กับโครงการของบริษัทฯเพื่อให้ก่อเกิดประโยชน์สูงสุดและยังมีโครงการที่มีวัตถุประสงค์หลักในการช่วยเหลือดูแลสังคม โดย “โครงการบ้านร่วมทางฝัน” ซึ่งเป็นโครงการ CSR ของบริษัทฯ

1.1 ปรัชญา วิสัยทัศน์ พันธกิจ และคุณค่าขององค์กร

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาอนุมัติวิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์และแผนธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งจะดำเนินการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจและนำไปสู่เป้าหมายการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ควบคู่กับการคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมด้วยการดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง ดังนี้

ปรัชญาองค์กร:

ความไว้วางใจจากลูกค้า คือความภูมิใจของเรา

วิสัยทัศน์ขององค์กร:

“เรามุ่งมั่นใช้ความรู้และประสบการณ์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อให้ลูกค้าเกิดความคุ้มค่าสูงสุดในการเป็นเจ้าของ และสร้างความอุ่นใจในการดูแลหลังการขาย ด้วยการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และตอบแทนคืนสู่สังคม”

พันธกิจขององค์กร:

- ขับเคลื่อนองค์กรโดยให้ความสำคัญกับบุคลากร สร้างแรงบันดาลใจผ่านปรัชญาองค์กร และส่งมอบคุณค่าสู่ลูกค้าผ่านค่านิยมของเสนา

- เน้นกระบวนการทำงานแบบบูรณาการ และสร้างระบบจัดการความรู้องค์กร เพื่อมอบความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
- พัฒนาโครงการด้วยการบริหารต้นทุน และตอบสนองทุกความต้องการของเจ้าของบ้าน ด้วยบริการ 360 องศาที่ครอบคลุม
- เติบโตด้วยการสร้างพันธมิตร การคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และการลงทุนในธุรกิจใหม่
- สร้างความยั่งยืนด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส เป็นพลเมืองดีของประเทศ และตอบแทนคืนสู่สังคม

<u>คุณค่าขององค์กร:</u>

ในการพัฒนาสินค้าให้เกิด ความภูมิใจ สูงสุดต่อลูกค้า จำเป็นต้องอาศัยความเข้าใจและความร่วมมือของพนักงานทุกฝ่ายทุกระดับชั้น จึงจำเป็นต้องมีหลักคิดในการทำงานเพื่อให้พนักงานทุกคนมุ่งไปสู่จุดมุ่งหมายเดียวกัน หลักคิดที่ว่านั้นมีอยู่ 4 ประการด้วยกัน ซึ่งหากเปรียบ เสนา คือ บ้าน หลักคิด 4 ประการที่ว่านั้น ก็เปรียบเสมือนกับเสาหลัก 4 ต้นของบ้านหลังนี้ และนั่นคือ 4 Core Values อันประกอบด้วย

- Trust — ความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือ ซึ่งทำให้บริษัทฯ ก้าวข้ามผ่านมาได้ทุกวิกฤต
- Knowledge Sharing — การแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ที่ดีแก่บุคคลรอบข้างที่ผู้ได้รับนอกจากจะได้ประโยชน์แล้ว ผู้ให้ก็มีแต่ความภูมิใจ
- Customer Centric — ความเข้าใจลูกค้าโดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลางของความคิด
- CSR — การมีโอกาสได้ตอบแทนคืนสู่สังคม และดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม



1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ตาราง 1 : เหตุการณ์ที่สำคัญในอดีตของบริษัทฯในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2557	● ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB) จำนวนไม่เกิน 2,300,000 หน่วย โดยจัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จำนวนไม่เกิน 14 ท่าน โดยไม่คิดมูลค่า ซึ่งมีรายละเอียดข้อกำหนดสิทธิและการจัดสรรตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ รวมทั้งมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ ของใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมทั้งดำเนินการต่างๆ อันจำเป็นและสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 (SENA-WB) ● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 140,806,862 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 857,711,687 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 716,904,825 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 716,904,825 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน140,806,862 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก จำนวน 2,300,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 716,904,825 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 719,204,825 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ● จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB) จำนวน 2,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
กันยายน 2557	● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 51,370,151 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 719,204,825 บาท เป็น770,574,976 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 51,370,151 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลและการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB) ● แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นดังนี้ “ ข้อ 4 ทุนจดทะเบียน 770,574,976 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นสี่พันเก้าร้อยเจ็ดสิบหกบาท) แบ่งออกเป็น 770,574,976 หุ้น (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นสี่พันเก้าร้อยเจ็ดสิบหกหุ้น) มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท) โดยแยกออกเป็นหุ้นสามัญ 770,574,976 บาท(เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นสี่พันเก้าร้อยเจ็ดสิบหกบาท) หุ้นบุริมสิทธิ – หุ้น (- หุ้น) ” ● จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลและการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1(SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB) ดังนี้

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กันยายน 2557	- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 51,050,651 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 14 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผล ในอัตราหุ้นละ 0.071429 บาทต่อหุ้น - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 156,200 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 163,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB) - ซื้อที่ดินจากบริษัท ทุนเจริญ จำกัด จำนวน 3 แปลงเนื้อที่รวม 2,286.30 ตารางวาพร้อมแบบก่อสร้างอาคารชุด และรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในมูลค่ารวม 134,260,995 บาทโดยแบ่งเป็นมูลค่าซื้อขายที่ดินพร้อมแบบก่อสร้างอาคารชุดและรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจำนวน 125,746,500 บาทหรือเท่ากับตารางวาละ 55,000 บาท และดอกเบี้ยที่บริษัทต้องชำระตามตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกเพื่อชำระค่าที่ดินดังกล่าว จำนวน 8,514,495 บาท - ซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด จำนวน 5 แปลงโดยแบ่งเป็นเนื้อที่สำหรับพัฒนาโครงการเฟส 1 จำนวน 15,492.50 ตารางวา และเป็นเนื้อที่สำหรับพัฒนาโครงการเฟส 2 จำนวน 16,349.50 ตารางวา เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 31,842 ตารางวาพร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว ในมูลค่ารวม 507,706,837.50 บาทโดยแบ่งเป็นมูลค่าซื้อขายที่ดินพร้อมภาระจำยอมจำนวน 477,630,000 บาทหรือเท่ากับตารางวาละ 15,000 บาท และเป็นดอกเบี้ยที่ต้องชำระตามตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกเพื่อชำระค่าที่ดินดังกล่าวจำนวน 30,076,837.50 บาท
กุมภาพันธ์ 2558	• **ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนถือหุ้นกู้ อายุ 2 ปีนับ จากวันออกหุ้นกู้ จำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท**
เมษายน 2558	• **ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 1,398 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 770,574,976 บาท ให้เหลือทุนจด**ทะเบียน 770,573,578 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 770,573,578 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,398 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2558	● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 112,176,346 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 770,573,578 บาท เป็น 882,749,924 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 112,176,346 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และให้แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ● จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC) และการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB) ดังนี้ - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 109,453,423 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 7 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังจากการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผล ในอัตราหุ้นละ 0.1428571429 บาทต่อหุ้น - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 2,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC) - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 312,980 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 309,943 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB) ● เพิ่มวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ จากยอดคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 1,500,000,000 บาท เป็น 3,500,000,000 บาท และขอความเห็นชอบอายุหุ้นกู้ดังกล่าวไม่เกิน 10 ปี
กันยายน 2558	● บริษัทได้ลงทุนในหุ้นสามัญ จำนวน 46,000 หุ้นของบริษัท วัฒนาสุข เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เอทโซลาร์ จำกัด) ในราคาหุ้นละ 64.77 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 2.979,420 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 46 ของทุนจดทะเบียน และเดือนธันวาคม 2558 บริษัทได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวให้บริษัท เสนาโซลาร์ เอนเนอร์ยี่ ในราคา 2,979,420 บาทเช่นกัน และบริษัท เอทโซลาร์ จำกัด ได้เข้าลงทุนในบริษัท แม็กโซลาร์ จำกัด จำนวน 199,998 หุ้นในราคาหุ้นละ 5 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 999,990 บาท ทะเบียนโอนหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2558

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กันยายน 2558	● เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท ที ที รีนิวเอเบิ้ลเอนเนอร์ยี่ จำกัด (TTRE) จากนางศรีอนงค์ กีรติวรานนท์ ซึ่งเป็นการทำรายการบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ จำนวน 425,998 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 99.9995 ของทุนจดทะเบียน ในราคาตามมูลค่าหุ้นรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 425,998,000 บาท และอนุมัติการลงทุนในโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดิน (Solar Farm)บริษัทได้ชำระค่าหุ้นทั้งหมด และจดทะเบียนโอนหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2558 และได้เปลี่ยนชื่อบริษัทดังกล่าวเป็น “บริษัท เสนาโซลาร์ เอนเนอร์ยี่ จำกัด”เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2558 *ซึ่งเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2558 บริษัท เสนาโซลาร์ เอนเนอร์ยี่ จำกัด ได้เข้าร่วมลงทุนใน บริษัท บี.กริม เสนาโซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด (“บริษัท ร่วมทุน”) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน บริษัทได้ชำระค่าหุ้นจำนวน 425,850,000 บาท* ● ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ แบบมอบอำนาจทั่วไป (GeneralMandate) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 350,350,716 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้ - ออกหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละคนถืออยู่ (Right Offering) จำนวน ไม่เกิน 262,763,037 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาตลาด (คำนวณโดยอ้างอิงกับราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ 15 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติกำหนดราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน) - ออกหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวนไม่เกิน 87,587,679 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทโดยกำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดทั้งนี้ ในกระบวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามข้อ (1) นั้น บริษัทฯ จะอนุญาตให้ผู้ถือหุ้นเดิมสามารถจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ ซึ่งคณะกรรมการจะทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนที่เหลือจากการจองซื้อตามสิทธิ ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ได้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเกินสิทธิของตนจนกระทั่งไม่มีผู้ถือหุ้นเดิมใช้สิทธิ หลังจากนั้นคณะกรรมการจึงจะดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) - ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 4 (SENA-WD) จำนวนไม่เกิน 550,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า โดยจัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยที่ได้รับการจัดสรรเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่เสนอขายในครั้งนี้

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กันยายน 2558	● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 351,760,533 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม882,749,924 บาท เป็น 1,234,510,457 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 351,760,533 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 4 (SENA-WD) และการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA), ครั้งที่ 2 (SENA-WB) และครั้งที่ 3 (SENA-WC) ● แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯเป็นดังนี้ "ข้อ 4.ทุนจดทะเบียน 1,234,510,457 บาท(หนึ่งพันสองร้อยสามสิบสี่ล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นสี่ร้อยห้าสิบเจ็ดบาท)แบ่งออกเป็น 1,234,510,457 หุ้น (หนึ่งพันสองร้อยสามสิบสี่ล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นสี่ร้อยห้าสิบเจ็ดหุ้น) มูลค่าหุ้นละ 1บาท (หนึ่งบาท) โดยแยกออกเป็นหุ้นสามัญ 1,234,510,457 หุ้น (หนึ่งพันสองร้อยสามสิบสี่ล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นสี่ร้อยห้าสิบเจ็ดหุ้น) หุ้นบุริมสิทธิ – หุ้น (ศูนย์หุ้น)" ● จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ดังนี้ ● จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 350,350,716 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ดังนี้ - จัดสรรหุ้นสามัญ จำนวนไม่เกิน 262,763,037 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละคนถืออยู่ (Right Offering) - จัดสรรหุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 87,587,679 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะ (Private Placement)เมื่อมีการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนโดยวิธีการตาม (ก) และ (ข) แล้ว ทุนชำระแล้วในส่วนที่เพิ่มจะไม่เกินกว่าร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้เพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) หรือคิดเป็นจำนวนหุ้นได้ไม่เกิน 262,763,037 หุ้น - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 550,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 4 (SENA-WD) - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 280,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA)

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กันยายน 2558	- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 305,917 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB) - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 273,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC)
ตุลาคม 2558	● ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนถือหุ้นกู้ อายุ 2.5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จำนวนเงิน 800 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท ● บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน บริษัท แอสไพเรชั่น วัน จำกัด (“บริษัทร่วมทุน”) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งทุนจดทะเบียนทั้งหมด 1,000,000,000 บาท เป็นส่วนของบริษัทฯ 250,000,000 บาท บริษัทฯได้ชำระค่าหุ้นแล้วจำนวน 62,500,000 บาท จดทะเบียนโอนหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2558
พฤศจิกายน 2558	● บริษัท เสนาโซลาร์ เอนเนอร์ยี่ จำกัด ได้ลงทุนจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 15 แห่ง ในชื่อ บริษัท เสนากรีน เอนเนอร์ยี่ 1 จำกัด ถึง บริษัท เสนากรีน เอนเนอร์ยี่ 15 ด้วยทุนจดทะเบียน บริษัทละ 10 ล้านบาท โดยชำระทุนแล้วร้อยละ 25 (บริษัทละ 2.5 ล้านบาท) ● บริษัทฯ ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 จำนวน 262,631,721 หุ้น หุ้นละ 2.10 บาท เป็นมูลค่ารวม 551,526,614.10บาทเป็นผลให้บริษัทฯมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว 1,138,508,512 บาทซึ่งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมดังกล่าวสามารถจัดสรรได้เต็มจำนวน เป็นผลให้บริษัทฯไม่ต้องจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะ (Private Placement)จากที่บริษัทฯได้รับอนุมัติให้สามารถจัดสรรได้จำนวนไม่เกิน 87,587,679 หุ้น
เมษายน 2559	● เพิ่มวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ จากยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 3,500 ล้านบาท เป็นยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้ ● ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท และรูปแบบ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหุ้นกู้ด้อยสิทธิ หรือไม่ด้อยสิทธิ มีประกันหรือไม่มีประกัน หุ้นกู้ระยะสั้น หรือหุ้นกู้หมุนเวียนระยะสั้น ทั้งลักษณะโครงการ หรือมิใช่โครงการ และ/หรือ หุ้นกู้อนุพันธ์) ตามความเหมาะสมของตลาดในขณะที่บริษัทฯ ประสงค์จะออกหุ้นกู้ประเภทนั้น ● ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้แทนผู้ถือหุ้นประเภทที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมาย ประกาศ หรือ กฎเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ว่าต้องมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2559	● มูลค่ารวมของหุ้นกู้ ยอดเงินต้นคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยนับรวมหุ้นกู้ที่บริษัทฯได้ออกแต่ยังไม่ได้รับการไถ่ถอน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ● อายุหุ้นกู้ ไม่เกิน 10 ปี ● การเสนอขายหุ้นกู้ เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ไม่ว่าทั้งจำนวน หรือเต็มจำนวน หรือเพียงบางส่วน โดยจะออกและเสนอขายเป็นชุดเดียว หรือหลายชุด และ/หรือในคราวเดียว หรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการ หรือไม่เป็นโครงการก็ได้ และ/หรือในลักษณะหมุนเวียน (Revolving Basis) และอาจออกและเสนอขายแยกต่างหาก หรือควบกับ หรือพร้อมกับ หลักทรัพย์อื่นใดก็ได้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้น ● การไถ่ถอนก่อนครบกำหนด ผู้ถือหุ้นกู้อาจมีหรือไม่มีสิทธิขอให้บริษัทฯไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และบริษัทฯอาจมีหรือไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่จะออกในแต่ละคราว ● จ่ายเงินปันผลประจำปี 2558 จากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.021249 บาท และจากกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.079634 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 101.65 ล้านบาท บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วในอัตราหุ้นละ 0.050604 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 44.32 ล้านบาท และคงเหลือจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.050279 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 57.33 ล้านบาท
สิงหาคม 2559	● จ่ายเงินปันผลในระหว่างกาลปี 2559 จากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.00387 บาท และจากกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.19076 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 222.25 ล้านบาท และบริษัทจ่ายเงินปันผลดังกล่าว ในวันที่ 9 กันยายน 2559
กันยายน 2559	● บริษัทฯ เพิ่มหุ้นสามัญที่ออก และเรียกชำระแล้วจากเดิม จำนวน 1,138,508,512 บาท มูลค่าหุ้นละ 1 หุ้น เป็นเงิน 1,138,508,512 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,141,964,689 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 1,141,964,689 บาท บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2559

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ตุลาคม 2559	● จัดตั้งบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 1 จำกัด เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ด้วยทุนจดทะเบียน 2,608,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงิน 260,800,000 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 2,607,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด และบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวจำนวน 86,060,000 บาท (ในอัตราร้อยละ 33 ของทุนจดทะเบียน) ● บริษัทฯ เพิ่มหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วจากเดิม 1,141,964,689 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 1,141,964,689 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,142,143,622 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 เป็นเงิน 1,142,143,622 บาท บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559
พฤศจิกายน 2559	● จัดตั้งบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด จำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2560 บริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.97 ของหุ้นทั้งหมด และบริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวจำนวน 999,700 บาท เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2560 ● จัดตั้งบริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2560 บริษัทถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.97 ของหุ้นทั้งหมด และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวจำนวน 999,700 บาท เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2560
ธันวาคม 2559	● บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัท เสนาฮันคิว 1 จำกัด โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนจำนวน 75,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 750,000หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
มกราคม 2560	● จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ● จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 3 จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ● จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจบริหารงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97
กุมภาพันธ์ 2560	● จ่ายเงินปันผล สำหรับรอบผลการดำเนินงาน ปี 2559 จำนวนประมาณ 305,026,383.04 บาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนหุ้นละ 0.26709 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายเป็นหุ้นปันผลและเงินสดระหว่างกาลรวม 222,247,790.50 บาท หรือคิดเป็น 0.19463 บาทต่อหุ้น ● ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE) จำนวนไม่เกิน 20,000,000 หน่วย และครั้งที่ 6 (SENA-WF) จำนวนไม่เกิน 6,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กุมภาพันธ์ 2560	• ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลง จำนวน 89,594,195 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,234,510,457 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 1,144,916,262 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,144,916,262 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมิได้นำออกจำหน่ายซึ่งเหลือจากการรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB) จำนวน 1,875,200 หุ้น และตัดหุ้นสามัญที่เหลือจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 87,718,995 หุ้น รวม 89,594,195 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท • เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 97,563,029 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,144,916,262 บาท เป็น 1,242,479,291 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 97,563,029 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE) และครั้งที่ 6 (SENA-WF) และการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC) และครั้งที่ 4 (SENA-WD) • จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ตามรายละเอียดดังนี้ 1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนประมาณ71,400,249 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 16 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังจากการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผล ในอัตราหุ้นละ 0.06250 บาทต่อหุ้น 2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE) 3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 6,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 6 (SENA-WF) 4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 132,860 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC) 5) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 29,920 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 4 (SENA-WD)

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
มีนาคม 2560	● ซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท ฮันคิว เรียลตี้ จำกัด โดยบริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 75,000,000 บาท เป็น 575,000,000 บาท โดยจะมีการเพิ่มทุนบริษัทอีกจำนวน 500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
พฤษภาคม 2560	● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 89,594,195 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,234,510,457บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,144,916,262 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,144,916,262 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 97,563,029บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,144,916,262 บาท เป็น1,242,479,291บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 97,563,029 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ● จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว จากเดิม 1,142,403,982 บาท เป็นทุนชำแล้วใหม่ จำนวน 1,213,801,759 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,213,801,759 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท
มิถุนายน 2560	● ลงนามในสัญญาร่วมทุน และสัญญาจองซื้อหุ้น กับ บริษัท ฮันคิว เรียลตี้ จำกัด เพื่อร่วมทุนในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการร่วมทุนในบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ3 จำกัด ซึ่ง เสนา เอ3 เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นจำนวน 499,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท โดยออกหุ้นกู้เพิ่มทุนจำนวน 4,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สิงหาคม 2560	● จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.05455 บาท สำหรับหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 1,214,442,959 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 66,247,863 บาท ● อนุมัติการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 8-0-28.8 ไร่ หรือ 3,228.8 ตารางวา ซึ่งที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม พนนบางบัวทอง-บางพูน พร้อมทั้งสิทธิการใช้ถนนภาระจำยอมภายในโครงการ 2 เส้นทางในราคาซื้อที่ดิน 83,948,800 บาท หรือคิดเป็น 26,000 บาทต่อตารางวา ● เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินส่วนหนึ่งของโฉนดเลขที่ 5073 เนื้อที่ประมาณ 100 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางพูน อำเภอปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูนระยะเวลาเช่า 20 เดือน ในราคาค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 1,000,000 บาท หรือคิดเป็น 50,000 บาท/เดือน ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานขายที่บริษัทฯ ได้เช่ากับบุคคลทั่วไปในช่วงเวลาที่ผ่านมา เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสำนักงานขายของโครงการใหม่

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
มกราคม 2561	● อนุมัติการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดเลขที่ 74195 (เดิมโฉนดเลขที่ ฉ. 28081) ตั้งอยู่ตำบลบางพูนอำเภอเมืองปทุมธานีจังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ดิน 32.6 ตารางวา ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน พร้อมทั้งสิทธิการใช้ถนนภาระจำยอมภายในโครงการ 2 เส้นทางในราคาซื้อที่ดิน 489,000 บาท
กุมภาพันธ์ 2561	● อนุมัติการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทเสนา ฮันคิว 1จำกัด (“SH1”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท ฮันคิว เรียลตี้ จำกัด โดยบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 2,677,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทคิดเป็นมูลค่าการลงทุน 267,750,000 บาท ● อนุมัติการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทเสนา ฮันคิว 2 จำกัด (“SH2”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท ฮันคิว เรียลตี้ จำกัด โดยบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน SH2 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 3,570,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทคิดเป็นมูลค่าการลงทุน 357,000,000 บาท
มีนาคม 2561	● ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อย จากเดิมตั้งอยู่ที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 มาที่ เลขที่ 448 อาคาร ธัญลักษณ์ภาคย์ ถนนรัชดาภิเษก ซอยรัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ● จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัทโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 6 จำกัด (“เสนา เอ 6”)และบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 7 จำกัด(“เสนา เอ 7”) โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 1,000,000 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 1,999,400 บาท ● เข้าซื้อหุ้นสามัญ ทั้งหมดของบริษัท ราชพฤกษ์ กาญจนา เกน จำกัด(“บจก. ราชพฤกษ์”) จำนวน 309,998หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1,000 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9994 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบจก. ราชพฤกษ์ จากผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ นางกาญจนา ศักดิ์สมวาสน์ ซึ่งมิได้มีความสัมพันธ์ใดกับบริษัทฯ ในราคาเข้าซื้อหุ้นทั้งหมด จำนวน 309,998,000 บาท (“ราคามูลค่าหุ้น”) โดยในการซื้อหุ้นของบจก. ราชพฤกษ์ เกนบริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก คือ ที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคตจำนวน 3.42 ไร่ เนื้อที่รวม 1,369 ตารางวา
เมษายน 2561	● จ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงาน งวดวันที่ 1 มกราคม 2560 – 31 ธันวาคม 2560 จำนวนประมาณ 297,008,521.28 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.24456 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วรวม 66,247,863.41 บาท หรือคิดเป็น 0.05455 บาทต่อหุ้น บริษัทฯ จึงเสนอจ่ายเป็นหุ้นปันผลและเงินสดเพิ่มเติมอีก รวมประมาณ 230,760,657.87บาท ในอัตราหุ้นละ 0.19001 บาทต่อหุ้น

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2561	● อนุมัติออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 7 (SENA-WG) จำนวนไม่เกิน 2,500,000 หน่วย, ครั้งที่ 8 (SENA-WH) จำนวนไม่เกิน 1,100,000 หน่วย, ครั้งที่ 9 (SENA-WI) จำนวนไม่เกิน 3,200,000 หน่วย และครั้งที่ 10 (SENA-WJ) จำนวนไม่เกิน 4,150,000 หน่วยโดยไม่คิดมูลค่า ● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 12,702,472 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,242,479,291 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 1,229,776,819 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,229,776,819 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 216,375,784 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,229,776,819 บาท เป็น1,446,152,603 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 216,375,784 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพิ่มทุน เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ● เพิ่มวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ จากยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 5,000,000,000 บาท (ห้าพันล้านบาท) เป็นยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 8,000,000,000 บาท (แปดพันล้านบาท) ● มีมติอนุมัติซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 111 แปลง เนื้อที่รวม 45-3-18.4 ไร่ หรือ 18,318.40 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว จากบริษัท พัทยาคันทรี่คลับ จำกัด (“พัทยา”) ในราคารวม 87,914,009.21 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าตามที่กำหนดในสัญญากำหนดกรอบธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับพัทยา ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2556 ● ซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.7 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานีในราคารวม 137,151,900 บาท เพื่อพัฒนาโครงการเสนาแกรนด์โฮมตามรายละเอียด ดังนี้ (1) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 98455 เนื้อที่ดิน 11-3-4.5 ไร่ จากนางนิดดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ (“นางนิดดา”) ในราคาซื้อที่ดิน 127,021,500 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาท ต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย (2) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 74195 เนื้อที่ดิน 0-3-75.2 ไร่ จาก บริษัท ศิรินทร์ทิพย์การเคหะ จำกัด (“ศิรินทร์ทิพย์”) ในราคาซื้อที่ดิน 10,130,400 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย
พฤษภาคม 2561	● จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด (“เสนา เอ 9”) โดยมีทุนจดทะเบียน1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท

เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
มิถุนายน 2561	● จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 10 จำกัด (“เสนา เอ 10”) โดยมีทุนจดทะเบียน1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท ● อนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) และสัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ6 จำกัด (“เสนา เอ6”) โดยบริษัทฯ จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนในเสนา เอ6จำนวน 2,544,900 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน 254,490,000 บาท และสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในเสนา เอ6 ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 2,445,100 หุ้นเพื่อให้เสนา เอ6ทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือดังกล่าวให้แก่ฮันคิว
กรกฎาคม 2561	● จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 11 จำกัด (“เสนา เอ 11”) โดยมีทุนจดทะเบียน1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท ● เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บจก. แอคคิวท์ เรียลตี้ จำนวน 24,800 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.60 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บจก. แอคคิวท์ เรียลตี้ จากผู้ขาย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นปัจจุบันของ บจก. แอคคิวท์ เรียลตี้ ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ในราคาซื้อหุ้นทั้งหมด จำนวน 3,000,000 บาท และซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บจก. แอคคิวท์ เรียลตี้ จำนวน 55,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด ในราคาเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด จำนวน 11,000,000 บาท เพื่อทำให้บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมการบริหารงานของ บจก. แอคคิวท์ เรียลตี้
สิงหาคม 2561	● อนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) และสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ เพื่อร่วมทุนในบริษัท ราชพฤกษ์ กาญจนา เกน จำกัด (“บจก. ราชพฤกษ์”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49 ● จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.109757 บาท สำหรับหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 1,420,637,160 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 155,924,873 บาท

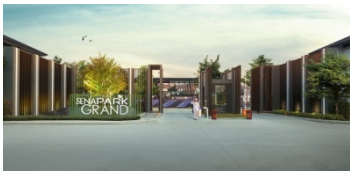
เดือน / ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กันยายน 2561	● จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 12 จำกัด (“เสนา เอ 12”) โดยมีทุนจดทะเบียน1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท
ตุลาคม 2561	● เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) และสัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ11 จำกัด (“เสนา เอ11”) และบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ12 จำกัด (“เสนา เอ12”) ● อนุมัติการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป โดยบริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท จากเดิม 126,000,000 บาท เป็น 426,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารได้อนุมัติการซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 153,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 153,000,000 บาท
พฤศจิกายน 2561	● ขายหุ้นสามัญ ที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 10 จำกัด (“เสนา เอ 10”) ให้กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 5,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.99 ของหุ้นทั้งหมดใน บริษัท เสนาดีเลลอปเม้นท์ เอ 10 และให้แก่นายสุเมธ บุญบันดารสุข ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จำนวน 4,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของหุ้นทั้งหมดในเสนา เอ 10 ● เข้าลงทุนในหุ้นบจก. พราว วานิจ ในสัดส่วนร้อยละ 55.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บจก. พราว วานิจ (ภายหลังการเพิ่มทุน) ในมูลค่าเงินลงทุนรวม 403,041,00 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมทั้งเพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในต่างจังหวัดของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะลงนามในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องการกับซื้อหุ้นและการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนกับกลุ่มผู้ถือหุ้นของ บจก. พราววานิจ และ บจก. พราววานิจ ● จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 4 บริษัทโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 13 จำกัด (“เสนา เอ 13”) , บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 14 จำกัด(“เสนา เอ 14”) , บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 15 จำกัด(“เสนา เอ 15”) , บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 16 จำกัด(“เสนา เอ 16”) โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 1,000,000 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 3,998,800 บาท
ธันวาคม 2561	● จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 17 จำกัด (“เสนา เอ 17”) โดยมีทุนจดทะเบียน1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท

ภาพรวมธุรกิจของบริษัทฯ

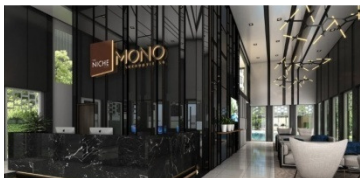
ในปี 2560 บริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวกลยุทธ์ “Eco Innovation” ซึ่งจะเน้นการนำเอาเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ มาพัฒนาสินค้าและบริการให้ดียิ่ง ๆ ขึ้น เพื่อช่วยประหยัดพลังงาน ประหยัดเวลา และเพิ่มประสิทธิภาพสิ่งที่ทำอยู่แล้วให้ดียิ่งขึ้น ควบคู่ไปกับกลยุทธ์ “หัวคิด หัวใจ” หรือรูปแบบการดำเนินงานที่ใช้หัวคิดในการทำงาน และหัวใจในการบริการ ซึ่งเป็นแนวทางปฏิบัติที่บริษัทฯดำเนินการมาโดยตลอด โดยนำเสนอและถ่ายทอดผ่านภาพยนตร์โฆษณาเพื่อสื่อสารตัวตนของบริษัทฯ ไปยังกลุ่มลูกค้าอย่างแพร่หลาย

ด้านการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ยังคงมุ่งดำเนินธุรกิจสีเขียว หรือ Go Green โดยได้เริ่มดำเนินโครงการบ้านโซลาร์หรือ SENA Solar House ในปี 2559 ซึ่งบริษัทฯ มีแผนดำเนินงานที่จะมีการติดตั้งแผงโซลาร์ให้กับบ้านพักอาศัยทุกหลังและพื้นที่ส่วนกลางเพื่อช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายรวมถึง ยังเป็นการนำเทคโนโลยีพลังงานแสงอาทิตย์ที่บริษัทฯขยายธุรกิจเข้าไปดำเนินงานมาต่อยอดในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ

นอกจากนี้นโยบายที่รัฐบาลส่งเสริมการผลิตรถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเป้าหมายของประเทศ และการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เริ่มหันมาสนใจใช้งานรถยนต์ไฟฟ้าแทนรถยนต์ที่ใช้น้ำมันแบบเดิม ทำให้คาดการณ์ว่า ความต้องการใช้รถยนต์ไฟฟ้า หรือ Electric Vehicle (EV) ในระยะ 5 ปีข้างหน้าจะมีแนวโน้มของการขยายตัวต่อเนื่อง นั้นบริษัทฯ จึงมีแผนดำเนินงานที่สอดรับกับเรื่องดังกล่าว โดยจะติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) และ/หรือ เครื่องชาร์จรถพลังงานไฟฟ้า (EV Charger) ภายใต้ชื่อ EV ready รองรับยานยนต์ที่ใช้มอเตอร์ไฟฟ้าทั้งแบบไฮบริด และ ปลั๊กอินไฮบริด (PHEV) รวมถึงยานยนต์ไฟฟ้าชนิดแบตเตอรี่ (BEV)ภายในโครงการของบริษัทฯ ทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียมซึ่งปัจจุบันมีโครงการที่เริ่มดำเนินการแล้ว ดังนี้

	เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา
	เสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา-วงแหวน
	เสนาวิลล์ บรมราชชนนี – สาย 5
	เสนา อเวนิว บางกะดี ติวานนท์

	เสนา ช็อปเฮ้าส์ สุขุมวิท 113
	เสนาช็อปเฮ้าส์ พหลโยธิน-คูคต
	เสนาช็อปเฮ้าส์ ลำลูกกา-คลองสอง
	เสนาช็อปเฮ้าส์ บางแค-เทอดไท
	เดอะคิทท์ พลัส สุขุมวิท 113
	เดอะคิทท์พลัส ลำลูกกาคลอง 2
	นิช ไพรด์ ทองหล่อ-เพชรบุรี
	นิช โมโน พีค บางนา
	นิช ไอดี พระราม2

	นิช ไอดี สุขุมวิท 113
	นิช โมโน สุขุมวิท 50
	นิช โมโน รัชวิภา

นอกจากนี้ ปี 2561 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่จำนวน 9 โครงการ มูลค่าโครงการกว่า 20,644 ลบ. และยังมีการร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทฮันคิว เรียลตี้ จำกัด ผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในประเทศญี่ปุ่น ในสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนไปเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2559 โดยมีเป้าหมายเพื่อขยายฐานรายได้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้เทคโนโลยีและการบริหารจัดการเพื่อนำมาพัฒนาองค์กรต่อไป

สรุปภาพรวมการเปลี่ยนแปลงในปี 2561 ของบริษัทฯ โดยเปิดโครงการใหม่ 9 โครงการ ดังนี้

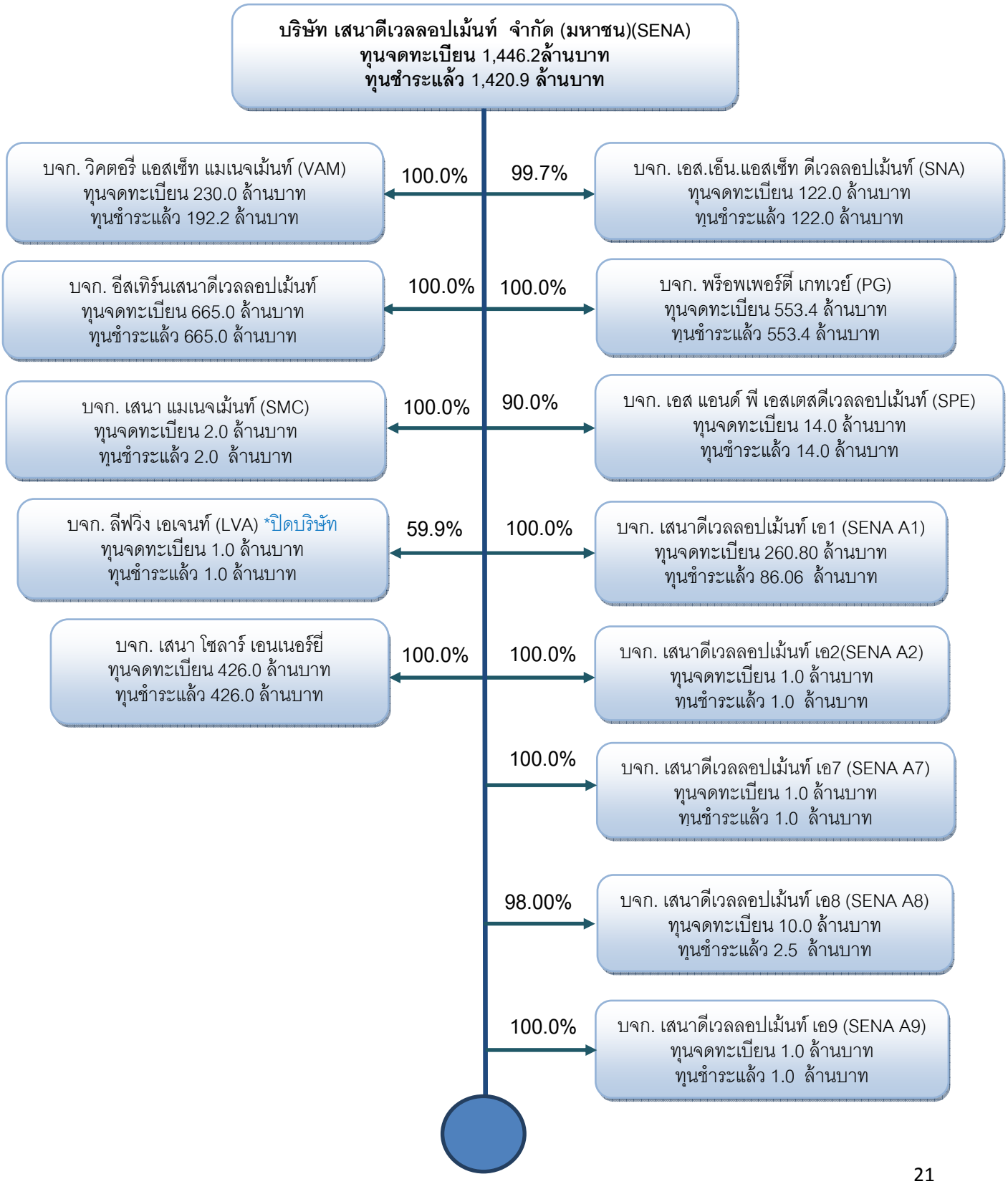
โครงการ		ลักษณะโครงการ	วันเปิดโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
1	Niche Pride เตาปูน (JV)	คอนโด 38 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 742 ยูนิต	มี.ค.2561	3,008
2	Niche ID บางแค เฟส 2	คอนโด 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 420 ยูนิต	มี.ค.2561	735
3	Niche ID พระราม 2 เฟส 3	คอนโด 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 364 ยูนิต	มี.ค.2561	655
4	Niche ID เสรีไทย เฟส 2	คอนโด 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 434 ยูนิต	มี.ค.2561	651
5	Niche Mono ติวานนท์	คอนโด 36 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 526 ยูนิต	ส.ค. 2561	1,478
6	Niche Mono – เจริญนคร (JV)	คอนโด 36 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 539 ยูนิต	ส.ค. 2561	1,771
7	ปิติ เอกมัย (JV)	คอนโด 37 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 879 ยูนิต	ส.ค. 2561	5,195
8	Niche Mono Mega Space Bangna (JV)	คอนโด 40 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 786 ยูนิต	พ.ย. 2561	2,220
9	Niche Mono รามคำแหง	คอนโด 37 และ 33 ชั้น 1 อาคาร คอนโดสูง 7 ชั้น จำนวน 3 อาคาร รวมจำนวน 1,714 ยูนิต	พ.ย. 2561	4,931
			รวม	20,644

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

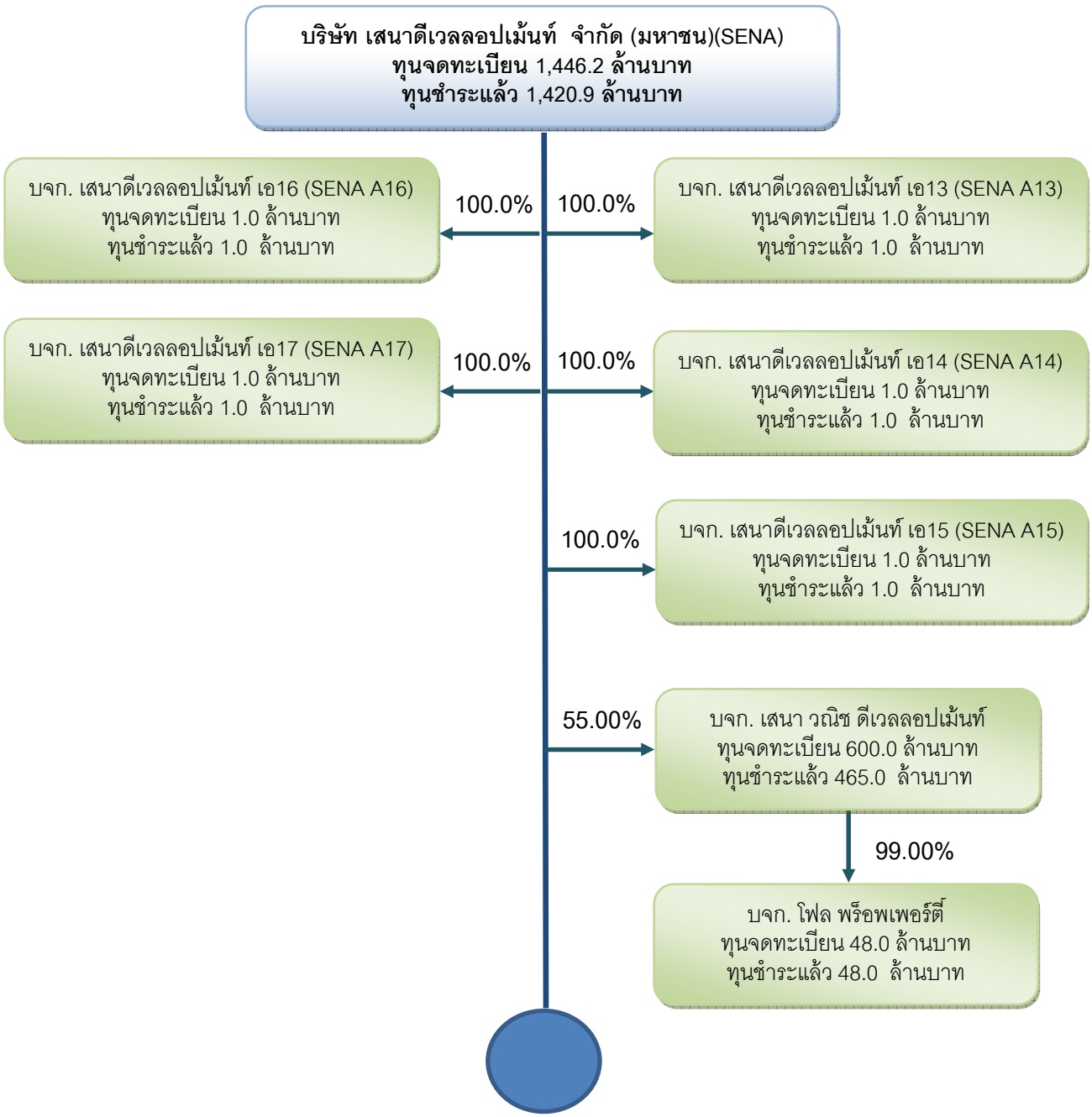
ณ 31 ธันวาคม 2561

กลุ่มบริษัทในเครือบมจ.เสนาดีเวลลอปแม้นท์

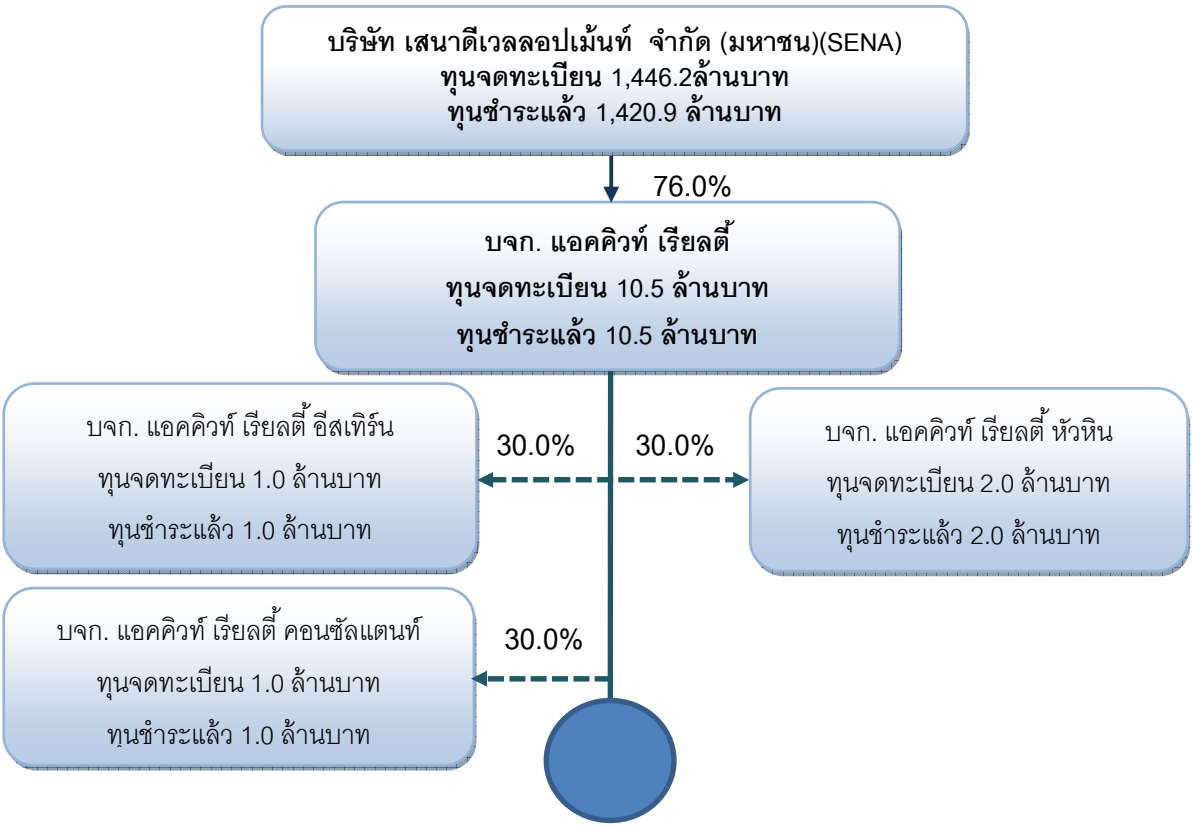
1. บริษัทย่อยทางตรง บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มอสังหาริมทรัพย์)



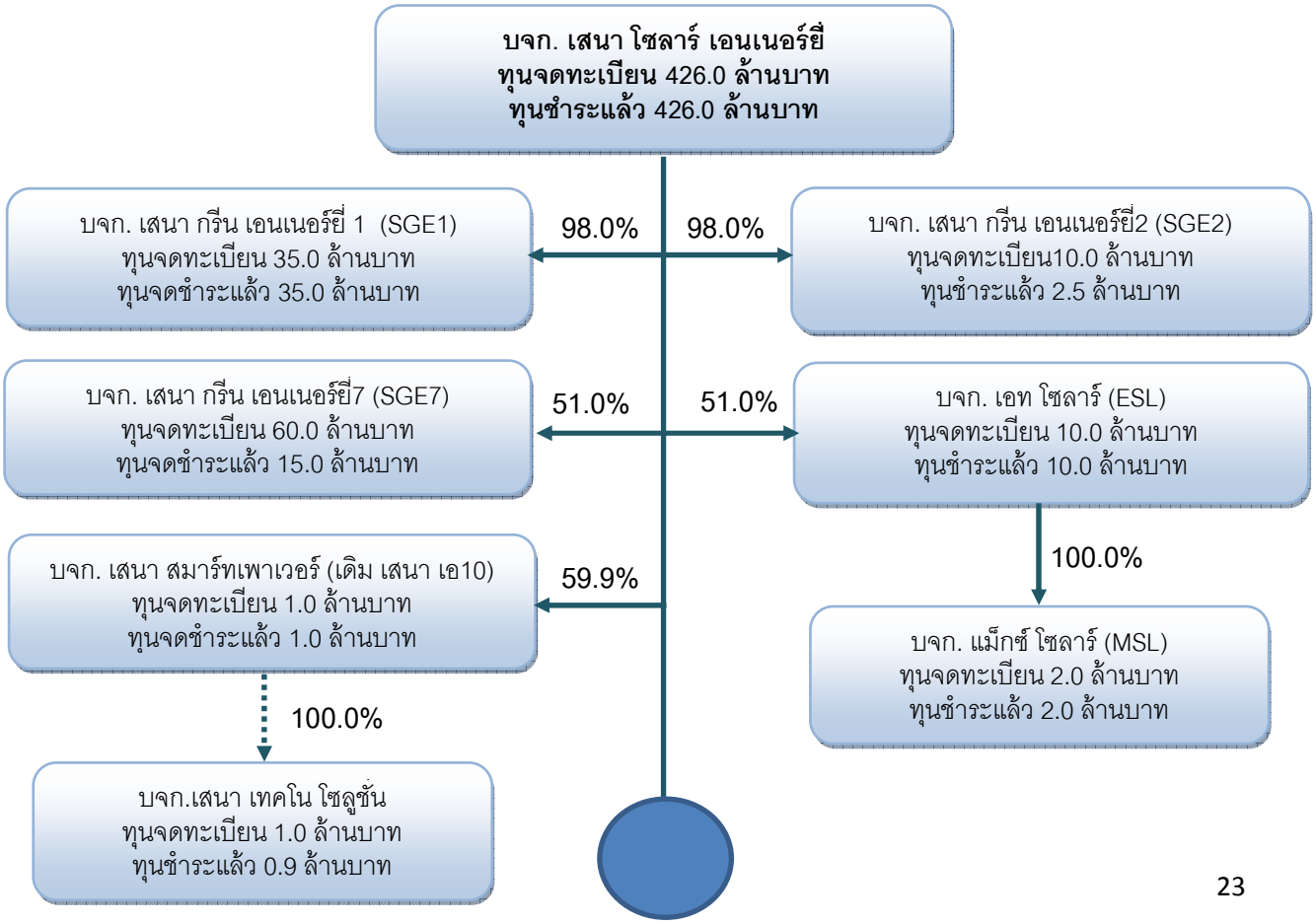
1. **บริษัทย่อยทางตรง บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มอสังหาริมทรัพย์) (ต่อ)**



2. **บริษัทย่อยทางตรง บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มตัวแทนนายหน้า)**

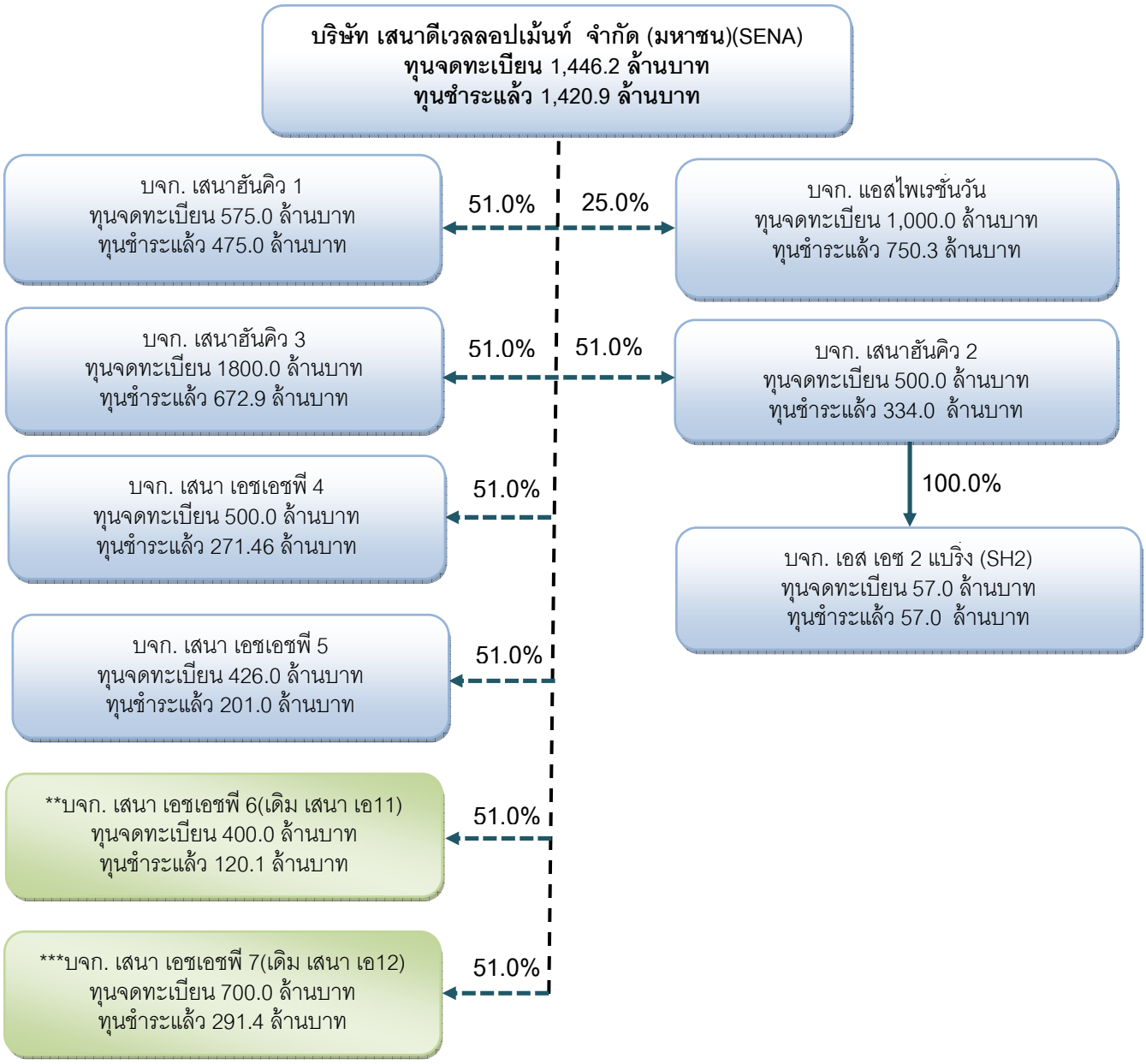


3. **บริษัทย่อยทางอ้อม บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มโซล่าร์)**

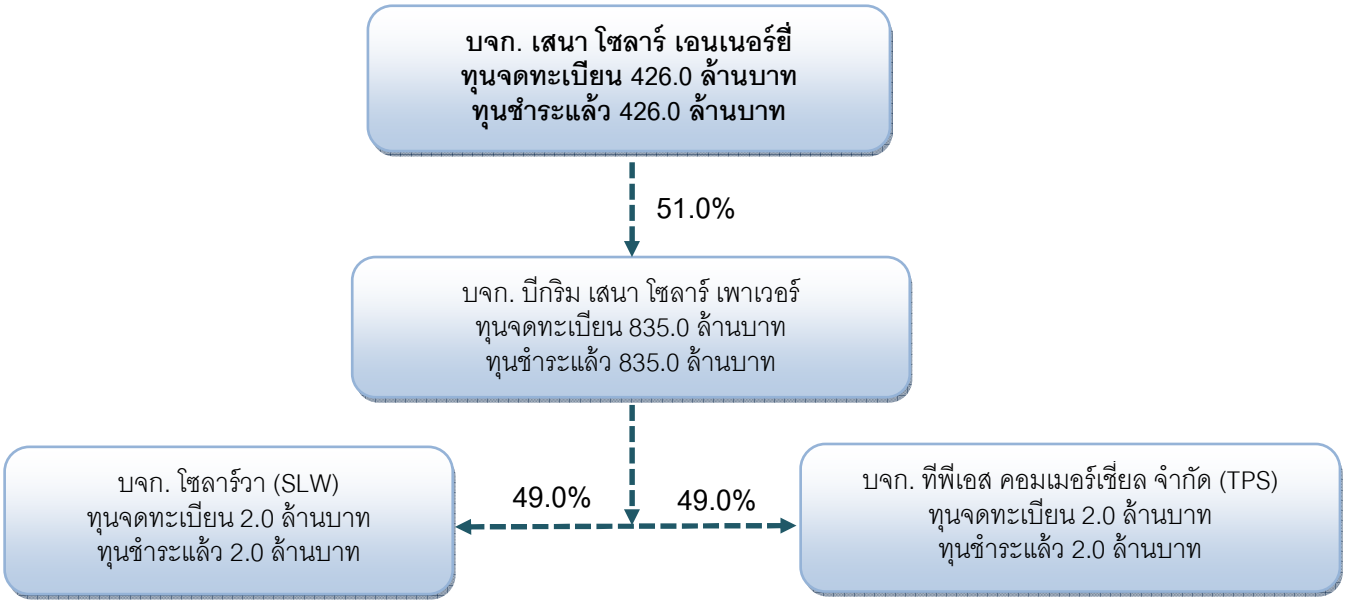


4. บริษัทร่วมทุน

4.1 บริษัทร่วมทุน บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์



4.2 บริษัทร่วมทุน บจก.เสนาโซล่าร์ เอนเนอร์ยี่



หมายเหตุ : งบการเงิน บจก.บีกริมฯ รับรู้ส่วนได้เสีย 97% จากงบการเงินบ.ย่อย , บจก.เสนาโซล่าร์ รับรู้ส่วนได้เสีย 51%จากงบการเงินรวม

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรภายใต้การบริหารบริษัทย่อย 30 บริษัท และยังมี บริษัทร่วม 9 บริษัท และบริษัทย่อยของบริษัทร่วม 3 บริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทธุรกิจดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายบริษัทฯและบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 36 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น ประมาณ 20,470 ล้านบาท
- ธุรกิจเช่าและบริการ
- ธุรกิจโซลาร์

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) และกลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลัก ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย ได้แก่

SENA: ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งแนวราบและแนวสูงและธุรกิจเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 SENA มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 27 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 6 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ เสนาทาวน์ เสนาแกรนด์โฮม เสนาวิลล์ เสนาพาร์ควิลล์ และเสนาeco town สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม 21 โครงการภายใต้ชื่อโครงการ Niche Pride, Niche ID, Niche Mono, The Kith Plus และ The Kith และโครงการเพื่อเช่า 1 โครงการคือ คอมมูนิตี้มอลล์ “เสนาเฟสท์”

SNA : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายธุรกิจเช่า บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.7 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 SNA มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ TheKith ติวานนท์โครงการเพื่อเช่า 1 โครงการคือ เสนา แวร์เฮ้าส์ สุขุมวิท 50

SPE : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 90.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

PG : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่31 ธันวาคม 2561 PG มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการเสนาปาร์คแกรนด์

SENA A1 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

SENA A2 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

LVA : ดำเนินธุรกิจเป็นตัวแทนและนายหน้าให้บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 60 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 LVA ได้ปิดบริษัทและชำระบัญชีแล้ว

SENA A7 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

SENA A8 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

SENA A9 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

SENA A13 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

SENA A14 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

SENA A15 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

SENA A16 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

SENA A17 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

SVN : บริษัท เสนา วณิช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 55 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

FPP : บริษัท โฟล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมี SVN ถือหุ้นร้อยละ 99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดยSENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียลตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัด : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดยSENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียลตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน สุขุมวิท แบริ่ง”

บริษัท เอส เอช 2 แบริ่ง จำกัด : (บริษัทย่อยของบริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมี บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัดถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท แอสไพเรชั่น วัน จำกัด : (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการ เป็นบริษัทร่วมทุนโดยSENA ถือหุ้นร้อยละ 25.0บริษัท ไอร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 60.0 และ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ถือหุ้นร้อยละ15.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินโครงการอาคารสำนักงาน

บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดยSENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียลตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “ปิติ เอกมัย”

บริษัท เสนา เอชเอชพี 4 จำกัด : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน เมกะ สเปซ บางนา”

บริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดยSENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน เจริญนคร”

บริษัท เสนา เอชเอชพี 6 จำกัด : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดยSENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “ปิติ บางจาก”

บริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดยSENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน รามคำแหง”

ธุรกิจเช่าและบริการ ได้แก่

VAM : ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการและให้บริการด้าน Living agent เป็นตัวแทนฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสองของบริษัทฯบริษัทย่อย รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561VAM มีโครงการอพาร์ทเม้นท์ให้เช่าที่อยู่ภายใต้การบริหารได้แก่ “เสนาเฮ้าส์ พหลโยธิน 30” ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน ซอย 30 และโครงการ “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” บริเวณลำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี

T .TRE : (เดิมชื่อ บริษัท ที.เทรเซอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด) ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการประเภทสนามกอล์ฟ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 T.TRE มีโครงการสนามกอล์ฟที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการพัทยาคันทรีคลับ แอนด์รีสอร์ท

SM : ดำเนินธุรกิจให้บริการ บริหารจัดการและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 4 โครงการ

ACR : บริษัท แอคคิวท์ เรียลตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสองของบริษัทฯบริษัทย่อย รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 76.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ACRE : บริษัทย่อยของ ACR ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสอง รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ บริษัท ACR ถือหุ้นร้อยละ 30.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ACRH : บริษัทย่อยของ ACR ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสอง รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ บริษัท ACRถือหุ้นร้อยละ 30.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ACRC : บริษัทย่อยของ ACR ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสอง รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ บริษัท ACRถือหุ้นร้อยละ 30.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ธุรกิจโซลาร์ ได้แก่

บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี่ จำกัด : ดำเนินธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์แบบครบวงจร โดยมีทั้งโซลาร์ฟาร์มและโซลาร์รูฟท็อป บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ESL : ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี่ จำกัดถือหุ้นร้อยละ 51.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560(ผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 49.0) ประกอบธุรกิจจำหน่ายอุปกรณ์และแผงโซลาร์

MSL : ดำเนินธุรกิจโซลาร์โดยมี ESL ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560ประกอบธุรกิจติดตั้งแผงโซลาร์

SGE 1 ,SGE2: ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี่ จำกัดถือหุ้นร้อยละ 98.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

SGE 7: ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี่ จำกัดถือหุ้นร้อยละ 51.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

SSP: บริษัท เสนา สมาร์ท พาวเวอร์ จำกัด ดำเนินธุรกิจโซลาร์โดยมี บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี่ จำกัดถือหุ้นร้อยละ 59.9 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

STS: บริษัท เสนา เทคโน โซลูชั่น จำกัด ดำเนินธุรกิจโซลาร์โดยมี บริษัท เสนา สมาร์ท พาวเวอร์ จำกัดถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท บีกริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด : (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยเป็นการร่วมทุนระหว่าง บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี่ จำกัดซึ่งถือหุ้นร้อยละ 51.0และ บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลงทุนใน SLW และ TPS ซึ่งประกอบธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม

SLW : ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี บริษัท บีกริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัดถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 51.0)ประกอบธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม

TPS : ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี บริษัท บีกริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัดถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 51.0) ประกอบธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม

โครงสร้างรายได้แยกตามผลิตภัณฑ์

บริษัทมีรายได้หลักมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย พร้อมให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรนอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึง รายได้จากการให้เช่าและบริการรายได้โซลาร์และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางแสดงรายได้ดังต่อไปนี้

ประเภทรายได้	ณ 31 ธ.ค. 2559		ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**
1. รายได้จากการขาย :						
- แนวราบ	704.5	17.6	1,454.20	28.2	968.32	18.1
- แนวสูง	3,025.80	79.5	3,081.00	59.7	3,565.97	66.6
รวมรายได้จากการขาย	3,730.30	93.1	4,535.20	**87.9**	4,534.29	**84.7**
2. รายได้จากการให้เช่าและบริการ	238.4	6	347.4	6.7	766.68	14.3
3. รายได้โซลาร์	37.3	0.9	278.4	5.4	54.51	1.0
รวมรายได้	4,006.00	**100.0**	5,161.00	**100.0**	5,355.48	**100.0**
4. รายได้อื่น	52.6		60.2		184.08	

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย และได้ขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทธุรกิจออกเป็น 3 หน่วยธุรกิจ (Business Unit) ประกอบด้วย

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย พร้อมให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร
- ธุรกิจเช่าและบริการ
- ธุรกิจโซลาร์

2.1.1 โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยจำนวน 5 รูปแบบ ทั้งในแนวราบและแนวสูง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ แบรนด์หลัก 4 แบรนด์ ดังนี้

ชื่อแบรนด์หลัก	ตราสินค้า	ลักษณะที่อยู่อาศัย	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	กลุ่มลูกค้า (เงินเดือน/คน)
เสนา ➢ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการแนวราบ โดยจะมีการแตกเป็นชื่อแบรนด์ย่อยเพื่อให้สอดคล้องกับทำเลที่ตั้งและลักษณะโครงการ ณ ปัจจุบันมีอยู่ 6 โครงการภายใต้ชื่อเสนา คือ ○ เสนาพาร์ค แกรนด์ ○ เสนาพาร์ค วิลล์ ○ เสนาวิลล์ ○ เสนา ทาวน์ ○ เสนา อเวนิว ○ เสนา ช็อปเฮ้าส์	SENAPARK GRAND	บ้านเดี่ยว	10 - 12	150,000 บ. ขึ้นไป/เดือน
	SENAPARK Ville	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	6 - 8	100,000–150,000 บ./เดือน
	SENA ville	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	4 - 6	50,000–80,000 บ./เดือน
	SENA TOWN	ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ	4 - 6	50,000–80,000 บ./เดือน
	SENA AVENUE	โฮมออฟฟิศ	4 - 5	60,000–80,000 บ./เดือน
	SENA SHOPHOUSE	โฮมออฟฟิศ และอาคารพาณิชย์	5 - 7	40,000– 100,000 บ./เดือน
ปีติ ➢ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน	PITI	คอนโดมิเนียม	4 – 11	PITI 100,000 - 200,000บ./เดือน

ชื่อแบรนด์หลัก	ตราสินค้า	ลักษณะที่อยู่อาศัย	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	กลุ่มลูกค้า (เงินเดือน/คน)
นิช ➢ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลาง-ค่อนข้างสูง	NICHE	คอนโดมิเนียม และ อาคารพาณิชย์	1.5 – 4 9 - 10	Niche Pride 80,000 – 200,000บ/เดือน Niche Mono 45,000 – 100,000 บ/เดือน Niche ID 15,000 – 50,000บ/เดือน
คิทท์ ➢ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลาง-ล่าง	THE KITH	คอนโดมิเนียม	1 – 1.2	Kith 20,000 – 50,000 บ./เดือน

คำนวณอัตราดอกเบี้ย 6.5% ระยะเวลา 30 ปี

กลุ่มลูกค้าของธุรกิจ

บริษัทฯได้แบ่งกลุ่มผู้บริโภคตามสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมโดยกลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัทฯคือกลุ่มผู้ที่มีสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมในระดับกลาง (ระดับ Aถึง C) ทางฝ่ายวิจัยธุรกิจของบริษัทฯจะเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่ศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคกลุ่มดังกล่าวในแต่ละพื้นที่พร้อมกับการวิเคราะห์ข้อมูลในด้านอื่นๆเช่น สภาวะโดยรวมทางเศรษฐกิจสังคมการขยายตัวของเมืองสภาวะการแข่งขันเพื่อนำไปประกอบการพัฒนาโครงการตลอดจนกำหนดกลุ่มเป้าหมายและกลยุทธ์ทางการตลาดต่อไปโดยหัวใจหลักของการวิจัยคือการนำข้อมูลเชิงลึกที่ได้มาพัฒนาทั้งสินค้าและบริการที่มีคุณค่าตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคอันนำไปสู่ความเชื่อมั่นที่มีต่อแบรนด์และความสำเร็จทางธุรกิจ

กลุ่มลูกค้า	รายได้ครัวเรือน (บาทต่อเดือน)
A+	160,000+
A	85,001 – 160,000
B	50,001 – 85,000
C+	35,001 – 50,000
C	24,001 – 35,000
C-	18,001 – 24,000

ที่มา: สมาคมวิจัยการตลาดแห่งประเทศไทย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายการพัฒนาโครงการภายใต้เงินลงทุนและการบริหารงานของบริษัทฯ เอง โดยจะเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการเองแบบครบวงจร เริ่มตั้งแต่การเลือกลงทุนซื้อที่ดิน การวางผังโครงการ การออกแบบ การว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง และการบริหารการขายบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินที่ตั้งโครงการ และจะเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และอยู่ในแนวสาธารณูปโภค โดยกำหนดระดับราคาซึ่งเป็นราคาขายที่สามารถแข่งขันได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการขายโครงการแนวราบ โดยจะมีบ้านตัวอย่างที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วให้ลูกค้าได้พิจารณาก่อนตัดสินใจเลือกซื้อ

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีโครงการที่อยู่ภายใต้การพัฒนาทั้งสิ้น 34 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบจำนวน 10 โครงการ, โครงการแนวสูงจำนวน 18 โครงการ และโครงการร่วมทุน จำนวน 6 โครงการ (รายละเอียดตามตารางแสดงโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการพัฒนา)

การให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้บริการหลังการขายแบบครบวงจรสำหรับที่อยู่อาศัยในทุกโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ประทับใจให้กับกลุ่มลูกค้า อาทิ การดูแลด้านความปลอดภัย การร่วมสร้างคุณภาพสังคมที่อบอุ่นของแต่ละโครงการ การรับบริหารดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและสภาพแวดล้อมโครงการภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่ส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมทั้งการเป็นสื่อกลางในการอำนวยความสะดวกในการขายบ้านให้แก่กลุ่มลูกค้าของโครงการเสนา (ResaleAgent) เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับกลุ่มลูกค้าภายใต้แนวคิด “IntegratingCustomersExperience” ซึ่งเป็นแนวคิดในการบริหารโครงการและการบริการลูกค้าแบบครบวงจร ทั้งก่อนเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ ไปตลอดจนถึงหลังจากขายที่อยู่อาศัยของโครงการ (IntegratedSolution) 31 ธันวาคม 2561 เปิดให้บริการ 37 สัญญา 25 โครงการในรูปแบบรับจ้างบริหารนิติบุคคล/โครงการ ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัทย่อย (VAM) ประกอบด้วย

- นิติบุคคล โครงการเสนาทาวน์ รามอินทรา 1
- นิติบุคคล โครงการเสนาช็อปเฮ้าส์ ลำลูกกา คลอง 2
- นิติบุคคล โครงการเสนาช็อปเฮ้าส์ สุขุมวิท 113
- สัญญาบริหารจัดการอาคารจอดรถและบริหารจัดการคู่สัญญาเช่าพื้นที่
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี เพชรเกษม-บางแค
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิทท์พลัสพหลโยธิน –คูคต
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี เสรีไทย – วงแหวน
- นิติบุคคลโครงการนิช ไอดี พระราม 2 – ดาวคะนอง
- นิติบุคคล โครงการเสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 (ศาลายา)
- นิติบุคคล โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา
- นิติบุคคล โครงการเสนาพาร์ควิลล์ รามอินทรา
- นิติบุคคล โครงการเสนาอเวนิว บางกะดี-ติวานนท์
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิทท์พลัส สุขุมวิท 113

- นิติบุคคล โครงการเดอะคิทท์ ติวานนท์
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี พระราม 2 เฟส 1 และ เฟส 2
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิทท์ไลท์ บางกะดี-ติวานนท์ เฟส 1 และ เฟส 2
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิทท์ ลำลูกกาคลอง 2
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดีสุขุมวิท 113
- นิติบุคคล โครงการนิช โมโน บางนา
- นิติบุคคล โครงการนิช โมโนพีค บางนา
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี บางแค เฟส 1
- นิติบุคคล โครงการนิช ไพรด์ ทองหล่อ-เพชรบุรี
- นิติบุคคล โครงการนิช โมโน รัชวิภา
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี เสรีไทย เฟส 1
- นิติบุคคล โครงการนิช โมโน สุขุมวิท 50

ทั้งนี้ สัญญาจ้างบริหารอาคารชุดส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 1 ปีโดยเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้วการพิจารณาต่ออายุสัญญาขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมของลูกบ้านในแต่ละโครงการ

ตารางแสดงโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ณ31 ธันวาคม 2561

No.	Project Name	Launch	Total		Presales		Transfer		Remaining		Backlog	
			Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)
	Housing											
1	Sena Shop House Lamlukka Klong 2	Mar-13	14	68	11	53	11	53	3	15	-	-
2	Sena Park Grand Ramindra	Jun-13	174	1,456	108	879	106	861	66	577	2	18
3	Sena Town Ramindra 1	Jun-14	29	105	22	80	22	80	7	25	-	-
4	Sena Town Ramindra 2	Jun-15	10	46	7	31	5	22	3	15	2	9
5	Sena Town Nawamin	Aug-15	9	55	7	42	7	42	2	13	-	-
6	Sena Avenue Bangkadee	Dec-15	41	195	15	66	15	66	26	129	-	-
7	Sena Ville Borommaratchachonnani Sai 5	Feb-16	202	878	49	222	41	187	153	656	8	35
8	Sena Park Ville Ramindra Wongwaen	Feb-16	218	1,280	124	663	115	610	94	617	9	53
9	Sena Shop House Phaholyothin Khukot	Jul-17	30	205	16	113	4	31	14	92	12	82
10	Sena Shop House Bangkae - Terdthai	Aug-17	59	468	23	181	11	86	36	287	12	95
	Total Housing Projects		**786**	**4,756**	**382**	**2,330**	**337**	**2,038**	**404**	**2,426**	**45**	**292**
	Condominium - SENA											
1	The Kith Tiwanon	May-13	869	1,135	825	1,049	824	1,047	44	86	1	1
2	Niche Mono Ratchavipha	Nov-13	840	2,363	717	1,971	713	1,959	123	393	4	12
3	Niche Pride Thonglor - Phetchaburi	Aug-15	667	2,494	519	1,852	496	1,766	148	642	23	86
4	The Kith Plus Sukhumvit 113 Phase 1	Jul-16	425	568	405	540	402	537	20	28	3	4
5	Niche ID Rama 2 Phase 2	Sep-16	322	583	245	444	240	435	77	138	5	9
6	Niche Mono Bangna Phase 3	Sep-16	42	192	37	169	34	155	5	24	3	14
7	The Kith Lite Bangkadee Phase 2	Feb-17	348	392	275	309	267	300	73	83	8	10
8	Niche Mono Sukhumvit 50	Feb-17	434	1,258	415	1,192	381	1,093	19	66	34	99
9	Niche ID Sukhumvit 113	May-17	366	609	299	501	284	476	67	108	15	25
10	Niche ID @ Pakred Station	Jul-17	864	1,443	454	758			410	685	454	758
11	The Kith Plus Phaholyothin Khukot	Sep-17	364	488	149	200	78	105	215	287	71	95
12	Sena Eco Town	Sep-17	480	1,045	9	20			471	1,025	9	20
13	Niche ID Rama 2 Phase 3	Mar-18	364	615	81	134	49	80	283	481	32	54
14	Niche ID Bangkae Phase 2	Mar-18	420	691	108	183	92	157	312	508	16	26
15	Niche ID Serithai Phase 2	Mar-18	434	691	144	237	93	155	290	454	51	81
16	Niche Mono Tiwanon	Aug-18	526	1,663	29	92			497	1,571	29	92
	Total Condominium Projects - SENA		**7,765**	**16,230**	**4,711**	**9,650**	**3,953**	**8,265**	**3,054**	**6,580**	**758**	**1,385**
	Grand Total (excluding JV)		**8,551**	**20,986**	**5,093**	**11,981**	**4,290**	**10,303**	**3,458**	**9,005**	**803**	**1,678**
	Condominium - JV											
1	Niche Mono Sukhumvit - Bearing	Sep-17	1,275	3,440	1,026	3,051			249	390	1,026	3,051
2	Niche Pride Taopoon Interchange	Mar-18	742	3,200	506	2,276			236	924	506	2,276
3	PITI Ekami	Aug-18	879	5,195	153	1,016			726	4,179	153	1,016
4	Niche Mono Charoen Nakorn	Aug-18	537	1,753	285	946			252	807	285	946
5	Niche Mono Mega Space Bangna	Nov-18	795	2,324	279	817			516	1,507	279	817
6	Niche Mono Ramkhamhaeng	Nov-18	1,698	4,858	157	427			1,541	4,431	157	427
	Total Condominium Projects - JV		**5,926**	**20,771**	**2,406**	**8,532**			**3,520**	**12,239**	**2,406**	**8,532**
	Grand Total (including JV)		**14,477**	**41,757**	**7,499**	**20,513**	**4,290**	**10,303**	**6,978**	**21,244**	**3,209**	**10,210**

2.1.2 ธุรกิจเช่าและบริการ

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าในรูปแบบที่หลากหลายทั้งที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า คลังสินค้าให้เช่า ศูนย์การค้าขนาดเล็กสไตล์ CommunityMall ให้เช่า และสนามกอล์ฟซึ่งเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง (RecurringIncome) ให้แก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ผู้บริหารบริษัทฯจะคำนึงถึงความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการก่อนที่จะตัดสินใจเลือกรูปแบบในการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของการใช้พื้นที่และตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าอยู่ในบริเวณทำเลนั้นๆ ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าแล้ว 5 โครงการ รายละเอียดดังนี้

- โครงการอพาร์ทเม้นท์ให้เช่าทั้งแบบรายเดือนและรายวัน ซึ่งมีทั้งหมด 2 โครงการ “เสนาเฮ้าส์พหลโยธิน 30” และ ตั้งอยู่บริเวณถนนพหลโยธินซอย 30 กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอาคารอพาร์ทเม้นท์ 2 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 158 ห้อง และ “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” ตั้งอยู่บริเวณลำลูกกาคลอง 2 จังหวัดปทุมธานี เป็นอาคารอพาร์ทเม้นท์ 1 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 42 ห้อง ภายใต้การบริหารงานของบริษัทย่อย (VAM) ณ 31 ธันวาคม 2561อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancyrate) ของเสนาเฮ้าส์ พหลโยธิน 30 เฉลี่ยอยู่ที่ 68% (เฉพาะในส่วนการเช่ารายเดือน)
- โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” เป็นโครงการคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทซอย 50 ณ 31ธันวาคม 2561 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 89%
- โครงการ “SENAFest” เป็นโครงการศูนย์การค้าขนาดเล็กสไตล์ CommunityMall บริเวณถนนเจริญนครกรุงเทพฯ จำนวนพื้นที่เช่าประมาณ 8,343 ตรม. ณ 31 ธันวาคม 2561มีผู้ทำสัญญาเช่าพื้นที่แล้วกว่า 91% ของพื้นที่เช่ารวม
- โครงการ“พัทยาคันทรี่คลับ”เป็นโครงการสนามกอล์ฟและโรงแรม ในทำเลที่ตั้งแถบเมืองพัทยา จ.ชลบุรี ทั้งนี้ บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดในพื้นที่รอพัฒนาของโครงการสนามกอล์ฟต่อไป

2.1.3 ธุรกิจโซลาร์

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงโอกาสในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ซึ่งเริ่มมีทิศทางที่ดีประกอบกับได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐบาลอีกทั้งยังเป็นการช่วยรักษาสิ่งแวดล้อมโดยในการดำเนินธุรกิจโซลาร์ของบริษัทฯสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. **ธุรกิจขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์**ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯดำเนินงานอยู่ 2 โครงการ คือ
   - โซลาร์รูฟ โกดังสุขุมวิท 50 ขนาดกำลังการผลิต 0.75 MW ภายใต้การดำเนินงานของ SGE1 ขายไฟฟ้าให้กับการไฟฟ้าระยะเวลา 25 ปี เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ช่วงเดือนมิถุนายน 2558 ที่ผ่านมา
   - โซลาร์ฟาร์มตั้งอยู่ที่ 2 จังหวัด คือ ที่จังหวัดสระบุรีและจังหวัดนครปฐมรวม 6 แห่ง กำลังการผลิตรวม 46.5 MWp ภายใต้การดำเนินงานของ TPS และ SLW ขายไฟฟ้าให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคระยะเวลา 25 ปี เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ช่วงเดือนธันวาคม 2558 รายละเอียดดังนี้

โครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดกำลังการผลิตติดตั้ง (MWp)
ไทรฉลวย	จ.นครปฐม	8 MWp
ไทรลุ้ยริมน้ำซ้าย	จ.นครปฐม	8 MWp
ไทรแสบ	จ.นครปฐม	8 MWp
BGTT 1	จ.สระบุรี	8 MWp
BGTT 2	จ.สระบุรี	8 MWp
BGTT 3	จ.สระบุรี	6.5 MWp

2. **ธุรกิจรับติดตั้งและจำหน่ายอุปกรณ์และแผงโซลาร์** ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เอท โซลาร์ จำกัด เพื่อให้บริการลูกค้าทุกกลุ่ม ทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์ โชว์รูมรถยนต์ ศูนย์การค้า และบ้านพักอาศัยทั่วไป โดยมีบริการครอบคลุมตั้งแต่

1. **ให้คำปรึกษา** ด้านการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อการประหยัดพลังงาน หรือการผลิตไฟฟ้าใช้เอง
2. **ออกแบบ** ระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการใช้งาน ภายในครัวเรือน หรือองค์กร
3. **จัดหา** อุปกรณ์ประกอบระบบพร้อมทีมติดตั้งมืออาชีพ
4. **ติดตั้ง** ระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ทั้งบนหลังคา อาคาร และการติดตั้งบนพื้นดิน
5. **ประสานงานราชการ** การยื่นเอกสารทางราชการ เพื่อขออนุญาตขนานไฟฟ้า
6. **บริการหลังการขาย**ได้แก่การบำรุงรักษา ตรวจสอบ ระบบการทำงานของโซลาร์เซลล์ รวมทั้งบริการทำความสะอาดแผงเซลล์แสงอาทิตย์ ตลอดอายุสัญญา

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

บริษัทฯ มีการวางนโยบายและกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อส่งเสริมการจำหน่ายดังนี้

กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ เน้นให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลางโดยในการออกแบบโครงการแต่ละโครงการนั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะทำการวิเคราะห์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายร่วมกับฝ่ายวิจัยและฝ่ายการตลาด เพื่อให้ได้มาถึงการออกแบบที่อยู่อาศัย การตกแต่ง พื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ส่วนกลางที่ลงตัวตอบโจทย์ทุกความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยทีมงานออกแบบของบริษัทฯมีประสบการณ์ออกแบบตกแต่งโครงการทั้งประเภทแนวราบและแนวสูงมายาวนาน สำหรับการก่อสร้างนั้น บริษัทฯ มีการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนอย่างใกล้ชิด ตั้งแต่เริ่มก่อสร้างจนส่งมอบงานให้กับลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทฯมีทีมงานควบคุมคุณภาพของบริษัทฯเองเป็นผู้คอยตรวจสอบงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอน โดยมีฝ่ายการตลาดและฝ่ายขายช่วยประสานงานรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าจนกระทั่งงานได้รับการส่งมอบให้แก่ลูกค้า ภายหลังการส่งมอบงาน บริษัทฯมีนโยบายการให้บริการหลังการขายอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจว่าบริษัทฯมีความใส่ใจต่อลูกค้ากรณีมีปัญหาเกิดขึ้นในภายหลังโดยบริษัทฯยังมีแอพพลิเคชั่น 360°Serviceด้วยคอนเซ็ป “เราคิดครบ 360°ครบรับช่วงขายต่อ”ซึ่งประกอบด้วย การรับแจ้งซ่อมออนไลน์ตลอด 24 ชั่วโมง ของ SENA We Care, การบริการนิติบุคคลโครงการจาก Victory Property Management, การบริการรับช่วงขายต่อโดย Living Agent และยังสามารถติดตามการผลิตไฟฟ้าจากแผงโซลาร์และการประหยัดพลังงานสำหรับบ้านในโครงการ SENA Solar House

กลยุทธ์ทางการตลาด

บริษัทฯมีการทำวิจัยกลุ่มลูกค้าทั้งในด้านความต้องการ พฤติกรรมของลูกค้า การเดินทาง และสาเหตุในการเลือกซื้อจากกลุ่มลูกค้าเดิมของโครงการ เพื่อเก็บเป็นฐานข้อมูลในการเลือกใช้กลยุทธ์และสื่อทางการตลาดที่เหมาะสมและเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งยังขึ้นอยู่กับสภาวะและแนวโน้มของสังคมในปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นการจัดทำโฆษณา ประชาสัมพันธ์ สื่อออนไลน์ การออกบูธ เป็นต้น

กลยุทธ์ทางด้านราคา

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาขายที่ให้ความคุ้มค่าคุ้มราคาแก่กลุ่มลูกค้า โดยบริษัทฯจะทำการสำรวจราคาของคู่แข่งในทำเลที่ตั้งที่ใกล้เคียงและกำหนดราคาในระดับที่สามารถแข่งขันได้แต่ให้พื้นที่ใช้สอยที่มากกว่า หรือสร้างความแตกต่างให้กับผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ เช่น มีการติดตั้งแผงโซลาร์เพื่อช่วยลดค่าใช้จ่ายและส่งเสริมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมให้ฟรี ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงข้อจำกัดของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยทางด้านราคาในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ศักยภาพในการบริหารจัดการและควบคุมต้นทุนการพัฒนาโครงการส่งผลให้บริษัทฯ สามารถมอบที่อยู่อาศัยที่มีความคุ้มค่าคุ้มราคาแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายและสามารถแข่งขันกับคู่แข่งของบริษัทฯได้เป็นอย่างดี

กลยุทธ์ทางด้านการส่งเสริมการขาย

บริษัทฯมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายหรือโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นความต้องการซื้อของลูกค้าและเร่งการตัดสินใจอย่างต่อเนื่อง โดยมีการเลือกใช้โปรโมชั่นตามกลุ่มลูกค้า สถานะโครงการ สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น ตามความเหมาะสมที่จะสามารถตอบสนองลูกค้าเป้าหมายได้สูงสุด

อีกทั้งยังมีการสร้างมูลค่าเพิ่มโดยการนำเทคโนโลยีพลังงานแสงอาทิตย์มาต่อยอดในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความแตกต่าง โดยการเปิดตัวโครงการ SENA Solar House ที่มีการติดตั้งแผงโซลาร์ให้กับบ้านทุกหลังและพื้นที่ส่วนกลาง ช่วยประหยัดพลังงานและส่งเสริมให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการรักษาสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความแตกต่างให้กับโครงการและบริษัทฯยังมีบริการหลังการขาย ที่จะสร้างความมั่นใจเพิ่มขึ้นให้กับลูกค้าที่สนใจติดตั้งโซลาร์รูฟว่าจะได้รับการดูแลอย่างต่อเนื่องจากบริษัทฯ

กลยุทธ์ทางด้านการจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ เน้นช่องทางการจำหน่ายหลักผ่านทางทีมงานขาย โดยบริษัทฯมีการจัดฝึกอบรมทีมงานขายเป็นประจำอย่างต่อเนื่องและมีการกำหนดนโยบายและวางเป้ายอดขายอย่างชัดเจน แต่ละโครงการจะมีทีมงานขายประมาณ 3-4 คนและมีการกำหนดค่านายหน้าในการขายที่อยู่อาศัยแต่ละหลังในโครงการเพื่อเป็นแรงกระตุ้นแก่ทีมงานขายซึ่งทีมงานขายจะถูกฝึกให้มีการเอาใจใส่ต่อลูกค้าแต่ละราย ตั้งแต่การให้ข้อมูลพื้นฐานเริ่มแรกแก่ลูกค้าที่มาติดต่อ ทั้งผ่านทางโทรศัพท์และเข้ามาพบที่สำนักงานขาย ขั้นตอนการจองซื้อและเซ็นสัญญา การส่งมอบบ้านและการบริการหลังการขาย โดยแต่ละขั้นตอนจะมีการบันทึกข้อมูลไว้ในระบบเพื่อทำการปรับปรุงหรือวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของกลุ่มลูกค้าเพื่อกำหนดกลยุทธ์ด้านการขายต่อไป

สภาวะตลาดและสภาพการแข่งขัน

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กรุงเทพมหานครอาจประกาศใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) อย่างช้าในช่วงต้นปี 2563 โดยมีแนวคิดหลักให้กรุงเทพฯ ไร้รอยต่อกับจังหวัดปริมณฑล และปรับใช้สีผังเมืองในหลายพื้นที่ เพื่อเพิ่มประโยชน์ในการใช้ที่ดินและส่งเสริมการพัฒนาเมืองให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้าสายใหม่ที่กำลังจะเปิดให้บริการในปี 2562 และ 2563 ได้แก่ สายสีเขียวส่วนต่อขยาย สายสีม่วง สายสีชมพู สายสีเหลือง ฯลฯ โดยมีการปรับลดพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง) จากประมาณ 438 ตารางกิโลเมตร เหลือประมาณ 394 ตารางกิโลเมตร ปรับเพิ่มพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม) จากประมาณ 248 ตารางกิโลเมตร เป็นประมาณ 346 ตารางกิโลเมตรส่วนพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีน้ำตาล) เปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย และพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง) ปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 9%

การปรับสีผังเมืองทำให้บางพื้นที่เอื้อต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เช่น พื้นที่ฝั่งธนบุรี ตลิ่งชัน กรุงเทพฯตอนเหนือ จตุจักร ลาดพร้าว มีนบุรี พระราม 9 ดังนี้

- กรุงเทพฯตอนเหนือ แนวถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน แยกรัชโยธิน ห้าแยกลาดพร้าว จตุจักร ปรับจากพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางเป็นหนาแน่นมาก
- แนวรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ที่พาดผ่านลาดพร้าวและวังทองหลาง ปรับจากพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยเป็นหนาแน่นปานกลาง
- ตลิ่งชัน ปรับจากพื้นที่สีเขียวลายหรือพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและหนาแน่นปานกลาง
- มีนบุรี หนองจอก คลองสามวา ลาดกระบัง ประมาณ 100,000 ไร่ บริเวณเหนือสนามบินสุวรรณภูมิ ปรับจากพื้นที่สีเขียวลายเป็นพื้นที่สีเขียว ทำให้สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้

- บริเวณพระราม 9 ศูนย์วัฒนธรรม ปรับเป็นศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ใหม่ เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม และพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ครอบคลุมถึงสถานีรถไฟฟ้าสุทธิสารและห้วยขวาง

นอกจากนี้ พื้นที่ใกล้ศูนย์การคมนาคมใหม่ คือ สถานีกลางบางซื่อ ศูนย์คมนาคมมักกะสัน และศูนย์คมนาคมตากสิน-วงเวียนใหญ่ ก็ปรับจากพื้นที่สำหรับหน่วยราชการ (พื้นที่สีน้ำเงิน) เป็นพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมและเพื่อที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

กรุงเทพมหานครมีเป้าหมายส่งเสริมให้มีการขยายความเจริญตามเส้นทางคมนาคมจากพื้นที่ใหม่ย่านชานเมืองเข้าสู่เมือง เช่น มีนบุรี สะพานใหม่ บางแค ลาดกระบัง ตลิ่งชัน บางขุนเทียน บางนา-ศรีนครินทร์ และหนองจอก

นอกจากกรุงเทพมหานครแล้ว จังหวัดสมุทรปราการซึ่งได้รับอานิสงค์จากแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายตะวันออก และสายสีม่วงและสีเหลืองในอนาคต รวมทั้งการพัฒนาตามแนวถนนบางนา-ตราด ก็มีแผนปรับปรุงผังเมืองรวมให้สอดคล้องและเอื้อต่อการพัฒนามากขึ้น โดยในปัจจุบันได้เปิดให้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนช่วง แบริ่ง-เคหะสมุทรปราการ ระยะทาง 13 กิโลเมตร 9 สถานีแล้ว ส่วนสายสีม่วงจากเตาปูนไปถึงราษฎร์บูรณะ และสายสีเหลืองจากลาดพร้าวถึงสำโรงจะเปิดให้บริการในอีก 1-2 ปีข้างหน้า

แนวโน้มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 และปีถัดไป ผู้ประกอบการรายใหญ่อาจหันไปพัฒนาโครงการประเภท Mixed Use และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรมากขึ้น หรือพัฒนาโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงที่ตอบโจทย์ความต้องการใหม่ๆ เช่น บ้านผู้สูงวัย บ้านอนุรักษ์พลังงาน และเน้นการผลิตสินค้าในตลาดกลาง-บน มากขึ้น อย่างไรก็ตามยังมีโอกาสสำหรับผู้ประกอบการในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดตามแนวรถไฟฟ้าสายใหม่ที่ยังไม่เปิดให้บริการหรือยังมีอุปทานไม่มาก เช่น สายสีเขียวส่วนต่อขยาย สายสีชมพู สายสีเหลือง เป็นต้น

แม้จะมีการประกาศเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่โดยธนาคารแห่งประเทศไทย แต่การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2561 ยังมีความเติบโตต่อเนื่อง โดยข้อมูลล่าสุด ณ สิ้นสุดไตรมาส 3 ของปี 2561 สถาบันการเงินทั้งธนาคารพาณิชย์ ธนาคารของรัฐ และสถาบันอื่นๆ รวมกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศสูงถึงประมาณ 510,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเกือบ 20% จากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 291,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 16% จากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าและธนาคารของรัฐปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 161,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 36% จากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า อนึ่ง ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบสำหรับ 3 ไตรมาสแรกของปี 2561 นั้นมีมูลค่าสูงกว่ายอดทั้งปีของปี 2555 และเกือบเท่ายอดทั้งปีของปี 2556 หรือเมื่อ 5 ปีที่แล้ว แสดงให้เห็นถึงความเติบโตที่ดีของตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงที่ผ่านมา เนื่องจากประมาณร้อยละ 90 ของผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลยังมีความเติบโตที่ดีกว่าตลาดในจังหวัดภูมิภาค เพราะยังมีการเคลื่อนย้ายของประชากรจากจังหวัดภูมิภาคเข้าสู่พื้นที่ในจังหวัดปริมณฑลรอบกรุงเทพฯอย่างต่อเนื่อง โดยยังมีอัตราเพิ่มขึ้นของประชากรในรอบปี 2557-2560 ในระดับสูง เช่น นนทบุรีเพิ่มขึ้น 4.8% ปทุมธานีเพิ่มขึ้น 5.1% สมุทรปราการเพิ่มขึ้น 3.9% สมุทรสาครเพิ่มขึ้น 6.9%นครปฐมเพิ่มขึ้น 2.3% ส่วนกรุงเทพฯไม่เปลี่ยนแปลง ทำให้ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลเพิ่มขึ้นมากในแต่ละปี

โครงการที่อยู่อาศัยใหม่เปิดขายใหม่ในปี 2561

ในภาพรวมทั้งปี 2561 ผู้ประกอบการเปิดขายหน่วยห้องชุดเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่เปิดขายหน่วยบ้านจัดสรรลดลง เมื่อดูข้อมูลย้อนหลังเปรียบเทียบระหว่างหน่วยเปิดขายใหม่และหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ (เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล) พบว่าตัวเลขมีความสมดุลกัน

หน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ปี	บ้านแนวราบ		ห้องชุด	
	สร้างเสร็จ จดทะเบียนใหม่	เปิดขายใหม่	สร้างเสร็จ จดทะเบียนใหม่	เปิดขายใหม่
2553	47,000	54,300	59,900	65,900
2554	47,100	40,300	34,700	42,300
2555	46,600	39,700	78,400	62,900
2556	60,900	45,000	71,400	85,200
2557	58,400	45,200	75,100	73,100
2558	56,200	44,500	67,600	60,400
2559	53,700	49,700	65,200	55,900
2560	51,200	49,200	63,600	65,000
2561	52,000*	45,100	64,000*	73,200
รวมตั้งแต่ ปี 2553	**473,100**	**413,000**	**579,900**	**583,900**

*ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ยกเว้น * เป็นการคาดประมาณ)*

หมายเหตุ: ข้อมูลหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่รวมทั้งในส่วนของผู้ประกอบการและส่วนที่ผู้บริโภคปลูกสร้างเอง(ซึ่งเป็นบ้านแนวราบ)

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ผ่านการพิจารณาจากสภานิติบัญญัติแห่งชาติ และจะมีผลบังคับใช้ตามกฎหมายในวันที่ 1 มกราคม 2563 แต่เมื่อพิจารณาอัตราการจัดเก็บจริงสำหรับที่อยู่อาศัยพบว่าเป็นอัตราที่ต่ำมากจนไม่น่าจะมีผลกระทบต่อผู้ซื้อ ทั้งนี้ สำหรับที่อยู่อาศัยหลังหลักที่มีราคาไม่เกิน 50 ล้านบาทจะได้รับการยกเว้นภาษีทั้งหมด และสำหรับที่อยู่อาศัยหลังถัดไป หากมีราคาไม่เกิน 50 ล้านบาทจะเสียภาษีเพียงล้านละ 200 บาท ยกตัวอย่าง หากมีที่อยู่อาศัย 2 หลังๆละ 5 ล้านบาท จะต้องจ่ายภาษีเพียง 1,000 บาทต่อปีเท่านั้น ซึ่งในกรณีทั่วไปจะมีมูลค่าที่ต้องชำระต่ำกว่าอัตราค่าส่วนกลางที่นิติบุคคลเรียกเก็บต่อเดือน

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะส่งผลกระทบมากต่อผู้ซึ่งมีที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ใช้ประโยชน์ ดังนั้น จึงมีแนวโน้มที่ผู้มีที่ดินเปล่าดังกล่าวจะนำที่ดินออกขาย เป็นการเพิ่มอุปทานที่ดินในตลาดและช่วยผ่อนแรงกดดันด้านราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นให้ชะลอลงได้บ้าง ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยสามารถหาแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาได้ง่ายขึ้น

ในด้านอื่นๆ ตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีปัจจัยบวกดังนี้

- การเร่งผลักดันการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนลายเส้นทางในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ทั้งรถไฟฟ้าสายใหม่ ได้แก่ สายสีส้ม สีเหลือง สีชมพู และส่วนต่อขยายสีเขียวเหนือ (หมอชิต-คูคต-ลำลูกกา) สีเขียวใต้ (แบริ่ง-สมุทรปราการ) ทำให้เกิดสถานีรถไฟฟ้าและจุดเชื่อมต่อเพิ่มขึ้นอีกมาก และเปิดพื้นที่ใหม่สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยทั้งประเภทบ้านจัดสรรและอาคารชุดอีกมาก เป็นทางเลือกทั้งของผู้ประกอบการและผู้บริโภค
- พัฒนาการของโครงข่ายการจราจรระบบถนน จากแผนดำเนินการทั้งของกรุงเทพมหานคร กรมทางหลวง กรมทางหลวงชนบท การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ทำให้เกิดการตัดถนนใหม่หรือขยายความกว้างของถนนสายหลัก สายรอง ถนนซอย และการเชื่อมต่อถนน ตรอก ซอย ต่างๆ ทำให้เกิดพื้นที่ใหม่สำหรับการพัฒนาโครงการเช่นเดียวกัน
- อัตราความเจริญทางเศรษฐกิจ (GDP) ของไทยอยู่ในช่วงประมาณ 4.0% ต่อปี ซึ่งเพียงพอสำหรับการขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัย
- ราคาพืชผลการเกษตรดีขึ้น ทำกำลังซื้อของผู้บริโภคในจังหวัดภูมิภาคที่พึ่งพิงสินค้าการเกษตรดีขึ้น ส่งผลทางอ้อมที่ดีต่อตลาดที่อยู่อาศัย
- ทิศทางดอกเบี้ยขาขึ้นในสหรัฐจะส่งผลให้ทิศทางดอกเบี้ยในประเทศไทยเป็นช่วงขาขึ้นด้วยทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจเร็วขึ้นในการซื้อที่อยู่อาศัย
- ธนาคารของรัฐยังปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับที่เพิ่มสูงขึ้นตามนโยบายภาครัฐ ซึ่งจะช่วยเอื้ออำนวยต่อการซื้อขายและการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย
- การขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้านในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศ CLMV (กัมพูชา ลาว เมียนมาร์ เวียดนาม) ทำให้มีโอกาสในการเกิดอุปทานต่ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยทั้งอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์และที่อยู่อาศัย
- การผลักดันนโยบายการพัฒนาพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor - EEC) อย่างจริงจังของภาครัฐ จะก่อให้เกิดผลดีต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ทั้งนี้ ฉะเชิงเทราเป็นจังหวัดที่มีพื้นที่ติดปริมณฑลด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ
- การจัดการเลือกตั้งทั่วไป ทำให้ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการและผู้บริโภคอยู่ในเกณฑ์ดี

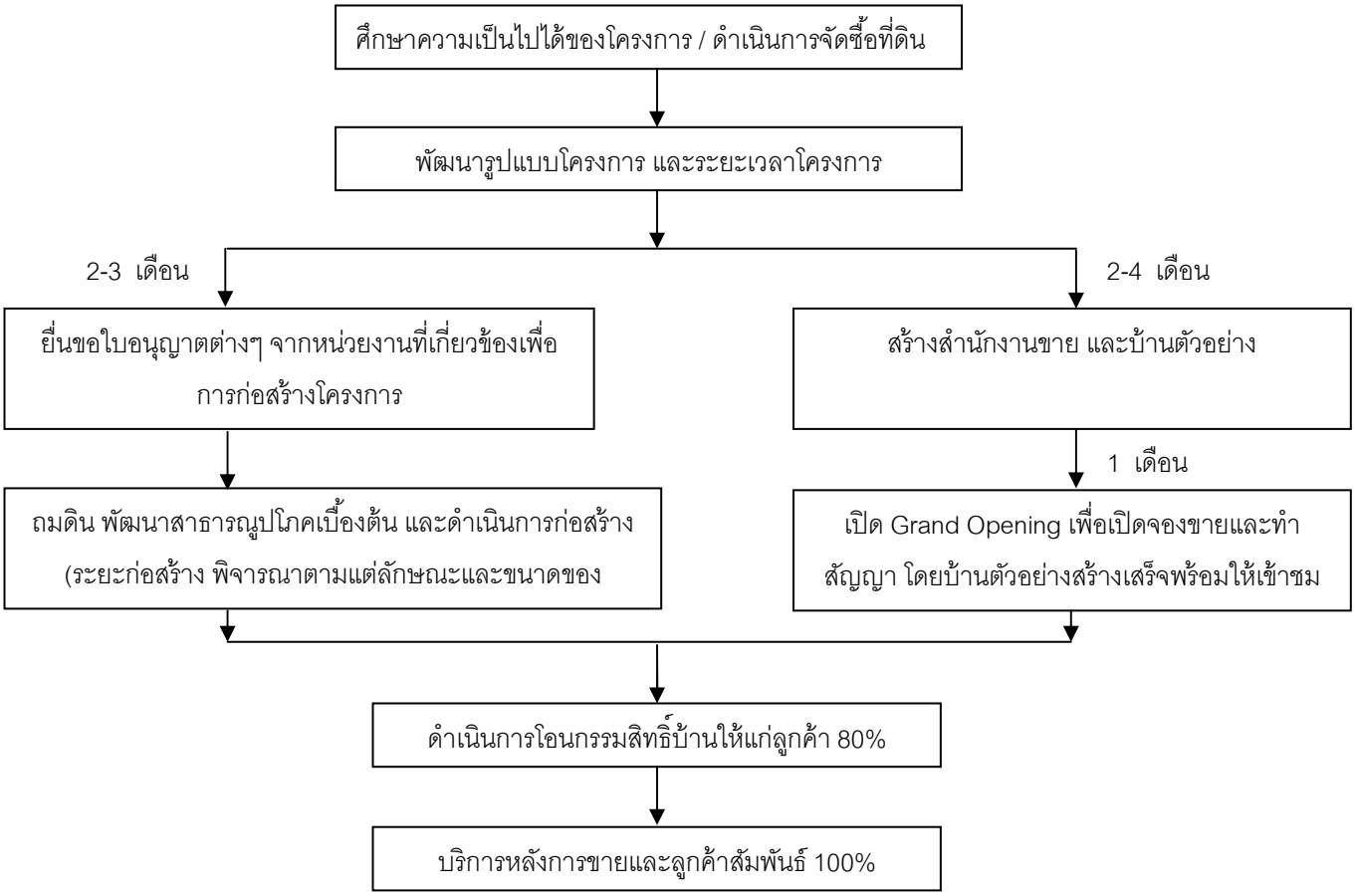
ขณะเดียวกัน ตลาดที่อยู่อาศัยก็ยังมีปัจจัยลบบางประการ เช่น

- หนี้ครัวเรือนของผู้บริโภคยังอยู่ในระดับสูง แม้มีแนวโน้มจะลดลง ทำให้ผู้บริโภคในกลุ่มที่มีภาวะหนี้ครัวเรือนสูงขาดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย
- ราคาที่ดินยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยตลาดที่ดินยังเป็นของผู้ขายซึ่งกำหนดราคาขายในระดับสูง ทำให้ต้นทุนการผลิตหน่วยที่อยู่อาศัยยังคงเพิ่มสูง
- ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดการปล่อยสินเชื่อ โดยยังมีอัตราส่วนของการปฏิเสธสินเชื่อในระดับสูง

2.3การจัดหาผลิตภัณฑ์

<u>การจัดหาผลิตภัณฑ์</u>

บริษัทฯ มีระยะเวลาในการดำเนินงานแต่ละโครงการประมาณ 6-7 เดือน (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง)* โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้



* *<u>แผนการก่อสร้าง และระยะเวลาการก่อสร้าง</u> :*

1. โครงการแนวราบ มีแผนการก่อสร้างบ้าน Lot ละ 8-12 หลัง ตามแต่แผนงานการขาย ระยะเวลาการก่อสร้างประมาณ 6-8 เดือน

2. ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการแนวสูง (อาคารไม่เกิน 8 ชั้น) ประมาณ 12 เดือน (ต่อโครงการต่ออาคาร)

3. ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการแนวสูง (อาคารเกิน 8 ชั้น) ประมาณเกินกว่า 12 เดือน ขึ้นอยู่กับลักษณะอาคารและรูปแบบโครงการ

<u>การจัดซื้อที่ดิน</u>

ขั้นตอนในการจัดซื้อที่ดินมีกระบวนการในการสรรหาที่ดินร่วมกันหลายฝ่าย โดยมีกระบวนการในการสรรหาที่ดิน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 : ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development: BD) จะเป็นผู้รับผิดชอบในการเป็นผู้สรรหาและคัดเลือกความเหมาะสมของที่ดิน โดยทางฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้กำหนดลักษณะและประเภทของโครงการที่สนใจและทำการศึกษาทำเลที่ตั้งของโครงการที่เหมาะสมอาทิ แนวทางเส้นทางรถไฟ ผังสี เส้นทางคมนาคม ข้อบังคับทางด้านกฎหมายต่างๆ

เมื่อคณะกรรมการบริหารพิจารณาความคุ้มค่าของการลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทางฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อที่ดิน โดยบริษัทฯจะซื้อที่ดินเอง ซึ่งอาจจะเป็นการซื้อผ่านนายหน้าซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทฯ หรือเป็นการซื้อโดยการผ่านการ

ประมูลทรัพย์สินติดเป็นหลักประกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากสถาบันการเงิน รวมถึงการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี ทั้งที่ดินเปล่าและโครงการที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้ว เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินถือเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักของต้นทุนโครงการ (มีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 20 ของต้นทุนโครงการของบริษัทฯ) บริษัทจะมีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมในการจัดซื้อที่ดิน

ขั้นตอนที่ 2 : ฝ่ายพัฒนาโครงการ (Project Development : PD) จะพิจารณาลงรายละเอียดเพิ่มขึ้นเป็นการจัดทำรายงานวิเคราะห์ที่ดิน โดยจะมีเนื้อหาหลักที่จะใช้พิจารณาเป็นข้อมูลด้านการตลาดทำการวิเคราะห์คู่แข่งและวาง Positioning ของสินค้า พร้อมออกแบบร่างโครงการตามข้อกฎหมายผังเมือง ซึ่งในขั้นตอนนี้อาจมีการออกแบบร่างโครงการหลายแบบ เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าการใช้ที่ดินสูงสุด และหลังจากนั้นจะนำส่งข้อมูลแบบร่างโครงการให้แก่ฝ่ายประมาณราคาและต้นทุน เพื่อประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง และนำข้อมูลการประมาณการค่าก่อสร้างพร้อมแบบร่างโครงการส่งให้ฝ่ายจัดสรรเงินและการลงทุน ประมาณการความเป็นไปได้ทางการเงิน เพื่อประกอบการพิจารณาการดำเนินโครงการตามแบบร่างดังกล่าว

จากการที่บริษัทฯ มีทีมงานที่ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดย ทำเลที่ตั้ง และมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่างเข้มงวด ส่งผลให้บริษัทฯ มั่นใจได้ถึงศักยภาพของโครงการที่จะดำเนินการพร้อมกับฝ่ายบริหารโครงการที่ทำหน้าที่พัฒนารูปแบบโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดีและเกิดความคุ้มค่าอย่างสูงสุดในการลงทุนอีกด้วย

ผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการนั้น บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอก เพื่อมาดำเนินการก่อสร้างภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ฝ่ายประมาณราคาและต้นทุน ของบริษัทฯ จะเป็นผู้กำหนดต้นทุนในการก่อสร้างบ้านแต่ละแบบ ทั้งค่าวัสดุและค่าแรงในการก่อสร้างไว้เป็นมาตรฐานสำหรับที่อยู่อาศัยในแนวราบ ซึ่งได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ รวมถึง บริษัทฯ มีนโยบายให้วิศวกรของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการโครงการ (Project Manager) ในแต่ละโครงการเป็นผู้เสนอให้ฝ่ายสรรหาและสัญญาจ้าง พิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยต่างๆ โดยแบ่งตามประเภทงาน อาทิ งานโครงสร้าง งานหลังคา งานไฟฟ้า งานประปา และงานติดตั้งต่างๆ

สำหรับส่วนของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวสูง อาทิ คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า บริษัทฯ มีนโยบายในการว่าจ้าง 2 รูปแบบ กล่าวคือ รูปแบบที่ 1 คือ ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างหลักเพียงรายเดียว (ผู้รับเหมาแบบ Main Contractor) โดยทำสัญญาว่าจ้างเหมางานก่อสร้างงานโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรม และมอบหมายให้เป็นผู้รับเหมาหลักของโครงการ (Main Contractor) รูปแบบที่ 2 คือ ว่าจ้างแบบผู้รับเหมารายย่อยแบบแยกประเภทงานเป็นงานโครงสร้าง และ งานสถาปัตยกรรม

เกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมา

- แรงงานหรือทีมงานของผู้รับเหมา
- เงินทุนหมุนเวียน
- ฝีมือหรือผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมา
- ศักยภาพของผู้รับเหมา
- ราคา

ในการว่าจ้างผู้รับเหมาบริษัทฯมีนโยบายว่าจ้างผู้รับเหมา ดังนี้

คอนโดแบรนด์ Piti และ Niche (Pride , MONO และ ID) ที่เป็นอาคารสูงเกินกว่า 8 ชั้น และมีคอนโดอาคารขนาด 8 ชั้นบางส่วน บริษัทฯ มีนโยบายใช้ผู้รับเหมาแบบ Main Contractor เป็นหลัก เนื่องจาก ในการดำเนินการจะมีสาธารณูปโภคทั้งในตัวอาคารและนอกอาคารที่มากกว่าแบรนด์อื่นๆ

สำหรับคอนโดแบรนด์ Nich ID ที่เป็นคอนโดอาคาร 8 ชั้นบางส่วน และ Kith ซึ่งเป็นคอนโดไม่เกิน 8 ชั้น ที่มีสาธารณูปโภคภายในอาคารและนอกอาคารไม่มาก และเป็นคอนโดที่เน้นการพักอาศัย จึงสามารถว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยมาทำงานก่อสร้างได้ บริษัทฯ จึงมีนโยบายว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยก่อสร้าง เพื่อประโยชน์ในการบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างให้อยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสมและรักษาระดับของกำไรสุทธิ

สำหรับโครงการแนวราบบริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยในการสร้างบ้านแนวราบซึ่งข้อดีของการใช้ผู้รับเหมารายย่อยในการสร้างบ้าน คือ การก่อสร้างจะแล้วเร็วกว่า เนื่องจาก จะมีผู้รับเหมาเข้าทำงานพร้อมกันหลายชุด จึงสามารถวางแผนการก่อสร้าง การขาย และการโอนรับรู้รายได้ ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ทีมผู้รับเหมาก่อสร้างและตกแต่งอาคารที่บริษัทฯ เคยว่าจ้างมีมากกว่า 50 ทีม และมีความสัมพันธ์ที่ดีมาเป็นเวลากว่า 10 ปี โดยทีมผู้รับเหมาดังกล่าวมีผลงานการก่อสร้างงานที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานตรงตามข้อกำหนดของบริษัทฯ และส่งมอบงานได้ตามเวลาที่กำหนด

<u>การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง</u>

สำหรับโครงการแนวราบซึ่งส่วนใหญ่บริษัทฯ จัดจ้างผู้รับเหมารายย่อยโดยแบ่งตามประเภทงานนั้น บริษัทฯ มีนโยบายจัดซื้อจัดหาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเองโดยฝ่ายจัดซื้อเพื่อให้สามารถควบคุมคุณภาพและราคาของผลิตภัณฑ์ โดยวัสดุก่อสร้างสำหรับงานโครงสร้าง อาทิ เสาเข็ม และ เหล็กเส้น บริษัทฯ จะสั่งซื้อโดยตรงจากผู้ผลิตในประเทศ สำหรับวัสดุก่อสร้างสำหรับงาน Finishing อาทิ กระเบื้อง สุขภัณฑ์ และโคมไฟ บริษัทฯ จะตกลงกับผู้รับเหมาก่อสร้างว่าจะให้บริษัทฯ ดำเนินการจัดซื้อให้ หรือผู้รับเหมาจะเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อเอง ทั้งนี้ในส่วนของวัสดุก่อสร้างที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดซื้อเอง ทางฝ่ายจัดซื้อจะได้รับรายการรายละเอียดวัสดุก่อสร้างมาจากฝ่ายประมาณราคาก่อสร้าง และฝ่ายจัดซื้อจะหา Supplier จำนวน 2-3 ราย เพื่อดูคุณภาพของผลิตภัณฑ์และระดับราคาของวัสดุประกอบการตัดสินใจ ซึ่งบริษัทฯจะสามารถประมาณการปริมาณการใช้ในแต่ละโครงการได้ค่อนข้างแน่นอน เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบแต่ละโครงการจะมีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่คล้ายคลึงกัน ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดีบริษัทฯ ยังได้พิจารณาผู้จัดจำหน่ายรายใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องโดยไม่จำเป็นต้องเป็นผู้จำหน่ายรายเดิม เกณฑ์การพิจารณาจะครอบคลุมถึงความพร้อมในการจัดส่งสินค้า เงื่อนไขในการจัดซื้อและจัดส่งเพื่อให้ได้เงื่อนไขที่ดีที่สุด นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังนำระบบ Just In Time มาใช้โดยการเจรจาจองราคาซื้อเพื่อลดความเสี่ยงและต้นทุนในการเก็บวัสดุก่อสร้าง โดยผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างเหล่านั้นจะจัดส่งวัสดุก่อสร้างไปสู่ที่ตั้งโครงการโดยตรง

ในส่วนของโครงการประเภทแนวสูงซึ่งบริษัทฯ เน้นว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแบบ Main Contractor เป็นหลักนั้น บริษัทฯ จะมอบหมายให้ผู้รับเหมาเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างประเภทเบ็ดเตล็ดทั่วไปโดยจะระบุรายการวัสดุและคุณสมบัติวัสดุก่อสร้างทั้งหมดไว้ในสัญญาและทำการตรวจสอบคุณภาพและมาตรฐานวัสดุก่อสร้างที่นำมาใช้โดยวิศวกรของบริษัทฯสำหรับวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างทางบริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหามาเองซึ่งด้วยประสบการณ์ในด้านงานก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมายาวนาน บริษัทฯ จึงสามารถประมาณการและควบคุมคุณภาพสินค้าและระดับราคาได้เป็นอย่างดี

1. **<u>การดำเนินการเพื่อลดผลกระทบเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม</u>**

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของโครงการจะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม แห่งชาติ พ.ศ. 2535

ดังนั้น บริษัทฯ ให้ความสำคัญ และตระหนักถึงผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อม และชุมชนโดยรอบอยู่เสมอ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายที่ชัดเจนให้มีการยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งได้ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึง กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในเรื่องความปลอดภัย สุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม โดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญต่อการคัดเลือกผู้จัดทำรายงาน EIA ที่มีคุณภาพ และน่าเชื่อถือ โดยพิจารณาจากบริษัทที่ปรึกษาซึ่งขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535

ตัวอย่างการปฏิบัติตามมาตรการ

- มาตรการคุณภาพทางอากาศสภาพดีอยู่เสมอ
  - จัดให้มีการใช้เครื่องจักรกลที่มีประสิทธิภาพ และมีการตรวจสอบให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ
  - ติดตั้งผ้าใบทึบตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นสูงสุดโดยรอบอาคาร เพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย
  - ฉีดพรมน้ำบนพื้นถนนที่ดินภายในโครงการ เพื่อลดปริมาณฝุ่นอันเกิดจากการสัญจรในพื้นที่ก่อสร้าง
  - รถบรรทุกที่ขนส่งวัสดุก่อสร้าง หรือขนส่งคนงานเรียบร้อยแล้ว จะไม่มีการติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้เด็ดขาด เพื่อเป็นการลดเขม่าควัน และกลิ่น
  - ในการบรรทุกวัสดุก่อสร้าง ได้จัดหาวัสดุปิดคลุมท้ายรถมิดชิด เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจาย และร่วงหล่นของวัสดุ
- มาตรการการพังทลายของดิน
  - ก่อสร้างเขื่อนกันดินในบริเวณแนวเขตพื้นที่ริมคลองสาธารณะ เพื่อป้องกันการพังทลายของตลิ่ง
  - ก่อสร้างรั้วกำแพงกันดินรอบโครงการ เพื่อป้องกันการพังทลายของดิน ทำความเสียหายแก่บ้านข้างเคียง
  - จัดให้มีการระบายน้ำชั่วคราว และบ่อดักตะกอนรอบพื้นที่ก่อสร้าง
- มาตรการทางเสียง
  - กำหนดเวลาทำงานที่ก่อให้เกิดเสียงในช่วงเวลากลางวัน เพื่อหลีกเลี่ยงการก่อให้เกิดความรำคาญต่อบ้านข้างเคียง
  - เลือกตำแหน่งการติดตั้งเครื่องจักรให้ห่างจากอาคารใกล้เคียงมากที่สุด เพื่อลดเสียงจากเครื่องจักร
  - จัดให้มีวัสดุรองรับที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการกระแทกของวัสดุที่อาจก่อให้เกิดเสียงดัง
  - จำกัดความเร็วของรถ เมื่อเข้าสู่พื้นที่ในโครงการ เพื่อลดแรงสั่นสะเทือนที่เกิดจากการวิ่งของรถ
- มาตรการจราจรและการขนส่ง
  - ห้ามมิให้ผู้รับเหมากองวัสดุก่อสร้างบริเวณไหล่ทางข้างถนน เพื่อไม่ให้กีดขวางการจราจร
  - มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกให้กับรถที่เข้า-ออกได้โดยสะดวกและปลอดภัย เพื่อไม่ให้กีดขวางการจราจร

- ประชาสัมพันธ์โครงการตามที่มาตรการกำหนด เพื่อให้ผู้พักอาศัยใกล้เคียงสามารถติดต่อได้ กรณีที่ได้รับความเดือนร้อน

➢ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย
- ประชาสัมพันธ์โครงการตามที่มาตรการกำหนด เพื่อให้ผู้พักอาศัยใกล้เคียงสามารถติดต่อได้ กรณีที่ได้รับความเดือนร้อน
- จัดให้มีวิศวกรความปลอดภัย หรือนักอาชีวอนามัยประจำโครงการ เพื่อทำหน้าที่ในการอบรมชี้แจงคนงาน และกำหนดมาตรการความปลอดภัย
- จัดให้มีการตรวจสอบส่วนประกอบและอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อความปลอดภัยในการดำเนินงานก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ

➢ มาตรการป้องกันอัคคีภัย
- ติดตั้งอุปกรณ์เกี่ยวกับไฟฟ้าในช่วงก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรม
- ติดตั้งถังดับเพลิงเคมีในสถานที่ก่อสร้างบริเวณที่อาจเกิดเพลิงไหม้ได้ง่าย และทำการตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัยให้ใช้การได้อยู่เสมอ

➢ มาตรการระบายน้ำ
- ดูแลบริเวณหน้างานให้มีความสะอาด และเป็นระเบียบเรียบร้อยปราศจากขยะ และกองเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ใช้งาน
- มีการออกแบบระบบระบายน้ำตามกฎเกณฑ์สำหรับระบายน้ำกำหนดเพื่อให้การระบายน้ำจากในโครงการออกสู่ภายนอกโครงการไม่ทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่บริเวณข้างเคียง ทั้งช่วงก่อสร้างและช่วงเปิดดำเนินการ

2. **ข้อพิพาทเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม**

ไม่มี

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์)

ตารางแสดงจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์ ณ 31 ธันวาคม 2561

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ (โครงการ)	จำนวนยูนิต (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์เฮ้าส์ / อาคารพาณิชย์	6	45	292
คอนโดมิเนียม	22	3,164	9,918
รวมทั้งสิ้น	28	3,209	10,210

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร ซึ่งการประกอบธุรกิจนี้ อาจจะได้รับผลกระทบจาก ปัจจัยความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอก ซึ่งบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการประเมินปัจจัยเสี่ยงและวางมาตรการป้องกันความเสี่ยงในทุกๆ ด้าน รวมถึง มีการ ศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคอย่างละเอียด เพื่อศึกษาวิจัยถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยเฉพาะ อาทิเช่น ทำเลที่ตั้ง รูปแบบโครงการ การออกแบบบ้าน และระดับราคา เป็นต้น ซึ่งการศึกษาวิจัยนี้ มีการจัดทำทั้งก่อนเริ่มโครงการ และระหว่างที่ยังดำเนินการอยู่ เพื่อให้สามารถลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ได้มาซึ่งการประมาณการยอดขายที่คลาดเคลื่อนน้อยที่สุด และช่วยลดความเสี่ยงจากการประสบปัญหาสภาพคล่อง รวมทั้งทำให้เงินลงทุนของบริษัทฯ ถูกใช้ไปในการพัฒนาโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ โดยความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น และมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจมีดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ เป็นมาตรการเชิงป้องกันเพื่อดูแลความเสี่ยงเชิงระบบ โดยเกณฑ์ใหม่ที่ออกของธนาคารแห่งประเทศไทยนี้มีผลใช้บังคับกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญากู้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป โดยยกเว้นกรณีที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561

สำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท มีเกณฑ์ดังนี้

- หากเป็นสัญญากู้ที่อยู่อาศัยหลังแรกกำหนดให้วางเงินดาวน์ขั้นต่ำ 0-10% ไม่เปลี่ยนแปลง (บ้านจัดสรร 5% ห้องชุด 10%)
- หากเป็นสัญญากู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 (กรณีผ่อนสัญญาแรกยังไม่หมด) ให้ดูว่าหากได้ผ่อนสัญญาแรกมาแล้ว 3 ปีขึ้นไป ให้วางเงินดาวน์ 10% แต่หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปี ให้วางเงินดาวน์ 20%
- หากเป็นสัญญากู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป (กรณีผ่อนสัญญาอื่นๆ ยังไม่หมด) ให้วางเงินดาวน์ 30%

สำหรับที่อยู่อาศัยที่มีราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป มีเกณฑ์ดังนี้

- กรณีสัญญาแรกและสัญญาที่ 2 ให้วางเงินดาวน์ 20%
- กรณีสัญญาที่ 3 ขึ้นไปให้วางเงินดาวน์ 30%

กรณีเป็นสินเชื่อ Top-Up วงเงินกู้จะนับรวมสินเชื่อ Top-Up ที่ใช้หลักประกันเดียวกัน ยกเว้นสินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ (Mortgage-Reducing Term Assurance – MRTA) คือประกันชีวิตที่คุ้มครองสินเชื่อของผู้กู้แม้ว่าจะเกิดเหตุต่อชีวิตของผู้กู้จนไม่สามารถผ่อนชำระสินเชื่อบ้านต่อได้ บริษัทประกันจะทำหน้าที่ผ่อนชำระหนี้แทนผู้กู้เอง

เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่นี้จะส่งผลต่อ

- ผู้กู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 (กรณีผ่อนชำระหลังแรกยังไม่หมด)
- ผู้กู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป (กรณีผ่อนชำระ 2 หลังแรกยังไม่หมด)
- ผู้กู้ที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป

ในทางกลับกัน เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่นี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อ

- ผู้กู้ที่อยู่อาศัยหลังแรกที่มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท
- ผู้กู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 (กรณีผ่อนชำระหลังแรกยังไม่หมด)
- ผู้กู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป (กรณีผ่อนชำระ 2 หลังแรกยังไม่หมด)
- ผู้ที่รีไฟแนนท์บ้านหลังแรกเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลง (สำหรับผู้กู้ที่มีภาระผ่อน 1 หลัง)
- ผู้กู้ซึ่งสร้างบ้านบนที่ดินของตนเองซึ่งปลอดภาระหนี้

- ผู้กู้ที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561
- ผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยก่อนวันที่ 1 เมษายน 2562

หากพิจารณาตามเงื่อนไขรายละเอียดแล้ว เกณฑ์ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทยน่าจะมีผลกระทบเพียงบางภาคส่วนของผู้ซื้อ โดยไม่กระทบต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกเลย และจะกระทบต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และหลังที่ 3 ขึ้นไปต่อเมื่อผู้ซื้อยังมีภาระต้องผ่อนชำระที่อยู่อาศัยหลังแรก และ/หรือ หลังที่ 2 อยู่เท่านั้น

ผลในเชิงธุรกิจต่อผู้ประกอบการภาคที่อยู่อาศัยในปี 2562 จะทำให้การซื้อขายที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสแรกของปีมีทิศทางที่ดี เนื่องจากผู้ซื้อต้องการซื้อที่อยู่อาศัยก่อนวันที่ 1 เมษายน 2562 เพราะหลังจากนั้นการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินจะอยู่ในเงื่อนไขภายใต้เกณฑ์ใหม่

เมื่อพ้นไตรมาสแรก ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มชะลอตัวลงในไตรมาสที่สอง ส่วนหนึ่งสืบเนื่องมาจากการเร่งการซื้อและขายในไตรมาสแรกดังกล่าว และอีกส่วนหนึ่งเนื่องมาจากเทศกาลหยุดยาวตามปกติของเดือนเมษายน อย่างไรก็ตาม การเลือกตั้งทั่วไปตามกำหนดในเดือนมีนาคม 2562 ก่อนสิ้นไตรมาสแรก อาจทำให้มีเม็ดเงินสะพัดจากกิจกรรมหาเสียงเลือกตั้ง และหากมีการทดรอบของเม็ดเงิน (Velocity of Money) หลายรอบจะทำให้เกิดการหมุนเวียนที่ดีขึ้นในระบบเศรษฐกิจและช่วยพยุงตลาดที่อยู่อาศัยได้ การจัดการเลือกตั้งทั่วไปยังจะทำให้ภาพลักษณ์ของประเทศไทยดีขึ้น และได้รับการยอมรับจากนานาชาติมากขึ้น ทำให้บรรยากาศการค้าขายและการลงทุนระหว่างประเทศดีขึ้นบ้าง

ในครึ่งหลังของปี 2562 ความเชื่อมั่นต่างๆ จะขึ้นอยู่กับผลการเลือกตั้ง ซึ่งสะท้อนเสถียรภาพของรัฐบาลใหม่ หากรัฐบาลใหม่มีเสียงสนับสนุนที่มั่นคงประกอบกับการเฉลิมฉลองในพระราชพิธีสำคัญ ความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจซึ่งรวมถึงผู้ประกอบการในธุรกิจที่อยู่อาศัย ตลอดไปจนถึงสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และประชาชนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะดีขึ้นด้วย ซึ่งจะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมยังอยู่ในภาวะที่ดี

อย่างไรก็ตาม ตลาดกองทุนการเงินระหว่างประเทศได้คาดประมาณว่าในปี 2562 เศรษฐกิจโลกจะมีการขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงจากปี 2561 เหลือประมาณ 3.5% แต่จะปรับขึ้นเป็น 3.6% ในปี 2563 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประเมินไว้ โดยปัจจัยต่างประเทศ ได้แก่ ความขัดแย้งทางการค้าระหว่างสหรัฐและจีน และความไม่แน่นอนทางการเมืองในยุโรป ซึ่งอาจกระทบภาคการส่งออกของไทยให้ชะลอตัวลง

สำหรับประเทศไทย มีแนวโน้มความเติบโตในอัตรา 3.8-4.0% ในปี 2562 ชะลอลงจากปี 2561 ซึ่งเติบโตประมาณ 4.2% โดยฝากความหวังไว้ที่การใช้จ่ายจากการลงทุนในประเทศทั้งภาครัฐและภาคเอกชน มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ การฟื้นตัวของรายได้ และการบริโภคภาคครัวเรือน

ที่ผ่านมา ผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีการผลิตหน่วยที่อยู่อาศัยออกมาจำนวนมาก แต่หากภาครัฐเร่งรัดการก่อสร้างสาธารณูปโภคด้านการคมนาคมขนส่ง และระบบขนส่งมวลชนต่างๆ ตามที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันให้สามารถสร้างเสร็จจนเปิดให้บริการแก่ประชาชนได้อย่างรวดเร็ว ภาคที่อยู่อาศัยก็ยังมีปัจจัยบวกจากการเคลื่อนย้ายของประชากรเข้าสู่แหล่งชุมชนใหม่ที่เกิดจากการพัฒนาด้านคมนาคมเหล่านั้นอย่างต่อเนื่อง

การแข่งขันของผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยยังเข้มข้น ในขณะที่ราคาที่ดินโดยทั่วไปยังคงปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องและหาได้ยากขึ้น บริษัทฯ ยังคงต้องบริหารจัดการโดยให้ความสำคัญกับการปรับตัวตามสภาพตลาด การวิจัยตลาด การศึกษาทิศทางการพัฒนาเมือง การวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ การวิเคราะห์คู่แข่งขัน ตลอดจนการปรับกระบวนงานเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมีคุณภาพตลอดเวลา

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังควบคุมความเสี่ยงจากการแข่งขันโดยการพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งมีศักยภาพทั้งในปัจจุบันและอนาคต ในทำเลซึ่งตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในระดับราคาต่างๆ กัน โดยพัฒนาโครงการทั้งประเภทบ้านจัดสรรและประเภทอาคารชุด เพื่อให้ลูกค้ามีคุณภาพชีวิตที่ดี มีสิ่งแวดล้อมที่ดี มีสังคมครอบครัวที่ผาสุก มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัย และเดินทางได้สะดวก

บริษัทฯ จะพัฒนาโครงการโดยเสริมนวัตกรรมใหม่ๆ ด้านที่อยู่อาศัย เช่น การออกแบบให้ลูกค้าสามารถใช้สอยประโยชน์จากพื้นที่ได้เต็มที่ มีความร่มรื่น มีการใช้พลังงานทดแทน ตามแนวทางลดมลพิษและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทฯ มุ่งสร้างความรับรู้ของผู้บริโภคต่อตราสินค้าบ้าน และความประทับใจต่อบริการของบริษัทฯ เพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจ โดยมีการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ ยังมีการศึกษานวัตกรรมอื่นๆ ที่สามารถต่อยอดกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ โครงการพลังงานแสงอาทิตย์ ฯลฯ และมีการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ ตลอดเวลาเพื่อสร้างสรรค์และพัฒนาสินค้าบ้านและบริการที่ดีที่สุดสำหรับลูกค้าปัจจุบันและลูกค้าเป้าหมาย

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

ปัจจัยหลักที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากต้นทุนราคาที่ดินแล้ว ต้นทุนการก่อสร้างเป็นปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ ประกอบด้วยต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงเป็นหลัก ทั้งนี้ราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวตามสถานการณ์อุปสงค์ อุปทานในตลาดโลกและสถานการณ์การก่อสร้างภายในประเทศ รวมทั้งการปรับค่าแรงขั้นต่ำ ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตของบริษัทฯ

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2561 เทียบกับปี 2560 สูงขึ้นร้อยละ 2.6 (AoA) โดยมีปัจจัยจากการสูงขึ้นของดัชนีราคาหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก สูงขึ้นร้อยละ 7.6 (เหล็กเส้นกลมผิวเรียบ-ผิวข้ออ้อย เหล็กตัวซี เหล็กฉาก เหล็กตัว I เหล็กตัว H เหล็กรางน้ำ ลวดเหล็ก ท่อเหล็ก เหล็กแผ่น ตะแกรงเหล็กสำเร็จรูป ประตูเหล็กม้วน ตะปู) จากต้นทุนวัตถุดิบสูงขึ้น (สินแร่เหล็กและเศษเหล็ก) ประกอบกับความต้องการใช้ขยายตัวเพิ่มขึ้น หมวดซีเมนต์ สูงขึ้นร้อยละ 2.6 (ปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์-ผสมปูนซีเมนต์ขาว) จากการปรับราคาสู่ภาวะปกติ เนื่องจากปีที่ผ่านมามีการให้ส่วนลดสูงเพื่อเพิ่มยอดจำหน่าย หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต สูงขึ้นร้อยละ 2.1 (เสาเข็มคอนกรีตอัดแรง พื้นคอนกรีตสำเร็จรูปอัดแรง คานคอนกรีตสำเร็จรูป ท่อระบายน้ำคอนกรีต ถังซีเมนต์สำเร็จรูปชีทไพล์คอนกรีต) ตามราคาปูนซีเมนต์ และลวดเหล็กอัดแรงประกอบกับมีความต้องการใช้ในการก่อสร้างของโครงการภาครัฐ หมวดวัสดุก่อสร้างอื่นๆ สูงขึ้นร้อยละ 1.5 (ทรายถมที่ดินถมที่ ดินลูกรัง หินคลุก ทรายหยาบ ทรายละเอียด หินย่อยอิฐมอญ อลูมิเนียม ยางมะตอย) หมวดกระเบื้อง สูงขึ้นร้อยละ 1.4 (กระเบื้องเคลือบบุผนัง - ปูพื้น กระเบื้องยาง PVC ปูพื้นกระเบื้องแกรนิต) และหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ร้อยละ 1.0 (ไม้ฝา ไม้คาน ไม้โครงคร่าว ไม้แบบ วงกบประตู-หน้าต่างบานประตู-หน้าต่าง) จากราคาไม้นำเข้าสูงขึ้น

ตารางแสดงดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างและอัตราการเปลี่ยนแปลง

หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก	ดัชนี				อัตราการเปลี่ยนแปลง		
		ธ.ค. 61	พ.ย. 61	ธ.ค. 60	เฉลี่ย	ธ.ค.61/ พ.ย.61	ธ.ค.61/ ธ.ค.60	ม.ค.- ธ.ค.61/ ม.ค.- ธ.ค.60
ดัชนีรวม	100.00	107.2	108.0	106.7	107.9	-0.7	0.5	2.6
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	6.45	118.1	116.7	116.5	116.8	1.2	1.4	1.0
ซีเมนต์	12.60	105.3	105.3	104.9	105.2	0.0	0.4	2.6
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	16.02	132.0	132.0	131.6	131.9	0.0	0.3	2.1
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	22.61	98.6	102.2	98.9	102.0	-3.5	-0.3	7.6
กระเบื้อง	6.78	103.3	103.3	99.8	101.9	0.0	3.5	1.4
วัสดุฉาบผิว	3.55	108.3	108.3	108.1	108.2	0.0	0.2	-0.2
สุขภัณฑ์	2.07	106.8	106.8	107.2	107.0	0.0	-0.4	-0.6
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	12.48	92.1	92.0	92.5	92.6	0.1	-0.4	-1.3
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	17.42	114.0	114.0	113.0	114.2	0.0	0.9	1.5

(แหล่งที่มา: สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงพาณิชย์)

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มปี 2562 คาดว่ายังคงขยายตัว เนื่องจากยังมีโครงสร้างพื้นฐานหลายโครงการที่จะเร่งประมูลให้แล้วเสร็จ เพื่อให้สามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างรวดเร็ว การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น แม้ว่าจะกังวลผลกระทบจากการปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ที่มีผลตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561 ทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจเล็กน้อย เนื่องจากต้องรับภาระค่างวดในการผ่อนบ้านเพิ่มขึ้น

บริษัทฯ มีแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยการสั่งสินค้าในปริมาณมากพอที่จะต่อรองราคาได้ อย่างเช่น ซีเมนต์ คอนกรีต กระเบื้อง ก็จะออกแบบให้ใช้วัสดุที่เหมือนกันใน Brand เดียวกันเพื่อช่วยลดต้นทุนในการสั่งซื้อวัสดุ และสำหรับหมวดเหล็กหากเป็นช่วงเวลาที่ราคาลดลง ทางบริษัทก็จะสั่งเหล็ก โดยกำหนดปริมาณและสั่งล่วงหน้ากับร้านค้า เพื่อลดต้นทุน พร้อมทั้งหาพันธมิตรทางการค้าเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคา

3. ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารพาณิชย์

นับตั้งแต่ปลายปี 2557 เป็นต้นมา ปัญหาหนี้ภาคครัวเรือนได้กลายเป็นปัญหาหลักของระบบเศรษฐกิจของประเทศ รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบ้านหรือห้องชุดพักอาศัยเป็นสินค้าที่มีราคาสูง กลุ่มลูกค้าที่จองซื้อห้องชุดพักอาศัยในโครงการที่บริษัทพัฒนา ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่จำเป็นต้องขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ในกรณีที่สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อ ย่อมส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของบริษัทรวมถึงปริมาณสินค้าคงเหลือที่เพิ่มสูงขึ้น อันจะส่งผลให้ภาระค่าใช้จ่ายด้านการตลาด การขาย และการดูแลรักษาสูงขึ้น ซึ่งเป็นต้นทุนทางตรง นอกจากนั้น สินค้าคงเหลือที่ปรับตัวสูงขึ้น ยังส่งผลกระทบทางอ้อมกับต้นทุนทางการเงิน อันเนื่องมาจากต้นทุนและเงินที่จมอยู่กับสินค้าคงเหลือ

สำหรับช่วงปี 2561 ภาวะเศรษฐกิจในภาพรวมยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ส่งผลต่อความเชื่อมั่นในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ การตัดสินใจซื้อและขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเดิม และปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูงที่ทำให้เป็นข้อจำกัดสำคัญในการก่อภาระหนี้ใหม่ หรือความสามารถในการชำระหนี้ ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ยังมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีมาตรการคัดกรองผู้ซื้อรายย่อยหรือการ Pre-approve ในการจองซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมพักอาศัย เพื่อลดปัญหาการยกเลิกการซื้อเนื่องจากการขอสินเชื่อไม่ผ่าน และลดการเสียโอกาสในการขาย

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้าง และการขาย กิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่าบริษัทฯ จะได้รับชำระเงินส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีระยะเวลาในการบริหารโครงการประมาณ 1-2 ปีขึ้นไป แล้วแต่ขนาดของโครงการ ดังนั้น ธุรกิจนี้จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ให้ความสำคัญในการบริหารสภาพคล่องทางการเงินด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังรอบคอบในการพิจารณาพัฒนาโครงการ ตั้งแต่การพิจารณาเลือกทำเลที่ดินที่จะลงทุนซื้อ การทำวิจัยเพื่อวิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่างๆ และการให้ความสำคัญในรายละเอียดของทุกส่วนงานที่สำคัญในแต่ละโครงการเพื่อให้ทุกโครงการประสบความสำเร็จ นอกจากแหล่งเงินทุนในตลาดทุนแล้ว บริษัทฯ ยังมีความสัมพันธ์อันดีและได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงินหลายแห่งที่ให้สนับสนุนสินเชื่อเป็นอย่างดีตลอดมา ทั้งในส่วนของสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) โดยบริษัทฯ มีวงเงิน Pre-Finance รองรับทุกโครงการ และยังมีทางเลือกในการจัดหาเงินจากแหล่งอื่น เช่น หุ้นกู้ ตั๋วเงินระยะสั้น เป็นต้น

นอกจากนี้ คณะกรรมการมีนโยบายที่ชัดเจนในการบริหารเงินทุน โดยมีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านการเงิน เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท โดยมีการกำกับดูแลและติดตามให้ฝ่ายจัดการมีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีแผนรองรับในกรณีที่มีแนวโน้มที่จะประสบปัญหาทางการเงิน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึง ดูแลให้มีการบริหารสภาพคล่อง เพื่อให้เกิดความพร้อมในการชำระคืนหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อย่างทันท่วงทีภายใต้สถานการณ์ฉุกเฉิน เพื่อให้สามารถชำระหนี้คืนให้แก่เจ้าหนี้ได้แม้ในภาวะที่ประสบวิกฤติสภาพคล่อง และหากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ได้ บริษัทจะแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบ และดำเนินการหาแนวทางการแก้ไขปัญหา ตลอดจนดูแลให้มีการรายงานข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ที่ถูกต้องและครบถ้วนแก่เจ้าหนี้

5. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา

ในปัจจุบัน ผู้ประกอบการมีแผนการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ รวมถึงงานก่อสร้าง โครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่อีกเป็นจำนวนมาก ประกอบกับในปี 2561 มีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากทั้งที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์และที่อยู่นอกตลาดหลักทรัพย์ ประกอบกับการขยายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภคด้านคมนาคมของภาครัฐทั้งโครงการต่อเนื่องและโครงการใหม่ๆ ที่มีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงานเป็นจำนวนมาก จึงส่งผลต่อภาวะขาดแคลนผู้รับเหมาและอาจส่งผลต่อเนื่องให้งานก่อสร้างของบริษัทฯ เกิดความล่าช้าจากกำหนดการที่วางไว้

สำหรับแนวโน้มการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนในปี 2562 ยังคงปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะเติบโตไปตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายต่างๆ ซึ่งผู้ประกอบการยังคงมีแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยปัญหาการขาดแคลนกำลังแรงงานอาจไม่รุนแรงนัก แม้โครงการภาครัฐเติบโตสูง แต่

โครงการภาคเอกชนจะทยอยฟื้นตัว รวมทั้งผู้รับเหมาเริ่มปรับตัวใช้เทคโนโลยีก่อสร้างใหม่ๆ มากขึ้น อาทิ การก่อสร้างแบบสำเร็จรูป (Pre-Fabrication) ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพาแรงงานคนลง

อย่างไรก็ตามเพื่อลดความเสี่ยงจากกรณีดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพได้มาตรฐานตามที่กำหนดจำนวนหนึ่งและติดตามให้มีการว่าจ้างเป็นประจำอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ผู้รับเหมาที่คัดเลือกแล้วดังกล่าวมีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจและยินดีที่จะร่วมงานกับบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต นอกจากนี้ได้มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาต้องเสียค่าปรับล่าช้าเป็นรายวันเพื่อให้กำหนดการก่อสร้างเป็นไปตามแผนที่วางไว้

6. ความเสี่ยงจากการสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนา

ปัจจุบันที่ดินสำหรับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในทำเล ราคา และขนาดที่พอเหมาะเริ่มขาดแคลน หรือมีแต่ราคาสูงเกินกว่าที่จะพัฒนาโครงการตามแนวทางและตอบสนองต่อกลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัท ในขณะที่การเพิ่มขึ้นของระบบขนส่งมวลชนทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เปิดพื้นที่ใหม่ๆ สำหรับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย แต่จากสภาพของการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้น เป็นเหตุให้ราคาที่ดินในทุกทำเล ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง หากขาดการบริหารจัดการและเตรียมการที่ดีอาจเป็นอุปสรรคสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (LandBank) โดยยังไม่มีแผนการก่อสร้างโครงการที่ชัดเจน เนื่องจากจะทำให้บริษัทฯ มีภาระต้นทุนทางการเงิน ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ ได้ โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ จะพิจารณาซื้อที่ดินต่อเมื่อบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำเลนั้นแล้ว ดังนั้นอาจมีความเสี่ยงกรณีต้องซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าที่บริษัทฯ กำหนด หรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินได้ครบตามจำนวนที่ต้องการ หรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินได้เลย ซึ่งราคาที่ดินที่ซื้อมาในราคาตลาดจะสะท้อนในราคาขายที่พักอาศัยของบริษัทฯ แต่เนื่องจากบริษัทฯ จะเน้นเฉพาะทำเลซึ่งมีศักยภาพในการเติบโตของราคาที่ดินสูง ดังนั้น กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯมักจะได้ประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินภายหลังจากที่ซื้อมา ส่งผลให้โอกาสในการขายของบริษัทฯ จึงมีมากกว่าผู้ประกอบการรายอื่น

การวางแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องส่งผลให้นายหน้าที่ดินมีความยินดีที่จะเสนอขายที่ดินให้กับบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีความต้องการที่ดินใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง นอกจากการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับนายหน้าที่ดินแล้ว บริษัทฯ ยังรับซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินโดยตรงอีกด้วย

7. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดความเสียหายจากภัยเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดการหยุดชะงักทางธุรกิจ และส่งผลกระทบกับกระแสเงินสด และความสามารถในการทำกำไรของกิจการได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายอันเกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมให้กับทุกโครงการ ภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ เพื่อป้องกันความเสียหายทางการเงิน รวมถึง มีการจัดทำ Business Continuity Plan เพื่อบริหารจัดการในสถานการณ์ฉุกเฉินและการวางแผนธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับและลดผลกระทบจากเหตุการณ์ฉุกเฉิน หรือเหตุการณ์วิกฤตที่อาจจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ได้

8. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

บริษัทฯ มีกลุ่มตระกูลธัญลักษณ์ภาคย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรวมกันจำนวนร้อยละ 49.42 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (ข้อมูล ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2561) ดังนั้น บริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัท

กำหนดให้ต้องได้รับเสียงอนุมัติ 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน เนื่องจากถือหุ้นรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่ง และเป็นกรรมการบริษัทร่วมอยู่ในคณะกรรมการของบริษัทฯ เช่นกัน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีนโยบายการถ่วงดุลอำนาจโดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน และมีกรรมการอิสระอีกจำนวน 3 ท่าน รวมเป็นจำนวนกรรมการอิสระทั้งสิ้น 7 ท่าน จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด 12 ท่าน และประธานกรรมการตรวจสอบมิได้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทด้วย จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการผ่านระบบการควบคุมตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ และการถ่วงดุลอำนาจของคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทุกท่าน รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

9. ความเสี่ยงจากการลดลงของราคาหุ้น

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้มีการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 7 (SENA-WG) จำนวนไม่เกิน 2,500,000 หน่วย, ครั้งที่ 8 (SENA-WH) จำนวนไม่เกิน 1,100,000 หน่วย, ครั้งที่ 9 (SENA-WI) จำนวนไม่เกิน 3,200,000 หน่วย และครั้งที่ 10 (SENA-WJ) จำนวนไม่เกิน 4,150,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า ดังนั้น ผู้ลงทุนทั่วไปที่จองซื้อหุ้นจึงอาจมีความเสี่ยงจากการลดลงของราคาหุ้นภายหลังหุ้นเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ กล่าวคือ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยดังกล่าว ผู้ลงทุนทั่วไปที่จองซื้อหุ้นอาจมีความเสี่ยงที่จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) รวมทั้งก่อให้เกิดผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) เมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน 26,000,000 หน่วย จะทำให้เกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมลดลงร้อยละ 2.23 ขณะที่ผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น เท่ากับร้อยละ 0.45

10. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้ารายใหญ่ของธุรกิจโรงไฟฟ้า

ในส่วนของธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม และโซลาร์รูฟท็อป ที่ผลิตไฟฟ้าเพื่อขาย บริษัทฯ มีกลุ่มลูกค้ารายใหญ่เพียง 2 ราย คือ กฟน. และ กฟภ. ซึ่งเป็นผู้รับซื้อไฟฟ้าที่กลุ่มบริษัทฯ ผลิตได้ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ มีสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในส่วนของธุรกิจดังกล่าวระยะเวลา 25 ปี ประกอบกับภาครัฐให้การสนับสนุนการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานทดแทน อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ เข้มงวดในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาซื้อขายไฟฟ้าอย่างเคร่งครัด

11. ความเสี่ยงอันเนื่องจากความผิดพลาดของการดำเนินงานที่ขัดต่อกฎระเบียบ

โครงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเป็นโครงการที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับอีกทั้งยังมีความซับซ้อนและเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงานหากขาดความรอบคอบและรัดกุมอาจนำมาซึ่งความเสียหายอย่างใหญ่หลวงต่อบริษัทเช่นการจัดซื้อที่ดินที่ผิดพลาด การก่อสร้างอาคารที่ไม่เป็นไปตามข้อกฎหมายเป็นต้น

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินงานพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มั่นใจได้ว่าจะไม่ได้รับผลกระทบ หรืออาจได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว

12. ความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงทางด้านการทุจริตหลักๆ ได้แก่ การจัดซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ รวมถึงกระบวนการในการจัดหาจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการ ซึ่งหากไม่มีกระบวนการในการตรวจสอบที่รัดกุมเพียงพอ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อองค์กรได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันปัญหาคอร์รัปชั่น ถือเป็นปัญหาใหญ่ในระดับชาติที่ต้องการความร่วมมือจากทุกฝ่ายในการแก้ไข สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเกี่ยวข้องกับหน่วยราชการเป็นจำนวนมาก ย่อมมีความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชั่น เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์พิเศษที่อาจขัดต่อกฎระเบียบ หรือการอำนวยความสะดวก เพื่อให้เกิดความรวดเร็ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการทุกอย่างตามกฎระเบียบและตามขั้นตอนอย่างเคร่งครัด เพื่อลดช่องว่างของการใช้ดุลพินิจในการตีความข้อกฎหมาย

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วยสินค้าคงเหลือ-สุทธิ จำนวน 5,486.8 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา-สุทธิ จำนวน 2,389.8 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ จำนวน 814.1 ล้านบาท ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์-สุทธิ จำนวน 1,052.8 ล้านบาทโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือโดยหลักประกอบด้วยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึง ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน อาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น โดยมูลค่าสินค้าคงเหลือตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 5,486.8ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื่อที่คงเหลือ	ยูนิต	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	เสนาแกรนด์โฮม ติวานนท์-รังสิต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	88.6	1	6.7	26 ก.ค.55	3.9	SENA	ไม่มี
2	แพรมาพร คลอง 7 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	342.5	13	35.7	15 ก.ย.59	9.2	SPE	ไม่มี
3	เสนาพาร์คแกรนด์รามอินทรา (เฟส1) รามอินทรา-มีนบุรี	4,552	68	371.2	25 ม.ค.56	257.1	PG	จำนองธนาคารเกียรตินาคิน
4	เสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 (ศาลายา)	6,856.4	161	N/A	N/A	236	SENA	จำนองธนาคารกรุงไทย
5	เสนาพาร์ควิลล์ รามอินทรา (เฟส1)	4,592.3	103	N/A	N/A	296.4	SENA	จำนองธนาคารไทยพาณิชย์
6	พัทยาคันทรี่คลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนท์	10,869.5	60	-	-	8.8	SENA	ไม่มี
7	วิลล่า รามอินทรา Exclusive โซน D เขตบางเขน กทม.	149.9	7	6.8	15 ต.ค.55	17.7	SENA	ไม่มี
8	เอสทาวน์ 2 รามอินทรา	179.6	5	3.1	5 มิ.ย.56	12.7	SENA	ไม่มี
9	เดอะนิช ตากสิน ถ.ตากสิน กทม.	31.0	1	1.7	9 มิ.ย.54	1.0	SNA	ไม่มี

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื่อที่คงเหลือ	ยูนิต	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
10	นิช โมโน บางนา (แขวงบางนา เขตบางนา จ.สมุทรปราการ)	497.7	8	162.1	1 มิ.ย.56	19.5	SENA	จำนองธนาคารไทยพาณิชย์
11	นิช โมโน รัชดาภิเษก-ประชาชื่น	4,617.4	129	306.1	28 ก.พ.56	204	SENA	ไม่มี
12	นิช ไอดี พระราม 2 – ดาวคะนอง	12,124.2	404	542.7	22 ก.ย.57	312.4	SENA	จำนองธนาคารแลนด์แอนเฮาส์
13	นิช ไพรด์ ทองหล่อ - เพชรบุรี	6,002.3	171	N/A	N/A	332	SENA	จำนองธนาคารทิสโก้
14	นิช ไอดี เพชรเกษม – บางแคA,บางแคB,C,D,H	9,318.9	330	115.9	12 ก.พ.57	264.1	SENA	จำนองธนาคารกรุงเทพ
15	นิช ไอดี เสรีไทย– วงแหวน	9,472.8	341	112.4	10 มี.ค. 56	258.8	SENA	ไม่มี
16	นิช ไอดี @ ปากเกร็ดสเตชั่น	24,468.6	864	N/A	N/A	305.5	SENA	ไม่มี
17	เดอะคิทท์ แจ้งวัฒนะ ถ.แจ้งวัฒนะ กทม.-อาคาร C	114.4	2	3.2	17 มี.ค.54	1.9	SENA	ไม่มี
18	เดอะคิทท์ ไลท์ บางกะดี-ติวานนท์ +อเวนิว	2,743.4	107	192.2	3 มิ.ย.56	109.8	SENA	จำนองธนาคารกรุงเทพ
19	เดอะคิทท์ ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	192.6	8	47.4	11 มี.ค.57	8.3	SENA	ไม่มี
20	เดอะคิทท์ คลองหลวง B5-B8	28.5	1	0.7	21 มิ.ย.56	0.5	SENA	ไม่มี
21	เดอะคิทท์ ติวานนท์	2,456.1	43	140.4	19 ก.ย.55	44.7	SENA/SNA	ไม่มี
22	เดอะคิทท์ พลัส นวมินทร์ (รามอินทรา-มีนบุรี)	63.3	2	338.9	10 ก.พ.57	6.1	SENA	ไม่มี
23	เดอะแคช ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	123.8	2	2.5	14 ส.ค.55	1.5	SENA/SNA	ไม่มี
24	เสนาซ็อปเฮ้าส์ สุขุมวิท 113	102	6	181.9	1 เม.ย.58	18.1	SENA	ไม่มี
25	เดอะคิทท์ พลัส สุขุมวิท 113	649.3	23	N/A	N/A	15.3	SENA	จำนองธนาคารทิสโก้

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื่อที่คงเหลือ	ยูนิต	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
26	นิช ไอดี สุขุมวิท 113	2,303	82	N/A	N/A	62.1	SENA	ไม่มี
27	เดอะคิทท์ พลัส พหลโยธิน – คูคต	18,258.8	650	N/A	N/A	331.2	SENA	จำนองธนาคารกรุงเทพ
28	เสนาซ็อปเฮ้าส์ พหลโยธิน – คูคต	519.7	26	N/A	N/A	74.2	SENA	จำนองธนาคารกรุงเทพ
29	เสนาซ็อปเฮ้าส์ บางแค – เทอดไท	843.8	48	N/A	N/A	180.4	SENA	จำนองธนาคารกรุงเทพ
30	นิช โมโน ติวานนท์	15,462	526	N/A	N/A	295.8	SENAA1	จำนองธนาคารเกียรตินาคิน
31	นิช โมโน สุขุมวิท 50	1,582.8	53	N/A	N/A	63.6	SENA	จำนองธนาคารไทยพาณิชย์
32	เสนา อีโค ทาวน์ รามอินทรา - วงแหวน	12,811.2	480	N/A	N/A	84.5	SENA	จำนองธนาคารไทยพาณิชย์
33	นิช โมโน สุขุมวิท ปู่เจ้า	20,929.7	572	N/A	N/A	559.3	SENA	จำนองธนาคารเกียรตินาคิน
34	เสนาแกรนโฮม เฟส 5	2,212.6	37	N/A	N/A	143.1	SENA	จำนองธนาคารกรุงไทย
35	เสนา วิลล์ลำลูกกาคลอง 6	6,974	201	N/A	N/A	183.8	SENA	ไม่มี
36	เดอะ ลิฟวิ่ง นารายา เฟส 1	206.9	1	N/A	N/A	15.5	SVN	ไม่มี
37	เดอะ ลิฟวิ่ง นารายา เฟส 2	7,593.4	260	174.7	1 พ.ย. 61	275.3	SVN	ไม่มี
38	บ้านบูรพา เฟส 1	6,107.8	108	262.1	1 พ.ย. 61	190.2	SVN	ไม่มี

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื่อที่คงเหลือ	ยูนิต	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
39	พราวทาวน์ เฟส 1	6,049.7	241	202.4	1 พ.ย. 61	201.8	SVN	ไม่มี
40	สนามกอล์ฟ (สินค้าเบ็ดเตล็ดเพื่อขาย)	-	-	-	-	1.5	T.TRE	ไม่มี
41	WSW สินค้าเพื่อขาย อุปกรณ์/ติดตั้งโซล่า	-	-	-	-	79.2	ESL	ไม่มี
	รวมสินค้าคงเหลือ	202,492.5				5,486.8		

2.ที่ดินรอการพัฒนา (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ)

มูลค่าตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2,389.8ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	เนื้อที่รวม (ไร่)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	ที่ดินโครงการวิลล่า รามอินทรา (ฝั่งซ้าย + Exclusive)	5-1-77.80	70.4	20 ก.ย. 59	15.8	SENA/SNA	ไม่มี
2	ที่ดินโครงการเสนาแกรนด์โฮม โซน 4 ฉ.55069,60819	2-0-91.90	26.1	16 ก.ย. 59	8.9	SENA	ไม่มี
3	ที่ดินโครงการเกษรา รามอินทรา (โซน 6)	0-0-11.30	0.2	30ก.ย. 56	0.2	SENA	ไม่มี
4	ที่ดินโครงการเสนากรีนวิลล์ รามอินทรา	0-0-74	1.5	20 ก.ย. 59	0.7	SENA	ไม่มี
5	ที่ดินเปล่า กม.9 ถ.รามอินทรา กทม.	22-0-39.70	442.0	30 ก.ย.56	33.2	SENA	ไม่มี
6	ที่ดิน+สาธารณูปโภค (เสนาพาร์คแกรนด์รามอินทรา เฟส 2)	44-2-60.64	535.8	4 ต.ค. 60	269.3	PG	จำนองธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์
7	ที่ดินบางนา	2-0-52.39	136.4	15 ก.ย. 59	41.6	SENA	ไม่มี
8	ที่ดินอ. บางกระดี จ.ปทุมธานี	5-1-46.67	43.1	16 ก.ย. 59	44.4	SENA/SNA	จำนองธนาคารกรุงเทพ
9	ที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพัทยา (9 แปลง)	46-3-91.90	107.3	1 พ.ย. 59	97.0	TD	ไม่มี

ลำดับ	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	เนื้อที่รวม (ไร่)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
10	ที่ดิน กม.9 รามอินทรา (เฟส 2)	30-2-80.4	307	16 พ.ย. 60	197.8	SENA	จำนองสาธารณูปโภคบางส่วน SCB
11	ที่ดินทุ่งมหาเมฆ	0-3-26	100.6	11 ต.ค. 59	45.3	SENA	ไม่มี
12	ที่ดินลำลูกกาคลอง 2	0-1-55	3.1	15 ก.ย. 59	0.9	SNA	ไม่มี
13	ที่ดินศรีราชา	16-1-18.6	N/A	N/A	328.5	SENA A2	ค้ำประกันธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์
14	ที่ดินบางแค (คำหยาด)	5-2-06.1	150	25 ส.ค. 60	141	SENA	จำนองธนาคารกรุงเทพ(ตั๋วอาวัล)
15	ที่ดินเสนาแกรนโฮม เฟส5	12-2-79.7	143.1	1 ม.ค. 61	138.1	SENA	จำนองธนาคารกรุงไทย
16	ที่ดินบรมราชชนนี	4-0-57	N/A	N/A	305.7	SENA	ไม่มี
17	ที่ดินบางนา กม.5	13-2-08.8	811.3	19 ก.พ.61	669.8	SENA A7-9	จำนองธนาคารกรุงเทพ
18	ที่ดินของบริษัท เสนา วณิช ดีเวลลอปเม้นท์	17-2-95.4	N/A	N/A	51.6	SVN	ไม่มี
รวม					2,389.8		

3. สินทรัพย์ดำเนินงาน

สินทรัพย์ดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีมูลค่าตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 รวมจำนวน1,866.98ล้านบาทดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี สุทธิ(ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ – สุทธิ ที่ดิน ● ที่ดินของ SENA คือที่ดินบริเวณอาคารสำนักงาน เลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 ● ที่ดินของ VAM คือ ที่ดินอาคารสำนักงาน เลขที่ 484 ซึ่งทั้ง 2 อาคารเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทเสนา และบริษัทย่อย (ไม่มีราคาประเมิน) ที่ดินของ T.TRE คือที่ดินบริเวณสนามกอล์ฟพัทยาคันทรี่คลับที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ T.TRE ที่ดินของ SVN คือที่ดินบริเวณอาคารสำนักงาน	418.4	บริษัทฯ มูลค่า 21.3 ลบ. VAM มูลค่า 17.2 ลบ. T.TRE มูลค่า 355.9 ลบ. SVN มูลค่า 24.0 ลบ.	จำนองธนาคาร จำนองธนาคาร ไม่มี จำนองธนาคาร
ค่าพัฒนาสนามกอล์ฟและส่วนปรับปรุงสนามกอล์ฟ	119.8	T.TRE มูลค่า 119.8 ลบ.	ไม่มี
อาคารสำนักงาน/สโตร์	369.6	บริษัทฯ มูลค่า 144.9 ลบ. VAM มูลค่า 13.6 ลบ. T.TRE มูลค่า 182.3 ลบ. SN มูลค่า 2.5 ลบ. SVN มูลค่า 18.5 ลบ. A1 มูลค่า 7.8 ลบ.	ไม่มี จำนองธนาคาร ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ(ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
เครื่องใช้สำนักงาน	65.3	บริษัท ฯ มูลค่า 50.2 ลบ. SNA มูลค่า 0.5ลบ. VAM มูลค่า 0.5 ลบ. PG มูลค่า 0.5 ลบ. T.TRE มูลค่า 7.2 ลบ. SPE มูลค่า 0.0 ลบ. SM มูลค่า 1.1 ลบ. SSE มูลค่า 0.8 ลบ. ESL มูลค่า 0.5 ลบ. MSL มูลค่า 0.1 ลบ. SG1 มูลค่า 0.0 ลบ SG7 มูลค่า 1.3 ลบ. SVN มูลค่า 2.0 ลบ. Acute.มูลค่า 0.8 ลบ.	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี
ยานพาหนะ	15.6	บริษัทฯ มูลค่า 11.7 ลบ. SNA มูลค่า 1.3 ลบ. PG มูลค่า 0.2 ลบ. T.TRE มูลค่า 0.1 ลบ. VAM มูลค่า 0.1 ลบ. ESL มูลค่า 2.0 ลบ. SVN มูลค่า 0.2 ลบ.	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ(ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ทรัพย์สินโซลาร์รูฟ	34.2	SG1 มูลค่า 29.3 ลบ. SG7 4.9 ลบ.	ไม่มี ไม่มี
ค่าสิทธิการเช่า	33.9	SENA มูลค่า 33.9 ลบ.	
ค่าเผื่อการด้อยค่าทรัพย์สินอาคาร	(3.9)	บริษัทฯ (3.9)	
รวมที่ดิน อาคาร อุปกรณ์– สุทธิ	1,052.9		
<u>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน– สุทธิ</u> ที่ดิน - ที่ดินบริเวณอาคารสำนักงาน 4 ชั้นและโกดังให้เช่า ถ.สุขุมวิท 50 - ที่ดินบริเวณอพาร์ตเมนท์เสนาเฮาส์ พหลโยธิน 30 และลำลูกกาคลอง 2 - ที่ดินสวนหลวง - ที่ดินโครงการเพชรบุรี	201.9	 SNA มูลค่า 162.6 ลบ. VAM มูลค่า 21.2 ลบ. T.TREมูลค่า 8.6 ลบ. SENA มูลค่า 9.5 ลบ.	 ไม่มี จำนองธนาคาร ไม่มี ไม่มี
ที่ดินสาธารณูปโภค	2.5	VAM มูลค่า 2.5 ลบ.	จำนองธนาคาร
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง - อาคารให้เช่าเสนาเฟสท์ เจริญนคร - อาคารสำนักงาน 4 ชั้น และโกดังให้เช่า ถ.สุขุมวิท 50 - อพาร์ทเม้นท์เสนาเฮาส์ พหลโยธิน 30 และลำลูกกาคลอง 2	486.6	 บริษัทฯ มูลค่า 398.2 ลบ. SNA มูลค่า 15.2 ลบ. VAM มูลค่า 73.2 ลบ.	 จำนองธนาคาร ไม่มี จำนองธนาคาร
เครื่องตกแต่ง/อุปกรณ์สำนักงาน อุปกรณ์ปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อใช้พลังงานแสงอาทิตย์	0.3	VAM มูลค่า 0.3 ลบ.	ไม่มี
สิทธิการเช่า	122.77	SENA มูลค่า 122.7 ลบ.	
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน -สุทธิ	814.1		
รวมสินทรัพย์ดำเนินงานทั้งสิ้น	1,867.0		

4. สาระสำคัญของสัญญาหลักในการดำเนินงาน

4.1 สัญญาจ้างบริหารงานโครงการพัทยาคันทรี่คลับ

คู่สัญญา	เงื่อนไข	ระยะเวลา
ผู้รับจ้าง: T.TRE ผู้ว่าจ้าง:บริษัท ฯ วันที่สัญญา: 1 พ.ค. 2557	■ ผู้ว่าจ้างจ้างผู้รับจ้างเพื่อบริหารงานโครงการพัทยา คันทรี่ คลับ ตั้งอยู่ที่ ต.เขาไม้แก้วอ.บางละมุงจ.ชลบุรีให้เป็นไปตามเป้าหมายและแผนงานโครงการ รวมถึงจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถเข้าร่วมปฏิบัติงาน ■ **ค่าตอบแทน** ค่าบริหารงานเดือนละ 200,000 บาท	■ ตั้งแต่วันที่ 1 พ.ค.57 - วันที่ 30 เมษายน 2560 ■ ขยายระยะเวลาออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2563

4.2 สัญญาสัมปทานรถกอล์ฟประจำสนามกอล์ฟพัทยา คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท

สัญญา/คู่สัญญา	เงื่อนไขสัมปทาน	อัตราผลตอบแทน	ระยะเวลา
■ ผู้รับสัมปทาน:บริษัท วีเอ็นเอส กรุ๊ป จำกัด (VNS) ■ ผู้ให้สัมปทาน:T.TRE ■ วันที่สัญญา: 1 ก.ย. 55	■ T.TRE ตกลงให้สัมปทานแก่VNSในการดำเนินการให้บริการเช่ารถกอล์ฟประจำสนามกอล์ฟพัทยา คันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท (สนามกอล์ฟ) ■ VNS ตกลงนำรถกอล์ฟที่เป็นกรรมสิทธิ์ของVNS 60 คัน มาให้บริการ ณ สนามกอล์ฟ ■ T.TRE เป็นผู้จัดสถานที่เก็บรถกอล์ฟ พร้อมเตรียมกระแสไฟฟ้าสำหรับชาร์จแบตเตอรี่ เตรียมสถานที่ล้างรถกอล์ฟ รับผิดชอบเจรจาค่าเสียหายแก่รถกอล์ฟแทนVNS ■ VNS เป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสภาพรถกอล์ฟด้วยค่าใช้จ่ายของ VNS เอง ■ T.TRE ต้องไม่ให้สัมปทานแบบเดียวกันแก่บริษัทให้เช่ารถกอล์ฟประจำสนามกอล์ฟรายอื่น และสนามกอล์ฟต้องไม่ดำเนินธุรกิจแบบเดียวกัน ■ สัญญาต่ออายุได้อีก 1 ปี ■ วันที่ 1 เมษายน 2558 ได้มีการต่อสัญญาไปอีก 2 ปี ■ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2560 ได้ขยายนระยะเวลาต่อสัญญาไปอีก 3 ปี	■ แบ่งรายได้ร้อยละ55 : 45 ของรายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ	■ 2 ก.พ. 55 –1 ก.พ. 58 ■ ขยายเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2558 – วันที่ 31 มีนาคม 2560 ■ ขยายเวลาตั้งแต่ 2 กุมภาพันธ์ 2560 - วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563

4.3 สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<u>สัญญารับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน โครงการเสนาเฟสท์เจริญนคร</u> ■ ผู้รับโอนสิทธิ:บริษัทฯ ■ ผู้โอนสิทธิ:บริษัท ท๊อปมาคอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (TMI) ■ วันที่สัญญา: 2 ก.ย. 51 แก้ไข 10 ก.ย. 52	■ รับโอนสิทธิการเช่าบนที่ดิน 16 โฉนด เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 31 ตร.ว. อยู่ที่ ถ.เจริญนคร กรุงเทพฯ ซึ่งเดิม TMI เช่าจากมูลนิธิอภิธรรมมหาธาตุวิทยาลัย	**<u>ค่าตอบแทน</u>** ■ ค่าโอนสิทธิการเช่าบนที่ดินดังกล่าว 25 ล้านบาทซึ่งบริษัทชำระไปหมดแล้ว **<u>เงินแบ่งผลกำไร</u>** ■ บริษัทฯตกลงจ่ายเงินค่าผลประโยชน์ให้ TMI ในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายต่างๆในการดำเนินการโครงการเสนาเฟสท์หมดแล้ว	

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<u>สัญญาเช่าที่ดิน โครงการเสนาเฟสท์เจริญนคร</u> ■ ผู้เช่า: SENA ■ ผู้ให้เช่า: มูลนิธิอภิธรรมมหาธาตุวิทยาลัย (มูลนิธิฯ) ■ วันที่สัญญา: 10 ก.ย. 52 แก้ไข 15 ก.พ. 55	ที่ดิน 16 โฉนด เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 31 ตร.ว. อยู่ที่ ถ.เจริญนคร กรุงเทพฯ **<u>เงื่อนไขอื่น ๆ</u>** ■ มูลค่าโครงการต้องไม่น้อยกว่า 300ล้านบาท ■ ต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จภายใน 8 ปี นับตั้งแต่ 10 ก.พ. 55 ■ นำเอาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่สามได้ แต่ระยะเวลาเช่าต้องไม่นานกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่า ■ นำสิทธิการเช่าที่ดินไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือเจ้าหนี้ได้ แต่ต้องไม่ผูกพันนานกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่า	**<u>ค่าตอบแทน</u>** ■ ค่าตอบแทนให้แก่มูลนิธิฯ 30 ล้านบาทและค่าตอบแทนพิเศษในการขยายเวลาให้เช่าจาก 32 ปีเป็น 50 ปี จำนวน15 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ชำระแล้ว **<u>ค่าเช่า</u>** ■ ค่าเช่าตั้งแต่เดือน ก.พ.2555 – ก.ย. 2584 เดือนละ 50,000 บาท ■ ค่าเช่าตั้งแต่เดือน ต.ค.2584 – ม.ค. 2605 เดือนละ 100,000 บาท	■ 50 ปี (1 ก.พ. 2555- 31 ม.ค.2605)
<u>สัญญาเช่าโกดังเพื่อเก็บวัสดุ</u> ■ ผู้เช่า: บริษัทฯ ■ ผู้ให้เช่า:บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ■ วันที่สัญญา: 1 พ.ย. 55	■ โกดังบนโฉนดเลขที่ 55069 เลขที่ดิน 55 ต.บางพูน อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี ขนาด 120 ตร.ม.	■ ค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท ■ มีการทำบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าลงวันที่ 15 ธันวาคม 2557 เพื่อขยายระยะเวลาออกไปอีก 3 ปี	■ 1 ม.ค.55 –31 ธ.ค. 57 ■ 1 ม.ค.2558 – 31 ธ.ค.60

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<u>สัญญาเช่าที่ดินเพื่อทำเป็นสวนสาธารณะขนาดย่อมและซุ้มประตู</u> ■ ผู้เช่า: PG ■ ผู้ให้เช่า:บริษัท ทุนเจริญ จำกัด (TUN) วันที่สัญญา: 11 เม.ย. 55	■ ที่ดินโฉนดเลขที่ 1889เลขที่ดิน 675ต.คันนายาว อ.บางกะปิกทม.เนื้อที่ 12-0-53.9ไร่ ■ สืบเนื่องจาก TUN จดทะเบียนภาระจำยอมถนนให้ PG ซึ่งมีโครงการอยู่บนถ.กาญจนาภิเษก สามารถใช้ถนนในที่ดินของ TUN ซึ่งเชื่อมถ.กาญจนาภิเษกและถ.รามอินทรา เพื่ออำนวยความสะดวกให้ PG สามารถออกไปสู่ถนนรามอินทราโดยตรงได้ PG จึงได้เช่าที่ดินบริเวณติดถนนในพื้นที่ของ TUN เนื้อที่ 12-0-53.9 ไร่ เพื่อทำเป็นสวนสาธารณะขนาดย่อม ทำซุ้มประตูฝั่งถนนรามอินทราเพื่อให้เห็นชื่อโครงการและเพื่อความสวยงาม และบางส่วนเพื่อตั้งสำนักงานขายโครงการจัดสรรที่ดิน โดย PG จะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการสร้างถนน สวนสาธารณะและซุ้มประตูบนพื้นที่เช่าด้วยเงินลงทุนจำนวน 26.9 ล้านบาท ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ TUN เมื่ออายุสัญญาเช่าสิ้นสุดลง	■ อัตราค่าเช่าปีละ 2,000,000 บาท ทั้งหมด 5 ปี รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น 10,000,000 บาท	■ 16 เม.ย.55-15 เม.ย. 60 (5 ปี) ■ ขยายระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 16 เม.ย.60-15 เม.ย. 65 (5 ปี) ■ อย่างไรก็ตาม หากพ้นระยะเวลา 5 ปี TUN และ PG ไม่มีการต่อสัญญาเพื่อเช่าที่ดินดังกล่าวต่อ ถนนภาระจำยอมจะยังคงอยู่เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยโครงการของ PG บน ถ.กาญจนาภิเษกสามารถเข้าออกสู่ถ.รามอินทราได้เหมือนเดิม

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<u>สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ</u> ■ ผู้เช่า: บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ■ ผู้ให้เช่า:VAM ■ วันที่สัญญา: 1 พ.ย. 55 ■ วันที่สัญญา: 1 พ.ค. 60 ■ วันที่สัญญา : 1พ.ค.61	■ พื้นที่ 151.2 ตร.ม. ที่ชั้น3อาคารเลขที่ 484 ซ.รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง ■ ยกเลิกสัญญาเช่าฉบับเดิม วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 ■ วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ กำหนดระยะเวลา 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 – 30 เมษายน 2561 เช่าพื้นที่ ชั้น 3 ขนาด 16 ตรม. ■ วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ กำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 – 30 เมษายน 2564 เช่าพื้นที่ ชั้น 3 ขนาด 16 ตรม.	■ ค่าเช่าเดือนละ 12,000 บาท ■ ค่าบริการเดือนละ 5,000 บาท ■ มีการทำบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าลงวันที่ 8 ธ.ค.57เพื่อขยายระยะเวลาออกไปอีก 3(สาม)ปี ■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ค่าเช่าเดือนละ 3,500 บาท ค่าบริการเดือนละ 1,500 บาท ■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ค่าเช่าเดือนละ 3,500 บาท ค่าบริการเดือนละ 1,500 บาท	■ 1 ม.ค. 55 – 31 ธ.ค. 57 ■ 1 ม.ค.58 – 31 ธ.ค.60 ■ ยกเลิกสัญญาเช่าฉบับเดิม วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 ■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 – 30 เมษายน 2561 ■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 – 30 เมษายน 2564

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ ■ ผู้เช่า: บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ■ ผู้ให้เช่า:บริษัทฯ ■ วันที่สัญญา: 15 พ.ย. 53 แก้ไข 24 ธ.ค. 55 ■ วันที่สัญญา: 30 ธันวาคม 2558	■ พื้นที่ 16.2 ตร.ม. ที่ชั้น 2 อาคารเลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง สัญญาสามารถต่ออายุต่อไปได้หากไม่บอกเลิกสัญญาโดยสัญญาไม่ได้กำหนดการขึ้นอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญา	■ สัญญา1 ธ.ค. 54 – 31 ธ.ค. 55 ค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาท ค่าบริการเดือนละ 1,000 บาท ■ สัญญาต่ออายุฉบับใหม่ ค่าเช่าเดือนละ 3,100 บาท ค่าบริการเดือนละ 2,100 บาท	■ 1 ธ.ค. 54 – 31 ธ.ค. 55 ■ มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปีตั้งแต่ 1 ม.ค. 56 - 31 ธ.ค. 58ตามบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารลงวันที่ 24 ธ.ค. 2555 มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปีตั้งแต่ 1 ม.ค. 59 - 31 ธ.ค. 61
สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ ■ ผู้เช่า: บริษัท พัทยา คันทรี่ คลับ จำกัด ■ ผู้ให้เช่า:บริษัทฯ ■ วันที่สัญญา: 1 ม.ค. 55 แก้ไข 24 ธ.ค. 55 ■ วันที่สัญญา: 30 ธันวาคม 2558	■ พื้นที่ 52.5 ตร.ม. ที่ชั้น 6 อาคารเลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง สัญญาสามารถต่ออายุต่อไปได้หากไม่บอกเลิกสัญญาโดยสัญญาไม่ได้กำหนดการขึ้นอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญา	■ สัญญา1ม.ค. 55 – 31 ธ.ค. 55 ค่าเช่าเดือนละ 4,000 บาท ค่าบริการเดือนละ 1,750 บาท ■ สัญญาต่ออายุฉบับใหม่ ค่าเช่าเดือนละ 10,100 บาท ค่าบริการเดือนละ 6,700 บาท	■ 1 ม.ค. 55 – 31 ธ.ค. 55 ■ มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปีตั้งแต่ 1 ม.ค. 56 - 31 ธ.ค. 58 ตามบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารลงวันที่ 24 ธ.ค. 2555 ■ มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปีตั้งแต่ 1 ม.ค. 59 - 31 ธ.ค. 61

4.4 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการและงานสถาปัตยกรรม

สัญญา/คู่สัญญา	ลักษณะสัญญา	ค่าผลตอบแทน
<u>โครงการนิช ไอดี ปากเกร็ด สเตชั่น</u> ■ ผู้รับจ้าง: บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ■ ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ ■ วันที่สัญญา: 23 ก.ค.61	■ รับจ้างก่อสร้างงานโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม ■ กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 20มี.ค.61-20ธ.ค.62 ■ ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All RiskInsurance-Car และผู้รับจ้างตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายส่วนแรกตามเงื่อนไขที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัย	■ มูลค่างานว่าจ้างเท่ากับ 306 ล้านบาท ■ ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างล่วงหน้า ร้อยละ 10 ของมูลค่าสัญญา โดยแลกกับหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์มูลค่าเท่ากัน ■ ชำระค่าจ้างเป็นรายงวด โดยชำระภายใน 30 วัน นับถัดจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้รับเอกสารขอรับชำระหนี้ และหลักฐานการตรวจรับมอบงานที่สมบูรณ์จากผู้รับจ้าง ■ ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างซึ่งจ่ายในแต่ละงวด เมื่อผู้รับจ้างมีการส่งมอบงานและผู้ว่าจ้างรับมอบงานเป็นที่เรียบร้อย ผู้รับจ้างจะต้องนำหนังสือค้ำประกันผลงานของธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศซึ่งมีอายุ 1 ปี และใช้เช็คค้ำประกันของบริษัทซึ่งมีอายุ 1 ปี นับจากวันส่งรับมอบงานงวดสุดท้ายมาวางเป็นเป็นประกันให้กับผู้ว่าจ้าง ■ ณ วันที่ 31 ธ.ค.61 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 217.91 ล้านบาท
■ ผู้รับจ้าง: บริษัท เอ็มแอนด์อี เอเชีย จำกัด ■ ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ ■ วันที่สัญญา: 22 พค.6<u>1</u>	■ รับจ้างเหมางานก่อสร้าง งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคารพร้อมสโมสรและ Landscape ■ กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 21มี.ค.61-20ธ.ค.62 ■ ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All RiskInsurance-Car และผู้รับจ้างตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายส่วนแรกตามเงื่อนไขที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัย	■ มูลค่างานก่อสร้าง 103.00 ล้านบาท ■ ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างเป็นงวด ๆ ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างให้แก่ผู้รับจ้าง ■ ผู้ว่าจ้างจะทำการหักเงินค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของค่าจ้างในแต่ละงวด เมื่อผู้รับจ้างมีการส่งมอบงาน และผู้ว่าจ้างทำการรับงานงวดสุดท้ายตามสัญญา ผู้รับจ้างสามารถนำหนังสือค้ำประกันประกันผลงานที่ออกโดยพาณิชย์ในประเทศที่มูลค่าเท่ากัน ระยะเวลารับประกัน 2 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างตรวจมอบงานสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธ.ค.61 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน95.57 ล้านบาท

5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 19บริษัท ได้แก่

1) บริษัท วิคตอรี่ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (VAM)
2) บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SNA)
3) บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SPE)
4) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด (PG)
5) บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (T.TRE) (เดิมชื่อบริษัท ที.เทรเซอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด)
6) บริษัท เสนาโซลาร์ เอนเนอร์ยี่ จำกัด (SSE) (เดิมชื่อ บริษัท ที ที รีนิวเอเบิ้ล เอนเนอร์ยี่ จำกัด)
7) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ1 จำกัด (SENA A1)
8) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ2 จำกัด (SENA A2)
9) บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด(SM)
10) บริษัท แอคคิวท์ เรียลตี้ จำกัด (ACCUTE)
11) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 7 จำกัด (SENA A7)
12) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 8 จำกัด (SENA A8) (เดิมชื่อ บริษัท เสนากรีน เอนเนอร์ยี่ 8 จำกัด)
13) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด (SENA A9)
14) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 13 จำกัด (SENA A13)
15) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 14 จำกัด (SENA A14)
16) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 15 จำกัด (SENA A15)
17) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 16 จำกัด (SENA A16)
18) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 17 จำกัด (SENA A17)
19) บริษัท เสนา วณิช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SVN) (เดิมชื่อ บริษัท พราว วานิจ จำกัด)

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวโดยวิธีราคาทุนรวมทั้งสิ้น 2,259.49 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.26 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการลงทุน (%)	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)
VAM	230,000,000	192,200,000	99.99%	175,378,636
SNA	122,000,000	122,000,000	99.65%	121,573,000
SPE	14,000,000	14,000,000	90.00%	12,600,000
PG	553,400,0 00	553,400,000	99.99%	553,392,000
T.TRE	665,000,000	665,000,000	99.99%	590,000,000
SSE	426,000,000	426,000,000	100.00%	425,998,000
SENA A1	260,800,000	86,064,000	99.99%	86,063,901
SENA A2	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
SM	2,000,000	2,000,000	99.97%	1,999,400

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการลงทุน (%)	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)
ACCUTE	10,500,000	10,500,000	76.00%	14,00,000
SENA A7	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
SENA A8	10,000,000	2,500,000	98.00%	2,450,000
SENA A9	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
SENA A13	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
SENA A14	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
SENA A15	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
SENA A16	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
SENA A17	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
SVN	600,000,000	465,000,000	55.00%	268,041,000
รวมทั้งสิ้น				2,259,493,537

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ จะคำนึงถึงผลตอบแทนจากการลงทุน ความเสี่ยง และสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ อย่างรอบคอบ โดยจะพิจารณาลงทุนในบริษัทย่อยที่มีโครงการที่เกื้อหนุนและเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเป็นสำคัญ และโครงการลงทุนแต่ละโครงการจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขอบเขตอำนาจการอนุมัติที่กำหนดไว้ ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายส่งกรรมการ และ/หรือผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการส่วนใหญ่ในบริษัทย่อย เพื่อควบคุมทิศทาง และนโยบายการบริหารงานที่สำคัญของบริษัทย่อยดังกล่าว

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ เป็นจำเลยรวม 8 คดี โดยค่าเสียหายของแต่ละคดีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นและไม่มีผลกระทบในด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจของ บริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อย่อหลักทรัพย์ : SENA

ทะเบียนบริษัทเลขที่ : 0107548000684

ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวเฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ อาคารชุด และอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า Community Mall ธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจอาคารสำนักงานและธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 448 อาคารธัญลักษณ์ภาคย์
ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก
โทรศัพท์: 0-2541-4642

นักลงทุนสัมพันธ์
โทรศัพท์ : 0-2541-4642 ต่อ 10406
โทรสาร : 0-2938-9874
E-Mail : ir@sena.co.th

เว็บไซต์ :www.sena.co.th

ทุนจดทะเบียน : 1,446,152,603.00 บาท

ทุนชำระแล้ว : 1,420,885,114.00 บาท

จำนวนหุ้นสามัญ : 1,420,885,114 หุ้น

มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ : 1.00 บาท

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้น : รายละเอียดตามข้อ 9. ลักษณะการประกอบธุรกิจ















บุคคลอ้างอิง

1) **นายทะเบียนหลักทรัพย์**	**บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด**
(หุ้นสามัญ)	เลขที่ 93 ชั้น 14 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
	ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
	โทรศัพท์ 0-2009-9999 โทรสาร 0-2009-9991
2) **นายทะเบียนหลักทรัพย์**	**ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)**
(หุ้นกู้)	เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ 0-2296-2000 โทรสาร 0-2683-1298
3) **ผู้สอบบัญชี**	**บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด**
	เลขที่ 72 อาคาร กสท โทรคมนาคม ชั้น 24 ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก
	เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
	โทรศัพท์ 0-2105-4661 โทรสาร 0-2026-3760
4) **ผู้ตรวจสอบภายใน**	**บริษัท ดี ไอ เอ ออดิท จำกัด**
	เลขที่ 958 ถนนอ่อนนุช แขวงสวนหลวง
	เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
	โทรศัพท์ 0-2332-9806-9 โทรสาร 0-2311-5567
5) **ที่ปรึกษากฎหมาย**	**บริษัท สำนักงานกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด**
	เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนเพลินจิต
	แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300
	โทรศัพท์ 0-2252-1588 โทรสาร 0-2257-0440