

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

ปี 2552 บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering หรือ IPO) เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 เพื่อระดมเงินทุนไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการขยายการดำเนินงานทั้งในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่อยู่ในระดับกลาง – ล่าง และขยายธุรกิจในส่วนของบริษัทฯ เข้าและให้บริการเพื่อสร้างรายได้ประจำซึ่งจะเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินให้แก่บริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์อย่างเต็มรูปแบบในปี 2558 โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ทีทีวีวีเอเบิลเอนเนอร์ยี จำกัด) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์มขนาด 46.5 MW ร่วมทุนกับบริษัท พี.กริม เพาเวอร์ จำกัด เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เมื่อช่วงเดือนธันวาคม 2558 และรับรู้รายได้เต็มปีในช่วงปี 2559 อีกทั้งยังเข้าซื้อหุ้นในบริษัท เอท โซลาร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วัฒนาสุขเอ็นจิเนียริง จำกัด) ดำเนินธุรกิจจำหน่ายและติดตั้งแผงและอุปกรณ์โซลาร์ เป็นการเข้าสู่ธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์อย่างครบวงจรและในปี 2558 บริษัทฯ ยังขยายธุรกิจด้านเช่าและบริการโดยร่วมลงทุนในบริษัท แอสไฟเวชั่น วัน จำกัด ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับ บริษัท ไอร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพัฒนา

ปี 2559 บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินโครงการบ้านโซลาร์ หรือ SENA Solar House เพื่อตอบสนองของเทรนด์พลังงานสะอาด รักษาสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน และยังเป็นการต่อยอดในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ที่บริษัทฯ ดำเนินงานอยู่ และในปี 2559 บริษัทฯ ยังมีการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการร่วมลงทุนกับบริษัท ฮันคิว เรียดี้ ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้องค์ความรู้ใหม่สร้างความแข็งแกร่งให้บริษัทฯ โดยมีการลงนามในสัญญาร่วมทุนเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2559 ที่ผ่านมา โดยมีเป้าหมายเพื่อขยายฐานรายได้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้เทคโนโลยีและการบริหารจัดการ เพื่อนำมาพัฒนาองค์กรต่อไป

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ ได้เริ่มแผนการพัฒนาแอปพลิเคชัน เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าสูงสุด ในการประหยัดพลังงาน และประหยัดเวลา รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพของแอปพลิเคชันให้มีความครบวงจรยิ่งขึ้น เพื่อที่จะตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงในโลกยุคดิจิทัล

สำหรับปี 2561 บริษัท มุ่งมั่นพัฒนาสินค้าและบริการเพื่อความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า ประกอบกับการมีพันธมิตรทางธุรกิจทั้งบริษัทในไทยด้วยกันเอง และบริษัทจากต่างประเทศ ที่มีความเชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เพื่อช่วยเสริมศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ และความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนขยายฐานรายได้ให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง

สำหรับการดำเนินงานในปี 2562 บริษัท เปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 11 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 10,172 ล้านบาท สร้างรายได้รวม 5,140.49 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีทุนจดทะเบียน 1,447,925,638 บาท และทุนชำระแล้ว 1,423,727,420 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,423,727,420 หุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท

แม้ว่าบริษัท จะมีการขยายกิจการอย่างต่อเนื่อง ทางเจ้าของกิจการก็ยังคงยึดหลักให้ความสำคัญกับลูกค้าตลอดมา โดยเห็นได้จากวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแนวความคิดในการดำเนินธุรกิจ ด้วยความภูมิใจในการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดีมีคุณภาพ และเป็นส่วนหนึ่งในความภูมิใจที่ลูกค้าระดับชนชั้นกลาง-ล่าง สามารถจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่คุ้มค่ากับเงินที่ต้องจ่ายไป อีกทั้งยังคำนึงถึงการลดภาระค่าใช้จ่ายของลูกค้าและการรักษาสีเขียวแวดล้อมโดยนำเทคโนโลยีพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์เข้ามาใช้กับโครงการของบริษัท เพื่อให้ก่อเกิดประโยชน์สูงสุดและยังมีโครงการที่มีวัตถุประสงค์หลักในการช่วยเหลือดูแลสังคม โดย “โครงการบ้านร่วมทางฝัน” ซึ่งเป็นโครงการ CSR ของบริษัท

### 1.1 ปรัชญา วิสัยทัศน์ พันธกิจ และคุณค่าขององค์กร

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาอนุมัติวิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์และแผนธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งจะดำเนินการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจและนำไปสู่เป้าหมายการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ควบคู่กับการคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมด้วยการดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง ดังนี้

#### ปรัชญาองค์กร :

ความไว้วางใจจากลูกค้า คือความภูมิใจของเรา

#### วิสัยทัศน์ขององค์กร :

“เรามุ่งมั่นใช้ความรู้และประสบการณ์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อให้ลูกค้าเกิดความคุ้มค่าสูงสุดในการเป็นเจ้าของ และสร้างความมั่นใจในการดูแลหลังการขาย ด้วยการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และตอบแทนคืนสู่สังคม”

#### พันธกิจขององค์กร :

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

### คุณค่าขององค์กร :

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

- |                     |   |
|---------------------|---|
| ■ Trust             | ความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือ ซึ่งทำให้บริษัท<br>ฯ ก้าวข้ามผ่านมาได้ทุกวิกฤต  |
| ■ Knowledge Sharing | การแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ที่ดีแก่<br>บุคคลรอบข้างที่ผู้ได้รับนอกจากจะได้ประโยชน์<br>แล้ว ผู้ให้ก็มีแต่ความภูมิใจ |
| ■ Customer Centric  | ความเข้าใจลูกค้าโดยยึดถือลูกค้าเป็น<br>ศูนย์กลางของความคิด  |
| ■ CSR               | การมีโอกาสดำเนินการคืนสู่สังคม และดูแล<br>รักษาสังแวดล้อม   |



### เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ :

- มุ่งพัฒนาองค์กรที่มีความเป็นมืออาชีพ เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน
- เสริมสร้างธุรกิจที่เกื้อหนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งของแบรนด์ และความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า
- ขยายการลงทุนไปยังธุรกิจใหม่ที่สร้างรายได้ต่อเนื่อง (Recurring Income)
- ขยายธุรกิจหลักในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขยาย

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ตาราง 1 : เหตุการณ์ที่สำคัญในอดีตของบริษัทฯ ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กุมภาพันธ์ 2558	ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนถือหุ้นกู้ อายุ 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท
เมษายน 2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 1,398 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 770,574,976 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 770,573,578 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 770,573,578 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,398 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ</li> <li>● 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 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ</li> <li>● จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC) และการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB) ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 109,453,423 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 7 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังจากการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผล ในอัตราหุ้นละ 0.1428571429 บาทต่อหุ้น</li> <li>- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 2,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC)</li> <li>- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 312,980 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA)</li> <li>- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 309,943 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB)</li> <li>- เพิ่มวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ จากยอดคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 1,500,000,000 บาท เป็น 3,500,000,000 บาท และขอความเห็นชอบอายุหุ้นกู้ดังกล่าวไม่เกิน 10 ปี</li> </ul> </li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กันยายน 2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>● บริษัทได้ลงทุนในหุ้นสามัญ จำนวน 46,000 หุ้นของบริษัท วัฒนาสุข เอ็นจิเนียริง จำกัด (ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เททโซลาร์ จำกัด) ในราคาหุ้นละ 64.77 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 2,979,420 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 46 ของทุนจดทะเบียน และเดือนธันวาคม 2558 บริษัทได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวให้บริษัท เสนาโซลาร์ เอนเนอร์ยี ในราคา 2,979,420 บาทเช่นกัน และบริษัท เททโซลาร์ จำกัด ได้เข้าลงทุนในบริษัท แม็กโซลาร์ จำกัด จำนวน 199,998 หุ้นในราคาหุ้นละ 5 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 999,990 บาท ทะเบียนโอนหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2558</li> <li>● เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท ที ที รีนิวเอเบิลเอนเนอร์ยี จำกัด (TTRE) จากนางศรีอนงค์ กิรติวรานนท์ ซึ่งเป็นการทำรายการบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ จำนวน 425,998 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 99.9995 ของทุนจดทะเบียน ในราคาตามมูลค่าหุ้นรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 425,998,000 บาท และอนุมัติการลงทุนในโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดิน (Solar Farm) บริษัทได้ชำระค่าหุ้นทั้งหมด และจดทะเบียนโอนหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2558 และได้เปลี่ยนชื่อบริษัทดังกล่าวเป็น “บริษัท เสนาโซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด” เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2558 ซึ่งเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2558 บริษัท เสนาโซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ได้เข้าร่วมลงทุนใน บริษัท พี.กริม เสนาโซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด (“บริษัท ร่วมทุน”) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน บริษัทได้ชำระค่าหุ้นจำนวน 425,850,000 บาท</li> <li>● ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ แบบมอบอำนาจทั่วไป (GeneralMandate) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 350,350,716 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ออกหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละคนถืออยู่ (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 262,763,037 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาตลาด (คำนวณโดยอ้างอิงกับราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ 15 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติกำหนดราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน)</li> <li>- ออกหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวนไม่เกิน 87,587,679 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยกำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดทั้งนี้ ในกระบวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามข้อ (1) นั้น บริษัทฯ จะอนุญาตให้ผู้ถือหุ้นเดิมสามารถจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ ซึ่ง คณะกรรมการจะทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนที่เหลือจากการจองซื้อตามสิทธิ ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ได้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเกินสิทธิของตนจนกระทั่งไม่มีผู้ถือหุ้นเดิมใช้สิทธิ หลังจากนั้นคณะกรรมการจึงจะดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)</li> </ul> </li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กันยายน 2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 4 (SENA-WD) จำนวนไม่เกิน 550,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า โดยจัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยที่ได้รับการจัดสรรเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่เสนอขายในครั้งนี้</li> <li>● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 351,760,533 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 882,749,924 บาท เป็น 1,234,510,457 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 351,760,533 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 4 (SENA-WD) และการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA), ครั้งที่ 2 (SENA-WB) และครั้งที่ 3 (SENA-WC)</li> <li>● แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เป็นดังนี้  “ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 1,234,510,457 บาท (หนึ่งพันสองร้อยสามสิบสี่ล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นสี่ร้อยห้าสิบลบเจ็ดบาท) แบ่งออกเป็น 1,234,510,457 หุ้น (หนึ่งพันสองร้อยสามสิบสี่ล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นสี่ร้อยห้าสิบลบเจ็ดหุ้น) มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท) โดยแยกออกเป็นหุ้นสามัญ 1,234,510,457 หุ้น (หนึ่งพันสองร้อยสามสิบสี่ล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นสี่ร้อยห้าสิบลบเจ็ดหุ้น) หุ้นบุริมสิทธิ – หุ้น (ศูนย์หุ้น)”</li> <li>● จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 350,350,716 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>■ จัดสรรหุ้นสามัญ จำนวนไม่เกิน 262,763,037 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)</li> <li>■ 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</li> <li>■ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 550,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 4 (SENA-WD)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กันยายน 2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 280,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA)</li> <li>■ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 305,917 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB)</li> <li>■ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 273,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC)</li> </ul>
ตุลาคม 2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนถือหุ้นกู้ อายุ 2.5 ปีนับจากวันออกหุ้นกู้ จำนวนเงิน 800 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท</li> <li>● บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน บริษัท แอสไพร์เซ็น 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</li> </ul>
พฤศจิกายน 2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>● บริษัท เสนาไฮลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ได้ลงทุนจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 15 แห่ง ในชื่อ บริษัท เสนากริน เอนเนอร์ยี 1 จำกัด ถึง บริษัท เสนากริน เอนเนอร์ยี 15 ด้วยทุนจดทะเบียน บริษัทละ 10 ล้านบาท โดยชำระทุนแล้วร้อยละ 25 ( บริษัทละ 2.5 ล้านบาท)</li> <li>● บริษัทฯ ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 จำนวน 262,631,721 หุ้น หุ้นละ 2.10 บาท เป็นมูลค่ารวม 551,526,614.10บาทเป็นผลให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว 1,138,508,512 บาทซึ่งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมดังกล่าวสามารถจัดสรรได้เต็มจำนวน เป็นผลให้บริษัทไม่ต้องจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะ (Private Placement)จากที่บริษัทฯได้รับอนุมัติให้สามารถจัดสรรได้จำนวนไม่เกิน 87,587,679 หุ้น</li> </ul>
เมษายน 2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เพิ่มวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ จากยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 3,500 ล้านบาท เป็นยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท และรูปแบบ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหุ้นกู้ด้อยสิทธิ หรือไม่ด้อยสิทธิ มีประกันหรือไม่มีประกัน หุ้นกู้ระยะสั้น หรือหุ้นกู้หมุนเวียนระยะสั้น ทั้งลักษณะโครงการ หรือมิใช่โครงการ และ/หรือ หุ้นกู้อนุพันธ์) ตามความเหมาะสมของตลาดในขณะที่ยังมีหุ้นกู้ ประสงค์จะออกหุ้นกู้ประเภทนั้น</li> </ul> </li> </ul>



เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้แทนผู้ถือหุ้นประเภทที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมาย ประกาศ หรือ กฎเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้อง กำหนดไว้ว่าต้องมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้</li> <li>- มูลค่ารวมของหุ้นกู้ ยอดเงินต้นคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยนับรวมหุ้นกู้ที่บริษัทฯ ได้ออกแต่ยังไม่ได้รับการไถ่ถอน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง</li> <li>- อายุหุ้นกู้ ไม่เกิน 10 ปี</li> <li>- การเสนอขายหุ้นกู้เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ไม่ว่าทั้งจำนวน หรือเต็มจำนวน หรือเพียงบางส่วน โดยจะออกและเสนอขายเป็นชุดเดียว หรือหลายชุด และ/หรือในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการ หรือไม่เป็นโครงการก็ได้ และ/หรือในลักษณะหมุนเวียน (Revolving Basis) และอาจออกและเสนอขายแยกต่างหาก หรือควบกับ หรือพร้อมกับ หลักทรัพย์อื่นใดก็ได้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ขึ้น</li> <li>- การไถ่ถอนก่อนครบกำหนดผู้ถือหุ้นกู้ อาจมีหรือไม่มีสิทธิขอให้บริษัทฯ ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และบริษัทฯ อาจมีหรือไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่จะออกในแต่ละคราว</li> <li>- 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</li> </ul>
สิงหาคม 2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>● จ่ายเงินปันผลในระหว่างกาลปี 2559 จากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.00387 บาท และจากกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.19076 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 222.25 ล้านบาท และบริษัทจ่ายเงินปันผลดังกล่าว ในวันที่ 9 กันยายน 2559</li> </ul>
กันยายน 2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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 บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2559</li> </ul>



เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ตุลาคม 2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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</li> </ul>
พฤศจิกายน 2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 และบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวจำนวน 999,700 บาท เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2560</li> <li>จัดตั้งบริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2560 บริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.97 ของหุ้นทั้งหมด และบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวจำนวน 999,700 บาท เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2560</li> </ul>
ธันวาคม 2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัท เสนาฮันคิว 1 จำกัด โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนจำนวน 75,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 750,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท</li> </ul>
มกราคม 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97</li> <li>จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 3 จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97</li> <li>จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจบริหารงานโครงการอสังหาริมทรัพย์” ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97</li> </ul>
กุมภาพันธ์ 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE) จำนวนไม่เกิน 20,000,000 หน่วย และครั้งที่ 6 (SENA-WF) จำนวนไม่เกิน 6,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า</li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กุมภาพันธ์ 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลง จำนวน 89,594,195 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,234,510,457 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 1,144,916,262 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,144,916,262 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมีได้นำออกจำหน่ายซึ่งเหลือจากการรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ 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</li> <li>● 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 การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE) และครั้งที่ 6 (SENA-WF) และการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC) และครั้งที่ 4 (SENA-WD)</li> <li>● จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ตามรายละเอียดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนประมาณ 71,400,249 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 16 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังจากการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผล ในอัตราหุ้นละ 0.06250 บาทต่อหุ้น</li> <li>2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE)</li> <li>3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 6,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 6 (SENA-WF)</li> <li>4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 132,860 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC)</li> </ol> </li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กุมภาพันธ์ 2560	5) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 29,920 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 4 (SENA-WD)
มีนาคม 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
พฤษภาคม 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 89,594,195 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,234,510,457 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,144,916,262 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,144,916,262 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท</li> <li>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</li> <li>จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว จากเดิม 1,142,403,982 บาท เป็นทุนชำระแล้วใหม่ จำนวน 1,213,801,759 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,213,801,759 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท</li> </ul>
มิถุนายน 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
สิงหาคม 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.05455 บาท สำหรับหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 1,214,442,959 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 66,247,863 บาท</li> <li>อนุมัติการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 8-0-28.8 ไร่ หรือ 3,228.8 ตารางวา ซึ่งที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม พนนางบัวทอง-บางพูน พร้อมทั้งสิทธิการใช้ถนนการจ่ายอ้อมภายในโครงการ 2 เส้นทางในราคาซื้อที่ดิน 83,948,800 บาท หรือคิดเป็น 26,000 บาทต่อตารางวา</li> <li>เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินส่วนหนึ่งของโฉนดเลขที่ 5073 เนื้อที่ประมาณ 100 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางพูน อำเภอปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูนระยะเวลาเช่า 20 เดือน ในราคาค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 1,000,000 บาท หรือคิดเป็น 50,000 บาท/เดือน ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานขายที่บริษัทฯ ได้เช่ากับบุคคลทั่วไปในช่วงเวลาที่ผ่านมา เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสำนักงานขายของโครงการใหม่</li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
มกราคม 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>อนุมัติการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดเลขที่ 74195 (เดิมโฉนดเลขที่ จ.28081) ตั้งอยู่ตำบลบางขุนอำเภอเมืองปทุมธานีจังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ดิน 32.6 ตารางวา ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางขุน พร้อมทั้งสิทธิการใช้ถนนภาระจำยอมภายในโครงการ 2 เส้นทางในราคาซื้อที่ดิน 489,000 บาท</li> </ul>
กุมภาพันธ์ 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>อนุมัติการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทเสนา อันคิว 1 จำกัด (“SH1”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทกับบริษัท อันคิว เรียลตี้ จำกัด โดยบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทจำนวน 2,677,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทคิดเป็นมูลค่าการลงทุน 267,750,000 บาท</li> <li>อนุมัติการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทเสนา อันคิว 2 จำกัด (“SH2”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทกับบริษัท อันคิว เรียลตี้ จำกัด โดยบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน SH2 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทจำนวน 3,570,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทคิดเป็นมูลค่าการลงทุน 357,000,000 บาท</li> </ul>
มีนาคม 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อย จากเดิมตั้งอยู่ที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 มาที่ เลขที่ 448 อาคาร รัชฎลักษณ์ภาคย์ ถนนรัชดาภิเษก ซอยรัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310</li> <li>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</li> <li>เข้าซื้อหุ้นสามัญ ทั้งหมดของบริษัท ราชพฤกษ์ กาญจนนา เกน จำกัด (“บจก. ราชพฤกษ์”) จำนวน 309,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1,000 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9994 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบจก. ราชพฤกษ์ จากผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ นางกาญจนนา ศักดิ์สมวาสน์ ซึ่งมีได้มีความสัมพันธ์ได้กับบริษัทฯ ในราคาเข้าซื้อหุ้นทั้งหมด จำนวน 309,998,000 บาท (“ราคามูลค่าหุ้น”) โดยในการซื้อหุ้นของบจก. ราชพฤกษ์ เกนบริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก คือ ที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคตจำนวน 3.42 ไร่ เนื้อที่รวม 1,369 ตารางวา</li> </ul>
เมษายน 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 จึงเสนอจ่ายเป็นหุ้นปันผล และเงินสดเพิ่มเติมอีก รวมประมาณ 230,760,657.87บาท ในอัตราหุ้นละ 0.19001 บาทต่อหุ้น</li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 216,375,784 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,229,776,819 บาท เป็น 1,446,152,603 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 216,375,784 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพิ่มทุน เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย</li> <li>เพิ่มวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ จากยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 5,000,000,000 บาท (ห้าพันล้านบาท) เป็นยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 8,000,000,000 บาท (แปดพันล้านบาท)</li> <li>มีมติอนุมัติซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 111 แปลง เนื้อที่รวม 45-3-18.4 ไร่ หรือ 18,318.40 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว จากบริษัท พัทยาคันทรีคลับ จำกัด (“พัทยา”) ในราคารวม 87,914,009.21 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าตามที่กำหนดในสัญญากำหนดกรอบธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับพัทยา ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2556</li> <li>ซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.7 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานีในราคารวม 137,151,900 บาท เพื่อพัฒนาโครงการเสนาแกรนด์โฮมตามรายละเอียดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 98455 เนื้อที่ดิน 11-3-4.5 ไร่ จากนางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ (“นางนิตดา”) ในราคาซื้อที่ดิน 127,021,500 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย</li> <li>ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 74195 เนื้อที่ดิน 0-3-75.2 ไร่ จาก บริษัท ศิรินทรีทิพย์การเคหะ จำกัด (“ศิรินทรีทิพย์”) ในราคาซื้อที่ดิน 10,130,400 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย</li> </ol> </li> </ul>
พฤษภาคม 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด (“เสนา เอ 9”) โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท</li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
มิถุนายน 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 10 จำกัด (“เสนา เอ 10”) โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท</li> <li>อนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) และสัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ6 จำกัด (“เสนา เอ6”) โดยบริษัทฯ จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน เสนา เอ6 จำนวน 2,544,900 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน 254,490,000 บาท และสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในเสนา เอ6 ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 2,445,100 หุ้น เพื่อให้เสนา เอ6 ทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือดังกล่าวให้แก่ฮันคิว</li> </ul>
กรกฎาคม 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 11 จำกัด (“เสนา เอ 11”) โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท</li> <li>เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บจก. แอควิวท์ เรียลตี้ จำนวน 24,800 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.60 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บจก. แอควิวท์ เรียลตี้ จากผู้ขาย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นปัจจุบันของ บจก. แอควิวท์ เรียลตี้ ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ในราคาซื้อหุ้นทั้งหมด จำนวน 3,000,000 บาท และซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บจก. แอควิวท์ เรียลตี้ จำนวน 55,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด ในราคาเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด จำนวน 11,000,000 บาท เพื่อให้บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมการบริหารงานของ บจก. แอควิวท์ เรียลตี้</li> </ul>
สิงหาคม 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>อนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) และสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อร่วมทุนในบริษัท ราชพฤกษ์ กาญจนนา เกน จำกัด (“บจก. ราชพฤกษ์”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49</li> <li>จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.109757 บาท สำหรับหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 1,420,637,160 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 155,924,873 บาท</li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กันยายน 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 12 จำกัด (“เสนา เอ 12”) โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท</li> </ul>
ตุลาคม 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) และสัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 11 จำกัด (“เสนา เอ 11”) และบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 12 จำกัด (“เสนา เอ 12”)</li> <li>อนุมัติการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท เสนา เอชเอฟพี 5 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป โดยบริษัท เสนา เอชเอฟพี 5 จำกัด มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท จากเดิม 126,000,000 บาท เป็น 426,000,000 บาทโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารได้อนุมัติการซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 153,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 153,000,000 บาท</li> </ul>
พฤศจิกายน 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>ขายหุ้นสามัญที่บริษัทฯ ถืออยู่ใน บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 10 จำกัด (“เสนา เอ 10”) ให้กับ บริษัท เสนา ไชลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 5,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.99 ของหุ้นทั้งหมดใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 10 และให้แก่ นายสุเมธ บุญบันดารสุข ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จำนวน 4,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของหุ้นทั้งหมดในเสนา เอ 10</li> <li>เข้าลงทุนในหุ้นบจก. พราว วาณิช ในสัดส่วนร้อยละ 55.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บจก. พราว วาณิช (ภายหลังการเพิ่มทุน) ในมูลค่าเงินลงทุนรวม 403,041,00 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมทั้งเพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในต่างจังหวัดของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะลงนามในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องการกับซื้อหุ้นและการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนกับกลุ่มผู้ถือหุ้นของ บจก. พราววาณิช และ บจก. พราววาณิช</li> <li>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</li> </ul>



เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ธันวาคม 2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 17 จำกัด (“เสนา เอ 17”) โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท</li> </ul>
มกราคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้จำนวน 3,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท ซึ่งเป็นราคาตามมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ รวมเป็นเงินค่าหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 300,000,000 บาท (“ราคาซื้อขายหุ้น”) จาก นางสาว จิตติดา กมลสุวรรณ จำนวน 2,999,998 หุ้น และจากผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นอีก 2 หุ้น โดยผู้ขายไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ทั้งนี้ในการซื้อหุ้นของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก คือ ที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคตจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 11 ตารางวา (1,011 ตารางวา) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการซื้อหุ้นเพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ</li> <li>บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ โดยบริษัทฯ ให้ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ กู้ยืมเงินจำนวน 354,146,600 บาท เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ให้แก่กรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นเดิมของ บจก. ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้</li> </ul>
กุมภาพันธ์ 2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัทดังต่อไปนี้ (1) บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ13 จำกัด (“เสนา เอ13”) (2) บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ14 จำกัด (“เสนา เอ14”) (3) บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ16 จำกัด (“เสนา เอ16”) และ (4) บริษัทท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51 : 49</li> </ul>
เมษายน 2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ และบริษัทย่อยทางอ้อม รวมจำนวน 2 บริษัท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดตั้งบริษัทย่อย : บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (“วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส”)</li> <li>- จัดตั้งบริษัทย่อยทางอ้อม : ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้จัดตั้ง บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด แล้ว บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด จะลงทุนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ บริษัท อีลิทเรสซิเดนซ์ จำกัด (“อีลิทเรสซิเดนซ์”)</li> </ul> </li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>● จ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานงวดวันที่ 1 มกราคม 2561– 31 ธันวาคม 2561 จำนวนประมาณ 384,051,888.40 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.270310 บาท โดยจ่ายจากกำไรของบริษัทฯ ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จำนวนประมาณ 384,051,888.40 บาท</li> <li>● แก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 22 ข้อ 23 ข้อ 24 และข้อ 30ก</li> </ul> <p>ข้อ 22 การประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้จัดขึ้น ณ ท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ หรือ จังหวัดใกล้เคียง หรือ ณ ที่อื่นใดตามที่ประธานกรรมการ หรือ ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการจะกำหนดหนึ่ง การประชุมคณะกรรมการ หากประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการเห็นสมควร จะกำหนดให้กรรมการของบริษัทฯ เข้าประชุมและดำเนินการใดๆ ในการประชุมดังกล่าวผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้</p> <p>ข้อ 23 ในการเรียกประชุมคณะกรรมการ ไม่ว่าจะเป็นการประชุมด้วยตนเองหรือการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการจัดส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันนัดประชุมเร็วกว่านั้นก็ได้ ทั้งนี้ หากเป็นการเรียกประชุมคณะกรรมการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม จะส่งโดยจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้</p> <p>ข้อ 24 ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง ไม่ว่าจะเป็นการประชุมด้วยตนเองหรือการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ให้ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม</p> <p><u>ในกรณีที่มีการประชุมคณะกรรมการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การดำเนินการจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารกำหนด หรือตามที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด</u></p> <p><u>กรรมการบริษัทซึ่งเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยวิธีการและเป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวมาข้างต้นถือว่าเป็นการเข้าร่วมประชุมอันสามารถนับเป็นองค์ประชุมได้ และถือว่าการประชุมคณะกรรมการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวมีผลเช่นเดียวกับการประชุมตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในกฎหมายและข้อบังคับฉบับนี้</u></p>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2562	<p>ข้อ 30ก ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด อาจเข้าชื่อกันร้องขอเป็นหนังสือให้คณะกรรมการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อใดก็ได้ โดยในหนังสือร้องขอนั้นจะต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน ในกรณีเช่นนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นภายในสี่สิบห้า(45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือร้องขอดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น</p> <p><u>ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่น ๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้จะเรียกประชุมเองก็ได้ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร</u></p> <p><u>ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคสองครั้งใด จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ ผู้ถือหุ้นตามวรรคสองต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 11 (SENA-WK) โดยไม่คิดมูลค่า ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 11 (SENA-WK) จำนวนไม่เกิน 3,050,000 หน่วยมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท มีอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ 3 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขาย โดยเสนอขายครั้งเดียวให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จำนวน 18 ราย ซึ่งมีผู้บริหารและพนักงานที่ได้รับสิทธิมากกว่า 5 % ของใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WK จำนวน 7 ราย และไม่มีกรรมการได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WK</li> </ul> </li> <li>● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 1,276,965 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,446,152,603 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,444,875,638 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,444,875,638 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมีได้นำออกจำหน่ายซึ่งเหลือจากการรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC) จำนวน 968,680 หุ้น และ ครั้งที่ 4 (SENA-WD) จำนวน 21,680 หุ้น และตัดหุ้นสามัญที่เหลือจากการจัดสรรหุ้นปันผลตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 จำนวน 286,605 หุ้น รวมทั้งสิ้น จำนวน 1,276,965 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ</li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 3,050,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,444,875,638 บาท เป็น 1,447,925,638 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 3,050,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 11 (SENA-WK) และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ</li> <li>● จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,050,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 11 (SENA-WK)</li> <li>● ขายสิทธิในการซื้อที่ดินโครงการพัฒนาคันทรีคลับจำนวน 111 แปลง ให้แก่ บริษัท เสนา วณิช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมถึงการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท รวมถึงบุคคลหรือคณะบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายสิทธิในการซื้อที่ดินโครงการพัฒนาคันทรีคลับ ตลอดจนจัดหาและแต่งตั้งบุคคลอื่นๆ ที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องมี หรือแต่งตั้ง หรือกรณีอื่นใดที่เห็นสมควร รวมทั้งมีอำนาจในการมอบอำนาจให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดเข้าติดต่อ เจริญ ตกลง เข้าทำ ลงนาม แก้ไขในสัญญา และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการต่างๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการขายสิทธิในการซื้อที่ดินโครงการพัฒนาคันทรีคลับ</li> </ul>
พฤษภาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>● จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ จำนวน 1 บริษัท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์ในการให้บริการรับเหมาก่อสร้าง บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด (“ทีเค นวกิจ”)</li> <li>● เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ17 จำกัด (“เสนา เอ17”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49</li> </ul>
สิงหาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>● จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ประจำปี 2562 สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.078426 บาท สำหรับหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 1,423,727,420 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 111,657,247 บาท ทั้งนี้เงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายจากกำไรสุทธิของกิจการส่วนที่บริษัทฯ เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 ซึ่งผู้รับเงินปันผลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาสามารถขอรับเครดิตภาษีเงินปันผลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในมาตรา 47 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร</li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กันยายน 2562	<p>● แฉ้งการเปลี่ยนชื่อของบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยที่บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>ชื่อเดิม : บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ชื่อใหม่ : บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด</p> <p>และปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยเพื่อให้การบริหารจัดการภายในมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพ โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เพิ่มทุนในบริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (“วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส”) (ซึ่งมีฐานะเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.70) จำนวน 192,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,000,000 บาท เป็น 193,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 192,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท โดยบริษัทฯ จงซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งจำนวน เนื่องจากผู้ถือหุ้นใน บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด อีก 3 ราย ไม่ประสงค์จะใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มเติมจากเดิมที่มีอยู่คนละ 1 หุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสิทธิจำนวน 191,424 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 191,424,100 บาท และหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เกินกว่าสิทธิจำนวน 576 หุ้น ราคาหุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 576,000 บาท</li> <li>ทั้งนี้ จากการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 99.70 เป็นร้อยละ 100.00</li> <li>2. ขายหุ้นที่ถือใน บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด (“เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์”) (ซึ่งมีฐานะเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99) จำนวน 192,172 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด ให้แก่ บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด ในราคาหุ้นละ 1,000.112 บาท ซึ่งเป็นราคาตามมูลค่าทางบัญชี (ตามข้อมูลทางการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562) รวมเป็นเงิน 192,193,523.26 บาท</li> </ol>
ธันวาคม 2562	<p>● จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ จำนวน 1 บริษัท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ14 จำกัด</p>

## ภาพรวมธุรกิจของบริษัทฯ

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวกลยุทธ์ “Eco Innovation” ซึ่งจะเน้นการนำเอาเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ มาพัฒนาสินค้าและบริการให้ดียิ่ง ๆ ขึ้น เพื่อช่วยประหยัดพลังงาน ประหยัดเวลา และเพิ่มประสิทธิภาพสิ่งที่ทำอยู่แล้วให้ดียิ่งขึ้น ควบคู่ไปกับกลยุทธ์ “หัวใจคิด หัวใจ” หรือรูปแบบการดำเนินงานที่ใช้หัวใจคิดในการทำงาน และหัวใจในการบริการ ซึ่งเป็นแนวทางปฏิบัติที่บริษัทฯ ดำเนินการมาโดยตลอด โดยนำเสนอและถ่ายทอดผ่านภาพยนตร์โฆษณาเพื่อสื่อสารตัวตนของบริษัทฯ ไปยังกลุ่มลูกค้าอย่างแพร่หลาย

ด้านการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ยังคงมุ่งดำเนินธุรกิจสีเขียว หรือ Go Green โดยได้เริ่มดำเนินโครงการบ้านโซลาร์ หรือ SENA Solar House ในปี 2559 ซึ่งบริษัทฯ มีแผนดำเนินงานที่จะมีการติดตั้งแผงโซลาร์ให้กับบ้านพักอาศัยทุกหลังและพื้นที่ส่วนกลางเพื่อช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายรวมถึง ยังเป็นการนำเทคโนโลยีพลังงานแสงอาทิตย์ที่บริษัทฯ ขยายธุรกิจเข้าไปดำเนินงานมาต่อยอดในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ตามที่ นโยบายที่รัฐบาลส่งเสริมการผลิตรถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเป้าหมายของประเทศ และการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เริ่มหันมาสนใจใช้งานรถยนต์ไฟฟ้าแทนรถยนต์ที่ใช้น้ำมันแบบเดิม ทำให้คาดการณ์ว่า ความต้องการใช้รถยนต์ไฟฟ้า หรือ Electric Vehicle (EV) ในระยะ 5 ปีข้างหน้าจะมีแนวโน้มของการขยายตัวต่อเนื่องนั้น บริษัทฯ จึงมีแผนดำเนินงานที่สอดคล้องกับเรื่องดังกล่าว โดยจะติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) และ/หรือ เครื่องชาร์จรถยนต์พลังงานไฟฟ้า (EV Charger) ภายใต้ชื่อ EV ready รองรับยานยนต์ที่ใช้อิเล็กตรอนไฟฟ้าทั้งแบบไฮบริด และ ปลั๊กอินไฮบริด (PHEV) รวมถึงยานยนต์ไฟฟ้าชนิดแบตเตอรี่ (BEV) ภายในโครงการของบริษัทฯ ทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียม ซึ่งปัจจุบันมีโครงการที่เริ่มดำเนินการแล้ว อาทิ

 <p>เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา</p>	 <p>เสนาพาร์ค วิลลส์ รามอินทรา-วงแหวน</p>
 <p>เสนาวิลลส์ บรมราชชนนี – สาย 5</p>	 <p>เสนา วิลลส์ ลำลูกกา – คลอง 6</p>
 <p>เสนา แกรนด์โฮม รังสิต – ดิวนนท์</p>	 <p>เสนา แกรนด์โฮม รามอินทรา กม.8</p>





เสนา อเวนิว บางกะดี - ดิوانนท์



เสนา ช็อปปิ้งเซ็นเตอร์ สุขุมวิท 113



เสนา ช็อปปิ้งเซ็นเตอร์ พหลโยธิน - คูคต



เสนา ช็อปปิ้งเซ็นเตอร์ บางแค - เทอดไท



เสนา ช็อปปิ้งเซ็นเตอร์ ลำลูกกา - คลอง 2



เสนา ทาวน์ รามอินทรา



เดอะคิตช์ พาร์ค พหลโยธิน - คูคต



นิช ไพร์ม ทองหล่อ - เพชรบุรี



นิช ไพร์ม เตปูน - อินเทอร์เน็ต



นิช โมโน สุขุมวิท 50











นิช โมโน เมกะ สเปซ บางนา



นิช โมโน ฟิค บางนา



 <p>นิช โมโน เจริญนคร</p>	 <p>นิช โมโน สุขุมวิท - แบร์ริ่ง</p>
 <p>นิช ไอดี แอท ปากเกร็ด สเตชั่น</p>	 <p>นิช ไอดี เสรีไทย - วงแหวน</p>
 <p>นิช ไอดี สุขุมวิท 113</p>	 <p>นิช ไอดี พระราม 2 - ดาวคะนอง</p>
 <p>ปิติ สุขุมวิท 101</p>	 <p>เสนา - อาศุ พระราม 9</p>

นอกจากนี้ ปี 2562 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่จำนวน 11 โครงการ มูลค่าโครงการกว่า 10,172 ลบ. และยังมีการร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับ บริษัท อันคิว อันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในประเทศญี่ปุ่น ในสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนไปเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2559 โดยมีเป้าหมายเพื่อขยายฐานรายได้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้เทคโนโลยีและการบริหารจัดการเพื่อนำมาพัฒนาองค์กรต่อไป

สรุปภาพรวมการเปลี่ยนแปลงในปี 2562 ของบริษัทฯ โดยเปิดโครงการใหม่จำนวน 11 โครงการ มูลค่าโครงการกว่า 10,172 ลบ. โดยรายละเอียด ดังนี้

โครงการ		ลักษณะโครงการ	วันเปิดโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
1	Niche Mono สุขุมวิท - ปู่เจ้า	คอนโด 12 ชั้น 3 อาคาร จำนวน 572 ยูนิต	มี.ค.2562	1,559
2	The Living Naraya 2 (เสนา วณิชฯ)	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และ 1 ชั้น จำนวน 91 ยูนิต	มี.ค.2562	264
3	บ้านบุรพา - ป่อวิน (เสนา วณิชฯ)	บ้านทาวน์โฮม จำนวน 259 ยูนิต	มี.ค.2562	440
4	พราวทาวน์ - ป่อวิน (เสนา วณิชฯ)	บ้านทาวน์โฮม จำนวน 212 ยูนิต	มี.ค.2562	254
5	SENA Ville - นาดี อุดรธานี (เสนา วณิชฯ)	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และ 1 ชั้น จำนวน 137 ยูนิต	ก.ค. 2562	490
6	SENA Grand Home ติวานนท์ - รังสิต	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 88 ยูนิต	ก.ย. 2562	695
7	ปิติ สุขุมวิท 101 (JV)	คอนโด 18 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 170 ยูนิต	ก.ย. 2562	1,154
8	Niche Mono แจ้งวัฒนะ (JV)	คอนโด 35 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 1,009 ยูนิต	ก.ย. 2562	2,339
9	SENA AZU พระราม 9	คอนโด 8 ชั้น 3 อาคาร จำนวน 569 ยูนิต	ต.ค. 2562	2,096
10	SENA Grand Home - งามอินทรา กม.8	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 7 ยูนิต	ต.ค. 2562	57
11	SENA Ville ลำลูกกา - คลองหก	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 201 ยูนิต	พ.ย. 2562	824
			รวม	10,172

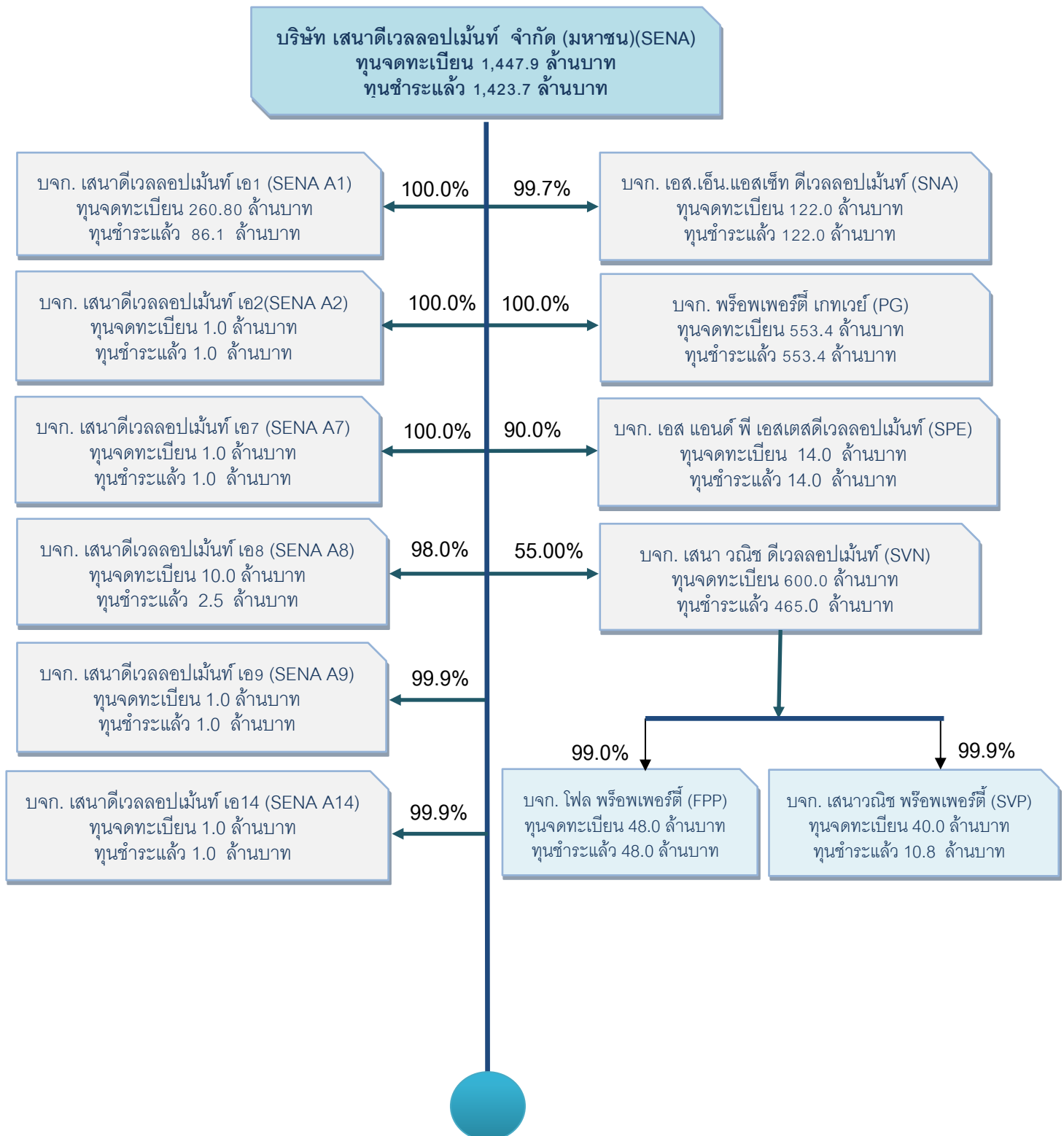
## 1.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2562

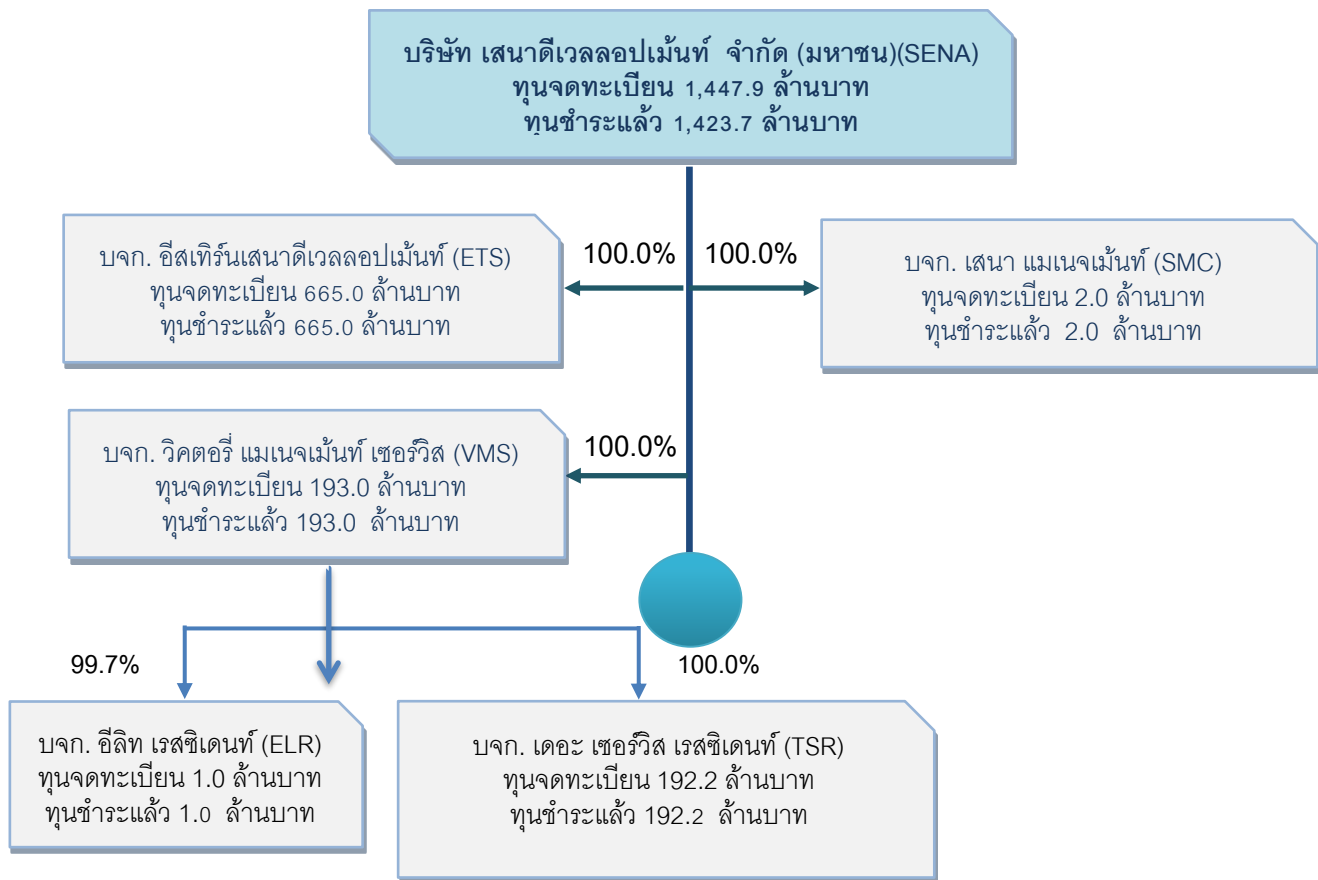
( \_\_\_\_\_ คือบริษัทย่อยและบริษัททางอ้อม, ..... คือ กิจการร่วมค้าและบริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า)

กลุ่มบริษัทในเครือบมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์

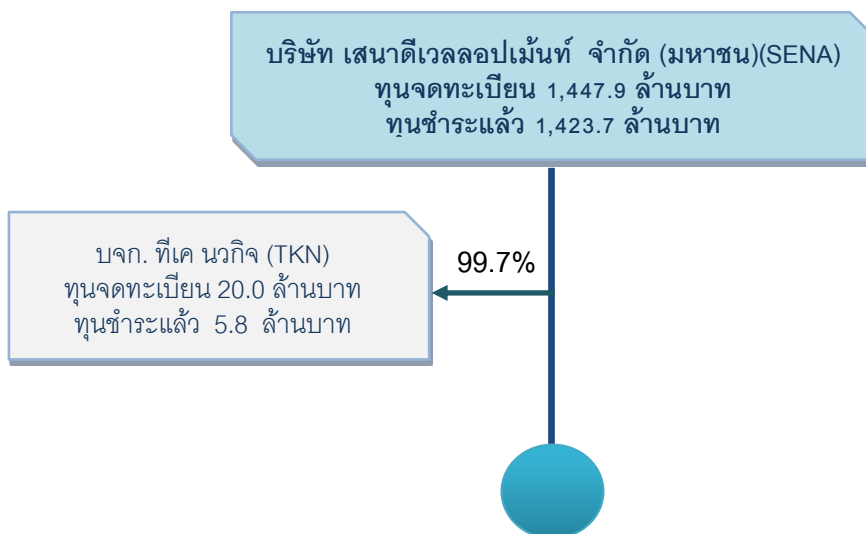
1. บริษัทย่อยทางตรง บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มอสังหาริมทรัพย์)



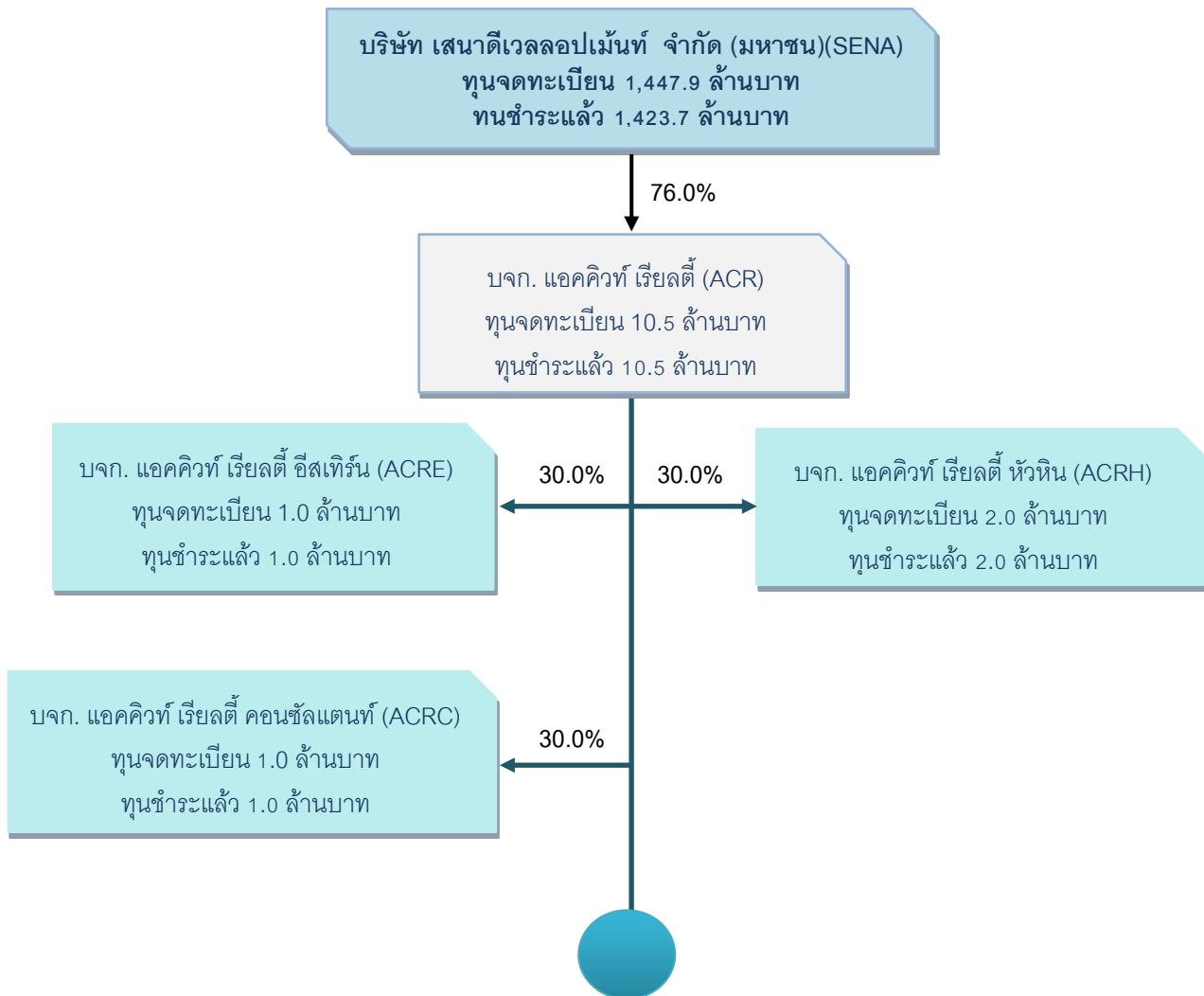
2. บริษัทย่อยทางตรงและย่อยทางอ้อม บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มธุรกิจให้เช่าและบริการ)



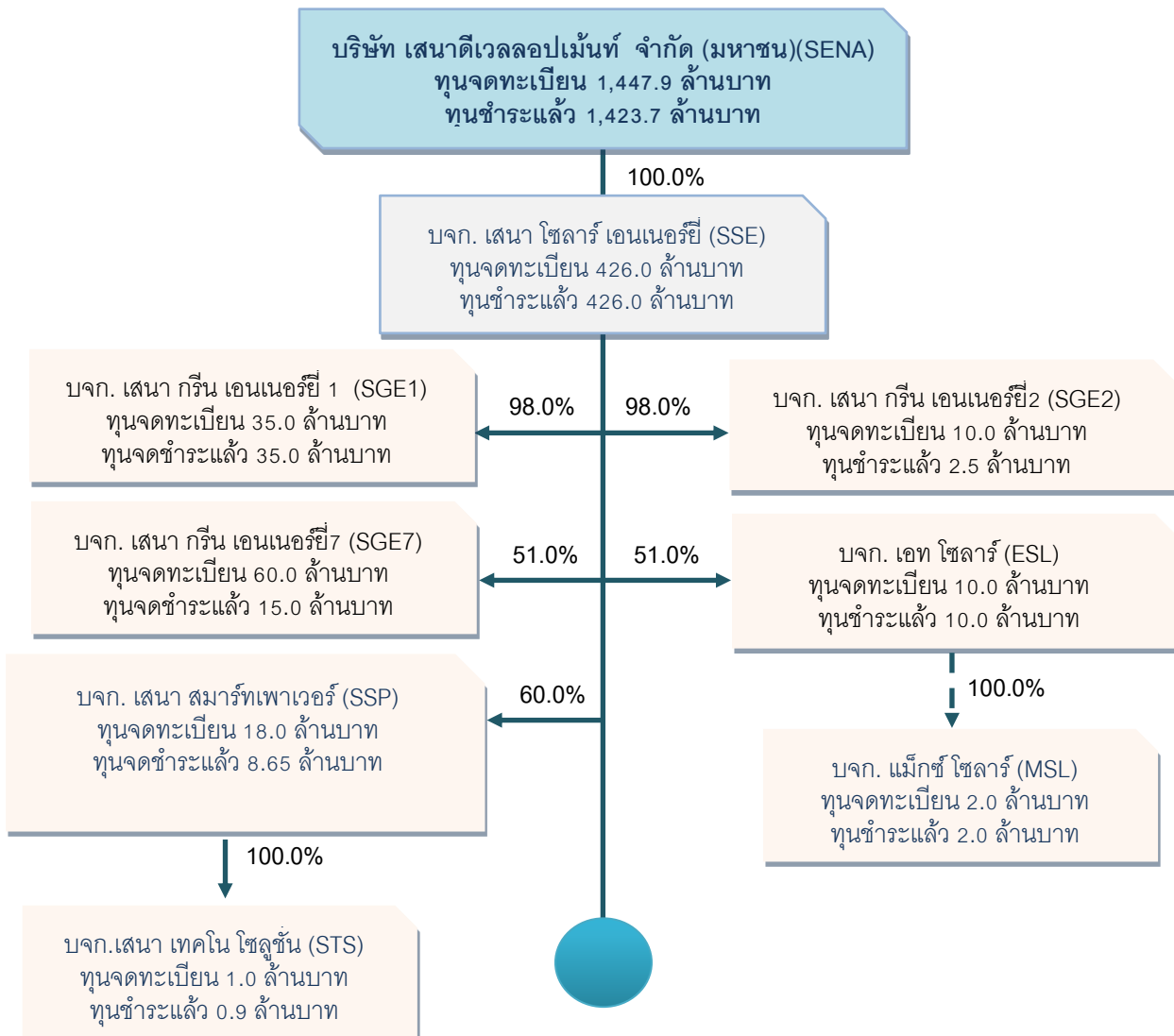
3. บริษัทย่อยทางตรง บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มรับเหมาก่อสร้าง)



4. บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มตัวแทนนายหน้า)

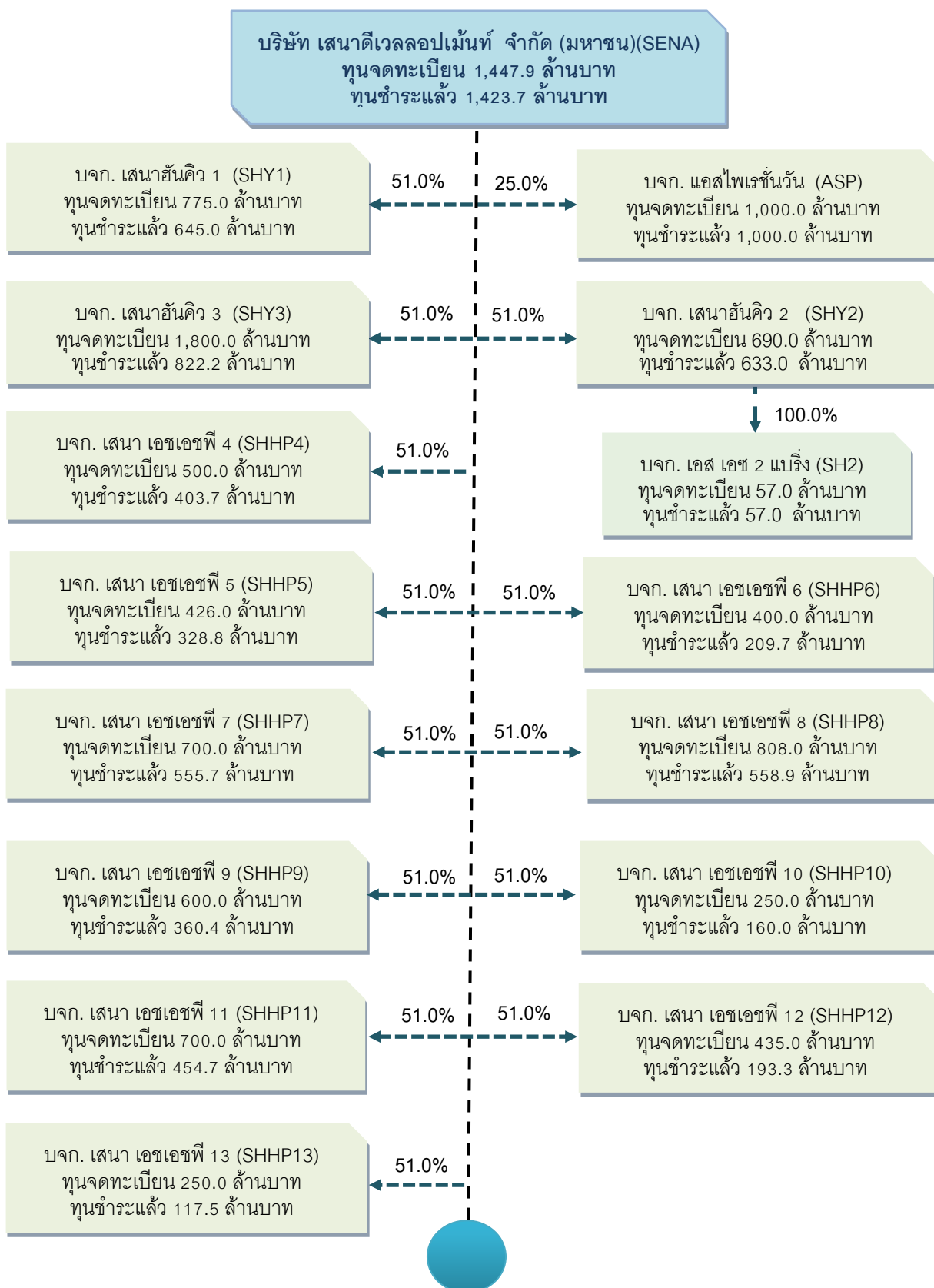


5. บริษัทย่อยทางตรงและย่อยทางอ้อม บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มโซลาร์)



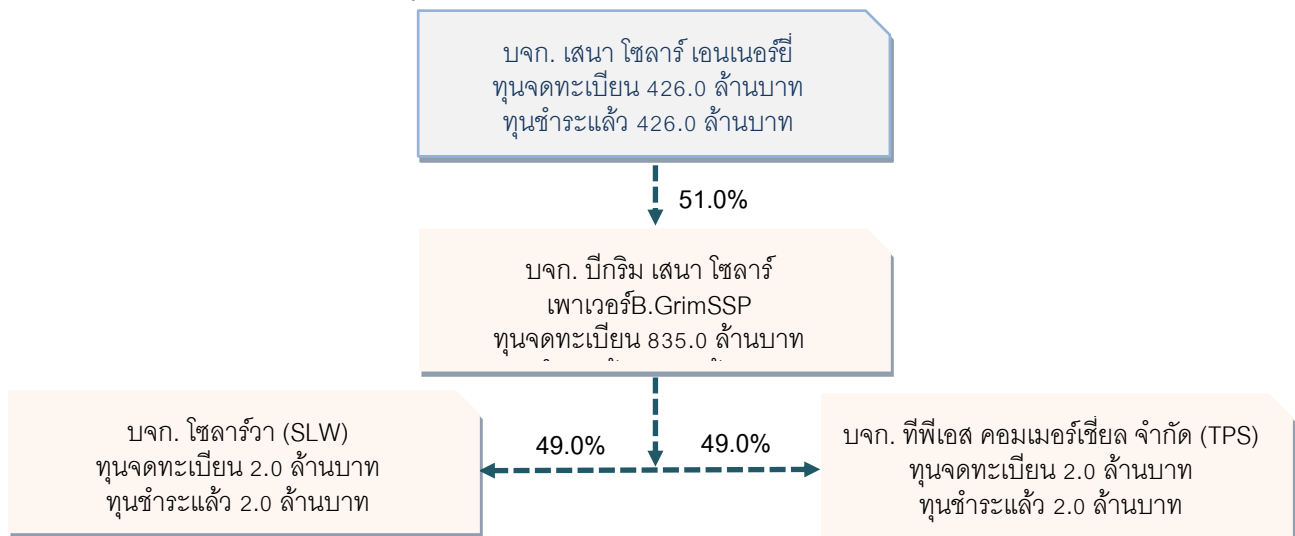
## 6. บริษัทร่วมทุน

### 6.1 บริษัทร่วมทุน บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์





## 6.2 บริษัทร่วมทุน บจก.เสนาโซลาร์ เอนเนอร์ยี



หมายเหตุ : งบการเงิน บจก.ปีกрімฯ รับรู้ส่วนได้เสีย 97% จากงบการเงินบ.ย่อย , บจก.เสนาโซลาร์ รับรู้ส่วนได้เสีย 51%จากงบการเงินรวม

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรภายใต้การบริหารบริษัทย่อย 30 บริษัท โครงการร่วมค้า 14 บริษัท และกิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย 3 บริษัท และบริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า 1 บริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทธุรกิจดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายบริษัทฯและบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 40 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น ประมาณ 23,617 ล้านบาท
- ธุรกิจเช่าและบริการ
- ธุรกิจโซลาร์

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

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย ได้แก่

- SENA: ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งแนวราบและแนวสูงและธุรกิจเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 SENA มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 34 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 15 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ เสนาทาวน์ เสนาแกรนด์ไฮม์ เสนาวิลล์ เสนาพาร์ควิลล์ และเสนา eco town สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม 19 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ Niche Pride, Niche ID, Niche Mono, Kith Plus และ Kith และโครงการเพื่อเช่า 1 โครงการคือ คอมมูนิตี้มอลล์ “เสนาเฟสท์”
- SNA : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายและธุรกิจเช่า บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.7 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 SNA มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ TheKith ติวานนท์โครงการเพื่อเช่า 1 โครงการ คือ เสนา แอร์เฮาส์ สุขุมวิท 50
- SPE : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 90.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- PG : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 PG มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือโครงการเสนาพาร์คแกรนด์
- SENA A1 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- SENA A2 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- SENA A7 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

- SENA A8 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 98.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- SENA A9 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.8 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- SENA A14 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- SVN : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 55.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- FPP : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมี SVN ถือหุ้นร้อยละ 99.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- SVP: ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมี SVN ถือหุ้นร้อยละ 99.9 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- SHY1 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียลตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- SHY2 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียลตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน สุขุมวิท แบ ริ่ง”
- SH2 : (บริษัทย่อยของบริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมี บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- SHY3 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียลตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “ปิติ เอกมัย”
- SHHP4 : (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน เมกะ สเปซ บางนา”
- SHHP5 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน เจริญนคร”

- SHHP6 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “ปิติ สุขุมวิท 101”
- SHHP7 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน รามคำแหง”
- SHHP8 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพร์ด สาทร-ท่าพระ”
- SHHP9 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “เสนา-อาศุ พระราม 9”
- SHHP10 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพร์ด สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอฯ”
- SHHP11 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน แจ้งวัฒนะ”
- SHHP12 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพร์ด บางโพ”
- SHHP13 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพร์ด อีสรมภาพ”

#### ธุรกิจเช่าและบริการ ได้แก่

- VMS : ดำเนินธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการโครงการ บริษัทฯ ถือหุ้น 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2562

- TSR :** บริษัทย่อยของ VMS ดำเนินธุรกิจให้บริการอพาร์ทเมนท์ และสาธารณูปโภค และให้บริการการบริหารงานนิติบุคคล บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 VAM มีโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าที่อยู่ภายใต้การบริหารได้แก่ “เสนาเฮาส์ พหลโยธิน 30” ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน ซอย 30 และโครงการ “เสนาเฮาส์ ลำลูกกาคลอง 2” บริเวณลำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี
- ELR :** บริษัทย่อยของ VMS ดำเนินธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการโครงการ บริษัท VMS ถือหุ้นร้อยละ 99.7 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- ETS :** ดำเนินธุรกิจเช่าและให้บริการประเภทสนามกอล์ฟ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ETS มีโครงการสนามกอล์ฟที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการพัฒนาคันทรีคลับ แอนด์ รีสอร์ท
- SMC :** ดำเนินธุรกิจให้บริการ บริหารจัดการและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 4 โครงการ
- ACR :** บริษัท แอคคิวิท์ เรียลตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสองของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 76.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- ACRE :** บริษัทย่อยของ ACR ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสอง รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ บริษัท ACR ถือหุ้นร้อยละ 30.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- ACRH :** บริษัทย่อยของ ACR ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสอง รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ บริษัท ACR ถือหุ้นร้อยละ 30.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- ACRC :** บริษัทย่อยของ ACR ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสอง รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ บริษัท ACR ถือหุ้นร้อยละ 30.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- ASP :** **บริษัท แอสไพร์ชั่น วัน จำกัด :** (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการ เป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 25.0 บริษัท ไอร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 60.0 และ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 15.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินโครงการอาคารสำนักงาน

#### ธุรกิจโซลาร์ ได้แก่

- SSE :** **บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด :** ดำเนินธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์แบบครบวงจร โดยมีทั้งโซลาร์ฟาร์มและโซลาร์รูฟท็อป บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- ESL :** ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 49.0) ประกอบธุรกิจจำหน่ายอุปกรณ์และแผงโซลาร์
- MSL :** ดำเนินธุรกิจให้บริการทางด้านวิศวกรรม การจัดซื้อ จัดจ้างและการก่อสร้าง (EPC) ที่เกี่ยวกับพลังงานแสงอาทิตย์ โดยมี ESL ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

SGE1,SGE2 : ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 98.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

SGE7 : ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

SSP : ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 59.9 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

STS : บริษัท เสนา เทคโนโลยี โซลูชั่น จำกัด ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี บริษัท เสนา สมาร์ท พาวเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

B.grim-SSP : บริษัท ปีกิริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด : (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยเป็นการร่วมทุนระหว่าง บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ปีกิริม เพาเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลงทุนใน SLW และ TPS ซึ่งประกอบธุรกิจโซลาร์ ฟาร์ม

SLW : ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โดยมี บริษัท ปีกิริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 51.0)

TPS : ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โดยมี บริษัท ปีกิริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 51.0)

#### ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ได้แก่

TKN : ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยมี บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.7 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

#### โครงสร้างรายได้แยกตามผลิตภัณฑ์

บริษัทมีรายได้หลักมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย พร้อมให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรนอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึง รายได้จากการให้เช่าและบริการรายได้โซลาร์และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางแสดงรายได้ดังต่อไปนี้

ประเภทรายได้	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รายได้จากการขาย :						
- แนวราบ	1,454.2	28.2	968.3	18.1	873.6	17.0
- แนวสูง	3,081.0	59.7	3,566.0	66.6	2,896.0	56.3
<b>รวมรายได้จากการขาย</b>	<b>4,535.2</b>	<b>87.9</b>	<b>4,534.3</b>	<b>84.7</b>	<b>3,769.6</b>	<b>73.3</b>
2. รายได้จากการให้เช่าและบริการ	347.4	6.7	766.7	14.3	1,272.6	24.8
3. รายได้โซลาร์	278.4	5.4	54.5	1.0	98.3	1.9
<b>รวมรายได้</b>	<b>5,161.0</b>	<b>100.0</b>	<b>5,355.5</b>	<b>100.0</b>	<b>5,140.5</b>	<b>100.0</b>
4. รายได้อื่น	60.2		184.1		157.1	












## 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 แบรินด์หลัก 5 แบรินด์ ดังนี้

ชื่อแบรนด์หลัก	ลักษณะที่อยู่อาศัย	ตราสินค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	กลุ่มลูกค้า (เงินเดือน/คน)
<b>เสนา</b> ➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการแนวราบ โดยจะมีการแตกเป็นชื่อแบรนด์ย่อยเพื่อให้สอดคล้องกับทำเลที่ตั้งและลักษณะโครงการ ณ ปัจจุบันมีอยู่ 7 โครงการภายใต้ชื่อเสนา คือ <ul style="list-style-type: none"> <li>• เสนาพาร์ค แกรนด์</li> <li>• เสนาแกรนด์โฮม</li> <li>• เสนาพาร์ค วิลล์</li> <li>• เสนาวิลล์</li> <li>• เสนา ทาวน์</li> <li>• เสนา อเวนิว</li> <li>• เสนา ซ็อบเฮ้าส์</li> </ul> และโครงการอื่นๆ ภายใต้การบริหารงานของเสนา <ul style="list-style-type: none"> <li>• เอสวิลล์</li> <li>• พัทยาคันทรีคลับโฮมแอนด์เรสซิเดนซ์</li> <li>• บ้านนุรพา</li> </ul>	บ้านเดี่ยว		8 - 12	150,000 บ. ขึ้นไป/เดือน
	บ้านเดี่ยว		6.99 - 15	100,000-150,000 บ./เดือน
	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด		6 - 8	100,000-150,000 บ./เดือน
	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด		4 - 7	50,000 - 100,000 บ./เดือน
	ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ		4 - 6	50,000-80,000 บ./เดือน
	โฮมออฟฟิศ		4 - 5	60,000 - 80,000 บ./เดือน
	โฮมออฟฟิศ และอาคารพาณิชย์		5 - 7	80,000 - 150,000 บ./เดือน
	บ้านเดี่ยว		5.19	(Sold Out)
	บ้านเดี่ยว		4 - 5	50,000 - 80,000 บ./เดือน
	ทาวน์โฮม		1.79	20,000 - 30,000 บ./เดือน
	ทาวน์โฮม		1.45	15,000 - 20,000 บ./เดือน



ชื่อแบรนด์หลัก	ลักษณะที่อยู่อาศัย	ตราสินค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	กลุ่มลูกค้า (เงินเดือน/คน)
<ul style="list-style-type: none"> <li>พรวทาวน์</li> <li>เดอะลิฟวิ่ง นาราญา</li> </ul>	บ้านเดี่ยว		2.79	40,000 - 80,000 บ./เดือน
<b>ปีติ</b> ➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการ คอนโดมิเนียมระดับบน	คอนโดมิเนียม		4.45 - 13	PITI 90,000 - 250,000 บ./เดือน
<b>นิช</b> ➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการ คอนโดมิเนียมระดับกลาง-ค่อนข้างสูง	คอนโดมิเนียม และ อาคารพาณิชย์	  	3 - 5  2.1 - 5  1.5 - 2	Niche Pride 40,000 - 200,000บ./เดือน  Niche Mono 45,000 - 60,000 บ./เดือน  Niche ID 15,000 - 50,000บ./เดือน
<b>คิทท์</b> ➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการ คอนโดมิเนียมระดับกลาง-ล่าง	คอนโดมิเนียม		0.99 - 2.5	Kith 30,000 - 40,000 บ./เดือน
<b>เสนา อาซู</b> ➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการ คอนโดมิเนียมระดับกลาง - ค่อนข้างสูง	คอนโดมิเนียม		3 - 5	SENA-AZU 50,000 - 100,000 บ./เดือน

คำนวณอัตราดอกเบี้ย 6.5% ระยะเวลา 30 ปี

## กลุ่มลูกค้าของธุรกิจ

บริษัทฯ ได้แบ่งกลุ่มผู้บริโภคตามสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมโดยกลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัทฯ คือกลุ่มผู้ที่มีสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมในระดับกลาง (ระดับ A ถึง C) ทางฝ่ายวิจัยธุรกิจของบริษัทฯ จะเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่ศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคกลุ่มดังกล่าวในแต่ละพื้นที่พร้อมกับการวิเคราะห์ข้อมูลในด้านอื่นๆ เช่น สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจสังคมการขยายตัวของเมืองสภาวะการแข่งขันเพื่อนำไปประกอบการพัฒนาโครงการตลอดจนกำหนดกลุ่มเป้าหมายและกลยุทธ์ทางการตลาดต่อไปโดยหัวใจหลักของการวิจัยคือการนำข้อมูลเชิงลึกที่ได้มาพัฒนาทั้งสินค้าและบริการที่มีคุณค่าตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคอันนำไปสู่ความเชื่อมั่นที่มีต่อแบรนด์และความสำเร็จทางธุรกิจ

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 เริ่มตั้งแต่การเลือกที่ดิน การวางแผนโครงการ การออกแบบ การว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง และการบริหารการขายบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินที่ตั้งโครงการ และจะเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และอยู่ในแนวสาธารณูปโภค โดยกำหนดระดับราคาซึ่งเป็นราคาขายที่สามารถแข่งขันได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการขายโครงการแนวราบ โดยจะมีบ้านตัวอย่างที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วให้ลูกค้าได้พิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อ

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีโครงการที่อยู่ภายใต้การพัฒนาทั้งสิ้น 33 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบจำนวน 9 โครงการ, โครงการแนวสูงจำนวน 11 โครงการ และโครงการร่วมทุน จำนวน 13 โครงการ (รายละเอียดตามตารางแสดงโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการพัฒนา)

**การให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรบริษัทฯ** มีนโยบายที่จะให้บริการหลังการขายแบบครบวงจรสำหรับที่อยู่อาศัยในทุกโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ประทับใจให้กับกลุ่มลูกค้า อาทิ การดูแลด้านความปลอดภัย การร่วมสร้างคุณภาพสังคมที่อบอุ่นของแต่ละโครงการ การบริหารจัดการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและสภาพแวดล้อมโครงการภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่ส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมทั้งการเป็นสื่อกลางในการอำนวยความสะดวกในการขายบ้านให้แก่กลุ่มลูกค้าของโครงการเสนา (Resale Agent) เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับกลุ่มลูกค้าภายใต้แนวคิด “Integrating Customers Experience” ซึ่งเป็นแนวคิดในการบริหารโครงการและการบริการลูกค้าแบบครบวงจร ทั้งก่อนเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ ไปตลอดจนถึงหลังจากขายที่อยู่อาศัยของโครงการ (Integrated Solution) 31

ธันวาคม 2562 เปิดให้บริการ 43 สัญญา 31 โครงการ ในรูปแบบรับจ้างบริหารนิติบุคคล/โครงการ ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัทย่อย (VMS) ประกอบด้วย

- นิติบุคคล โครงการเสนาทาวน์ รามอินทรา 1
- นิติบุคคล โครงการเสนาช็อปเฮ้าส์ ลำลูกกา คลอง 2
- นิติบุคคล โครงการเสนาช็อปเฮ้าส์ สุขุมวิท 113
- สัญญาบริหารจัดการอาคารจอดรถและบริหารจัดการคู่สัญญาเช่าพื้นที่
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี เพชรเกษม-บางแค
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิท์พัสพลโยธิน-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 โครงการเดอะคิท์พัส สุขุมวิท 113
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิท์ ติวานนท์
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี พระราม 2 เฟส 2
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิท์ไฮท์ บางกะดี-ติวานนท์ เฟส 1 และ เฟส 2
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิท์ ลำลูกกากลอง 2
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดีสุขุมวิท 113
- นิติบุคคล โครงการนิช โมโน บางนา
- นิติบุคคล โครงการนิช โมโนฟิค บางนา
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี บางแค เฟส 1
- นิติบุคคล โครงการนิช ไพร์ด ทองหล่อ-เพชรบุรี
- นิติบุคคล โครงการนิช โมโน รัชวิภา
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี เสรีไทย เฟส 1
- นิติบุคคล โครงการนิช โมโน สุขุมวิท 50
- นิติบุคคล โครงการเสนาช็อปเฮ้าส์ พลโยธิน-คูคต
- นิติบุคคล โครงการเสนาช็อปเฮ้าส์ บางแค-เทอดไท
- นิติบุคคล โครงการ นิช ไอดี แอท ปากเกร็ด สเตชั่น
- นิติบุคคล โครงการนิช โมโน สุขุมวิท-ปุเจ้า
- นิติบุคคล โครงการนิช โมโน สุขุมวิท-แบร์ริง
- นิติบุคคล โครงการบ้านจัดสรร เสนาแกรนด์ไฮม รัชสิต-ติวานนท์ (เฟส 5.1)

ทั้งนี้ สัญญาจ้างบริหารอาคารชุดส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 1 ปี โดยเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้วการพิจารณาต่ออายุสัญญาขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมของลูกบ้านในแต่ละโครงการ

**ตารางแสดงโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ณ 31 ธันวาคม 2562**

No.	Project Name	Launch	Total		Presales		Transfer		Remaining		Backlog	
			Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)
1	<a href="#">Housing - SENA</a>											
1	Sena Park Grand Ramindra	Jun-13	174	1,487	116	955	112	919	58	532	4	36
2	Sena Avenue Bangkokadee	Dec-15	41	195	20	88	20	88	21	107	-	-
3	Sena Ville Borommaratchachonnani Sai 5	Feb-16	202	906	65	303	57	267	137	603	8	36
4	Sena Park Ville Ramindra Wongwaen	Feb-16	218	1,315	145	810	142	792	73	504	3	18
5	Sena Shop House Phaholyothin Khukot	Jul-17	30	204	10	75	9	65	20	129	1	10
6	Sena Shop House Bangkae - Terdthai	Aug-17	59	487	45	359	43	343	14	128	2	16
7	Sena Grand Home Rangsit - Tiwanon	Sep-19	88	695	3	28	-	-	85	667	3	28
8	Sena Grand Home Ramindra KM.8	Oct-19	7	57	2	16	2	16	5	41	-	-
9	Sena Ville Lamlukka - Klong 6	Nov-19	215	882	4	15	-	-	211	867	4	15
	<b>Total Housing Projects</b>		<b>1,034</b>	<b>6,227</b>	<b>410</b>	<b>2,650</b>	<b>385</b>	<b>2,490</b>	<b>624</b>	<b>3,578</b>	<b>25</b>	<b>159</b>
1	<a href="#">Condominium - SENA</a>											
1	The Niche Mono Ratchavipha	Nov-13	842	2,374	753	2,088	752	2,086	89	285	1	3
2	The Niche Pride Thonglor - Phetchaburi	Aug-15	667	2,503	633	2,309	556	2,020	34	194	77	289
3	The Niche ID Rama 2 Phase 2	Sep-16	322	611	299	560	298	558	23	51	1	2
4	The Kith Lite Bangkokadee Phase 2	Feb-17	348	404	328	378	326	375	20	27	2	3
5	The Niche ID Sukhumvit 113	May-17	366	636	349	601	349	601	17	35	-	-
6	The Niche ID @ Pakred Station	Jul-17	864	1,697	584	1,095	390	714	280	602	194	381
7	The Kith Plus Phaholyothin Khukot	Sep-17	364	488	227	292	218	280	137	197	9	12
8	The Niche ID Rama 2 Phase 3	Mar-18	364	672	161	289	153	274	203	383	8	15
9	The Niche ID Bangkae Phase 2	Mar-18	420	743	211	367	205	357	209	375	6	11
10	The Niche ID Serithai Phase 2	Mar-18	434	766	283	485	274	469	151	281	9	16
11	Niche Mono Sukhumvit - Puchao	Feb-19	572	1,862	162	525	86	268	410	1,337	76	257
	<b>Total Condominium Projects - SENA</b>		<b>5,563</b>	<b>12,756</b>	<b>3,990</b>	<b>8,990</b>	<b>3,607</b>	<b>8,002</b>	<b>1,573</b>	<b>3,766</b>	<b>383</b>	<b>987</b>
	<b>Total Project SENA</b>		<b>6,597</b>	<b>18,983</b>	<b>4,400</b>	<b>11,639</b>	<b>3,992</b>	<b>10,493</b>	<b>2,197</b>	<b>7,344</b>	<b>408</b>	<b>1,147</b>
1	<a href="#">Housing - SENA Vanich</a>											
1	The Living Naraya 2	Mar-17	149	459	75	245	65	213	74	214	10	32
2	Baan Burapa Borwin	Oct-16	443	705	196	306	194	301	247	399	2	4
3	Proud Town	Apr-18	253	303	53	70	51	67	200	233	2	3
4	SENA Ville Nadee - Udonthani	Jul-19	166	466	5	16	-	-	161	450	5	16
	<b>Total Housing Projects - SENA VANICH</b>		<b>1,011</b>	<b>1,933</b>	<b>329</b>	<b>637</b>	<b>310</b>	<b>581</b>	<b>682</b>	<b>1,296</b>	<b>19</b>	<b>55</b>
1	<a href="#">Condominium - SENA Hankyu</a>											
1	The Niche Mono Sukhumvit - Bearing	Sep-17	1,275	3,961	1,135	3,386	462	1,439	140	576	673	1,947
2	The Niche Pride Taopoon Interchange	Mar-18	742	3,353	561	2,530	-	-	181	824	561	2,530
3	PITI Ekkamai	Aug-18	879	6,083	159	1,074	-	-	720	5,010	159	1,074
4	The Niche Mono Charoen Nakorn	Aug-18	537	1,870	371	1,246	-	-	166	624	371	1,246
5	The Niche Mono Mega Space Bangna	Nov-18	795	2,406	532	1,664	-	-	263	742	532	1,664
6	The Niche Mono Ramkhamhaeng	Nov-18	1,698	5,058	498	1,503	-	-	1,200	3,555	498	1,503
7	PITI SUKHUMVIT 101	Sep-19	168	1,162	40	241	-	-	128	921	40	241
8	Niche Mono Chaeng Watthana	Sep-19	921	2,342	126	286	-	-	795	2,055	126	286
9	SENA - AZU Rama 9	Oct-19	574	2,120	37	149	-	-	537	1,972	37	149
	<b>Total Condominium Projects - SENA Hankyu</b>		<b>7,589</b>	<b>28,356</b>	<b>3,459</b>	<b>12,078</b>	<b>462</b>	<b>1,439</b>	<b>4,130</b>	<b>16,278</b>	<b>2,997</b>	<b>10,640</b>
	<b>Total</b>		<b>15,197</b>	<b>49,272</b>	<b>8,188</b>	<b>24,354</b>	<b>4,764</b>	<b>12,512</b>	<b>7,009</b>	<b>24,918</b>	<b>3,424</b>	<b>11,841</b>

## 2.1.2 ธุรกิจเช่าและบริการ

### ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าในรูปแบบที่หลากหลายทั้งที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ให้เช่า คลังสินค้าให้เช่า ศูนย์การค้าขนาดเล็กสไตล์ CommunityMall ให้เช่า และสนามกอล์ฟซึ่งเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง (RecurringIncome) ให้แก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ผู้บริหารบริษัทฯ จะคำนึงถึงความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการก่อนที่จะตัดสินใจเลือกรูปแบบในการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของการใช้พื้นที่และตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าอยู่ในบริเวณทำเลนั้นๆ ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าแล้ว 5 โครงการ รายละเอียดดังนี้

- โครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าทั้งแบบรายเดือนและรายวัน ซึ่งมีทั้งหมด 2 โครงการ “เสนาเฮอร์สพหลโยธิน 30” และ ตั้งอยู่บริเวณถนนพหลโยธินซอย 30 กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอาคารอพาร์ทเมนท์ 2 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 155 ห้อง และ “เสนาเฮอร์ส ลำลูกกาคลอง 2” ตั้งอยู่บริเวณลำลูกกาคลอง 2 จังหวัดปทุมธานี เป็นอาคารอพาร์ทเมนท์ 1 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 41 ห้อง ภายใต้การบริหารงานของบริษัทย่อย (TSR) ณ 31 ธันวาคม 2562 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancyrate) ของเสนาเฮอร์ส พหลโยธิน 30 เฉลี่ยอยู่ที่ 69% (เฉพาะในส่วนการเช่ารายเดือน)
- โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” เป็นโครงการคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทซอย 50 ณ 31 ธันวาคม 2562 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 69%
- โครงการ “SENAFest” เป็นโครงการศูนย์การค้าขนาดเล็กสไตล์ CommunityMall บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพฯ จำนวนพื้นที่เช่าประมาณ 8,922 ตรม. ณ 31 ธันวาคม 2562 มีผู้ทำสัญญาเช่าพื้นที่แล้วกว่า 86% ของพื้นที่เช่ารวม
- โครงการ “พืชมงคลคันทรีคลับ” เป็นโครงการสนามกอล์ฟและโรงแรม ในทำเลที่ตั้งแถบเมืองพญา จ.ชลบุรี ทั้งนี้ บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดในพื้นที่รอบพัฒนาของโครงการสนามกอล์ฟต่อไป

## 2.1.3 ธุรกิจโซลาร์

### ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงโอกาสในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ซึ่งเริ่มมีทิศทางที่ดีประกอบกับได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐบาล อีกทั้งยังเป็นการช่วยรักษาสีสิ่งแวดล้อมโดยในการดำเนินธุรกิจโซลาร์ของบริษัทฯสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

#### 1. ธุรกิจขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯดำเนินงานอยู่ 2 โครงการ คือ

- โซลาร์ฟาร์ม โกดังสุขุมวิท 50 ขนาดกำลังการผลิต 0.75 MW ภายใต้การดำเนินงานของ SGE1 ขายไฟฟ้าให้การไฟฟ้าระยะเวลา 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)
ไทรฉนวน	จ.นครปฐม	8 MWp
ไทรลุ่มน้ำซ้าย	จ.นครปฐม	8 MWp
ไทรเสป	จ.นครปฐม	8 MWp
BGTT 1	จ.สระบุรี	8 MWp
BGTT 2	จ.สระบุรี	8 MWp
BGTT 3	จ.สระบุรี	6.5 MWp

2. ธุรกิจลงทุนติดตั้ง และขายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์รูปแบบ Private PPA โดยมี บริษัท เสนา เทคโนโลยี โซลูชั่น จำกัด เป็นผู้ลงทุนและ ขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งว่าจ้าง บริษัท เอท โซลาร์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตั้งและ จำหน่ายอุปกรณ์แผงโซลาร์

3. ธุรกิจรับติดตั้งและจำหน่ายอุปกรณ์และแผงโซลาร์ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เอท โซลาร์ จำกัด เพื่อให้บริการลูกค้าทุกกลุ่ม ทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์ โชว์รูมรถยนต์ ศูนย์การค้า และ บ้านพักอาศัยทั่วไป 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 ได้แก่ การบำรุงรักษา ตรวจสอบ ระบบการทำงานของโซลาร์เซลล์ รวมทั้งบริการทำความสะอาดแผงเซลล์แสงอาทิตย์ ตลอดอายุสัญญา



## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

บริษัทฯ มีการวางนโยบายและกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อส่งเสริมการจำหน่ายดังนี้

### กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ เน้นให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลางโดยในการออกแบบโครงการแต่ละโครงการนั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะทำการวิเคราะห์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายร่วมกับฝ่ายวิจัยและฝ่ายการตลาด เพื่อให้ได้มาถึงการออกแบบที่อยู่อาศัย การตกแต่ง พื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ส่วนกลางที่ลงตัวตอบโจทย์ทุกความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยทีมงานออกแบบของบริษัทฯมีประสบการณ์ออกแบบตกแต่งโครงการทั้งประเภทแนวราบและแนวสูงมายาวนาน สำหรับการก่อสร้างนั้น บริษัทฯ มีการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนอย่างใกล้ชิด ตั้งแต่เริ่มก่อสร้างจนส่งมอบงานให้กับลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทฯ มีทีมงานควบคุมคุณภาพของบริษัทฯเองเป็นผู้คอยตรวจสอบงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอน โดยมีฝ่ายการตลาดและฝ่ายขายช่วยประสานงานรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าจนกระทั่งงานได้รับการส่งมอบให้แก่ลูกค้า ภายหลังการส่งมอบงาน บริษัทฯมีนโยบายการให้บริการหลังการขายอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจว่าบริษัทฯมีความใส่ใจต่อลูกค้ากรณีมีปัญหาเกิดขึ้นในภายหลังโดยบริษัทฯยังมีแอปพลิเคชัน 360°Service ด้วยคอนเซ็ปต์ “เราคิดครบ 360° ครอบคลุมทุกข้อสงสัย” ซึ่งประกอบด้วย การรับแจ้งซ่อมออนไลน์ตลอด 24 ชั่วโมง ของ SENA We Care, การบริการนิติบุคคลโครงการจาก Victory Property Management, การบริการรับช่วงขายต่อโดย Living Agent และยังสามารถติดตามการผลิตไฟฟ้าจากแผงโซลาร์ และการประหยัดพลังงานสำหรับบ้านในโครงการ SENA Solar House

### กลยุทธ์ทางการตลาด

บริษัทฯมีการทำวิจัยกลุ่มลูกค้าทั้งในด้านความต้องการ พฤติกรรมของลูกค้า การเดินทาง และสาเหตุในการเลือกซื้อ จากกลุ่มลูกค้าเดิมของโครงการ เพื่อเก็บเป็นฐานข้อมูลในการเลือกใช้กลยุทธ์และสื่อทางการตลาดที่เหมาะสมและเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งยังขึ้นอยู่กับสภาวะและแนวโน้มของสังคมในปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นการจัดทำโฆษณา ประชาสัมพันธ์ สื่อออนไลน์ การออกบูธ เป็นต้น

### กลยุทธ์ทางด้านราคา

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาขายที่ให้ความสำคัญกับลูกค้า โดยบริษัทฯจะทำการสำรวจราคาของคู่แข่งในตลาดที่ตั้งที่ใกล้เคียงและกำหนดราคาในระดับที่สามารถแข่งขันได้แต่ให้พื้นที่ใช้สอยที่มากกว่า หรือสร้างความแตกต่างให้กับผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ เช่น มีการติดตั้งแผงโซลาร์เพื่อช่วยลดค่าใช้จ่ายและส่งเสริมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมให้ฟรี ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงข้อจำกัดของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยทางด้านราคาในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ศักยภาพในการบริหารจัดการและควบคุมต้นทุนการพัฒนาโครงการส่งผลให้บริษัทฯ สามารถมอบที่อยู่อาศัยที่มีความคุ้มค่า คุ้มค่าแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายและสามารถแข่งขันกับคู่แข่งของบริษัทฯได้เป็นอย่างดี

### กลยุทธ์ทางการส่งเสริมการขาย

บริษัทฯมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายหรือโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นความต้องการซื้อของลูกค้าและเร่งการตัดสินใจอย่างต่อเนื่อง โดยมีการเลือกใช้โปรโมชั่นตามกลุ่มลูกค้า สถานะโครงการ สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น ตามความเหมาะสมที่จะสามารถตอบสนองลูกค้าเป้าหมายได้สูงสุด

อีกทั้งยังมีการสร้างมูลค่าเพิ่มโดยการนำเทคโนโลยีพลังงานแสงอาทิตย์มาต่อยอดในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความแตกต่าง โดยการเปิดตัวโครงการ SENA Solar House ที่มีการติดตั้งแผงโซลาร์ให้กับบ้านทุกหลังและพื้นที่ส่วนกลาง ช่วยประหยัดพลังงานและส่งเสริมให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการรักษาสภาพแวดล้อม เพื่อสร้างความแตกต่างให้กับโครงการและบริษัทยังมีบริการหลังการขาย ที่จะสร้างความมั่นใจเพิ่มขึ้นให้กับลูกค้าที่สนใจติดตั้งโซลาร์รูฟว่าจะได้รับการดูแลอย่างต่อเนื่องจากบริษัทฯ

### กลยุทธ์ทางการจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ เน้นช่องทางการจำหน่ายหลักผ่านทางทีมงานขาย โดยบริษัทฯ มีการจัดฝึกอบรมทีมงานขายเป็นประจำอย่างต่อเนื่องและมีการกำหนดนโยบายและวางเป้าหมายยอดขายอย่างชัดเจน แต่ละโครงการจะมีทีมงานขายประมาณ 3-4 คนและมีการกำหนดค่านายหน้าในการขายที่อยู่อาศัยแต่ละหลังในโครงการเพื่อเป็นแรงกระตุ้นแก่ทีมงานขายซึ่งทีมงานขายจะถูกฝึกให้มีการเอาใจใส่ต่อลูกค้าแต่ละราย ตั้งแต่การให้ข้อมูลพื้นฐานเริ่มแรกแก่ลูกค้าที่มาติดต่อ ทั้งผ่านทางโทรศัพท์และเข้ามาพบที่สำนักงานขาย ขั้นตอนการจองซื้อและเซ็นสัญญา การส่งมอบบ้านและบริการหลังการขาย โดยแต่ละขั้นตอนจะมีการบันทึกข้อมูลไว้ในระบบเพื่อทำการปรับปรุงหรือวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของกลุ่มลูกค้าเพื่อกำหนดกลยุทธ์ด้านการขายต่อไป

### สภาวะตลาดและสภาพการแข่งขัน

#### สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562 และแนวโน้มปี 2563

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาคที่อยู่อาศัยของประเทศไทยประสบภาวะผันผวนในปี 2562 โดยเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่หรือเกณฑ์ Loan-to-Value (LTV) ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยมีผลบังคับใช้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นมา (ยกเว้นกรณีที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561) มีผลทำให้ช่วงไตรมาสแรกของปี 2562 มีปริมาณธุรกรรมการยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยและยอดการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยสถาบันการเงินทั้งสถาบันการเงินภาครัฐและธนาคารพาณิชย์มียอดเพิ่มสูงขึ้นกว่าปกติ เนื่องจากทั้งผู้ประกอบการที่ขายโครงการที่อยู่อาศัย ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย และสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อต่างพยายามเร่งธุรกรรมให้เกิดขึ้นก่อนกำหนดการบังคับใช้ สภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาสแรกของปี 2562 จึงอยู่ในระดับที่น่าพอใจ

อย่างไรก็ตาม นับตั้งแต่ไตรมาสที่สองเป็นต้นมา หลังมาตรการดังกล่าวมีผลบังคับใช้แล้ว ประกอบกับความไม่แน่นอนทางการเมืองและเศรษฐกิจภายในประเทศ ภาวะหนี้ครัวเรือนในระดับสูง ความกังวลต่อสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งระบบทั่วประเทศได้รับผลกระทบ ปริมาณธุรกรรมลดลงต่อเนื่องจนถึงสิ้นปี โดยพบว่าในรอบ 11 เดือนแรกของปี 2562 ในส่วนของสัญญาแรกหรือบ้านหลังแรกนั้น จำนวนบัญชีคอนโดมิเนียมลดลงประมาณ 2.7% และมูลค่าลดลงประมาณ 1.9% ขณะที่ตลาดบ้านจัดสรรในสัญญาแรกยังเติบโตได้ดี จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 9.6% มูลค่าเพิ่มขึ้น 5.0%

แต่ในส่วนของสัญญาที่สอง ทั้งคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรรมีจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงมาก โดยจำนวนบัญชีคอนโดมิเนียมลดลง 31.6% มูลค่าลดลง 25.3% และจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรลดลง 4.6% มูลค่าลดลง 10.4%

ด้วยเหตุดังกล่าว จึงมีเสียงเรียกร้องจากผู้ประกอบการและผู้ซื้อที่อยู่อาศัยขอให้การทบทวนและปรับปรุงเกณฑ์ LTV ดังกล่าวให้ผ่อนคลายเป็น

ในส่วนของการทบทวนการคลัง ได้มีการออกมาตรการผ่านธนาคารของรัฐเพื่อสนับสนุนภาคที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะโครงการบ้านล้านหลังผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยเน้นสนับสนุนการซื้อขายที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกินหน่วยละหนึ่งล้านบาท

ในปี 2562 ผู้ประกอบการจึงมีการปรับตัวเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาด โดยส่วนใหญ่ชะลอการเปิดโครงการ คอนโดมิเนียมออกไป โดยเน้นการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรซึ่งมีการซื้ออยู่จริงและเป็นที่อยู่อาศัยหลังแรกมากขึ้น ในระดับ ราคาและจำนวนที่สามารถขายได้เร็ว และหันไปดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นอกภาคที่อยู่อาศัย เพื่อให้เกิดกระแสรายได้ หมุนเวียนหรือ Recurring Income มากขึ้นเพื่อลดการพึ่งพิงตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นการซื้อขายขาด

อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลยังมีความเติบโตที่ดีกว่าตลาดในจังหวัดภูมิภาค เพราะยัง มีการเคลื่อนย้ายของประชากรจากจังหวัดภูมิภาคเข้าสู่พื้นที่ในจังหวัดปริมณฑลรอบกรุงเทพฯอย่างต่อเนื่อง โดยพื้นที่จังหวัด ปริมณฑลรอบกรุงเทพฯ มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมากทั้งในรอบ 5 ปี (ระหว่าง พ.ศ. 2557-2562) และในรอบ 10 ปี (ระหว่าง พ.ศ. 2552-2562) โดยในรอบ 10 ปี ประชากรในนนทบุรีเพิ่มขึ้น 17.4% ปทุมธานีเพิ่มขึ้น 21.7% สมุทรปราการเพิ่มขึ้น 15.5% นครปฐมเพิ่มขึ้น 8.1% และสมุทรสาครเพิ่มขึ้น 20.7% ส่วนกรุงเทพฯ ลดลงเล็กน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลง ทำให้ยังมีความ ต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ปริมณฑลรอบกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นมากในแต่ละปี

จำนวนประชากรในกรุงเทพฯและปริมณฑล					
จังหวัด	ปี 2562	ปี 2557	ปี 2552	รอบ 5 ปี	รอบ 10 ปี
กรุงเทพ	5,666,264	5,692,284	5,702,595	-0.5%	-0.6%
นนทบุรี	1,265,387	1,173,870	1,078,071	7.8%	17.4%
ปทุมธานี	1,163,604	1,074,058	956,376	8.3%	21.7%
สมุทรปราการ	1,344,875	1,261,530	1,164,105	6.6%	15.5%
นครปฐม	920,030	891,071	851,426	3.2%	8.1%
สมุทรสาคร	584,703	531,887	484,606	9.9%	20.7%
รวม 5 จังหวัดปริมณฑล	5,278,599	4,932,416	4,534,584	7.0%	16.4%
รวม กทม + 5 จังหวัด	10,944,863	10,624,700	10,237,179	3.0%	6.9%

การก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสำคัญมีความคืบหน้าในปี 2562 โดยในปัจจุบันรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยาย ด้านตะวันออกได้เปิดให้บริการจนถึงสถานีเคหะสมุทรปราการ และในส่วนต่อขยายสีเขียวเหนือได้เปิดให้บริการจนถึงสถานี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ในขณะที่รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินได้เปิดให้บริการจนถึงสถานีหลักสอง ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่ อาศัยตามเส้นทางที่เปิดขยายใหม่เพิ่มขึ้น ในขณะที่การก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพู สีเหลือง และสีส้ม ก็มีความคืบหน้า ตามลำดับ

โดยภาพรวม ในปี 2562 ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงมีการแข่งขันสมบูรณ์และเป็นสนามแข่งขันที่ไม่มีผู้ได้เปรียบเสียเปรียบ กันเกินไป ความแตกต่างจึงอยู่ที่การเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการ การเลือกประเภทบ้าน ขนาดของบ้าน ราคาของบ้าน และ คุณภาพของบ้าน เพื่อสร้างแรงจูงใจต่อผู้บริโภคในการซื้อ

## แนวโน้มในปี 2563

ผู้ประกอบการในตลาดที่อยู่อาศัยจะยังคงเผชิญกับภาวะการเติบโตแบบชะลอตัวเช่นเดียวกับในปีก่อนหน้า แต่ยังสามารถสร้างผลประกอบการที่ดีได้จากปัจจัยที่เอื้ออำนวยมากขึ้น

### ปัจจัยบวกต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์

- โครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินจากสถานีเตาปูนถึงสถานีหลักสองได้เปิดให้บริการประชาชนแล้ว ในขณะที่โครงข่าย รถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายทิศเหนือจากสถานีหมอชิตไปยังสถานีคูคตกำหนดเปิดให้บริการครบถ้วนภายในเดือน เมษายน 2563 โดยต่อจากสถานีมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ซึ่งเปิดให้บริการไปแล้ว

- กรมทางหลวง กรมทางหลวงชนบท การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และกรุงเทพมหานคร ต่างมีโครงการพัฒนาหรือขยายระบบถนนสายหลัก สายรอง ถนนหรือซอยเชื่อมต่อจำนวนมากในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลและเชื่อมต่อกับจังหวัดอื่นๆ โครงการที่สำคัญ ได้แก่ ทางด่วนบางปะอิน-โคราช ซึ่งเริ่มการก่อสร้างแล้ว การขยายเส้นทางดอนเมืองโทลเวย์ไปถึงบริเวณประตูน้ำพระอินทร์ การก่อสร้างทางยกระดับถนนพระราม 2 ถนนเชื่อมระหว่างจรัลสนิทวงศ์ไปยังถนนกาญจนาภิเษกและโครงการต่อเนื่องไปเชื่อมถนนพุทธมณฑลสาย 4

- พื้นที่เขตรอบนอกของกรุงเทพมหานคร เช่น คลองสามวา คันนายาว บางขุนเทียน สายไหม ฯลฯ และพื้นที่จังหวัดปริมณฑล ทั้งนนทบุรี สมุทรปราการ ปทุมธานี นครปฐม ล้วนมีจำนวนประชากรที่เข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทั้งนี้ ยังไม่นับกลุ่มประชากรแฝง ดังนั้น ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่องแต่ต้องถูกที่ถูกละเลยราคา เส้นทางขนส่งมวลชนใหม่ๆ และพัฒนาการของโครงการเชิงพาณิชย์ เช่น ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ อาคารสำนักงาน รวมไปถึงการขยายขยายของวิทยาเขตของสถาบันการศึกษาในอนาคตจะทำให้คุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยของประชากรในแต่ละพื้นที่ของกรุงเทพฯ-ปริมณฑลไม่มีความแตกต่างกันมากนัก การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจึงสามารถดำเนินการได้ในหลายๆพื้นที่

- ผังเมืองกรุงเทพมหานครและผังเมืองนนทบุรี ซึ่งมีแนวโน้มประกาศใช้ได้ในปีหน้าหรือปีหน้า จะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่จะกำหนดทิศทางการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัยต่อไป ทั้งนี้ แนวโน้มใหญ่คือการกระจายการพัฒนาโครงการออกไปสู่พื้นที่ปริมณฑลตามแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนหรือตามเส้นทางเปิดหน้าดินใหม่ตามถนนสายใหม่ๆที่จะมีการเวนคืนและเปิดใช้ใหม่ในอนาคต

- คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาकरแห่งประเทศไทยประกาศปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงไปอยู่ที่ระดับ 1.25% ก่อนสิ้นปี 2562 (และต่อมาปรับลดลงอีกเหลือ 1.00% เมื่อต้นเดือนกุมภาพันธ์ 2563) อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ลดลงจะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินปรับลดลงด้วย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำลงในตลาดการเงินทำให้ต้นทุนด้านการเงินของผู้ประกอบการลดลง และช่วยเพิ่มศักยภาพการชำระหนี้ได้ดีขึ้น

- ธนาकरแห่งประเทศไทยได้ประกาศปรับปรุงเกณฑ์ LTV มีผลตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2563 มีสาระสำคัญคือ สำหรับ

ผู้ซื้อบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ผู้ซื้อบ้านหลังแรก (สัญญาแรก) กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน และกู้เพิ่มซื้อเฟอร์นิเจอร์ได้ อีก 10% ผู้ซื้อบ้านหลังที่สอง (สัญญาที่สอง) หากผ่อนหลังแรกมาแล้วตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป วางเงินดาวน์เพียง 10% หรือหากผ่อนหลังแรกมาแล้วไม่ถึง 2 ปี วางเงินดาวน์ 20% (เกณฑ์เดิมซึ่งกำหนด 3 ปี) ส่วนสัญญาที่สามไม่เปลี่ยนแปลง โดยต้องวางเงินดาวน์ 30% แต่สำหรับผู้ซื้อบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ผู้ซื้อบ้านหลังแรกต้องวางเงินดาวน์ 10% (เกณฑ์เดิม 20%) ผู้ซื้อบ้านหลังที่สองและหลังที่สามไม่เปลี่ยนแปลง โดยต้องวางเงินดาวน์ 20% และ 30% ตามลำดับ ผลจากการผ่อนคลายมาตรการดังกล่าวน่าจะส่งผลให้การพิจารณาให้สินเชื่อโดยสถาบันการเงินมีความอะลุ่มอล่วยขึ้น

#### ปัจจัยลบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์

- ปัญหาการระบาดของใช้หวัดใหญ่ Coronavirus นอกจากจะส่งผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนแล้ว อาจส่งผลกระทบต่อในวงกว้างต่อภาคการท่องเที่ยว เนื่องจากมีการระบาดไปในหลายประเทศ การเดินทางท่องเที่ยวและการเดินทางเพื่อธุรกิจชะงักงัน ห่วงใช้การผลิตขาดความต่อเนื่อง กระทบต่อการดำเนินธุรกิจระหว่างประเทศ ทำให้ธุรกิจโรงแรมและคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบไปด้วย หากปัญหาดังกล่าวไม่คลี่คลายไปโดยเร็วย่อมส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากตลาดในปัจจุบันพึ่งพิงผู้ซื้อชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีน

- ตลาดทุนมักจะมีความสัมพันธ์เชิงตรงกับภาวะตลาดหลักทรัพย์ กล่าวคือ หากดัชนีตลาดหลักทรัพย์มีการเคลื่อนไหว

ในทิศทางที่ดี สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีต่อนักลงทุน นักลงทุนก็จะมีเม็ดเงินเพื่อลงทุนต่อในตลาดที่อยู่อาศัยได้อีกต่อหนึ่งในทางตรงข้ามหากดัชนีตลาดหลักทรัพย์ถดถอยลง นักลงทุนก็จะขาดเม็ดเงินและตลาดที่อยู่อาศัยจะได้รับผลกระทบ ดังนั้นตลาดทุนซึ่งได้รับผลกระทบจากปัจจัยไข้หวัด Coronavirus ระบาดจึงอาจเป็นปัจจัยลบขึ้น

- ภาวะหนี้ครัวเรือนของผู้บริโภคยังอยู่ในระดับสูง ทำให้ผู้บริโภคในกลุ่มที่มีภาวะหนี้ครัวเรือนสูงมีศักยภาพน้อยในการซื้อที่อยู่อาศัย โดยสถาบันการเงินยังเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อ และมีอัตราส่วนของการปฏิเสธสินเชื่อในระดับสูง
- ปัญหาการเบิกจ่ายงบประมาณอาจก่อให้เกิดความล่าช้าต่อโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่หลายโครงการ รวมทั้งโครงการพัฒนาพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และโครงการที่เกี่ยวข้อง กระทั่งต่อการพัฒนาภาคอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ทั้งนี้ ฉะเชิงเทราเป็นจังหวัดที่มีพื้นที่ติดบริเวณหาดด้านตะวันออกของกรุงเทพ

แนวโน้มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ผู้ประกอบการรายใหญ่จะหันไปพัฒนาโครงการประเภท Mixed Use และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรมากขึ้น หรือพัฒนาโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงที่ตอบโจทย์ความต้องการใหม่ๆ เช่น บ้านผู้สูงวัย บ้านอนุรักษ์พลังงาน ฯลฯ มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังมีโอกาสสำหรับผู้ประกอบการในการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าสายใหม่ที่ยังไม่เปิดให้บริการหรือยังมีอุปทานไม่มาก

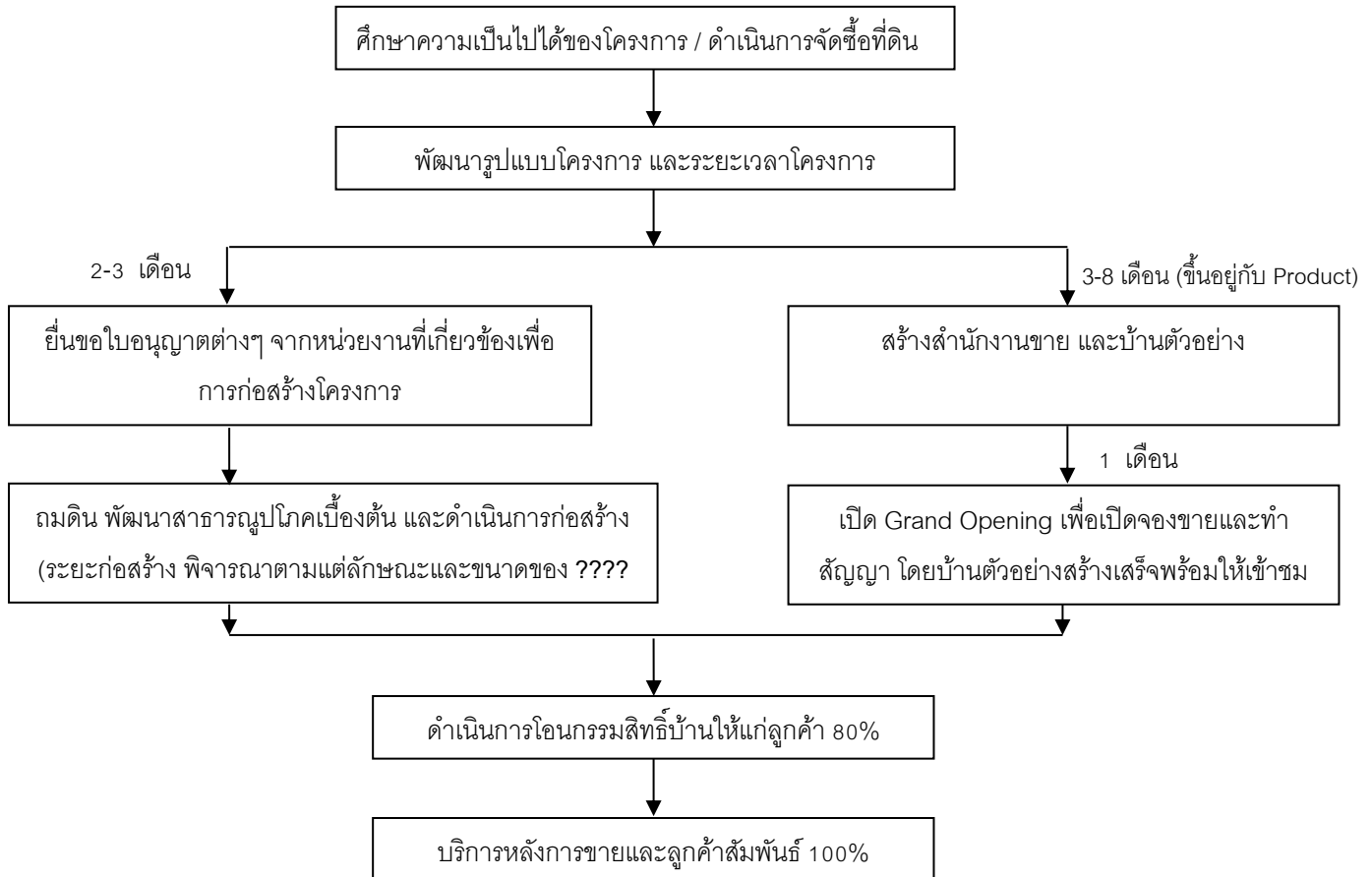
ในส่วนของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 นั้น ไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหรือส่งผลน้อยมาก เนื่องจากเจ้าของที่อยู่อาศัยมีภาระภาษีที่ต้องชำระในอัตราต่ำมาก โดยยกเว้นให้กับบ้านหลังหลักมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท และสำหรับบ้านหลังอื่น จัดเก็บในอัตราเพดานอยู่ที่ 0.03% แต่อัตราการจัดเก็บจริงสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 50 ล้านบาท อยู่ที่เพียง 0.02% (ล้านละ 200 บาท)

อย่างไรก็ดี พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้ จะสร้างภาระต่อเจ้าของที่ดินซึ่งมีที่รกร้างว่างเปล่า โดยต้องเสียภาษีในอัตราเริ่มต้นที่ร้อยละ 0.3% (ล้านละ 3,000 บาท) และเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก 3 ปี โดยอัตราเพดานที่พระราชบัญญัติกำหนดกำหนดไว้อยู่ที่ไม่เกิน 3% กรณีเช่นนี้ น่าจะทำให้เจ้าของที่ดินรายใหญ่ต้องหันมาพัฒนาที่ดินของตนเองให้เกิดประโยชน์ทางอื่น หรือตัดขายทิ้งให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีอุปทานที่ดินเพิ่มขึ้นและลดแรงกดดันด้านราคาที่ดินอันเป็นต้นทุนสำคัญในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

## 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์

### การจัดหาผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีระยะเวลาในการดำเนินงานแต่ละโครงการประมาณ 6-7 เดือน (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง)\* โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้



\* แผนการก่อสร้าง และระยะเวลาการก่อสร้าง :

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

### การจัดซื้อที่ดิน

ขั้นตอนในการจัดซื้อที่ดินมีกระบวนการในการสรรหาที่ดินร่วมกันหลายฝ่าย โดยมีกระบวนการในการสรรหาที่ดิน ดังนี้

**ขั้นตอนที่ 1 :** ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development: BD) จะเป็นผู้รับผิดชอบในการเป็นผู้สรรหาและคัดเลือกความเหมาะสมของที่ดิน โดยทางฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้กำหนดลักษณะและประเภทของโครงการที่สนใจและทำการศึกษาทำเลที่ตั้งของโครงการที่เหมาะสม อาทิ แนวทางเส้นทางรถไฟ ผังสี เส้นทางคมนาคม ข้อบังคับทางด้านกฎหมายต่างๆ

เมื่อคณะกรรมการบริหารพิจารณาความคุ้มค่าของการลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทางฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อที่ดิน โดยบริษัทฯ จะซื้อที่ดินเอง ซึ่งอาจจะเป็นการซื้อผ่านนายหน้าซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทฯ หรือเป็นการซื้อโดยการผ่านการประมูลทรัพย์สินติดเป็นหลักประกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากสถาบันการเงิน รวมถึงการ

ประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี ทั้งที่ดินเปล่าและโครงการที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้ว เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินถือเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักของต้นทุนโครงการ (มีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 20 ของต้นทุนโครงการของบริษัทฯ) บริษัทจะมีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมในการจัดซื้อที่ดิน

**ขั้นตอนที่ 2 :** ฝ่ายพัฒนาโครงการ (Project Development : PD) จะพิจารณาลงรายละเอียดเพิ่มขึ้นเป็นการจัดทำรายงานวิเคราะห์ที่ดิน โดยจะมีเนื้อหาหลักที่จะใช้พิจารณาเป็นข้อมูลด้านการตลาดทำการวิเคราะห์คู่แข่งและวาง Positioning ของสินค้า พร้อมออกแบบร่างโครงการตามข้อกำหนดมายังเมือง ซึ่งในขั้นตอนนี้จะมีการออกแบบร่างโครงการหลายแบบ เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าการใช้ที่ดินสูงสุด และหลังจากนั้นจะนำส่งข้อมูลแบบร่างโครงการให้แก่ฝ่ายประมาณราคาและต้นทุน เพื่อประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง และนำข้อมูลการประมาณการค่าก่อสร้างพร้อมแบบร่างโครงการส่งให้ฝ่ายจัดสรรเงินและการลงทุน ประมาณการความเป็นไปได้ทางการเงิน เพื่อประกอบการพิจารณาการดำเนินโครงการตามแบบร่างดังกล่าว

จากการที่บริษัทฯ มีทีมงานที่ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดย ทำเลที่ตั้ง และมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่างเข้มงวด ส่งผลให้บริษัทฯ มั่นใจได้ถึงศักยภาพของโครงการที่จะดำเนินการพร้อมกับฝ่ายบริหารโครงการที่ทำหน้าที่พัฒนารูปแบบโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดีและเกิดความคุ้มค่าอย่างสูงสุดในการลงทุนอีกด้วย

### ผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการนั้น บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอก เพื่อดำเนินการก่อสร้างภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ

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 และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า 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



## ในการว่าจ้างผู้รับเหมาบริษัทมีนโยบายว่าจ้างผู้รับเหมา ดังนี้

คอนโดแบรนด The Niche ประกอบด้วย The Niche ID, The Niche MONO และ The Niche PRIDE และรวมถึงแบรนด์ที่สูงกว่า ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นคอนโดอาคารสูงเกินกว่า 8 ชั้น และมีคอนโดอาคารขนาด 8 ชั้นบางส่วน บริษัท มีนโยบายให้ผู้รับเหมาแบบ Main Contractor เป็นหลัก เนื่องจาก ในการดำเนินการจะมีสาธารณูปโภคทั้งในตัวอาคารและนอกอาคารที่มากกว่าแบรนด์อื่นๆ

สำหรับคอนโดแบรนด The Niche ID ที่เป็นคอนโดอาคาร 8 ชั้นบางส่วน และ The Kith ซึ่งเป็นคอนโดไม่เกิน 8 ชั้น จะมีสาธารณูปโภคภายในอาคารและนอกอาคารไม่มาก และเป็นคอนโดที่เน้นการพักอาศัย จึงสามารถว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยมาทำงานก่อสร้างได้ บริษัท จึงมีนโยบายว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยก่อสร้าง เพื่อประโยชน์ในการบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างให้อยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสมและรักษาระดับของกำไรสุทธิ

สำหรับโครงการแนวราบบริษัท จะว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยในการสร้างบ้านแนวราบซึ่งข้อดีของการใช้ผู้รับเหมารายย่อยในการสร้างบ้าน คือ การก่อสร้างจะแล้วเร็วกว่า เนื่องจาก จะมีผู้รับเหมาเข้าทำงานพร้อมกันหลายชุด จึงสามารถวางแผนการก่อสร้าง การขาย และการโอนรับรู้อย่างได้ ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ทีมผู้รับเหมาก่อสร้างและตกแต่งอาคารที่บริษัท เคยว่าจ้างมีมากกว่า 50 ทีม และมีความสัมพันธ์ที่ดีมาเป็นเวลากว่า 10 ปี โดยทีมผู้รับเหมาดังกล่าวมีผลงานการก่อสร้างงานที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานตรงตามข้อกำหนดของบริษัท และส่งมอบงานได้ตามเวลาที่กำหนด

## การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัท มีนโยบายจัดซื้อจัดหาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเองโดยฝ่ายจัดซื้อ เพื่อให้สามารถควบคุมคุณภาพและราคาของผลิตภัณฑ์ โดยวัสดุก่อสร้างสำหรับงานโครงสร้าง อาทิ เสาเข็ม และ เหล็กเส้น บริษัท จะสั่งซื้อโดยตรงจากผู้ผลิตในประเทศ สำหรับวัสดุก่อสร้างสำหรับงาน Finishing อาทิ กระเบื้อง สุขภัณฑ์ บริษัท ดำเนินการจัดซื้อให้ทาง ฝ่ายจัดซื้อจะได้รับรายการรายละเอียดวัสดุก่อสร้างมาจากฝ่ายประมาณราคาก่อสร้าง และฝ่ายจัดซื้อจะหา Supplier จำนวน 2-3 ราย เพื่อดูคุณภาพของผลิตภัณฑ์และระดับราคาของวัสดุประกอบการตัดสินใจ ซึ่งบริษัทจะสามารถประมาณการปริมาณการใช้ในแต่ละโครงการได้ค่อนข้างแน่นอน เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบแต่ละโครงการจะมีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่คล้ายคลึงกัน ทำให้บริษัท สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี บริษัท ยังได้พิจารณาผู้จัดจำหน่ายรายใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องโดยไม่จำเป็นต้องเป็นผู้จำหน่ายเดิม เกณฑ์การพิจารณาจะครอบคลุมถึงความพร้อมในการจัดส่งสินค้า เงื่อนไขในการจัดซื้อและจัดส่งเพื่อให้ได้เงื่อนไขที่ดีที่สุด นอกจากนั้นบริษัท ยังนำระบบ Just In Time มาใช้โดยการเจรจาของราคาซื้อเพื่อลดความเสี่ยงและต้นทุนในการเก็บวัสดุก่อสร้าง โดยผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างเหล่านั้นจะจัดส่งวัสดุก่อสร้างไปสู่ที่ตั้งโครงการโดยตรง

ในส่วนของการประมาณราคาของโครงการของบริษัท เน้นว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแบบ Main Contractor เป็นหลักนั้น บริษัท จะมอบหมายให้ผู้รับเหมาเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างประเภทเบ็ดเตล็ดทั่วไป โดยจะระบุรายการวัสดุและคุณสมบัติวัสดุก่อสร้างทั้งหมดไว้ในสัญญา และทำการตรวจสอบคุณภาพและมาตรฐานวัสดุก่อสร้างที่นำมาใช้โดยวิศวกรของบริษัท

สำหรับวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างทุกโครงการของบริษัท อาทิ กระเบื้อง สุขภัณฑ์ ฯลฯ ทางบริษัท จะเป็นผู้จัดหามาเอง เนื่องจากด้วยประสบการณ์ในด้านการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมาอย่างยาวนาน บริษัท จึงสามารถประมาณการ ควบคุมคุณภาพสินค้าและระดับราคาได้เป็นอย่างดี

## 1. การดำเนินการเพื่อลดผลกระทบเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

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

ดังนั้น บริษัทฯ ให้ความสำคัญ และตระหนักถึงผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อม และชุมชนโดยรอบอยู่เสมอ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายที่ชัดเจนให้มีการยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งได้ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในเรื่องความปลอดภัย สุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม โดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการคัดเลือกผู้จัดทำรายงาน EIA ที่มีคุณภาพ และน่าเชื่อถือ โดยพิจารณาจากบริษัทที่ปรึกษาซึ่งขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535

### ตัวอย่างการปฏิบัติตามมาตรการ

- มาตรการคุณภาพทางอากาศ
  - จัดให้มีการใช้เครื่องจักรกลที่มีประสิทธิภาพ และมีการตรวจสอบให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ
  - ติดตั้งผ้าใบตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นสูงสุดโดยรอบอาคาร เพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย
  - ฉีดพรมน้ำบนพื้นถนนที่ดินภายในโครงการ เพื่อลดปริมาณฝุ่นอันเกิดจากการสัญจรในพื้นที่ก่อสร้าง
  - รถบรรทุกที่ขนส่งวัสดุก่อสร้าง หรือขนส่งคนงานเรียบร้อยแล้ว จะไม่มีการติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้เด็ดขาด เพื่อเป็นการลดเขม่าควัน และกลิ่น
  - ในการบรรทุกวัสดุก่อสร้าง ได้จัดหาวัสดุปิดคลุมท้ายรถมิดชิด เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจาย และร่วงหล่นของวัสดุ
- มาตรการการพังทลายของดิน
  - ก่อสร้างเขื่อนกันดินในบริเวณแนวเขตพื้นที่ริมคลองสาธารณะ เพื่อป้องกันการพังทลายของตลิ่ง
  - ก่อสร้างรั้วกำแพงกันดินรอบโครงการ เพื่อป้องกันการพังทลายของดิน ทำความเสียหายแก่บ้านข้างเคียง
  - จัดให้มีการระบายน้ำชั่วคราว และปอดักตะกอนรอบพื้นที่ก่อสร้าง
- มาตรการทางเสียง
  - กำหนดเวลาทำงานที่ก่อให้เกิดเสียงในช่วงเวลากลางวัน เพื่อหลีกเลี่ยงการก่อให้เกิดความรำคาญต่อบ้านข้างเคียง
  - เลือกตำแหน่งการติดตั้งเครื่องจักรให้ห่างจากอาคารใกล้เคียงมากที่สุด เพื่อลดเสียงจากเครื่องจักร
  - จัดให้มีวัสดุรองรับที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการกระแทกของวัสดุที่อาจก่อให้เกิดเสียงดัง
  - จำกัดความเร็วของรถ เมื่อเข้าสู่พื้นที่ในโครงการ เพื่อลดแรงสั่นสะเทือนที่เกิดจากการวิ่งของรถ

- มาตรการจราจรและการขนส่ง
  - ห้ามมิให้ผู้รับเหมาของวัสดุก่อสร้างบริเวณไหล่ทางข้างถนน เพื่อไม่ให้กีดขวางการจราจร
  - มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกให้กับรถที่เข้า-ออกได้ โดยสะดวกและปลอดภัย เพื่อไม่ให้กีดขวางการจราจร
  - ประชาสัมพันธ์โครงการตามที่มาตรการกำหนด เพื่อให้ผู้พักอาศัยใกล้เคียงสามารถติดต่อได้ กรณีที่ได้รับความเดือดร้อน
- อาชีวอนามัยและความปลอดภัย
  - ประชาสัมพันธ์โครงการตามที่มาตรการกำหนด เพื่อให้ผู้พักอาศัยใกล้เคียงสามารถติดต่อได้ กรณีที่ได้รับความเดือดร้อน
  - จัดให้มีวิศวกรความปลอดภัย หรือนักอาชีวอนามัยประจำโครงการ เพื่อทำหน้าที่ในการอบรมชี้แจงคนงาน และกำหนดมาตรการความปลอดภัย
  - จัดให้มีการตรวจสอบส่วนประกอบและอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อความปลอดภัยในการดำเนินงานก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ
- มาตรการป้องกันอัคคีภัย
  - ติดตั้งอุปกรณ์เกี่ยวกับไฟฟ้าในช่วงก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรม
  - ติดตั้งถังดับเพลิงเคมีในสถานที่ก่อสร้างบริเวณที่อาจเกิดเพลิงไหม้ได้ง่าย และทำการตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัยให้ใช้การได้อยู่เสมอ
- มาตรการระบายน้ำ
  - ดูแลบริเวณหน้างานให้มีความสะอาด และเป็นระเบียบเรียบร้อยปราศจากขยะ และกองเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ใช้งาน
  - มีการออกแบบระบบระบายน้ำตามกฎหมายเกณฑ์สำหรับระบายน้ำกำหนด เพื่อให้การระบายน้ำจากในโครงการออกสู่ภายนอกโครงการไม่ทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่บริเวณข้างเคียง ทั้งช่วงก่อสร้างและช่วงเปิดดำเนินการ

## 2. ข้อพิพาทเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

ไม่มี

### 2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์)

ตารางแสดงจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์ ณ 31 ธันวาคม 2562

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ (โครงการ)	จำนวนยูนิต (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์เฮ้าส์ / อาคารพาณิชย์	13	44	214
คอนโดมิเนียม	20	3,380	11,688
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>23</b>	<b>3,424</b>	<b>11,902</b>

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร ซึ่งการประกอบธุรกิจนี้ อาจจะได้รับผลกระทบจาก ปัจจัยความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอก ซึ่งบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการประเมินปัจจัยเสี่ยงและวางมาตรการป้องกันความเสี่ยงในทุกๆ ด้าน รวมถึง มีการ ศึกษา พฤติกรรมผู้บริโภคอย่างละเอียด เพื่อศึกษาวิจัยถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยเฉพาะ อาทิเช่น ทำเลที่ตั้ง รูปแบบโครงการ การออกแบบบ้าน และระดับราคา เป็นต้น ซึ่งการศึกษาวินิจฉัยนี้ มีการจัดทำทั้งก่อนเริ่มโครงการ และระหว่างที่ยังดำเนินการอยู่ เพื่อให้สามารถลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ ได้มาซึ่งการประมาณการยอดขายที่คลาดเคลื่อนน้อยที่สุด และช่วยลดความเสี่ยงจากการประสบปัญหาสภาพคล่อง รวมทั้ง ทำให้เงินลงทุนของบริษัทฯ ถูกใช้ไปในการพัฒนาโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ โดยความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น และมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจมีดังต่อไปนี้

#### ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

##### 1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 ที่ผ่านมตลาดอสังหาริมทรัพย์เผชิญภาวะผันผวนจากปัจจัยความเสี่ยงหลายประการ โดยเฉพาะความเสี่ยงจากปัจจัยกฎเกณฑ์ของทางการ กล่าวคือ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ โดยเกณฑ์ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทยนี้มีผลใช้บังคับกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญากู้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ยกเว้นกรณีที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561

แม้จะเป็นมาตรการเชิงป้องกันที่ดีเพื่อดูแลความเสี่ยงเชิงระบบไปในอนาคต แต่เฉพาะหน้าในภาวะเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวยนัก กฎเกณฑ์ดังกล่าวกลับทำให้ตลาดได้รับผลกระทบ และแม้จะมีผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านหลังแรกไม่มาก แต่สำหรับผู้ซื้อบ้านหลังที่สองหรือสัญญาที่สองขึ้นไปซึ่งผู้ซื้อยังมีภาระต้องผ่อนชำระที่อยู่อาศัยหลังแรก และ/หรือ หลังที่สองอยู่นั้น มีการหดตัวลง โดยเฉพาะในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียมมีการหดตัวค่อนข้างรุนแรง

ผลการเลือกตั้งทั่วไปและการจัดตั้งรัฐบาลที่มีเสียงปริ่มน้ำในครั้งแรกของปี 2562 ทำให้ภาคธุรกิจขาดความเชื่อมั่นต่อเสถียรภาพของรัฐบาล อีกทั้งการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ค่อนข้างต่ำกว่าในอดีต สะท้อนการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ความขัดแย้งทางการค้าระหว่างสหรัฐและจีน ความไม่แน่นอนทางการเมืองในยุโรป และค่าเงินบาทที่แข็งตัวมากในปี 2562 ก็ส่งผลกระทบต่อภาคการส่งออกของไทยเช่นกัน ขณะเดียวกัน ปัญหานี้ครวัเรือนก็ยังเป็นปัจจัยให้สถาบันการเงินปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สำหรับในปี 2563 ปัจจัยความเสี่ยงเดิมจากปี 2562 ยังคงมีอยู่หลายด้าน ยกเว้นเกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายเป็นอันดีช่วยลดต่อการทำธุรกรรมมากขึ้น สำหรับการเมืองในประเทศเมื่อรัฐบาลอย่างเข้าสู่ปีที่สอง และมีเสียงสนับสนุนจากจำนวนสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรที่เพิ่มขึ้นอาจช่วยให้เสถียรภาพของรัฐบาลดีขึ้นและช่วยให้สามารถผลักดันนโยบายต่าง ๆ ออกมาได้ดีขึ้น

แนวโน้มความเติบโตทางเศรษฐกิจในปี 2563 ยังอยู่ในระดับชะลอตัว โดยปัจจัยเสี่ยงเฉพาะหน้าต่อภาคอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบคือการระบาดของ Coronavirus ในช่วงต้นปี 2563 ซึ่งจะกดดันภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกทั้งในประเทศที่มีการระบาดและในประเทศที่ไม่มีการระบาด เนื่องจาก Connectivity ของห่วงโซ่อุปทาน หรือ Supply Chains ระหว่างประเทศต่างๆ เมื่อมีการชะลอหรือการชะงักงันของเส้นทางวัตถุดิบในประเทศต้นทางย่อมทำให้การผลิตในห่วงโซ่ถัดๆ ไปชะลอตามไปด้วย

ในส่วนของการอุปสงค์ต่อสินค้าก็จะได้รับผลกระทบเช่นเดียวกับฟากอุปทาน การออกค่าเตือนห้ามมิให้พลเมืองเดินทางเข้าหรือออกในประเทศต่างๆ ทำให้ภาคการท่องเที่ยวและภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบ เช่น ภาคโรงแรม ศูนย์การค้า คอนโดมิเนียม ดังนั้น ปัจจัยเสี่ยงประเด็นนี้จึงขึ้นอยู่กับความรวดเร็วในการแก้ไขปัญหาและการควบคุมการระบาดของวงการแพทย์

ปัญหางบประมาณภาครัฐที่ยังไม่สามารถเบิกจ่ายได้รวดเร็วในช่วงต้นปี ทำให้ปริมาณเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจชะลอตัว แต่หากภาครัฐเร่งรัดการก่อสร้างสาธารณูปโภคด้านการคมนาคมขนส่ง และระบบขนส่งมวลชนต่างๆ ตามที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันให้สามารถสร้างเสร็จจนเปิดให้บริการแก่ประชาชนได้อย่างรวดเร็ว ภาคที่อยู่อาศัยก็ยังมีปัจจัยบวกจากการเคลื่อนย้ายของประชากรเข้าสู่แหล่งชุมชนใหม่ที่เกิดจากการพัฒนาด้านคมนาคมเหล่านั้นอย่างต่อเนื่อง

ปัจจัยเสี่ยงประการอื่น ได้แก่ ผังเมืองใหม่หรือผังการใช้ประโยชน์ที่ดินฉบับปรับปรุงใหม่ของกรุงเทพมหานครและจังหวัดใหญ่ต่างๆ ซึ่งหากยังไม่มีผลชัดเจนโดยเร็วก็อาจทำให้ผู้ประกอบการชะลอการตัดสินใจในการพัฒนาโครงการ

การแข่งขันของผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยยังเข้มข้น ในขณะที่ราคาที่ดินโดยทั่วไปยังคงปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องและหาได้ยากขึ้น บริษัทฯ ยังคงต้องบริหารจัดการโดยให้ความสำคัญกับการปรับตัวตามสภาพตลาด การวิจัยตลาด การศึกษาทิศทางพัฒนาเมือง การวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ การวิเคราะห์คู่แข่ง ตลอดจนการปรับกระบวนการดำเนินงานเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดเวลา

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังควบคุมความเสี่ยงจากการแข่งขันโดยการพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งมีศักยภาพทั้งในปัจจุบันและอนาคต ในพื้นที่ซึ่งมีความต้องการซื้อที่แท้จริง (Real Demand) และในทำเลซึ่งตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในระดับราคาต่างๆ 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 และต้นทุนค่าแรงขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้น

ปัจจัยหลักที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากต้นทุนราคาที่ดินแล้ว ต้นทุนการก่อสร้างเป็นปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ ประกอบด้วยต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงเป็นหลัก โดยข้อมูลจากสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ พบว่าราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวตามสถานการณ์อุปสงค์ อุปทานในตลาดโลก การเติบโตทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ และสถานการณ์การก่อสร้างภายในประเทศ รวมทั้งการปรับค่าแรงขั้นต่ำ ซึ่งทำให้บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นในอนาคตของบริษัทฯ

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนธันวาคม 2562 เท่ากับ 105.0 เทียบกับ เดือนธันวาคม 2561 ลดลงร้อยละ 2.1 (YoY) ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 7 (เดือนพฤศจิกายน 2562 ลดลงร้อยละ 3.1) โดยมีปัจจัยสำคัญจากการลดลงของดัชนีราคาหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก (ร้อยละ 12.3) หมวดซีเมนต์ (ร้อยละ 0.2) หมวดวัสดุก่อสร้างอื่นๆ (ร้อยละ 0.4) และหมวดสุขภัณฑ์ (ร้อยละ 0.6)

สรุปสถานการณ์ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยทั้งปี 2562 ลดลงร้อยละ 1.2 โดยมีสาเหตุสำคัญมาจากการลดลงของราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กอย่างต่อเนื่องซึ่งสอดคล้องกับ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลง ประกอบกับการนำเข้าเหล็กจากต่างประเทศในปริมาณมาก อย่างไรก็ตามในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2562 เริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้นจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง โครงการบ้านดื่มีดาวนั้ ประกอบกับแรงขับเคลื่อนนโยบายเศรษฐกิจในการพัฒนา โครงสร้างพื้นฐานของประเทศ ทั้งด้านระบบราง ถนน และอากาศ รวมทั้งโครงการร่วม ลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน (PPP) ซึ่งคาดว่าจะส่งผลดีต่อภาคการก่อสร้างของไทย

ตารางแสดงดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างและอัตราการเปลี่ยนแปลง

หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก	ดัชนี				อัตราการเปลี่ยนแปลง		
		ธ.ค.62	พ.ย.62	ธ.ค. 61	เฉลี่ย	ธ.ค.62/ พ.ย.62	ธ.ค.62/ ธ.ค.61	ม.ค.- ธ.ค.62/ ม.ค.- ธ.ค.61
ดัชนีรวม	100.00	105.0	104.7	107.2	106.6	0.3	-2.1	-1.2
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	7.24	129.8	129.8	118.1	129.3	0.0	9.9	10.7
ซีเมนต์	12.84	105.1	105.1	105.3	105.2	0.0	-0.2	0.0
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	16.53	133.3	133.6	132.0	134.2	-0.2	1.0	1.7
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	20.25	86.5	85.3	98.6	92.5	1.4	-12.3	-9.3
กระเบื้อง	6.92	103.3	103.3	103.3	103.3	0.0	0.0	1.4
วัสดุฉนวนผิว	3.63	108.3	108.3	108.3	108.3	0.0	0.0	0.1
สุขภัณฑ์	2.10	106.2	106.2	106.8	106.3	0.0	-0.6	-0.7
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	12.74	92.1	92.1	92.1	92.1	0.0	0.0	-0.5
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	17.73	113.6	113.8	114.0	113.7	-0.2	-0.4	-0.4

(แหล่งที่มา: สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงพาณิชย์)

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มปี 2563 คาดว่าราคาวัสดุก่อสร้างจะปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ตามภาวะเศรษฐกิจโลก และ อุปสงค์ในประเทศที่เริ่มปรับตัวดีขึ้น โดยสถานการณ์ก่อสร้างของไทยเริ่มมีสัญญาณที่ดีจากช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 จากการที่รัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ การลดค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ และโครงการบ้านดื่มีดาวนั้ รวมถึงภาวะเศรษฐกิจขณะนี้ในช่วงอัตราดอกเบี้ยขาหล่ง ซึ่งจะช่วยกระตุ้นอุปสงค์ภายในประเทศให้เติบโตได้ดียิ่งขึ้น ส่งผลดีต่อภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ภาครัฐยังคงมีแผนการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ ทั้งในด้านระบบราง ถนน และอากาศ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่ออนาคตประเทศไทย (TIFFIF) และมาตรการส่งเสริมการลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน (PPP) เพื่อดึงนักลงทุนภาคเอกชนเข้ามาร่วมลงทุน ซึ่งจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและก่อให้เกิดการขยายการลงทุนมากขึ้น

นอกจากนี้ จากนโยบายของภาครัฐในการกำหนดอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่อัตรา 300 บาทต่อวัน ซึ่งได้ประกาศให้มีผลบังคับใช้นับตั้งแต่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นมา และมีแนวโน้มการปรับเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าแรงอย่างต่อเนื่อง ทำให้ส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายด้านต้นทุนค่าแรงที่สูงขึ้น ซึ่งต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนค่าแรง นับเป็นต้นทุนทางธุรกิจที่สำคัญของ

บริษัท ซึ่งแนวโน้มการปรับตัวเพิ่มขึ้นของต้นทุนดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการ ฐานะทางการเงิน และผลประกอบการ ในอนาคตของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทให้ความสำคัญ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการทุกรายอาจได้รับผลกระทบนี้เช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม บริษัท มีการติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาสถภัณฑ์ก่อสร้างอยู่เสมอ เพื่อวางแผนการก่อสร้างและ ประเมินปริมาณการใช้วัสดุก่อสร้างหลัก เช่น อิฐ หิน ปูนซีเมนต์ ทราย และเหล็ก เป็นต้น ในการพิจารณากำหนดราคาว่าจ้าง ผู้รับเหมาในการก่อสร้างในแต่ละโครงการได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท มีแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยง ดังกล่าว โดยการส่งสินค้าในปริมาณมากพอที่จะต่อรองราคาได้ อย่างเช่น ซีเมนต์ คอนกรีต กระเบื้อง ก็จะออกแบบให้วัสดุที่ เหมือนกัน Brand เดียวกันเพื่อช่วยลดต้นทุนในการสั่งซื้อวัสดุ และสำหรับหมวดเหล็กหากเป็นช่วงเวลาที่ราคาลดลง ทาง บริษัทก็จะสั่งเหล็ก โดยกำหนดปริมาณและสั่งล่วงหน้ากับร้านค้าเพื่อลดต้นทุน พร้อมทั้งหาพันธมิตรทางการค้าเพื่อลดความ เสี่ยงจากการผันผวนของราคา

### 3. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา

ในปัจจุบัน ผู้ประกอบการมีแผนการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ รวมถึงงานก่อสร้าง โครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่อีกเป็นจำนวนมาก ประกอบกับในปี 2562 มีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนมาก ทั้งที่จัดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์และที่อยู่นอกตลาดหลักทรัพย์ ประกอบกับการขยายการลงทุนโครงสร้าง พื้นฐานสาธารณูปโภคด้านคมนาคมของภาครัฐทั้งโครงการต่อเนื่องและโครงการใหม่ๆ ที่มีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงาน เป็นจำนวนมาก ทำให้อาจเผชิญกับความเสี่ยงกรณีที่ขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพหรือผู้รับเหมาส่งมอบงานล่าช้า อันเนื่องมาจากผู้รับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาขาดแคลนแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งมอบงานได้ทันตาม กำหนดเวลาแต่คุณภาพของงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ทำให้บริษัท ไม่สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมี ประสิทธิภาพหรืออาจส่งผลกระทบต่อให้บริษัท ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามแผนงานและส่งมอบ โครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ให้แก่ลูกค้าได้ตรงตามกำหนด

สำหรับแนวโน้มการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนในปี 2562 ยังคงปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยงาน ก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะเติบโตไปตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายต่างๆ ซึ่งผู้ประกอบการยังคงมีแผนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยปัญหาการขาดแคลนกำลังแรงงานอาจไม่รุนแรงนัก แม้โครงการภาครัฐเติบโตสูง แต่ โครงการภาคเอกชนจะทยอยฟื้นตัว รวมทั้งผู้รับเหมาเริ่มปรับตัวใช้เทคโนโลยีก่อสร้างใหม่ๆ มากขึ้น อาทิ การก่อสร้างแบบ สำเร็จรูป (Pre-Fabrication) ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพาแรงงานคนลง

อย่างไรก็ตามเพื่อลดความเสี่ยงจากการณดังกล่าว บริษัท ได้มีการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพได้มาตรฐานตามที่ กำหนดจำนวนหนึ่งและติดตามให้มีการว่าจ้างเป็นประจําอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ผู้รับเหมาที่คัดเลือกแล้วดังกล่าวมีความมั่นคงใน การดำเนินธุรกิจและยินดีที่จะร่วมงานกับบริษัท ต่อไปในอนาคต นอกจากนี้ได้มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาต้องเสียค่าปรับล่าช้า เป็นรายวันเพื่อให้กำหนดการก่อสร้างเป็นไปตามแผนที่วางไว้

### 4. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ปัจจุบันที่ดินสำหรับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในทำเล ราคา และขนาดที่พอเหมาะเริ่มขาดแคลน หรือมีแต่ราคา สูงเกินกว่าที่จะพัฒนาโครงการตามแนวทางและตอบสนองต่อกลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัท ในขณะที่การเพิ่มขึ้นของระบบ ขนส่งมวลชนทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เปิดพื้นที่ใหม่ๆ สำหรับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย แต่จากสภาพของการแข่งขันที่ ทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้น เป็นเหตุให้ราคาที่ดินในทุกทำเล ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง หากขาดการบริหารจัดการและเตรียมการที่ ดี อาจเป็นอุปสรรคสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต



ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายถือครองที่ดินเปล่า (Land Bank) ที่ยังไม่พร้อมจะพัฒนาโครงการหรือซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการที่ยังไม่ได้มีการวางแผนไว้ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือ ต้องซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งราคาที่ดินที่ซื้อมาในราคาตลาดจะสะท้อนในราคาขายที่พักอาศัยของบริษัทฯ แต่เนื่องจากที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง และใช้เงินลงทุนในจำนวนมาก ในขณะที่การพัฒนาแต่ละโครงการจะใช้ระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุนซื้อที่ดินมาเก็บไว้ในขณะที่บริษัทฯ ยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการบนพื้นที่นั้น จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการที่สภาพคล่องของบริษัทฯ ลดลง บริษัทฯ จะไม่สามารถนำเงินทุนดังกล่าวไปใช้หมุนเวียนภายในบริษัทฯ หรือพัฒนาโครงการอื่นๆ ได้ และยังทำให้เกิดต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินที่ต้องใช้ไปในการซื้อที่ดินมาเก็บไว้ ซึ่งจะทำให้ไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนได้ตามเป้าหมายที่บริษัทฯ วางแผนไว้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการวางแผนในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ จะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทฯ จะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่ง โดยศึกษาและประเมินความเป็นไปได้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ พิจารณาโอกาสและศักยภาพจากการพัฒนาที่ดินดังกล่าว ทิศทางการเจริญเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางพัฒนาของโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง ข้อจำกัดทางกฎหมายและการตรวจสอบ กรรมสิทธิ์อย่างละเอียดเพื่อลดความเสี่ยงในทุกๆ ด้านก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน รวมถึงความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินนั้นๆ แล้วจึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทฯ ไม่มีการถือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนาไว้ เว้นแต่บริษัทฯ จะเล็งเห็นว่าที่ดินแปลงนั้นมีศักยภาพสูงในการพัฒนา และราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง

บริษัทฯ ยังมีการทำการศึกษาและติดตามเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มและศักยภาพของการพัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินที่สูงขึ้น ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต หรือความเสี่ยงจากนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการวางแผนโครงการระบบการขนส่งมวลชนระบบราง เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจัดหาที่ดิน โดยรับซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินโดยตรง ซึ่งดำเนินการเองโดยหน่วยงานภายในของบริษัทฯ ภายใต้ขั้นตอนการจัดหาที่ดินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน และการจัดหาที่ดินผ่านนายหน้า (broker) ซึ่งบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าจัดหาที่ดินหลายราย ทำให้บริษัทฯ เชื่อว่าจะสามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

## 5. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อการวางแผนธุรกิจ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่ได้ทำการติดตามและศึกษากฎระเบียบอย่างครบถ้วนและให้เป็นปัจจุบันแล้วนั้น อาจทำให้บริษัทฯ ปฏิบัติไม่สอดคล้องกับกฎระเบียบที่ได้มีการปรับปรุงใหม่ และอาจมีผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เพื่อแก้ไขทดแทนให้การปฏิบัติเป็นไปอย่างถูกต้อง การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ อาทิ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้แก่ การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน การกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลโครงการ การกำหนดระเบียบชุมชน การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การประเมินและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง เป็นต้น รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางแผนผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือโครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น

นอกจากนี้ มาตรการการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV ratio) ในการให้สินเชื่อหรือให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมาตรการเหล่านี้จะมีผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมของผู้บริโภค อีกทั้งมาตรการเหล่านี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และนโยบายของรัฐบาลในช่วงเวลาต่างๆ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น อย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินงานพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มั่นใจได้ว่าจะไม่ได้รับผลกระทบ หรืออาจได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว

## 6. ความเสี่ยงด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติในประเทศไทย รวมถึงกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจมีผลกระทบในเชิงลบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยและต่อธุรกิจ

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

## 7. ความเสี่ยงด้านนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

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

อีกทั้ง ภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันมีการชะลอตัว หนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ค่าครองชีพสูงขึ้น ทั้งยังมีผลทำให้ภาระหนี้ของประชาชนเพิ่มขึ้นจากนโยบายรัดคั้งแรก ทำให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีความกังวลในความสามารถในการชำระหนี้ ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยให้น้ำหนักด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อค่อนข้างมาก ธนาคารพาณิชย์จึงเริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นโดยเฉพาะสำหรับซื้อบ้านหลังที่ 2 และมีการปรับเกณฑ์การกลั่นกรองสินเชื่อและมุ่งเน้นลูกค้าที่ซื้อที่พักอาศัยในโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นหลัก นอกจากนี้ธนาคารพาณิชย์มีการปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกัน สำหรับลูกค้าโครงการทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นผลทำให้ลูกค้าที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องเตรียมเงินสดมากขึ้น โดยสรุปภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว หนี้ครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น และนโยบายที่เข้มงวดในการปล่อยกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย อาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ติดตามสถานการณ์ผู้บริโภค ตลอดจนนโยบายในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่งอย่างใกล้ชิด เพื่อปรับเปลี่ยนนโยบายให้สอดคล้องในแต่ละช่วงเวลา รวมถึง มีมาตรการคัดกรองผู้ซื้อรายย่อยหรือการ Pre-approve ในการจองซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมพักอาศัย เพื่อลดปัญหาการยกเลิกการซื้อเนื่องจากการขอสินเชื่อไม่ผ่าน และลดการเสียโอกาสในการขาย

## 8. ความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2560 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบ ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งกฎหมายดังกล่าวจะถูกนำเข้าบรรจุในวาระของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) เพื่อพิจารณาออกเป็นกฎหมายต่อไป และคาดว่า สนช. จะใช้เวลาพิจารณาได้เสร็จสิ้นไม่เกินสิ้นปี 2560 และจะถูกประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นระยะเวลา 1 ปี ทั้งนี้ กฎหมายดังกล่าวเป็นกฎหมายภาษี จึงจะต้องมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม ของปีถัดไป จึงคาดว่า พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่นี้จะมีผลบังคับใช้ได้ในวันที่ 1 มกราคม 2562 โดยการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะถูกเปลี่ยนแปลงจากเดิมที่คำนวณตามวิธีการประเมินฐานภาษีตามรายได้ของทรัพย์สิน (Income Approach) ด้วยอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี เป็นวิธีประเมินฐานภาษีตามต้นทุน (Cost Approach) โดยยึดตามราคาประเมินกลางจากกรมธนารักษ์ของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (“ราคาประเมิน”) เป็นฐานภาษี โดยมีอัตราภาษีแบ่งตามประเภทของทรัพย์สิน 4 ประเภทตามแผนภาพด้านล่าง

### แผนภาพแสดงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามทรัพย์สินประเภทต่างๆ ของร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง					
เกษตรกรรม		บ้านพักอาศัย		อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า	
อัตราที่ดิน 0.15%		อัตราที่ดิน 0.3%		อัตราที่ดิน 1.2%	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราจัดเก็บ	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราจัดเก็บ	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราจัดเก็บ
มูลค่า (ลบ.)	(%)	มูลค่า (ลบ.)	(%)	มูลค่า (ลบ.)	(%)
0-75	0.01	<u>บ้านหลังหลัก</u>		0-50	0.3
75-100	0.03	<u>บ้าน :</u>		50-200	0.4
100-500	0.05	0-10	ยกเว้นภาษี	200-1,000	0.5
500-1,000	0.07	10-50	0.02	1,000-5,000	0.6
1,000 ขึ้นไป	0.10	50-75	0.03	5,000 ขึ้นไป	0.7
		75-100	0.05		
<b>บุคคลธรรมดา</b>		100 ขึ้นไป	0.10	<b>ที่รกร้างว่างเปล่า</b>	
ได้รับยกเว้น อปท. ละ		<u>บ้านและที่ดิน :</u>		เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี	
ไม่เกิน 50 ล้านบาท		0-50	ยกเว้นภาษี	แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%	
		50-75	0.03		
		75-100	0.05		
		100 ขึ้นไป	0.10		
		<u>บ้านหลังอื่น</u>			
		0-50	0.02		
		50-75	0.03		
		75-100	0.05		
		100 ขึ้นไป	0.10		

ที่มา : กระทรวงการคลัง

แผนภาพแสดงการยกเว้นภาษีที่คาดว่าจะออกมาพร้อมกับ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่

การยกเว้นและบรรเทาภาระภาษี			
ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น ภาษี (ใน พ.ร.บ.)	การบรรเทาภาระภาษี (ออกเป็น พ.ร.ฎ)	การลดหรือยกเว้น (อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)	ผ่อนปรน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)</li> <li>สหประชาชาติ สถานทูต</li> <li>ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม</li> <li>บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง <ul style="list-style-type: none"> <li>ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เจ้าของบ้านและที่ดิน</li> <li>ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เจ้าของเฉพาะบ้าน</li> </ul> </li> <li>ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา <ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก</li> <li>ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดภาระภาษีให้ไม่เกิน 90% เช่น <ul style="list-style-type: none"> <li>บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้</li> <li>กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน เป็นต้น</li> </ul> </li> <li>ลดอัตราภาษี เช่น <ul style="list-style-type: none"> <li>ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)</li> <li>ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)</li> </ul> </li> </ul>	<p>โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือ รพม. มหาไทย์ ในกรณี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เกิดภัยพิบัติในพื้นที่</li> <li>ทรัพย์สินเสียหายหรือ ถูกทำลาย เฉพาะราย</li> </ul>	<p>ทยอยปรับภาษี ส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก</p>

ที่มา : กระทรวงการคลัง

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงบริษัท มีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น กล่าวคือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือรอการพัฒนา รวมไปถึงยูนิตเหลือขายสะสมของโครงการ จะถูกคิดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตราภาษีของทรัพย์สินประเภทพาณิชย์กรรม ซึ่งมีอัตราภาษีสูงสุดถึงร้อยละ 2 (อัตราภาษีที่เก็บจริงสูงสุดร้อยละ 1.5) ของมูลค่าสินทรัพย์ตามราคาประเมิน ซึ่งจะทำให้กลุ่มบริษัท มีต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้นจากภาระภาษีดังกล่าว

## 9. ความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงทางด้านการทุจริตหลักๆ ได้แก่ การจัดซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ รวมถึงกระบวนการในการจัดหาจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการ ซึ่งหากไม่มีกระบวนการในการตรวจสอบที่รัดกุมเพียงพอ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อองค์กรได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันปัญหาคอร์รัปชัน ถือเป็นปัญหาใหญ่ในระดับชาติที่ต้องการความร่วมมือจากทุกฝ่ายในการแก้ไข สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเกี่ยวข้องกับหน่วยราชการเป็นจำนวนมาก ย่อมมีความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชัน เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์พิเศษที่อาจขัดต่อกฎระเบียบ หรือการอำนวยความสะดวก เพื่อให้เกิดความรวดเร็ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการทุกอย่างตามกฎหมายและตามขั้นตอนอย่างเคร่งครัด เพื่อลดช่องว่างของการใช้ดุลพินิจในการตีความข้อกฎหมาย

## 10. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้ารายใหญ่ของธุรกิจโรงไฟฟ้า

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

## ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้าง และการขาย กิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่าบริษัทฯ จะได้รับชำระหนี้ส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีระยะเวลาในการบริหารโครงการประมาณ 1-2 ปีขึ้นไป แล้วแต่นขนาดของโครงการ ดังนั้น ธุรกิจนี้จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบายเพิ่มสภาพคล่องในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ด้วยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับสถาบันการเงินหลายแห่ง ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงินหลายแห่งที่ให้สนับสนุนสินเชื่อเป็นอย่างดีตลอดมา โดยบริษัทฯ จะพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุด ทั้งในส่วนของการสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) โดยบริษัทฯ มีวงเงิน Pre-Finance รองรับทุกโครงการ และบริษัทฯ ยังได้ใช้การระดมทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องโดยการออกตั๋วเงินระยะสั้น หุ้นกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่เหมาะสมกับความต้องการใช้เงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการและการขยายกิจการ ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี เนื่องจาก ชื่อเสียงและประสบการณ์ดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการบริหารสภาพคล่องทางการเงินด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังรอบคอบในการพิจารณาพัฒนาโครงการ ตั้งแต่การพิจารณาเลือกทำเลที่ดินที่จะลงทุนซื้อ การทำวิจัยเพื่อวิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่าง ๆ และการให้ความสำคัญในรายละเอียดของทุกส่วนงานที่สำคัญในแต่ละโครงการเพื่อให้ทุกโครงการประสบความสำเร็จ

นอกจากนี้ คณะกรรมการมีนโยบายที่ชัดเจนในการบริหารเงินทุน โดยมีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านการเงิน เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและฐานะทางการเงินของบริษัท โดยมีการกำกับดูแลและติดตามให้ฝ่ายจัดการมีรายงานผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีแผนรองรับในกรณีที่มีแนวโน้มที่จะประสบปัญหาทางการเงินโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึง ดูแลให้มีการบริหารสภาพคล่อง เพื่อให้เกิดความพร้อมในการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อย่างทันเวลาที่ภายใต้สถานการณ์ฉุกเฉิน เพื่อให้สามารถชำระหนี้คืนให้แก่เจ้าหนี้ได้แม้ในภาวะที่ประสบวิกฤติสภาพคล่อง และหากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ บริษัทฯ จะแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบ และดำเนินการหาแนวทางการแก้ไขปัญหา ตลอดจนดูแลให้มีการรายงานข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ที่ถูกต้องและครบถ้วนแก่เจ้าหนี้

## 2. ความเสี่ยงด้านการเงินจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อของลูกค้าของบริษัทฯ และส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ

- ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า :

หากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น จะส่งผลกระทบต่อภาระการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะขอการสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงื่อนไขการผ่อนชำระเงินกู้ จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญมากต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ทำให้ความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้าลดลง ลูกค้าอาจชะลอการตัดสินใจซื้อได้ บริษัทฯ ตระหนักถึงปัญหานี้ต่อกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ และการศึกษาพฤติกรรมของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ สามารถจัดเงื่อนไขการซื้อและผ่อนดาวน์ให้กับลูกค้าได้อย่างเหมาะสม ช่วยแบ่งเบาภาระทางการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าและให้มีผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ให้น้อยที่สุด

- ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ :

บริษัทฯ มีการกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ โดยเงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่ลอยตัว การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น ซึ่งดอกเบี้ยดังกล่าวมีผลกระทบโดยตรงต่อกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ และทำให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ สูงขึ้น

## ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

### 1. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ มีกลุ่มตระกูลธวัชชัยลักษณ์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรวมกันจำนวนร้อยละ 49.52 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียงอนุมัติ 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ การเพิ่มทุน และการลดทุน เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นใหญ่ยังมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานเนื่องจากถือหุ้นรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่ง และเป็นกรรมการบริษัทร่วมอยู่ในคณะกรรมการของบริษัทฯ เช่นกัน

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใส และมีการถ่วงดุลอำนาจในการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีนโยบายการถ่วงดุลอำนาจโดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน และมีกรรมการอิสระอีกจำนวน 3 ท่าน รวมเป็นจำนวนกรรมการอิสระทั้งสิ้น 7 ท่าน จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด 12 ท่าน และประธานกรรมการตรวจสอบมิได้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทด้วย จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการผ่านระบบการควบคุมตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ และการถ่วงดุลอำนาจของคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทุกท่าน รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

นอกจากนั้นแล้ว บริษัทฯ ได้มีแนวปฏิบัติกรณีที่มีการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมภายในกิจการ รวมทั้งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยบุคคลดังกล่าวจะไม่มีอำนาจอนุมัติ และไม่มีสิทธิออกเสียงในการทำรายการนั้น ๆ ซึ่งจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงในข้อนี้ได้อีกด้วย อีกทั้ง บริษัทฯ จะดำเนินการให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญ ในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระที่ปรึกษาทางการเงินอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี และในกรณีที่มีการขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเพื่อ

อนุมัติรายการระหว่างกัน ก็จะมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อจัดทำรายงานและให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำการรายการต่อผู้ถือหุ้น

## 2. ความเสี่ยงจากการลดลงของราคาหุ้น

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 11 (SENA-WK) จำนวนไม่เกิน 3,050,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า ดังนั้น ผู้ลงทุนทั่วไปที่จองซื้อหุ้นจึงอาจมีความเสี่ยงจากการลดลงของราคาหุ้นภายหลังหุ้นเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ กล่าวคือการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยดังกล่าว การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อผู้ถือหุ้น ในขณะที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ แต่จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) รวมทั้งก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution) เมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน 3,050,000 หน่วย จะทำให้เกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมลดลงร้อยละ 0.21 ขณะที่ผลกระทบต่อราคาหุ้นเท่ากับร้อยละ 0.01



#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วยสินค้ำคงเหลือ-สุทธิ จำนวน 5,189.9 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา-สุทธิ จำนวน 2,862.3 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ จำนวน 806.6 ล้านบาท ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์-สุทธิ จำนวน 1,005.9 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 25.2 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### 1. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือโดยหลักประกอบด้วยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึง ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน อาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น โดยมูลค่าสินค้ำคงเหลือตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 5,189.9 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่คงเหลือ	ยูนิต	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	นิช โมโน บางนา	186.8	3	162.1	1 มิ.ย.56	7.3	SENA	ไม่มี
2	นิช โมโน รัชวิภา ถ.รัชดาภิเษก-ประชาชื่น	3,254.9	90	306.1	28 ก.พ.56	145.2	SENA	ไม่มี
3	นิช โมโน สุขุมวิท 50	207.6	7	N/A	N/A	8.3	SENA	ไม่มี
4	นิช โมโน ดิوانนท์	15,462	526	N/A	N/A	303.2	SENA A1	จำนองธนาคาร เกียรตินาคิน
5	นิช โมโน สุขุมวิท ปู่เจ้า	18,002.7	490	N/A	N/A	860.2	SENA	จำนองธนาคาร เกียรตินาคิน
6	นิช ไอดี เพชรเกษม – บางแค A,บางแคB,C,D,H	6,061.5	215	115.9	12 ก.พ.57	173.4	SENA	จำนอง ธนาคารกรุงเทพ
7	นิช ไอดี พระราม 2 – ดาวคะนอง	7,169.8	242	542.7	22 ก.ย.57	210	SENA	ไม่มี
8	นิช ไอดี สุขุมวิท 113	447.6	17	N/A	N/A	11.4	SENA	ไม่มี
9	นิช ไอดี @ปากเกร็ดสดชื่น	13,462.3	474	N/A	N/A	387.4	SENA	ไม่มี

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่คงเหลือ	ยูนิต	ราคา ประเมิน	วันที่ ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
10	นิช ไฮดี เสิร์ไทย – วงแหวน	4,462.3	160	112.4	10 มี.ค. 56	139.9	SENA	ไม่มี
11	นิช ไพร์ด ทองหล่อ - เพชรบุรี	3,843.7	111	N/A	N/A	207.8	SENA	ไม่มี
12	นิช ตากสิน ถ.ตากสิน กทม.	31.0	1	1.7	9 มิ.ย.54	1.0	SNA	ไม่มี
13	เดอะ คิท์ ติวานนท์	626.2	11	140.4	19 ก.ย.55	11.7	SENA/SN A	ไม่มี
14	เดอะ คิท์ แจ้งวัฒนะ ถ.แจ้งวัฒนะ กทม.อาคาร C	114.4	2	3.2	17 มี.ค.54	1.9	SENA	ไม่มี
15	เดอะ คิท์ คลองหลวง B5-B8	28.5	1	0.7	21 มิ.ย.56	0.5	SENA	ไม่มี
16	เดอะ คิท์ ไลท์ บางกะดี-ติวานนท์ +อเวนิว	1,006.9	43	192.2	3 มิ.ย.56	70.9	SENA	ไม่มี
17	เดอะ คิท์ พลัส สุขุมวิท 113	142.9	5	N/A	N/A	3.4	SENA	ไม่มี
18	เดอะ คิท์ พลัส รังสิต-ติวานนท์ เฟส 3	12,009	413			144.4	SENA	จำนวน ธนาคารกรุงเทพ
19	เดอะ คิท์ พลัส พหลโยธิน – คูคต	14,315.6	510	N/A	N/A	323.7	SENA	จำนวนธนาคาร กรุงเทพ
20	เดอะ แคมป์ ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	123.8	2	2.5	14 ส.ค.55	1.5	SENA/SN A	ไม่มี
21	เสนา แกรนด์โฮม ติวานนท์-รังสิต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	88.6	1	6.7	26 ก.ค.55	3.9	SENA	ไม่มี
22	เสนา แกรนด์โฮม เฟส 5	2,208	37	N/A	N/A	192.6	SENA	จำนวน ธนาคารกรุงไทย
23	เสนา แกรนด์โฮม รวมอินทรา กม.8	362.5	5	-	-	12.8	SENA	ไม่มี

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่คงเหลือ	ยูนิต	ราคา ประเมิน	วันที่ ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
24	เสนา พาร์ค แกรนด์รามอินทรา (เฟส1) รามอินทรา-มีนบุรี	4,159.1	62	371.2	25 ม.ค.56	240.5	PG	จำนวนธนาคาร เกียรตินาคิน
25	เสนา วิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 (ศาลายา)	6,115.1	145	N/A	N/A	215.1	SENA	จำนวน ธนาคารกรุงไทย
26	เสนา พาร์ควิลล์ รามอินทรา (เฟส1)	3,376.9	76	N/A	N/A	225.2	SENA	จำนวนธนาคาร ไทยพาณิชย์
27	เสนา วิลล์ ลำลูกกาคลอง 6	7,247.1	202	N/A	N/A	249.8	SENA	ไม่มี
28	แพรมาพร คลอง 7 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	261.1	10	35.7	15 ก.ย.59	14.9	SPE	ไม่มี
29	พัตย์คันทรีคลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนท์	10,710.7	-	-	-	11.3	SENA	ไม่มี
30	พัตย์ 111 แปลง	10,710.7	59	-	-	88.5	SVP	ไม่มี
31	เดอะ ลิฟวิง นารายา เฟส 1	206.9	2	N/A	N/A	10.2	SVN	ไม่มี
32	เดอะ ลิฟวิง นารายา เฟส 2	3,943.6	84	174.7	1 พ.ย. 61	164.8	SVN	ไม่มี
33	บ้านบุรพา เฟส 1	7,299.9	249	262.1	1 พ.ย. 61	255.5	SVN	ไม่มี
34	พราวทาวน์ เฟส 1	5,095.4	202	202.4	1 พ.ย. 61	153.7	SVN	ไม่มี
35	เสนาวิลล์ นาดี	8,606.7	166	N/A	N/A	67.5	SVN	ไม่มี
36	เสนาช็อปเฮ้าส์ สุขุมวิท 113	17	1	181.9	1 เม.ย.58	4.2	SENA	ไม่มี
37	เสนาช็อปเฮ้าส์ บางแค – เทอดไท	347.8	19	N/A	N/A	57.1	SENA	จำนวนธนาคาร กรุงเทพ
38	เสนาช็อปเฮ้าส์ พหลโยธิน – คูคต	432.1	22	N/A	N/A	67.3	SENA	จำนวนธนาคาร กรุงเทพ
39	เอส ทาวน์ 2 รามอินทรา	48.1	1	3.1	5 มิ.ย.56	3.0	SENA	ไม่มี

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่คงเหลือ	ยูนิต	ราคา ประเมิน	วันที่ ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
40	เสนา ทาวน์ นวมินทร์ (รามอินทรา-มีนบุรี)	39.9	1	338.9	10 ก.พ.57	3.5	SENA	ไม่มี
41	เสนา อีโค ทาวน์ รามอินทรา - วงแหวน	12,811.2	480	N/A	N/A	84.6	SENA	จำนองธนาคาร ไทยพาณิชย์
42	สนามกอล์ฟ (สินค้าเบ็ดเตล็ดเพื่อขาย)	-	-	-	-	1.2	ETS/TSR	ไม่มี
43	WSW สินค้าเพื่อขาย อุปกรณ์/ติดตั้งโซล่า	-	-	-	-	49.6	ESL	ไม่มี
	<b>รวมสินค้าคงเหลือ</b>	<b>185,087.9</b>				<b>5,189.9</b>		

## 2.ที่ดินรอการพัฒนา (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ)

มูลค่าตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2,862.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	เนื้อที่รวม (ไร่)	ราคา ประเมิน	วันที่ ประเมิน	มูลค่าตาม บัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	โครงการวิลล่า รามอินทรา (ฝั่งซ้าย + Exclusive)	3-2-97.6	68.9	15 ส.ค. 62	5.6	SENA/SNA	ไม่มี
2	โครงการเสนาแกรนด์ไฮม์ โซน 4 ช.55069,60819	2-0-91.90	26.1	16 ก.ย. 59	8.9	SENA	ไม่มี
3	โครงการเกษรา รามอินทรา (โซน 6)	0-0-11.30	0.2	30 ก.ย. 56	0.1	SENA	ไม่มี
4	โครงการเสนากรีนวิลล์ รามอินทรา	0-0-74	1.5	20 ก.ย. 59	0.7	SENA	ไม่มี
5	กม.9 ถ.รามอินทรา กทม.	22-0-39.70	176.8	4 ต.ค. 62	33.2	SENA	ไม่มี
6	(เสนาพาร์คแกรนด์รามอินทรา เฟส 2)	44-2-60.64	357.2	4 ต.ค. 62	284.5	PG	จำนองธนาคารแลนด์แอนด์ เฮาส์
7	บางนา	2-0-52.39	136.4	15 ก.ย. 59	41.6	SENA	ไม่มี
8	บางกระดี จ.ปทุมธานี	0-2-87.8	10.1	17 ก.ย. 62	9.5	SENA	ไม่มี
9	กม.9 รามอินทรา (เฟส 2)	30-2-80.4	307	16 พ.ย. 60	197.9	SENA	จำนองสาทรธนูปโภค บางส่วน SCB
10	ทุ่งมหาเมฆ	0-3-26	97.8	11 ต.ค. 59	45.3	SENA	ไม่มี
11	ลำลูกกาคลอง 2	0-1-55	3.1	15 ก.ย. 59	1.1	SNA	ไม่มี
12	ศรีราชา	16-1-18.6	N/A	N/A	329.8	SENA A2	ค้ำประกันธนาคารแลนด์ แอนด์เฮาส์
13	บางแค (คำหยาด)	5-2-06.1	150	25 ส.ค. 60	141.1	SENA	จำนองธนาคารกรุงเทพ
14	เสนาแกรนด์ไฮม์ เฟส 6	12-2-79.7	177.8	24 ก.ค. 61	142.5	SENA	จำนองธนาคารกรุงไทย
ลำดับ	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	เนื้อที่รวม	ราคา	วันที่	มูลค่าตาม	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน

		(ไร่)	ประเมิน	ประเมิน	บัญชี		
15	บรมราชชนนี	4-0-57	N/A	N/A	305.7	SENA	ไม่มี
16	บางนา กม.5	10-0-59.3	771.3	14 พ.ค.61	693.1	SENA A7-9	จำนวนอาคารกรุงเทพ
17	ลิฟวิ่ง 3	2-0-26	N/A	N/A	5.6	SVN	ไม่มี
18	พราวทาวน์	3-0-58.1	N/A	N/A	18.9	SVN	ไม่มี
19	นารายา2	0-3-51	N/A	N/A	2.6	SVN	จำนวนอาคารเกี่ยวนาดิน
20	นครราชสีมา	11-2-60	N/A	N/A	39.9	FPP	ไม่มี
21	พุทธมณฑล สาย 7	25-3-83	N/A	N/A	89.6	SENA	ไม่มี
22	สังฆประชา	52-0-98.6	313.5	17 ต.ค. 62	189.4	SENA	จำนวนอาคารกรุงเทพ
23	เทพารักษ์	46-0-90.9	N/A	N/A	275.7	SENA A14	จำนวนอาคารเกี่ยวนาดิน
รวมที่ดินรอพัฒนา					2,862.3		

### 3. สินทรัพย์ดำเนินงาน

สินทรัพย์ดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีมูลค่าตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 รวมจำนวน 1,837.7 ล้านบาทดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ(ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
<b>ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ – สุทธิ</b> <b>ที่ดิน</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินของ SENA คือที่ดินบริเวณอาคารสำนักงาน เลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26</li> <li>ที่ดินของ VAM คือ ที่ดินอาคารสำนักงาน เลขที่ 484 ซึ่งทั้ง 2 อาคารเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทเสนา และบริษัทย่อย (ไม่มีราคาประเมิน) ที่ดินของ T.TRE คือที่ดินบริเวณสนามกอล์ฟพัตตาคันท์คลับที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ T.TRE</li> <li>ที่ดินของ SVN คือที่ดินบริเวณอาคารสำนักงาน 79/119 หมู่ 18 ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี</li> </ul>	418.4	บริษัทฯ มูลค่า 21.3 ลบ.  TSR มูลค่า 17.2 ลบ.  ETS มูลค่า 355.9 ลบ.  SVN มูลค่า 24.0 ลบ.	จำนวนธนาคาร  จำนวนธนาคาร  ไม่มี  จำนวนธนาคาร
ค่าพัฒนาสนามกอล์ฟและส่วนปรับปรุงสนามกอล์ฟ	113.3	ETS มูลค่า 113.3 ลบ.	ไม่มี
อาคารสำนักงาน/สโตร์	342.2	บริษัทฯ มูลค่า 127.5 ลบ.  TSR มูลค่า 13.0ลบ.  ETS มูลค่า 178.7 ลบ.  SNA มูลค่า 2.2 ลบ.  SVN มูลค่า 16.8 ลบ.  SENA A1 มูลค่า 4.0ลบ.	ไม่มี  จำนวนธนาคาร  ไม่มี  ไม่มี  ไม่มี  ไม่มี



รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ(ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
เครื่องใช้สำนักงาน	49.8	บริษัท ฯ มูลค่า 31.7 ลบ.	ไม่มี
		SNA มูลค่า 0.2 ลบ.	ไม่มี
		TSR มูลค่า 0.5 ลบ.	ไม่มี
		PG มูลค่า 0.4 ลบ.	ไม่มี
		ETS มูลค่า 11.8 ลบ.	ไม่มี
		SPE มูลค่า 0.0 ลบ.	ไม่มี
		SMC มูลค่า 1.6 ลบ.	ไม่มี
		SSE มูลค่า 0.1 ลบ.	ไม่มี
		ESL มูลค่า 0.4 ลบ.	ไม่มี
		MSL มูลค่า 0.0 ลบ.	ไม่มี
		SG1 มูลค่า 0.03 ลบ.	ไม่มี
		SVN มูลค่า 0.8 ลบ.	ไม่มี
		ACCR.มูลค่า 1.0 ลบ.	ไม่มี
		SENA A1 มูลค่า 1.0 ลบ.	ไม่มี
		VMS มูลค่า 0.3 ลบ.	ไม่มี

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ(ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ยานพาหนะ	18.5	บริษัทฯ มูลค่า 16.5 ลบ. SNA มูลค่า 0.5 ลบ. PG มูลค่า 0.1 ลบ. ETS มูลค่า 0.6 ลบ. TSR มูลค่า 0.1 ลบ. ESL มูลค่า 0.5 ลบ. SVN มูลค่า 0.2 ลบ.	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี
ทรัพย์สินโซลาร์รูฟ	38.0	SSE มูลค่า 0.7 ลบ. SG1 มูลค่า 21.4 ลบ. STS มูลค่า 15.9 ลบ.	ไม่มี ไม่มี ไม่มี
ค่าสิทธิการเช่า	29.7	SENA มูลค่า 29.7 ลบ.	
ค่าเผื่อการด้อยค่าทรัพย์สินอาคาร	(3.9)	บริษัทฯ (3.9)	
<b>รวมที่ดิน อาคาร อุปกรณ์- สุทธิ</b>	<b>1,006.0</b>		
<b>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน- สุทธิ</b>			
ที่ดิน	201.9	SNA มูลค่า 162.6 ลบ.	ไม่มี
- ที่ดินบริเวณอาคารสำนักงาน 4 ชั้นและโกดังให้เช่า ถ.สุขุมวิท 50			
- ที่ดินบริเวณอพาร์ทเมนต์เสนาเฮาส์ พหลโยธิน 30 และลำลูกกาคลอง 2		TSR มูลค่า 21.2 ลบ.	จำนองธนาคาร
- ที่ดินสวนหลวง		ETSมูลค่า 8.6 ลบ.	ไม่มี
ที่ดินโครงการเพชรบุรี		SENA มูลค่า 9.5 ลบ.	ไม่มี
ที่ดินสาธารณูปโภค	2.5	TSR มูลค่า 2.5 ลบ.	จำนองธนาคาร

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ(ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารให้เช่าเสนาเฟลท์ เจริญนคร</li> <li>- อาคารสำนักงาน 4 ชั้น และโกดังให้เช่า ถ.สุขุมวิท 50</li> <li>- อพาร์ทเมนต์เสนาเฮาส์ พลโยธิน 30 และลำลูกกาคลอง 2</li> </ul>	488.8	บริษัทฯ มูลค่า 402.8 ลบ. SNA มูลค่า 16.9 ลบ. TSR มูลค่า 69.1 ลบ.	จำนองธนาคาร ไม่มี จำนองธนาคาร
เครื่องตกแต่ง/อุปกรณ์สำนักงาน อุปกรณ์ปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อใช้พลังงานแสงอาทิตย์	0.6	TSR มูลค่า 0.6 ลบ.	ไม่มี
สิทธิการเช่า	112.8	SENA มูลค่า 112.8 ลบ.	
<b>รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน -สุทธิ</b>	<b>806.5</b>		
<b>สินทรัพย์ไม่มีตัวตน</b>			
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	25.2	บริษัทฯ มูลค่า 25.0 ลบ. TSR มูลค่า 0.2 ลบ.	ไม่มี ไม่มี
<b>รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตน</b>	<b>25.2</b>		
<b>รวมสินทรัพย์ดำเนินงานทั้งสิ้น</b>	<b>1,837.7</b>		

#### 4. สารสำคัญของสัญญาหลักในการดำเนินงาน

##### 4.1 สัญญาจ้างบริหารงานโครงการพัฒนาคันทรี่คลับ

คู่สัญญา	เงื่อนไข	ระยะเวลา
<p>ผู้รับจ้าง: ETS</p> <p>ผู้ว่าจ้าง: บริษัท ฯ</p> <p>วันที่สัญญา: 1 พ.ค. 2557</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ว่าจ้างจ้างผู้รับจ้างเพื่อบริหารงานโครงการพัฒนาคันทรี่ คลับ ตั้งอยู่ที่ ต.เขาไม้แก้วอ.บางละมุงจ.ชลบุรีให้เป็นไปตามเป้าหมายและแผนงานโครงการ รวมถึงจัดหานักลagersที่มีความรู้ความสามารถเข้าร่วมปฏิบัติงาน</li> <li><u>ค่าตอบแทน</u> ค่าบริหารงานเดือนละ 200,000 บาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตั้งแต่วันที่ 1 พ.ค.57 - วันที่ 30 เมษายน 2560</li> <li>ขยายระยะเวลาออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2563</li> </ul>

#### 4.2 สัญญาสัมปทานรถกอล์ฟประจำสนามกอล์ฟพัทยา คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท

สัญญา/คู่สัญญา	เงื่อนไขสัมปทาน	อัตราผลตอบแทน	ระยะเวลา
<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้รับสัมปทาน: บริษัท วีเอ็นเอส กรุ๊ป จำกัด (VNS)</li> <li>ผู้ให้สัมปทาน: ETS</li> <li>วันที่สัญญา: 1 ก.ย. 55</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ETS ตกลงให้สัมปทานแก่ VNS ในการดำเนินการให้บริการเช่ารถกอล์ฟประจำสนามกอล์ฟพัทยา คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท (สนามกอล์ฟ)</li> <li>VNS ตกลงนำรถกอล์ฟที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ VNS 60 คัน มาให้บริการ ณ สนามกอล์ฟ</li> <li>ETS เป็นผู้จัดสถานที่เก็บรถกอล์ฟ พร้อมเตรียมกระแสไฟฟ้าสำหรับชาร์จแบตเตอรี่ เตรียมสถานที่ล้างรถกอล์ฟ รับผิดชอบเจรจาค่าเสียหายแก่รถกอล์ฟแทน VNS</li> <li>VNS เป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสภาพรถกอล์ฟด้วยค่าใช้จ่ายของ VNS เอง</li> <li>ต้องไม่ให้สัมปทานแบบเดียวกันแก่บริษัทให้เช่ารถกอล์ฟประจำสนามกอล์ฟรายอื่น และสนามกอล์ฟต้องไม่ดำเนินธุรกิจแบบเดียวกัน</li> <li>สัญญาต่ออายุได้อีก 1 ปี</li> <li>วันที่ 1 เมษายน 2558 ได้มีการต่อสัญญาไปอีก 2 ปี</li> <li>วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2560 ได้ขยายระยะเวลาต่อสัญญาไปอีก 3 ปี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>แบ่งรายได้ร้อยละ 55 : 45 ของรายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 ก.พ. 55 – 1 ก.พ. 58</li> <li>ขยายเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2558 – วันที่ 31 มีนาคม 2560</li> <li>ขยายเวลาดังตั้งแต่วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2560 - วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563</li> </ul>

#### 4.3 สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<b>สัญญาเช่าที่ดิน</b> <b>โครงการเสนาเฟสท์เจริญนคร</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้รับโอนสิทธิ: บริษัทฯ</li> <li>ผู้โอนสิทธิ: บริษัท ท็อปมาคอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (TMI)</li> <li>วันที่สัญญา: 2 ก.ย. 51 แก้ไข 10 ก.ย. 52</li> <li>วันที่สัญญา : 17 ก.ย.58 ทำบันทึกโอนสิทธิ ผู้รับผลประโยชน์จาก บริษัท ที่ท็อปมาคอินเตอร์เนชั่นแนล เป็น บริษัทพีบีอาร์เวย์ แอสเสท จำกัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รับโอนสิทธิการเช่าบนที่ดิน 16 ไร่ เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 31 ตร.ว. อยู่ที่ ถ.เจริญนคร กรุงเทพฯ ซึ่งเดิม TMI เช่าจากมูลนิธิอิทธิธรรมมหาธาตุวิทยาลัย</li> </ul>	<b>ค่าตอบแทน</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าโอนสิทธิการเช่าบนที่ดินดังกล่าว 25 ล้านบาทซึ่งบริษัทชำระไปหมดแล้ว</li> </ul> <b>เงินแบ่งผลกำไร</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ตกลงจ่ายเงิน ค่าผลประโยชน์ให้ TMI ในอัตรา ร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการโครงการเสนาเฟสท์หมดแล้ว</li> </ul>	

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<b>สัญญาเช่าที่ดิน โครงการเสนาเฟสท์เจริญนคร</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่า: SENA</li> <li>ผู้ให้เช่า: มูลนิธิอิทธิธรรม มหาวิทยาลัย (มูลนิธิฯ)</li> <li>วันที่สัญญา: 10 ก.ย. 52 แก้ไข 15 ก.พ. 55</li> </ul>	<p>ที่ดิน 16 โฉนด เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 31 ตร.ว. อยู่ที่ดินเจริญนคร กรุงเทพฯ</p> <p><b>เงื่อนไขอื่นๆ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>มูลค่าโครงการต้องไม่น้อยกว่า 300 ล้านบาท</li> <li>ต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จภายใน 8 ปีนับตั้งแต่ 10 ก.พ. 55</li> <li>นำเอาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่สามได้ แต่ระยะเวลาเช่าต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่า</li> <li>นำสิทธิการเช่าที่ดินไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือจำนองได้ แต่ต้องไม่ผูกพันนานกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่า</li> </ul>	<p><b>ค่าตอบแทน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าตอบแทนให้แก่มูลนิธิฯ 30 ล้านบาทและค่าตอบแทนพิเศษในการขยายเวลาให้เช่าจาก 32 ปีเป็น 50 ปี จำนวน 15 ล้านบาท ซึ่งบริษัท ชำระแล้ว</li> </ul> <p><b>ค่าเช่า</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าเช่าตั้งแต่เดือน ก.พ. 2555 – ก.ย. 2584 เดือนละ 50,000 บาท</li> <li>ค่าเช่าตั้งแต่เดือน ต.ค. 2584 – ม.ค. 2605 เดือนละ 100,000 บาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>50 ปี (1 ก.พ. 2555- 31 ม.ค. 2605)</li> </ul>
<b>สัญญาเช่าที่ดิน</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่า: SENA</li> <li>ผู้ให้เช่า: บริษัท 99 แอ็สเซท เมเนจเม้นท์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินโฉนดเลขที่ 164759 เลขที่ดิน 522 พื้นที่เช่า 800 ตรว.</li> <li>นำเอาที่ดินไปให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่สามได้ แต่ระยะเวลาเช่าต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าเช่าเดือนละ 416,000 บาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 ปี เริ่ม 5 มิ.ย. 2561- 4 มิ.ย. 64</li> </ul>



สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<b>สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่า: บริษัทฯ</li> <li>ผู้ให้เช่า: บริษัท พลังมวลชน จำกัด</li> <li>วันที่สัญญา: 1 ก.ค. 59</li> <li>วันที่สัญญา: 23 พ.ย. 60</li> </ul> <b>แก้ไขเงื่อนไขการจ่ายชำระค่าสิทธิการเช่า</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อาคารสำนักงาน 14 ชั้น เลขที่ 448 ซ.รัชดาภิเษก 26 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง จ.กรุงเทพมหานคร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 134860</li> <li>อาคารจอดรถ 10 ชั้น เลขที่ 536 ซ.รัชดาภิเษก 26 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง จ.กรุงเทพมหานคร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 134861</li> </ul>	<b>ค่าตอบแทน</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าจำนวน 120 ลบ. แบ่งชำระ 2 งวด               <ol style="list-style-type: none"> <li>จำนวน 10 ลบ. ณ วันที่ทำสัญญา</li> <li>จำนวน 40 ลบ. ในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า</li> <li>จำนวน 40 ลบ. ในวันที่ 31 ธ.ค.63</li> <li>จำนวน 30 ลบ. ในวันที่ 31 ธ.ค.67</li> </ol> </li> </ul> <b>ค่าเช่า</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าเช่าเดือนละ 50,000 บาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 ม.ค.60 – 31 ธ.ค.69</li> </ul>
<b>สัญญาเช่าโกดังเพื่อเก็บเอกสาร</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่า: บริษัทฯ</li> <li>ผู้ให้เช่า: บริษัท เอชวายส์สร้างสรร จำกัด</li> <li>วันที่สัญญา: 1 ก.พ. 62</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โกดังบนโฉนดเลขที่ 227790 เลขที่ดิน 4293 ต.สวนหลวง อ.พระโขนง จ.กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 1,656 ตร.ม.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าเช่าเดือนละ 124,200 บาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 ก.พ..62 – 31 ธ.ค. 62</li> </ul>

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<p><b>สัญญาเช่าที่ดินเพื่อทำเป็นสวนสาธารณะขนาดย่อมและชุ่มประดู</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่า: PG</li> <li>ผู้ให้เช่า: บริษัท ทูนเจริญ จำกัด (TUN)</li> </ul> <p>วันที่สัญญา: 11 เม.ย. 55</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินโฉนดเลขที่ 1889 เลขที่ดิน 675 ต.คันนายาว อ.บางกะปิ กทม. เนื้อที่ 12-0-53.9 ไร่</li> <li>สืบเนื่องจาก TUN จดทะเบียนการจำยอมถาวรให้ PG ซึ่งมีโครงการอยู่บนถ.กาญจนาภิเษก สามารถใช้ถนนในที่ดินของ TUN ซึ่งเชื่อมถ.กาญจนาภิเษก และถ.รามอินทรา เพื่ออำนวยความสะดวกให้ PG สามารถออกไปสู่ถนนรามอินทราโดยตรงได้ PG จึงได้เช่าที่ดินบริเวณติดถนนในพื้นที่ของ TUN เนื้อที่ 12-0-53.9 ไร่ เพื่อทำเป็นสวนสาธารณะขนาดย่อม ทำชุ่มประดูฝั่งถนนรามอินทราเพื่อให้เห็นชื่อโครงการและเพื่อความสวยงาม และบางส่วนเพื่อตั้งสำนักงานขายโครงการจัดสรรที่ดิน โดย PG จะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการสร้างถนนสวนสาธารณะและชุ่มประดูบนพื้นที่เช่าด้วยเงินลงทุนจำนวน 26.9 ล้านบาท ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ TUN เมื่ออายุสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่าปีละ 2,000,000 บาท ทั้งหมด 5 ปี รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น 10,000,000 บาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>16 เม.ย.55-15 เม.ย. 60 (5 ปี)</li> <li>ขยายระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 16 เม.ย.60-15 เม.ย. 65 (5 ปี)</li> <li>อย่างไรก็ตาม หากพื้นที่ ระยะเวลา 5 ปี TUN และ PG ไม่มีการต่อสัญญาเพื่อเช่าที่ดินดังกล่าวต่อ ถนนการะจำยอมจะยังคงอยู่เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยโครงการของ PG บน ถ.กาญจนาภิเษกสามารถเข้าออกสู่ถ.รามอินทราได้เหมือนเดิม</li> </ul>

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<p><u>สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ผู้เช่า: บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด</li> <li>■ ผู้ให้เช่า: TSR</li> <li>■ วันที่สัญญา: 1 พ.ย. 55</li> <li>■ วันที่สัญญา: 1 พ.ค. 60</li> <li>■ วันที่สัญญา : 1พ.ค.61</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ พื้นที่ 151.2 ตร.ม. ที่ชั้น3อาคารเลขที่ 484 ซ.รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง</li> <li>■ ยกเลิกสัญญาเช่าฉบับเดิม วันที่ 1 พฤษภาคม 2560</li> <li>■ วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ กำหนดระยะเวลา 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 – 30 เมษายน 2561 เช่าพื้นที่ ชั้น 3 ขนาด 16 ตรม.</li> <li>■ วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ กำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 – 30 เมษายน 2564 เช่าพื้นที่ ชั้น 3 ขนาด 16 ตรม.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ค่าเช่าเดือนละ 12,000 บาท</li> <li>■ ค่าบริการเดือนละ 5,000 บาท</li> <li>■ มีการทำบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าลงวันที่ 8 ธ.ค.57เพื่อขยายระยะเวลาออกไปอีก 3(สาม)ปี</li> <li>■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ค่าเช่าเดือนละ 3,500 บาท ค่าบริการเดือนละ 1,500 บาท</li> <li>■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ค่าเช่าเดือนละ 3,500 บาท ค่าบริการเดือนละ 1,500 บาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1 ม.ค. 55 – 31 ธ.ค. 57</li> <li>■ 1 ม.ค.58 – 31 ธ.ค.60</li> <li>■ ยกเลิกสัญญาเช่าฉบับเดิม วันที่ 1 พฤษภาคม 2560</li> <li>■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 – 30 เมษายน 2561</li> <li>■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 – 30 เมษายน 2564</li> </ul>

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<p><u>สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ผู้เช่า: บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด</li> <li>■ ผู้ให้เช่า: บริษัทฯ</li> <li>■ วันที่สัญญา: 15 พ.ย. 53 แก้ไข 24 ธ.ค.55</li> <li>■ วันที่สัญญา: 30 ธันวาคม 2558</li> <li>■ วันที่สัญญา: 1 มกราคม 2562</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ พื้นที่ 16.2 ตร.ม. ที่ชั้น 2 อาคารเลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่แท้จริง</li> <li>■ สัญญาสามารถต่ออายุต่อไปได้หากไม่บอกเลิกสัญญาโดยสัญญาไม่ได้กำหนดการขึ้นอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ สัญญา 1 ธ.ค. 54 – 31 ธ.ค. 55 ค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาท ค่าบริการเดือนละ 1,000 บาท</li> <li>■ สัญญาต่ออายุฉบับใหม่ ค่าเช่าเดือนละ 3,100 บาท ค่าบริการเดือนละ 2,100 บาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1 ธ.ค. 54 – 31 ธ.ค. 55</li> <li>■ มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปีตั้งแต่ 1 ม.ค. 56 - 31 ธ.ค. 58ตามบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารลงวันที่ 24 ธ.ค. 2555</li> <li>■ มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปีตั้งแต่ 1 ม.ค. 59 - 31 ธ.ค. 61</li> <li>■ มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปีตั้งแต่ 1 ม.ค. 62 - 31 ธ.ค. 64</li> </ul>

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<p><u>สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ผู้เช่า: บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด</li> <li>■ ผู้ให้เช่า: บริษัทฯ</li> <li>■ วันที่สัญญา: 1 ม.ค. 55 แกะไข 24 ธ.ค. 55</li> <li>■ วันที่สัญญา: 30 ธันวาคม 2558</li> <li>■ วันที่สัญญา: 1 มกราคม 2562</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ พื้นที่ 52.5 ตร.ม. ที่ชั้น 6 อาคารเลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่แท้จริง</li> <li>■ สัญญาสามารถต่ออายุต่อไปได้หากไม่บอกเลิกสัญญาโดยสัญญาไม่ได้กำหนดการขึ้นอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ สัญญา 1 ม.ค. 55 – 31 ธ.ค. 55 ค่าเช่าเดือนละ 4,000 บาท ค่าบริการเดือนละ 1,750 บาท</li> <li>■ สัญญาต่ออายุฉบับใหม่ ค่าเช่าเดือนละ 10,100 บาท ค่าบริการเดือนละ 6,700 บาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1 ม.ค. 55 – 31 ธ.ค. 55</li> <li>■ มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปีตั้งแต่ 1 ม.ค. 56 - 31 ธ.ค. 58 ตามบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารลงวันที่ 24 ธ.ค. 2555</li> <li>■ มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปีตั้งแต่ 1 ม.ค. 59 - 31 ธ.ค. 61</li> <li>■ มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปีตั้งแต่ 1 ม.ค. 62 - 31 ธ.ค. 64</li> </ul>

#### 4.4 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการและงานสถาปัตยกรรม

สัญญา/คู่สัญญา	ลักษณะสัญญา	ค่าผลตอบแทน
<b>โครงการ เดอะนิช ไอที ปากเกร็ด สเตชั่น</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้รับจ้าง: บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด</li> <li>ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ</li> <li>วันที่สัญญา: 23 ก.ค.61</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รับจ้างก่อสร้างงานโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม</li> <li>กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 20 มี.ค.61-20 ธ.ค.62</li> <li>ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance-Car และผู้รับจ้างตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายส่วนแรกตามเงื่อนไขที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มูลค่างานว่าจ้างเท่ากับ 306 ล้านบาท</li> <li>ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างล่วงหน้า ร้อยละ 10 ของมูลค่าสัญญา โดยแลกกับหนังสือค้ำประกัน ออกโดยธนาคารพาณิชย์มูลค่าเท่ากัน</li> <li>ชำระค่าจ้างเป็นรายงวด โดยชำระภายใน 30 วัน นับถัดจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้รับเอกสารขอรับชำระหนี้ และหลักฐานการตรวจรับมอบงานที่สมบูรณ์จากผู้รับจ้าง</li> <li>ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างซึ่งจ่ายในแต่ละงวด เมื่อผู้รับจ้างมีการส่งมอบงานและผู้ว่าจ้างรับมอบงานเป็นที่เรียบร้อย ผู้รับจ้างจะต้องนำหนังสือค้ำประกันผลงานของธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศซึ่งมีอายุ 1 ปี และใช้เช็คค้ำประกันของบริษัทซึ่งมีอายุ 1 ปี นับจากวันส่งมอบงานงวดสุดท้ายมาวางเป็นประกันให้กับผู้ว่าจ้าง</li> <li>ณ วันที่ 31 ธ.ค.62 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 19.39 ล้านบาท</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้รับจ้าง: บริษัท เอ็ม แอนด์ อี เอเชีย จำกัด</li> <li>ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ</li> <li>วันที่สัญญา: 22 พ.ค.61</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รับจ้างเหมางานก่อสร้าง งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร พร้อมสโมสรรและ Landscape</li> <li>กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 21 มี.ค.61-20 ธ.ค.62</li> <li>ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance-Car และผู้รับจ้างตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายส่วนแรกตามเงื่อนไขที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มูลค่างานก่อสร้าง 103.00 ล้านบาท</li> <li>ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างเป็นงวด ๆ ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างให้แก่ผู้รับจ้าง</li> <li>ผู้ว่าจ้างจะทำการหักเงินค้ำประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของค่าจ้างในแต่ละงวด เมื่อผู้รับจ้างมีการส่งมอบงาน และผู้ว่าจ้างทำการรับงานงวดสุดท้ายตามสัญญา ผู้รับจ้างสามารถนำหนังสือค้ำประกันประกันผลงานที่ออกโดยพาณิชย์ในประเทศที่มูลค่าเท่ากัน ระยะเวลาประกัน 2 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างตรวจมอบงานสุดท้าย</li> <li>ณ วันที่ 31 ธ.ค.62 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 7.46 ล้านบาท</li> </ul>

สัญญา/คู่สัญญา	ลักษณะสัญญา	ค่าผลตอบแทน
<p><b>โครงการ นิช โนโน สุขุมวิท-ปุเจ้า</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ผู้รับจ้าง: บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด</li> <li>■ ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ</li> <li>■ วันที่สัญญา: 1 กย.62</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ รับจ้างก่อสร้างงานโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม</li> <li>■ กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 1 กย.62-20 กพ.63</li> <li>■ ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ มูลค่างานว่าจ้างเท่ากับ 235.00 ล้านบาท</li> <li>■ ชำระค่าจ้างเป็นรายงวด โดยชำระภายใน 30 วัน นับถัดจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้รับเอกสารขอรับชำระหนี้ และหลักฐานการตรวจรับมอบงานที่สมบูรณ์จากผู้รับจ้าง</li> <li>■ ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างซึ่งจ่ายในแต่ละงวด เมื่อผู้รับจ้างมีการส่งมอบงานและผู้ว่าจ้างรับมอบงานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้รับจ้างจะต้องนำหนังสือค้ำประกันผลงานของธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศซึ่งมีอายุ 1 ปี และใช้เช็คค้ำประกันของบริษัทซึ่งมีอายุ 1 ปี นับจากวันส่งมอบงานงวดสุดท้ายมาเป็นประกันให้กับผู้ว่าจ้าง</li> <li>■ ณ วันที่ 31 ธ.ค.62 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 37.51 ล้านบาท</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ผู้รับจ้าง: บริษัท ศิลาทอง เอ็มแอนด์อี เอ็นจิเนียริงซัพพลาย จำกัด</li> <li>■ ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ</li> <li>■ วันที่สัญญา: 29 สค.62</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ รับจ้างเหมางานก่อสร้าง งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร พร้อมภูมิสถาปัตย์และ Landscape</li> <li>■ กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 1 กย.62-28 กพ.63</li> <li>■ ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ มูลค่างานก่อสร้าง 96.50 ล้านบาท</li> <li>■ ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างเป็นงวด ๆ ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างให้แก่ผู้รับจ้าง</li> <li>■ ผู้ว่าจ้างจะทำการหักเงินค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของค่าจ้างในแต่ละงวด เมื่อผู้รับจ้างมีการส่งมอบงาน และผู้ว่าจ้างทำการรับงานงวดสุดท้ายตามสัญญา ผู้รับจ้างสามารถนำหนังสือค้ำประกันประกันผลงานที่ออกโดยพาณิชย์ในประเทศที่มูลค่าเท่ากัน ระยะเวลาประกัน 2 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างตรวจมอบงานสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธ.ค.62 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 15.30 ล้านบาท</li> </ul>



## 5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยทางตรงจำนวน 16 บริษัท ได้แก่

- 1) บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SNA)
- 2) บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SPE)
- 3) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด (PG)
- 4) บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ETS) (เดิมชื่อบริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด)
- 5) บริษัท เสนาโฮลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด (SSE) (เดิมชื่อ บริษัท ที ที รีนิวเอเบิล เอนเนอร์ยี จำกัด)
- 6) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ1 จำกัด (SENA A1)
- 7) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ2 จำกัด (SENA A2)
- 8) บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SMC)
- 9) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 7 จำกัด (SENA A7)
- 10) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 8 จำกัด (SENA A8) (เดิมชื่อ บริษัท เสนากรีน เอนเนอร์ยี 8 จำกัด)
- 11) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด (SENA A9)
- 12) บริษัท แอคควีท รีลตี้ จำกัด (ACR)
- 13) บริษัท เสนา วณิช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SVN) (เดิมชื่อ บริษัท พราว วาณิช จำกัด)
- 14) บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด (TKN)
- 15) บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (VMS)
- 16) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 14 จำกัด (SENA A14)

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวโดยวิธีราคาทุนรวมทั้งสิ้น 2,278.8 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.14 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการลงทุน (%)	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)
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	553,400,000	553,400,000	99.99%	553,392,000
ETS	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
SMC	2,000,000	2,000,000	99.97%	1,999,400
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

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการลงทุน (%)	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)
SENA A9	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
ACR	10,500,000	10,500,000	76.00%	14,000,000
SVN	600,000,000	465,000,000	55.00%	268,041,000
TKN	20,000,000	5,800,000	99.70%	5,732,750
TSR	193,000,000	193,000,000	99.99%	192,997,000
SENA A14	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
<b>รวมทั้งสิ้น</b>				<b>2,278,845,851</b>

### นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

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

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ เป็นจำเลยรวม 9 คดี โดยค่าเสียหายของแต่ละคดี จำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นและไม่มีผลกระทบในด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจของ บริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	: บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: SENA
ทะเบียนบริษัทเลขที่	: 0107548000684
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และ ทาวนโฮม อาคารชุด ธุรกิจเช่า ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า ศูนย์การค้าขนาดเล็ก (Community Mall) ธุรกิจอาคารสำนักงาน ธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง บริหารงานนิติบุคคล
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 448 อาคารรัชฎ์ลักษณะถาวร ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก โทรศัพท์: 0-2541-4642 <b>นักลงทุนสัมพันธ์</b> โทรศัพท์ : 0-2541-4642 ต่อ 10406 โทรสาร : 0-2938-9874 E-Mail : ir@sena.co.th
เว็บไซต์	: <a href="http://www.sena.co.th">www.sena.co.th</a>
ทุนจดทะเบียน	: 1,447,925,638.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 1,423,727,420.00 บาท
จำนวนหุ้นสามัญ	: 1,423,727,420 หุ้น
มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้	: 1.00 บาท
นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้น	: รายละเอียดตามลักษณะการประกอบธุรกิจ

## บุคคลอ้างอิง

- 1) นายทะเบียนหลักทรัพย์  
( หุ้นสามัญ )  
  
บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด  
เลขที่ 93 ชั้น 14 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ 0-2009-9999 โทรสาร 0-2009-9991
- 2) นายทะเบียนหลักทรัพย์  
( หุ้นกู้ )  
  
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)  
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 อีริคปต์ จำกัด  
เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนเพลินจิต  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300  
โทรศัพท์ 0-2252-1588 โทรสาร 0-2257-0440