

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพเคหะกรุ๊ป จำกัด จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2536 โดยนายธีรวัฒน์ ธิญลักษณ์ภาคย์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ นายธีรวัฒน์ เริ่มต้นดำเนินธุรกิจด้วยการจำหน่ายและติดตั้งวัสดุก่อสร้างประเภทไม้ ก่อนที่จะเข้าสู่การทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจ โดยนายธีรวัฒน์ ร่วมกับกลุ่มเครือญาติภายใต้บริษัทต่างๆ ในเครือมานานกว่า 31 ปี โดยเริ่มต้นจากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ โครงการแรก คือ “โครงการเสนา 84” ในปี 2527 เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ขนาดเล็ก ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 6 แสนบาทหลัง จากนั้น บริษัทฯ ได้เปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มมากขึ้นได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คอนโดมิเนียมและอาคารพาณิชย์ และได้มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา

ปี 2552 บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering หรือ IPO) เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 เพื่อระดมเงินทุนไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการขยายการดำเนินงานทั้งในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่อยู่ในระดับกลาง – สูง และขยายธุรกิจในส่วนของธุรกิจเช่าและบริการ เพื่อสร้างรายได้ประจำซึ่งจะเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินให้แก่บริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์อย่างเต็มรูปแบบในปี 2558 โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทีทีริโนเอนเนอร์ยี จำกัด) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์มขนาด 46.5 MW ร่วมทุนกับบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เมื่อช่วงเดือนธันวาคม 2558 และรับรู้รายได้เต็มปีในช่วงปี 2559 อีกทั้งยังเข้าซื้อหุ้นในบริษัท เอท โซลาร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วัฒนาสุขเอ็นจิเนียริง จำกัด) ดำเนินธุรกิจจำหน่ายและติดตั้งแผงและอุปกรณ์โซลาร์ เป็นการเข้าสู่ธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์อย่างครบวงจรและในปี 2558 บริษัทฯ ยังขยายธุรกิจด้านเช่าและบริการโดยร่วมลงทุนในบริษัท แอสไพเรชั่น วัน จำกัด ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับบริษัท ไอรา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด

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

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ ได้เริ่มแผนการพัฒนาแอปพลิเคชัน เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าสูงสุด ในการประหยัดพลังงาน และประหยัดเวลา รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพของแอปพลิเคชันให้มีความครบวงจรยิ่งขึ้น เพื่อที่จะตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงในโลกยุคดิจิทัล

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาสินค้าและบริการเพื่อความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า ประกอบกับการมีพันธมิตรทางธุรกิจทั้งบริษัทในไทยด้วยกันเอง และบริษัทจากต่างประเทศ ที่มีความเชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เพื่อช่วยเสริมศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ และความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนขยายฐานรายได้ให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 11 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 10,172 ล้านบาท สร้างรายได้รวม 5,140.49 ล้านบาท

สำหรับการดำเนินงานในปี 2563 บริษัทฯ ยังคงยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบ เพื่อให้สำเร็จบรรลุตามเป้าหมายที่บริษัทฯ ได้วางแผนไว้นอกเหนือจากมาตรการ “Work from Home” แล้ว บริษัทฯ ยังมีระบบศูนย์ปฏิบัติการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ Business Continuity Plan (BCP) เพื่อประชาสัมพันธ์และติดตามสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 ให้พนักงานได้รับทราบเป็นข้อมูล การดูแลสุขภาพ ความปลอดภัยของพนักงาน ภายใต้การดำเนินธุรกิจอย่างมีธรรมาภิบาล ทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในช่วงปี 2563 สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง จากการดำเนินธุรกิจหลัก และธุรกิจต่างๆ ของบริษัทฯ โดยได้เปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 7 โครงการ มูลค่าโครงการใหม่รวมประมาณ 3,193 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีรายได้รวมที่ 4,088.09 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจำนวน 1,119.42 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,447,925,638 บาท และทุนชำระแล้ว 1,427,100,340 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,427,100,340 หุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการขยายกิจการอย่างต่อเนื่อง ทางเจ้าของกิจการก็ยังยึดหลักให้ความสำคัญกับลูกค้าตลอดมา โดยเห็นได้จากวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแนวความคิดในการดำเนินธุรกิจ ด้วยความภูมิใจในการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดีมีคุณภาพ และเป็นส่วนหนึ่งในความภูมิใจที่ลูกค้าระดับชนชั้นกลาง-ล่าง สามารถจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่คุ้มค่ากับเงินที่ต้องจ่ายไป อีกทั้งยังคำนึงถึงการลดภาระค่าใช้จ่ายของลูกค้าและการรักษาสิ่งแวดล้อมโดยนำเทคโนโลยีพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์เข้ามาใช้กับโครงการของบริษัทฯ เพื่อให้ก่อเกิดประโยชน์สูงสุดและยังมีโครงการที่มีวัตถุประสงค์หลักในการช่วยเหลือดูแลสังคม โดย “โครงการบ้านร่วมทางฝัน” ซึ่งเป็นโครงการ CSR ของบริษัทฯ

1.1 **ปรัชญา วิสัยทัศน์ พันธกิจ และคุณค่าขององค์กร**

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาอนุมัติวิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์และแผนธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งจะดำเนินการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจและนำไปสู่เป้าหมายการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ควบคู่กับการคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมด้วยการดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง ดังนี้

ปรัชญาองค์กร :

ความไว้วางใจจากลูกค้า คือความภูมิใจของเรา

วิสัยทัศน์ขององค์กร :

“เรามุ่งมั่นใช้ความรู้และประสบการณ์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อให้ลูกค้าเกิดความคุ้มค่าสูงสุดในการเป็นเจ้าของ และสร้างความภูมิใจในการดูแลหลังการขาย 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 หลักคิดที่ว่านั้นมีอยู่ 4 ประการด้วยกัน ซึ่งหากเปรียบ เสนา คือ บ้าน หลักคิด 4 ประการที่วางนั้น ก็เปรียบเสมือนกับเสาหลัก 4 ต้นของบ้านหลังนี้ และนั่นคือ 4 Core Values อันประกอบด้วย

- | | |
|---------------------|---|
| ■ Trust | ความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือ ซึ่งทำให้บริษัท ก้าวข้ามผ่านมาได้ทุกวิกฤต |
| ■ Knowledge Sharing | การแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ที่ดีแก่บุคคลรอบข้างที่ผู้ได้รับนอกจากจะได้ประโยชน์แล้ว ผู้ให้ก็มีแต่ความภูมิใจ |
| ■ Customer Centric | ความเข้าใจลูกค้าโดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลางของความคิด |
| ■ CSR | การมีโอกาสดำเนินการตอบแทนคืนสู่สังคม และดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม |



เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ :

- มุ่งพัฒนาองค์กรที่มีความเป็นมืออาชีพ เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน
- เสริมสร้างธุรกิจที่เกี่ยวข้องธุรกิจสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งของแบรนด์ และความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า
- ขยายการลงทุนไปยังธุรกิจใหม่ที่สร้างรายได้ต่อเนื่อง (Recurring Income)
- ขยายธุรกิจหลักในสังหาริมทรัพย์เพื่อขยาย

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

เหตุการณ์ที่สำคัญในอดีตของบริษัทฯ ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา

เมษายน 2559

- เพิ่มวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ จากยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 3,500 ล้านบาท เป็นยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้
 - ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท และรูปแบบ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีประกันหรือไม่มีประกัน หุ้นกู้ระยะสั้น หรือหุ้นกู้หมุนเวียนระยะสั้น ทั้งลักษณะโครงการหรือมิใช่โครงการ และ/หรือ หุ้นกู้อนุพันธ์) ตามความเหมาะสมของตลาดในขณะที่ยังมีบริษัท ประสงค์จะออกหุ้นกู้ประเภทนั้น
 - ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้แทนผู้ถือหุ้นประเภทที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมาย ประกาศ หรือ กฎเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้อง กำหนดไว้ว่าต้องมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
 - มูลค่ารวมของหุ้นกู้ยอดเงินต้นคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยนับรวมหุ้นกู้ที่บริษัทฯ ได้ออกแต่ยังไม่ได้รับการไถ่ถอน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง
 - อายุหุ้นกู้ไม่เกิน 10 ปี
 - การเสนอขายหุ้นกู้เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ไม่ว่าทั้งจำนวน หรือเต็มจำนวน หรือเพียงบางส่วน โดยจะออกและเสนอขายเป็นชุดเดียว หรือหลายชุด และ/หรือในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการหรือไม่เป็นโครงการก็ได้ และ/หรือในลักษณะหมุนเวียน (Revolving Basis) และอาจออกและเสนอขายแยกต่างหาก หรือควบกับ หรือพร้อมกับ หลักทรัพย์อื่นใดก็ได้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยังออกและเสนอขายหุ้นกู้
 - การไถ่ถอนก่อนครบกำหนดผู้ถือหุ้นกู้ อาจมีหรือไม่มีสิทธิขอให้บริษัทฯ ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และบริษัทฯ อาจมีหรือไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่จะออกในแต่ละคราว
 - จ่ายเงินปันผลประจำปี 2558 จากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.021249 บาท และจากกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.079634 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 101.65 ล้านบาท บริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วในอัตราหุ้นละ 0.050604 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 44.32 ล้านบาท และคงเหลือจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.050279 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 57.33 ล้านบาท

สิงหาคม 2559

- จ่ายเงินปันผลในระหว่างกาลปี 2559 จากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.00387 บาท และจากกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.19076 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 222.25 ล้านบาท และบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลดังกล่าว ในวันที่ 9 กันยายน 2559

กันยายน 2559

- บริษัทฯ เพิ่มหุ้นสามัญที่ออก และเรียกชำระแล้วจากเดิม จำนวน 1,138,508,512 บาท มูลค่าหุ้นละ 1 หุ้น เป็นเงิน 1,138,508,512 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,141,964,689 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 1,141,964,689 บาท บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2559

ตุลาคม 2559

- จัดตั้งบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 1 จำกัด เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ด้วยทุนจดทะเบียน 2,608,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงิน 260,800,000 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 2,607,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด และบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวจำนวน 86,060,000 บาท (ในอัตรา ร้อยละ 33 ของทุนจดทะเบียน)
- บริษัทฯ เพิ่มหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วจากเดิม 1,141,964,689 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 1,141,964,689 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,142,143,622 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 1,142,143,622 บาท บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559

พฤศจิกายน 2559

- จัดตั้งบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด จำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2560 บริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.97 ของหุ้นทั้งหมด และบริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวจำนวน 999,700 บาท เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2560
- จัดตั้งบริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2560 บริษัทฯถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.97 ของหุ้นทั้งหมด และบริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวจำนวน 999,700 บาท เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2560

ธันวาคม 2559

- บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัท เสนาอันคิว 1 จำกัด โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน จำนวน 75,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 750,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

มกราคม 2560

- จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97
- จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 3 จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97
- จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจบริหารงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97

กฎหมาย 2560

- จ่ายเงินปันผล สำหรับรอบผลการดำเนินงาน ปี 2559 จำนวนประมาณ 305,026,383.04 บาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนหุ้นละ 0.26709 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายเป็นหุ้นปันผลและเงินสดระหว่างกาลรวม 222,247,790.50 บาท หรือคิดเป็น 0.19463 บาทต่อหุ้น
- ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE) จำนวนไม่เกิน 20,000,000 หน่วย และครั้งที่ 6 (SENA-WF) จำนวนไม่เกิน 6,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า
- 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
- 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)
- จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ตามรายละเอียดดังนี้
 - 1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนประมาณ 71,400,249 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 16 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังจากการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.06250 บาทต่อหุ้น
 - 2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE)
 - 3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 6,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 6 (SENA-WF)
 - 4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 132,860 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC)

กุมภาพันธ์ 2560 (ต่อ)

- 5) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 29,920 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 4 (SENA-WD)

มีนาคม 2560

- ซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท เสนา อันคิว 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท อันคิว เรียลตี้ จำกัด โดยบริษัท เสนา อันคิว 1 จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 75,000,000 บาท เป็น 575,000,000 บาท โดยจะมีการเพิ่มทุนบริษัทอีกจำนวน 500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

พฤษภาคม 2560

- ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 89,594,195 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,234,510,457 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,144,916,262 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,144,916,262 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 97,563,029 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,144,916,262 บาท เป็น 1,242,479,291 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 97,563,029 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว จากเดิม 1,142,403,982 บาท เป็นทุนชำระแล้วใหม่ จำนวน 1,213,801,759 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,213,801,759 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท

มิถุนายน 2560

- ลงนามในสัญญาร่วมทุน และสัญญาจองซื้อหุ้น กับ บริษัท อันคิว เรียลตี้ จำกัด เพื่อร่วมทุนในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการร่วมทุนในบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ3 จำกัด ซึ่ง เสนา เอ3 เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นจำนวน 499,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท โดยออกหุ้นกู้เพิ่มทุนจำนวน 4,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

สิงหาคม 2560

- จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.05455 บาท สำหรับหุ้นสามัญของบริษัทฯจำนวน 1,214,442,959 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 66,247,863 บาท
- อนุมัติการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 8-0-28.8 ไร่ หรือ 3,228.8 ตารางวา ซึ่งที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน พร้อมทั้งสิทธิการใช้ถนนสาธารณะจ่ายอ้อมภายในโครงการ 2 เส้นทางในราคาซื้อที่ดิน 83,948,800 บาท หรือคิดเป็น 26,000 บาทต่อตารางวา
- เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินส่วนหนึ่งของโฉนดเลขที่ 5073 เนื้อที่ประมาณ 100 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางพูน อำเภอปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูนระยะเวลาเช่า 20 เดือน ในราคาเช่ารวมทั้งสิ้น 1,000,000 บาท หรือคิดเป็น 50,000 บาท/เดือน ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานขายที่บริษัทฯ ได้เช่ากับบุคคลทั่วไปในช่วงเวลาที่ผ่านมา เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสำนักงานขายของโครงการใหม่

มกราคม 2561

- อนุมัติการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดเลขที่ 74195 (เดิมโฉนดเลขที่ จ.28081) ตั้งอยู่ตำบลบางพูนอำเภอเมืองปทุมธานีจังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ดิน 32.6 ตารางวา ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าว ตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน พร้อมทั้งสิทธิการใช้ถนนสาธารณะจ่ายอม ภายในโครงการ 2 เส้นทางในราคาซื้อที่ดิน 489,000 บาท

กุมภาพันธ์ 2561

- อนุมัติการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทเสนา อันคิว 1 จำกัด ("SH1") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท กับ บริษัท อันคิว เรียลตี้ จำกัด โดยบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 2,677,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทคิดเป็นมูลค่าการลงทุน 267,750,000 บาท
- อนุมัติการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทเสนา อันคิว 2 จำกัด ("SH2") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท กับ บริษัท อันคิว เรียลตี้ จำกัด โดยบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน SH2 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 3,570,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทคิดเป็นมูลค่าการลงทุน 357,000,000 บาท

มีนาคม 2561

- ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อย จากเดิมตั้งอยู่ที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 มาที่ เลขที่ 448 อาคาร รัชดัลักษณ์ภาคย์ ถนนรัชดาภิเษก ซอยรัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัทโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 6 จำกัด ("เสนา เอ 6")และบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 7 จำกัด("เสนา เอ 7") โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 1,000,000 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 1,999,400 บาท
- เข้าซื้อหุ้นสามัญ ทั้งหมดของบริษัท ราชพฤกษ์ กาญจนา เกน จำกัด("บจก. ราชพฤกษ์") จำนวน 309,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1,000 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9994 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบจก. ราชพฤกษ์ จากผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ นางกาญจนา ศักดิ์สมวาสน์ ซึ่งมีได้ความสัมพันธ์ได้กับ บริษัทฯ ในราคาเข้าซื้อหุ้นทั้งหมด จำนวน 309,998,000 บาท("ราคารวมค่าหุ้น") โดยในการซื้อหุ้นของบจก. ราชพฤกษ์ เกนบริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก คือ ที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคตจำนวน 3.42 ไร่ เนื้อที่รวม 1,369 ตารางวา

เมษายน 2561

- จ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงาน งวดวันที่ 1 มกราคม 2560 – 31 ธันวาคม 2560 จำนวน ประมาณ 297,008,521.28 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.24456 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผล ระหว่างกาลไปแล้วรวม 66,247,863.41 บาท หรือคิดเป็น 0.05455 บาทต่อหุ้น บริษัทฯ จึงเสนอจ่ายเป็น หุ้นปันผลและเงินสดเพิ่มเติมอีก รวมประมาณ 230,760,657.87บาท ในอัตราหุ้นละ 0.19001 บาทต่อหุ้น
- อนุมัติออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของ บริษัทฯ 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

เมษายน 2561 (ต่อ)

- ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 12,702,472 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,242,479,291 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 1,229,776,819 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,229,776,819 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 216,375,784 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,229,776,819 บาท เป็น 1,446,152,603 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 216,375,784 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพิ่มทุน เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย
- เพิ่มวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ จากยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 5,000,000,000 บาท (ห้าพันล้าน บาท) เป็นยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 8,000,000,000 บาท (แปดพันล้านบาท)
- มีมติอนุมัติซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 111 แปลง เนื้อที่รวม 45-3-18.4 ไร่ หรือ 18,318.40 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว จากบริษัท พัทธาคันทรียด์ จำกัด (“พัทยา”) ในราคารวม 87,914,009.21 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าตามที่กำหนดในสัญญา กำหนดกรอบธุรกิจระหว่าง บริษัทฯ กับพัทยา ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2556
- ซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.7 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานีในราคารวม 137,151,900 บาท เพื่อพัฒนาโครงการเสนาแกรนด์โฮมตามรายละเอียด ดังนี้
 - (1) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 98455 เนื้อที่ดิน 11-3-4.5 ไร่ จากนางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ (“นางนิตดา”) ในราคาซื้อที่ดิน 127,021,500 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย
 - (2) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 74195 เนื้อที่ดิน 0-3-75.2 ไร่ จาก บริษัท ศิรินทรทิพย์การเคหะ จำกัด (“ศิรินทรทิพย์”) ในราคาซื้อที่ดิน 10,130,400 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

พฤษภาคม 2561

- จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด (“เสนา เอ 9”) โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท

มิถุนายน 2561

- จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 10 จำกัด (“เสนา เอ 10”) โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท

มิถุนายน 2561 (ต่อ)

- 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 หุ้นเพื่อให้เสนา เอ6ทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือดังกล่าวให้แก่ฮันคิว

กรกฎาคม 2561

- จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 11 จำกัด (“เสนา เอ 11”) โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท
- 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 ในราคาซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด จำนวน 11,000,000 บาท เพื่อให้บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมการบริหารงานของ บจก. แอควิวท์ เรียลตี้

สิงหาคม 2561

- อนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) และสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เพื่อร่วมทุนในบริษัท ราชพฤกษ์ กาญจนนา เกน จำกัด (“บจก. ราชพฤกษ์”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49
- จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.109757 บาท สำหรับหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 1,420,637,160 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 155,924,873 บาท

กันยายน 2561

- จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 11 จำกัด (“เสนา เอ 11”) โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท

ตุลาคม 2561

- เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) และสัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ11 จำกัด (“เสนา เอ11”) และบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ12 จำกัด (“เสนา เอ12”)
- อนุมัติการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป โดยบริษัท เสนา เอชเอชพี 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

พฤศจิกายน 2561

- ขายหุ้นสามัญ ที่บริษัทฯ ถืออยู่ใน บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 10 จำกัด (“เสนา เอ 10”) ให้กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 5,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.99 ของหุ้นทั้งหมดใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 10 และให้แก่นายสุเมธ บุญบันดารสุข ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จำนวน 4,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของหุ้นทั้งหมดในเสนา เอ 10
- เข้าลงทุนในหุ้นบจก. พราว วานิจ ในสัดส่วนร้อยละ 55.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บจก. พราว วานิจ (ภายหลังการเพิ่มทุน) ในมูลค่าเงินลงทุนรวม 403,041,00 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมทั้งเพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในต่างจังหวัดของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะลงนามในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องการกับซื้อหุ้นและการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนกับกลุ่มผู้ถือหุ้นของ บจก. พราววานิจ และ บจก. พราววานิจ
- จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 4 บริษัทโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 13 จำกัด (“เสนา เอ 13”) , บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 14 จำกัด (“เสนา เอ 14”) , บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 15 จำกัด (“เสนา เอ 15”) , บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 16 จำกัด (“เสนา เอ 16”) โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 1,000,000 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 3,998,800 บาท

ธันวาคม 2561

- จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ได้แก่ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 17 จำกัด (“เสนา เอ 17”) โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 999,700 บาท

มกราคม 2562

- 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
- บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ โดยบริษัทฯ ให้ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ กู้ยืมเงินจำนวน 354,146,600 บาท เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ให้แก่กรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นเดิมของ บจก. ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้

กุมภาพันธ์ 2562

- 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 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท ดังต่อไปนี้ (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

เมษายน 2562

- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ และบริษัทย่อยทางอ้อม รวมจำนวน 2 บริษัท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - จัดตั้งบริษัทย่อย : บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (“วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส”)
 - จัดตั้งบริษัทย่อยทางอ้อม : ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้จัดตั้ง บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด แล้ว บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด จะลงทุนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ บริษัท อีลิทเรสซิเดนซ์ จำกัด (“อีลิทเรสซิเดนซ์”)
- 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

เมษายน 2562 (ต่อ)

- แก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 22 ข้อ 23 ข้อ 24 และข้อ 30ก

ข้อ 22 การประชุมคณะกรรมการของบริษัท ให้จัดขึ้น ณ ที่อื่นที่เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท หรือ จังหวัดใกล้เคียง หรือ ณ ที่อื่นใดตามที่ประธานกรรมการ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการจะกำหนดหนึ่ง การประชุมคณะกรรมการ หากประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการเห็นสมควร จะกำหนดให้กรรมการของบริษัทเข้าประชุมและดำเนินการใดๆ ในการประชุมดังกล่าวผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

ข้อ 23 ในการเรียกประชุมคณะกรรมการ ไม่ว่าจะเป็นการประชุมด้วยตนเองหรือการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการจัดส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันนัดประชุมเร็วกว่านั้นก็ได้อีก ทั้งนี้ หากเป็นการเรียกประชุมคณะกรรมการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม จะส่งโดยจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

ข้อ 24 ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง ไม่ว่าจะเป็นการประชุมด้วยตนเองหรือการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ให้ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

ในกรณีที่มีการประชุมคณะกรรมการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การดำเนินการจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารกำหนด หรือตามที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด กรรมการบริษัทซึ่งเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยวิธีการและเป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวมาข้างต้นถือว่าเป็นการเข้าร่วมประชุมอันสามารถนับเป็นองค์ประชุมได้ และถือว่าการประชุมคณะกรรมการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวมีผลเช่นเดียวกับการประชุมตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในกฎหมายและข้อบังคับฉบับนี้

ข้อ 30ก ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด อาจเข้าชื่อกันร้องขอเป็นหนังสือให้คณะกรรมการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อใดก็ได้ โดยในหนังสือร้องขอนั้นจะต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน ในกรณีเช่นนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือร้องขอดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่นๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้ข้างต้นจะเรียกประชุมเองก็ได้ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร

เมษายน 2562 (ต่อ)

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคสองครั้งใด จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ ผู้ถือหุ้นตามวรรคสองต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท

- ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 11 (SENA-WK) โดยไม่คิดมูลค่า ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - 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
- 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 ยังมีได้นำออกจำหน่ายซึ่งเหลือจากการรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (SENA-WC) จำนวน 968,680 หุ้น และครั้งที่ 4 (SENA-WD) จำนวน 21,680 หุ้น และตัดหุ้นสามัญที่เหลือจากการจัดสรรหุ้นปันผลตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 จำนวน 286,605 หุ้น รวมทั้งสิ้น จำนวน 1,276,965 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- 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 เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 11 (SENA-WK) และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,050,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 11 (SENA-WK)
- ขายสิทธิในการซื้อที่ดินโครงการพัฒนาคันทรีคลับจำนวน 111 แปลง ให้แก่ บริษัท เสนา วณิช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมถึงการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท รวมถึงบุคคลหรือคณะบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายสิทธิในการซื้อที่ดินโครงการพัฒนาคันทรีคลับ ตลอดจนจัดหาและแต่งตั้งบุคคลอื่นๆ ที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องมี หรือแต่งตั้ง หรือกรณีอื่นใดที่เห็นสมควร รวมทั้งมีอำนาจในการมอบอำนาจให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดเข้าติดต่อ เจรจา ตกลง เข้าทำ ลงนาม แก้ไขในสัญญาและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการต่างๆ อันจำเป็นและสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการขายสิทธิในการซื้อที่ดินโครงการพัฒนาคันทรีคลับ

พฤษภาคม 2562

- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ จำนวน 1 บริษัท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์ในการให้บริการรับเหมาก่อสร้าง บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด ("ทีเค นวกิจ")
- 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 เอ17จำกัด ("เสนา เอ17") ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49

สิงหาคม 2562

- จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ประจำปี 2562 สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.078426 บาท สำหรับหุ้นสามัญของบริษัทฯจำนวน 1,423,727,420 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 111,657,247 บาท ทั้งนี้เงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายจากกำไรสุทธิของกิจการส่วนที่บริษัทฯ เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 ซึ่งผู้รับเงินปันผลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาสามารถขอรับเครดิตภาษีเงินปันผลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในมาตรา 47 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

กันยายน 2562

- แจ้งการเปลี่ยนชื่อของบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยที่บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อเดิม : บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ชื่อใหม่ : บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด

และปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยเพื่อให้การบริหารจัดการภายในมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพ โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

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 โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 192,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท โดยบริษัทฯ จดซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งจำนวนเนื่องจากผู้ถือหุ้นใน 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 และหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เกินกว่าสิทธิ จำนวน 576 หุ้น ราคาหุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 576,000 บาท ทั้งนี้ จากการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 99.70 เป็นร้อยละ 100.00

กันยายน 2562 (ต่อ)

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

ธันวาคม 2562

- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ จำนวน 1 บริษัท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ14 จำกัด

กุมภาพันธ์ 2563

- เปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท จากเดิมกำหนดจ่าย “ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปี ของงบการเงินเฉพาะกิจการ” เป็นกำหนดจ่าย “ประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปี ของงบการเงินรวมของกิจการ” โดยนโยบายการจ่ายเงินปันผลใหม่จะมีข้อความดังนี้ “บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปี ของงบการเงินรวมของกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทได้ กำหนดไว้
- ปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย โดยให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ จำนวน 399,997 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (เรียกชำระแล้ว 27 บาทต่อหุ้น) หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จาก บริษัท เสนา วณิช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เสนา วณิช ดีเวลลอปเม้นท์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 55 ในราคาหุ้นละ 27 บาท รวมเป็นเงิน 10,799,919 บาท

เมษายน 2563

- จ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงาน งวดวันที่ 1 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562 จำนวนประมาณ 356,021,549.83 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.250063 บาท โดยจ่ายจากกำไรของบริษัทฯ ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
 - แก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ จากเดิม 19 ข้อ เป็น 23 ข้อ และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3 ของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขวัตถุประสงค์ของบริษัท รายละเอียดดังนี้
- วัตถุประสงค์ที่เพิ่มเติม**
- ข้อ 20 ประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์ หรือจากการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ พลังงานหมุนเวียน พลังงานความร้อน พลังงานความร้อนร่วม เชื้อเพลิงชีวภาพ เชื้อเพลิงจากฟอสซิล เชื้อเพลิงชีวมวล พลังงานลม พลังงานคลื่น พลังงานขยะ พลังงานทดแทนอื่น ทรัพยากรธรรมชาติ หรือพลังงานอื่นๆ ทุกชนิด รวมทั้งผลพลอยได้จากกิจการนั้น ๆ ให้แก่เอกชนหรือ หน่วยงานของรัฐ รวมทั้ง ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าทุกประเภท รวมทั้งผลพลอยได้จากกิจการนั้นๆ ให้แก่ เอกชนหรือหน่วยงานของรัฐ

เมษายน 2563 (ต่อ)

ข้อ 21 ประกอบกิจการทำการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์กำเนิดไฟฟ้าให้แก่รัฐ เอกชน และหน่วยงานอื่น

ข้อ 22 ประกอบกิจการทำการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์สร้างพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์

ข้อ 23 ลงทุนในกองทุนรวม หรือซื้อหน่วยลงทุนจากกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ การลงทุนซื้อหุ้น พันธบัตร หุ้นกู้ และหลักทรัพย์อื่นของบริษัทใดๆ และทำการขายจำหน่าย หรือซื้อกลับคืนมาซึ่งหุ้น พันธบัตร หุ้นกู้ และหลักทรัพย์อื่นเช่นว่านั้น ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ในการดำเนินการ ดังกล่าวมิได้ทำเพื่อเป็นการค้าปกติ และไม่ถือเป็นการประกอบธุรกิจการค้าหลักทรัพย์

แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3

“ข้อ 3 วัตถุประสงค์ของบริษัท มีจำนวน 23 ข้อ รายละเอียดตามแบบ บมจ.002 ที่แนบ”

- ซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่บริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ถนนกาญจนาภิเษก
- ซื้อที่ดินจาก บริษัท โกลเด้น วัฑเทิล เอสเซท จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 3 แปลง ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน ตำบล บางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

ตุลาคม 2563

- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ จำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด (“เสนา เอช 15”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการโครงการ

ธันวาคม 2563

- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ จำนวน 3 บริษัท คือ 1. บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 17 จำกัด (“เสนา เอช 17”) 2. บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 18 จำกัด (“เสนา เอช 18”) 3. บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 19 จำกัด (“เสนา เอช 19”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการโครงการ
- จัดตั้งบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งใหม่ จำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท เคเอชเคพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“KHHP Development”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการโครงการ



ภาพรวมธุรกิจของบริษัทฯ

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

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

นอกจากนี้นโยบายที่รัฐบาลส่งเสริมการผลิตรถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเป้าหมายของประเทศ และการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เริ่มหันมาสนใจใช้งานรถยนต์ไฟฟ้าแทนรถยนต์ที่ใช้น้ำมันแบบเดิม ทำให้คาดการณ์ว่าความต้องการใช้รถยนต์ไฟฟ้า หรือ Electric Vehicle (EV) ในระยะ 5 ปีข้างหน้าจะมีแนวโน้มของการขยายตัวต่อเนื่องนั้น บริษัทฯ จึงมีแผนดำเนินงานที่สอดคล้องกับเรื่องดังกล่าว โดยจะติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) และ/หรือ เครื่องชาร์จรถพลังงานไฟฟ้า (EV Charger) ภายใต้ชื่อ EV ready รองรับยานยนต์ที่ใช้มอเตอร์ไฟฟ้าทั้งแบบไฮบริด และ ปลั๊กอินไฮบริด (PHEV) รวมถึงยานยนต์ไฟฟ้าชนิดแบตเตอรี่ (BEV) ภายในโครงการของบริษัทฯ ทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียม ซึ่งปัจจุบันมีโครงการที่เริ่มดำเนินการแล้ว ดังนี้

 <p>เสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา</p>	 <p>เสนา พาร์ค วิลล์ รามอินทรา - วงแหวน</p>
 <p>เสนา วิลล์ บรมราชชนนี – สาย 5</p>	 <p>เสนา อเวนิว บางกะดี - ดิวานนท์</p>
 <p>เสนา ช็อปเฮ้าส์ สุขุมวิท 113</p>	 <p>เสนา ช็อปเฮ้าส์ พลโยธิน-คูคต</p>
 <p>เสนา ช็อปเฮ้าส์ ลำลูกกา - คลอง 2</p>	 <p>เสนา ช็อปเฮ้าส์ บางแค - เดอะไทย</p>

	
เดอะคิทท์ พลัส สุขุมวิท 113	เดอะคิทท์ พลัส ลำลูกกา คลอง 2
	
นิช ไพร์ด ทองหล่อ - เพชรบุรี	นิช ไมโน ฟิค บางนา
	
นิช ไอดี พระราม 2	นิช ไอดี สุขุมวิท 113
	
นิช ไมโน สุขุมวิท 50	นิช ไมโน รัชวิภา
	
นิช ไอดี แอท ปากเกร็ด สเตชั่น	เสนา แกรนด์โฮม รังสิต - ดิวนนท์
	
เสนา แกรนด์โฮม - รามอินทรา กม. 8	เสนา วิลล์ ลำลูกกา - คลอง 6
	
นิช ไอดี เพชรเกษม - บางแค	นิช ไอดี เสรีไทย - วังแหวน
	
นิช ไมโน เมกะ สเตช บางนา	

นอกจากนี้ ปี 2563 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่จำนวน 7 โครงการ มูลค่าโครงการกว่า 3,193 ล้านบาท และยังมี การร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ฮันคิว เรียลตี้ จำกัด ผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ในประเทศญี่ปุ่น ในสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนไปเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2559 โดยมีเป้าหมายเพื่อขยายฐานรายได้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้เทคโนโลยี และการบริหารจัดการเพื่อนำมาพัฒนาองค์กรต่อไป

สรุปภาพรวมการเปลี่ยนแปลงในปี 2563 ของบริษัทฯ โดยเปิดโครงการใหม่จำนวน 7 โครงการ มูลค่าโครงการกว่า 3,193 ล้านบาท โดยรายละเอียด ดังนี้

โครงการ		ลักษณะโครงการ	วันเปิดโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
1	The Kith รังสิต - ดิวนนท์	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 413 ยูนิต	ก.พ. 2563	477
2	Sena Kith เพชรเกษม - พุทธมณฑล สาย 7	คอนโดมิเนียม 5 ชั้น 3 อาคาร จำนวน 237 ยูนิต	ก.พ. 2563	211
3	Niche Mono อีสร์ภาพ	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 259 ยูนิต	ก.พ. 2563	849
4	Sena Kith เทพารักษ์ - บางป่อ	คอนโดมิเนียม 5 ชั้น 6 อาคาร จำนวน 328 ยูนิต	ต.ค. 2563	345
5	Sena Viva เพชรเกษม - พุทธมณฑล สาย 7	บ้านทาวน์โฮม จำนวน 222 ยูนิต	พ.ย. 2563	642
6	Sena Kith Plus พหลโยธิน - คูคต Phase 2	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 364 ยูนิต	พ.ย. 2563	414
7	Sena Kith เข็มอาร์ที - บางแค	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 210 ยูนิต	พ.ย. 2563	255
รวม				3,193

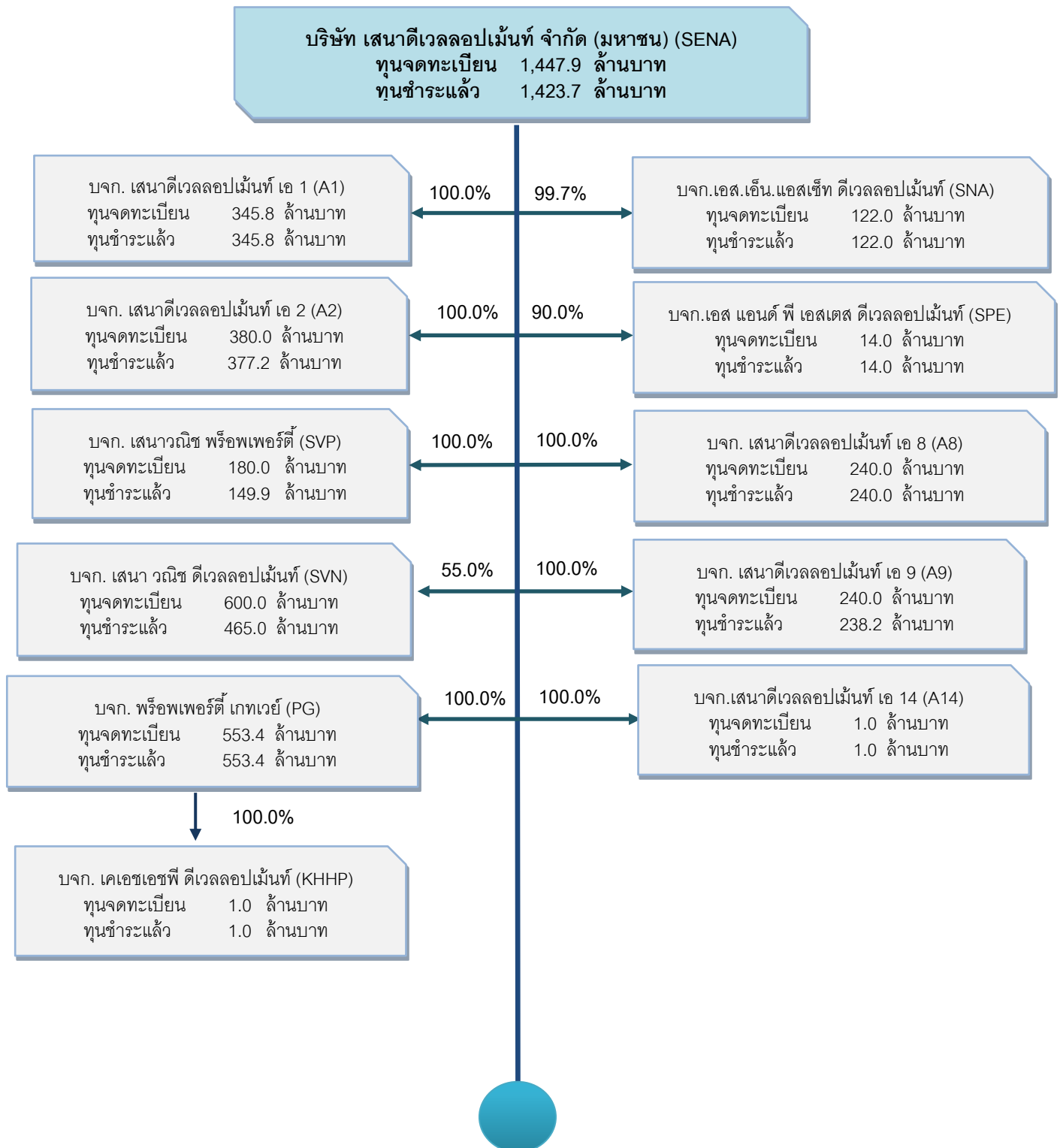
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

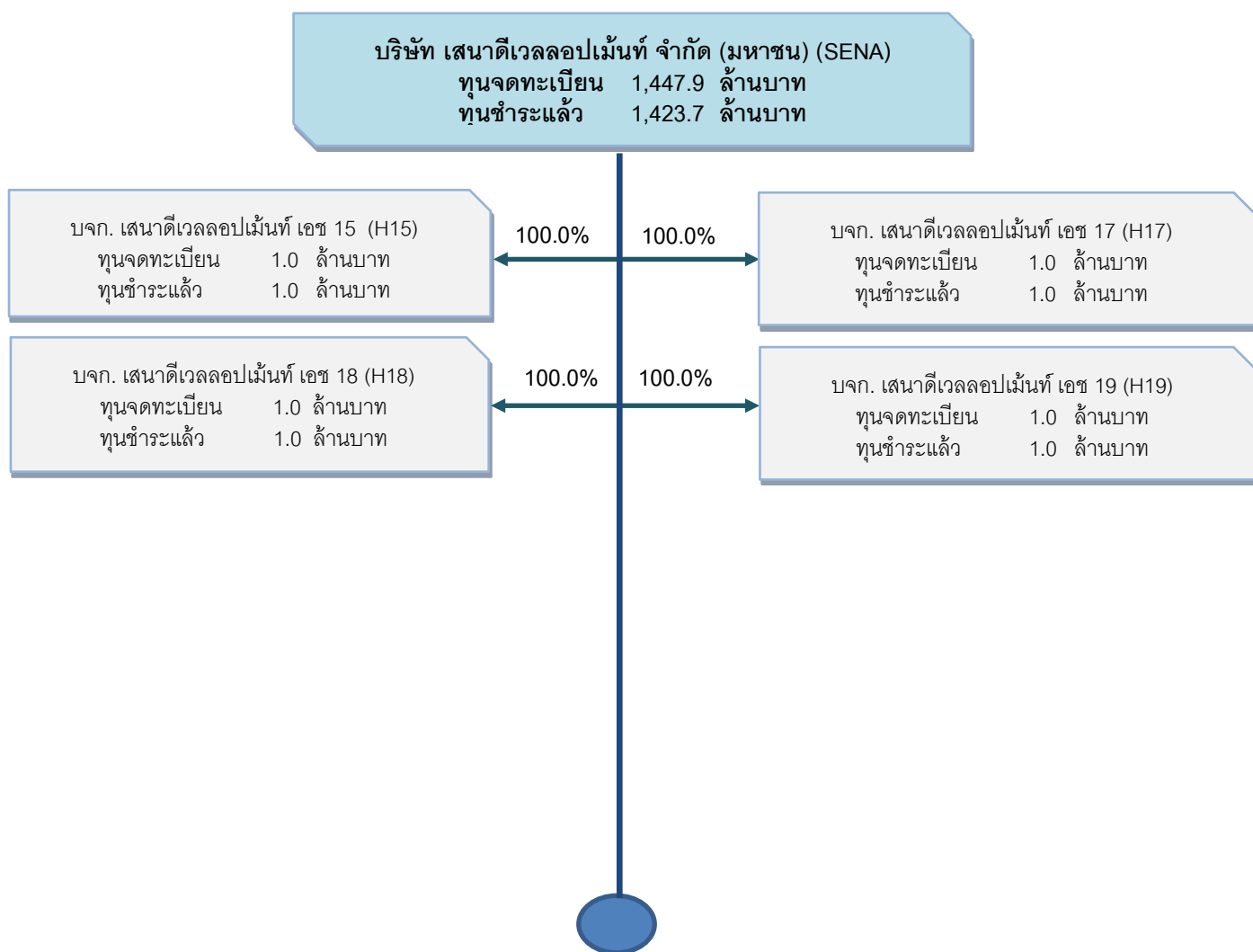
ณ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทในเครือ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์

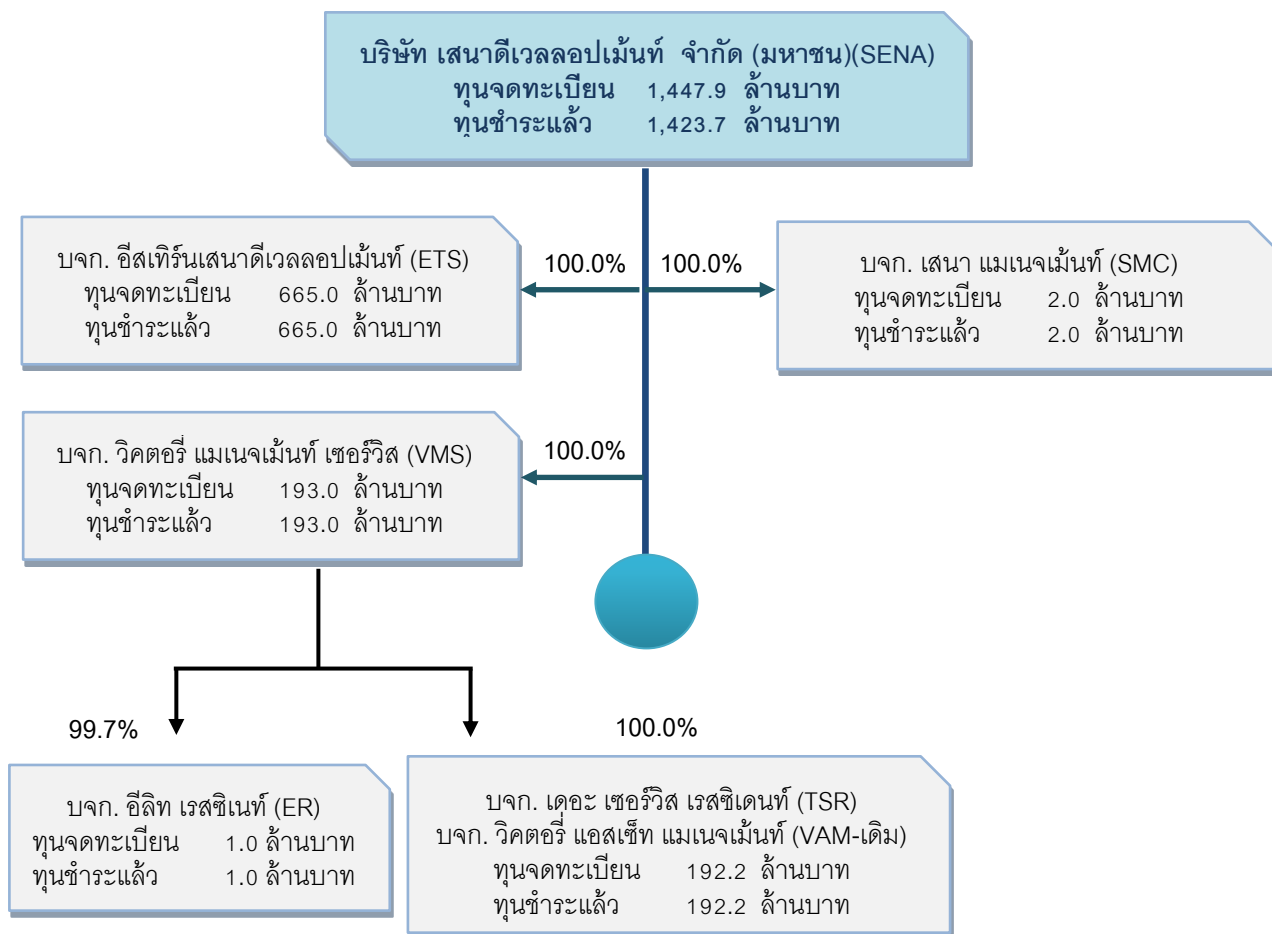
(_____ คือ บริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อม, _ _ _ คือ กิจการร่วมค้าและบริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า)

1. บริษัทย่อยทางตรงและย่อยทางอ้อม บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มอสังหาริมทรัพย์)

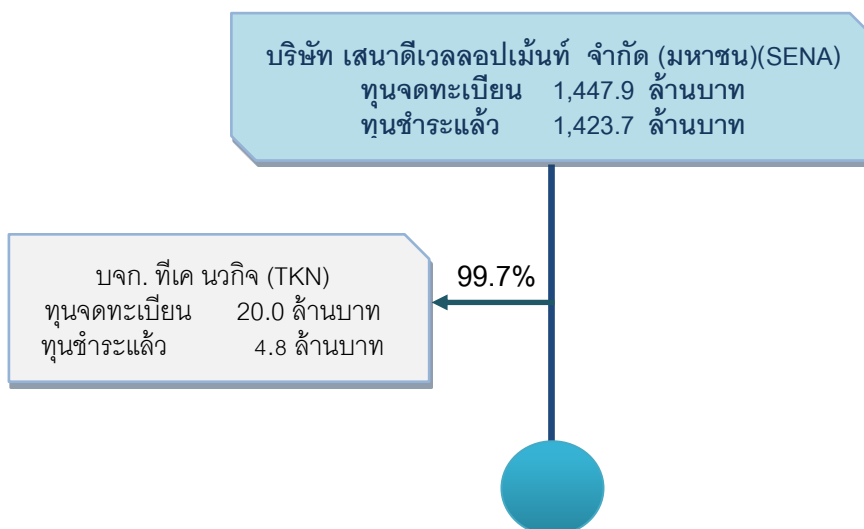




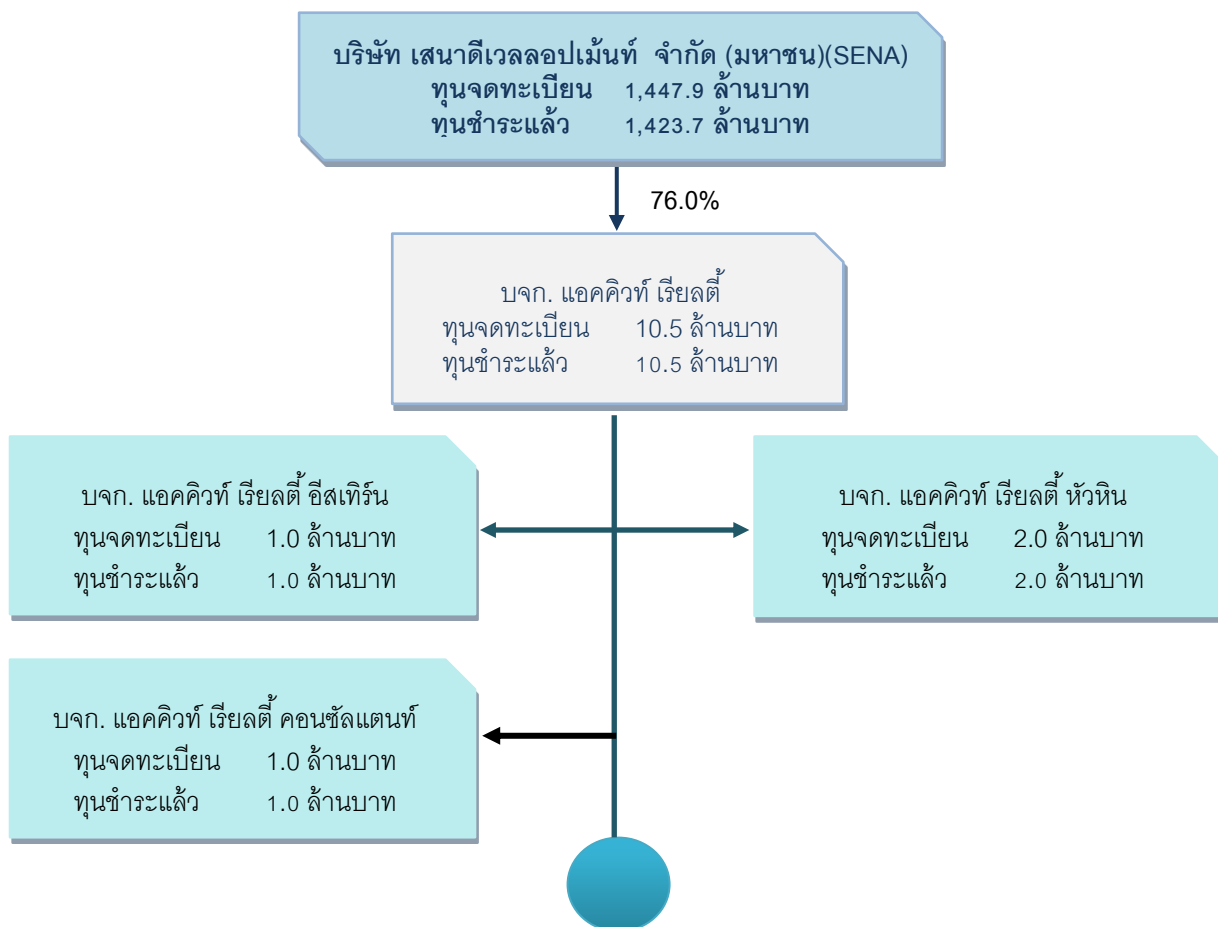
2. บริษัทย่อยทางตรงและย่อยทางอ้อม บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มธุรกิจให้เช่าและบริการ)



3. บริษัทย่อยทางตรง บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มรับเหมาก่อสร้าง)



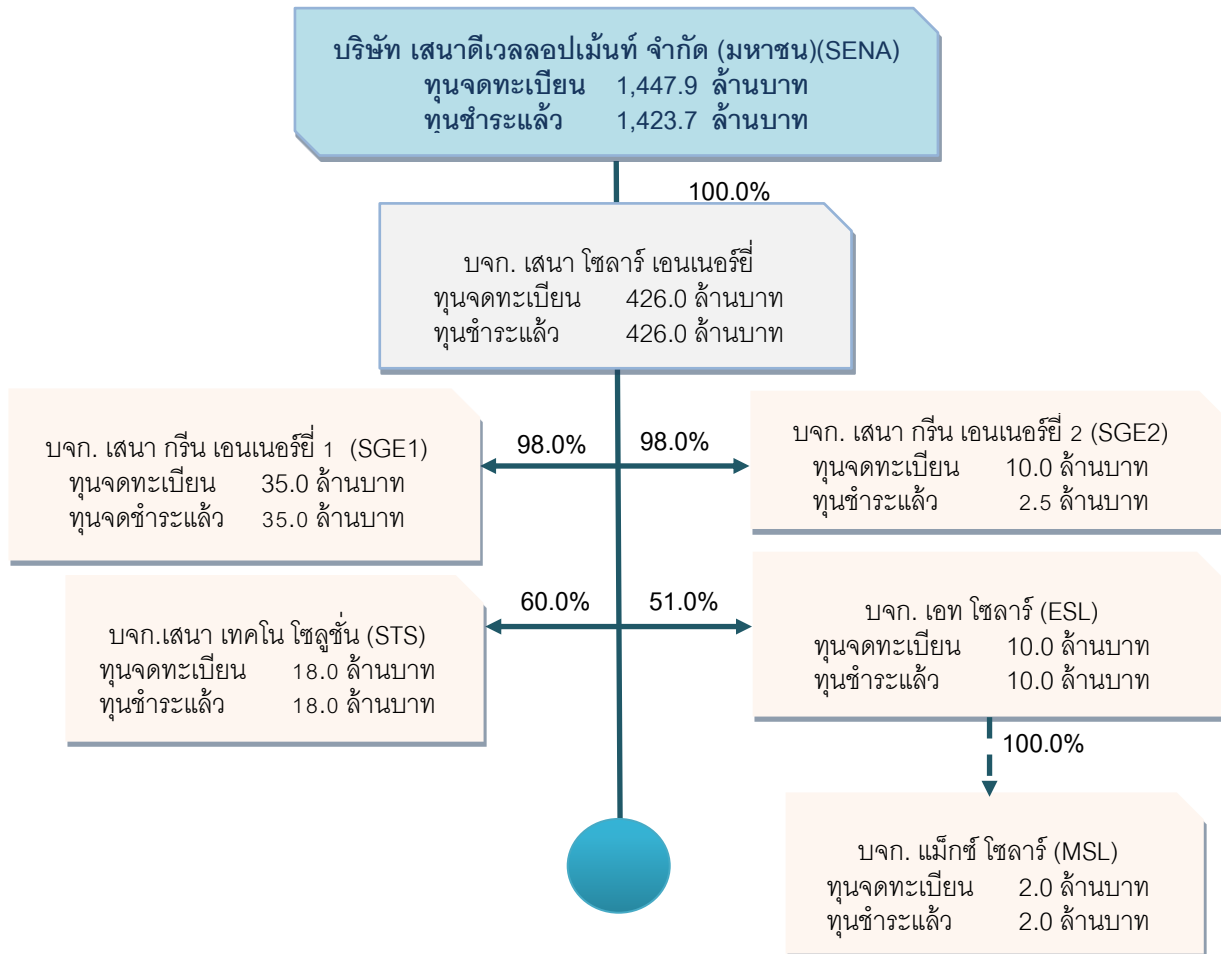
4. บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มตัวแทนนายหน้า)



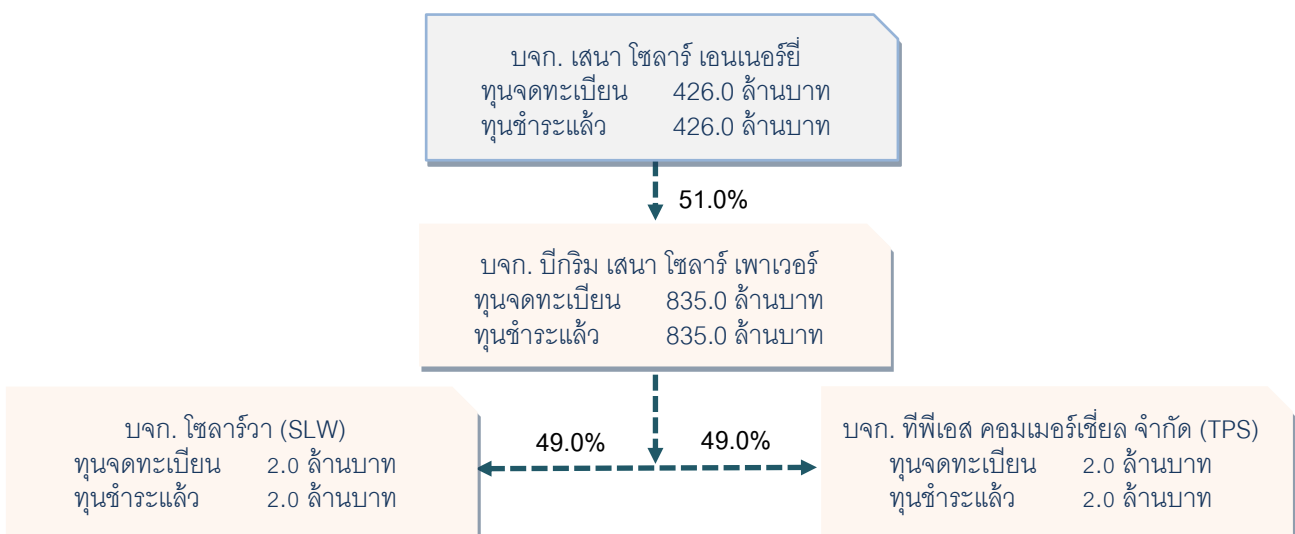
หมายเหตุ : สัดส่วนการถือหุ้น บริษัท แอคควิตี้ เรียลตี้ จำกัด มีอำนาจการควบคุมร่วมกัน ผ่านกรรมการทั้ง 3 บริษัท ดังนี้

- 1.บริษัท แอคควิตี้ เรียลตี้ อีสเทิร์น จำกัด
- 2.บริษัท แอคควิตี้ เรียลตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
- 3.บริษัท แอคควิตี้ เรียลตี้ หัวหิน จำกัด

5. บริษัทย่อยทางตรงและย่อยทางอ้อม บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (กลุ่มโซลาร์)

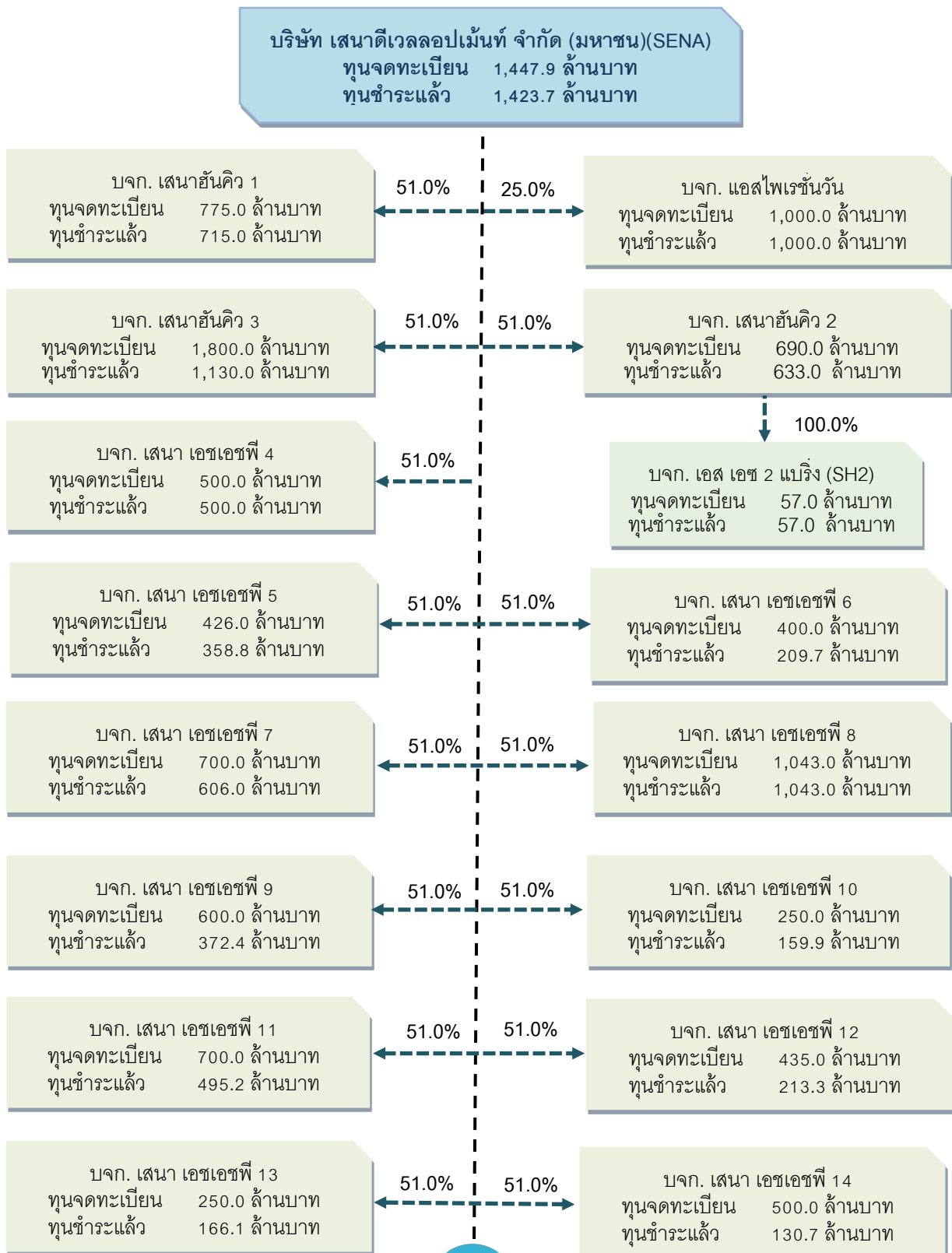


5.1 บริษัทร่วมทุน บจก.เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี



หมายเหตุ : งบการเงิน บจก.ปีกิริมฯ รับรู้ส่วนได้เสีย 97% จากงบการเงินบ.ย่อย , บจก.เสนาโซลาร์ฯ รับรู้ส่วนได้เสีย 51%จากงบการเงินรวม

6. บริษัทร่วมทุน บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรภายใต้การบริหารบริษัทย่อย 31 บริษัท กิจกรรมร่วมค้า 14 บริษัท และกิจกรรมร่วมค้าที่ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย 3 บริษัท และบริษัทย่อยของกิจกรรมร่วมค้า 1 บริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถแบ่งได้เป็น 7 ประเภทธุรกิจดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 38 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น ประมาณ 44,263 ล้านบาท
- ธุรกิจเช่า เช่น อพาร์ทเม้น ศูนย์การค้าขนาดเล็ก อาคารสำนักงาน
- ธุรกิจสนามกอล์ฟ
- ธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์
- ธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล
- ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่พักอาศัย
- ธุรกิจตัวแทนและนายหน้าให้บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

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

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย ได้แก่

SENA: ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งแนวราบและแนวสูงและธุรกิจเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 SENA มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 25 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 10 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ เสนาแกรนด์โฮม เสนาวิลลัส เสนาพาร์ควิลลัส เสนาวิว เสนาอเวนิว และเสนาฮิลล์ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม 15 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ Niche Pride, Niche ID, Niche Mono, Kith Plus Kith Lite และ Sena Kith และโครงการเพื่อเช่า 1 โครงการ คือ คอมมูนิตี้มอลล์ “เสนาเฟสท์”

SNA : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายและธุรกิจเช่า บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.7 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ TheKith ติวานนท์โครงการเพื่อเช่า 1 โครงการ คือ เสนา แวร์เฮาส์ สุขุมวิท 50

SPE : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 90.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

PG : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 PG มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการเสนาพาร์คแกรนด์

SENA A1 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- SENA A2 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- SENA A8 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- SENA A9 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- SENA A14 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- SENA H15 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- SENA H17 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- SENA H18 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- SENA H19 : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- KHHP : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมี PG ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- SVN : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 55.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 SVN มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 4 โครงการ คือ โครงการ The Living Naraya 2, Baan Burapa Borwin, Proud Town และ Sena Ville Nadee - Udonthani
- SVP: ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมีบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- SHY1 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียดตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพร์ด เตปาปูน - อินเตอร์เซนจ์”
- SHY2 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียดตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน สุขุมวิท แบร์ริ่ง”
- SH2 : (บริษัทย่อยของบริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมี บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- SHY3 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท อันคิว เรียดตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “ปิติ เอกมัย”
- SHHP4 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท อันคิว อันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไมโน เมกะ สเตชัน บางนา”
- SHHP5 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท อันคิว อันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไมโน เจริญนคร”
- SHHP6 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท อันคิว อันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “ปิติ สุขุมวิท 101”
- SHHP7 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท อันคิว อันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไมโน รามคำแหง”
- SHHP8 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท อันคิว อันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพร์ด สาทร-ท่าพระ”
- SHHP9 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท อันคิว อันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “เสนา-อาศุพระราม 9”
- SHHP10 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท อันคิว อันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพร์ด สมเด็จเจ้าพระยา”

- SHHP11 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน แจ๊ง วัฒนะ”
- SHHP12 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพร์ด บาง โพ”
- SHHP13 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพร์ด อีสราภาพ”
- SHHP14 : (บริษัทร่วม) ดำเนินดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน เมกะ สเตช บางนา 2”

ธุรกิจเช่าและบริการ ได้แก่

- VMS : ดำเนินธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการโครงการ บริษัทฯ ถือหุ้น 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2563
- TSR : บริษัทย่อยของ VMS ดำเนินธุรกิจให้บริการอพาร์ทเมนต์ และสาธารณูปโภค และให้บริการการบริหารงานนิติบุคคล บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 TSR มีโครงการอพาร์ทเมนต์ ให้เช่าที่อยู่ภายใต้การบริหารได้แก่ “เสนาเฮ้าส์ พลอยอิน 30” ตั้งอยู่ที่ถนนพลอยอิน ซอย 30 และโครงการ “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” บริเวณลำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี
- ELR : บริษัทย่อยของ VMS ดำเนินธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการโครงการ บริษัท VMS ถือหุ้นร้อยละ 99.7 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- ETS : ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการประเภทสนามกอล์ฟ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ETS มีโครงการสนามกอล์ฟที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการพัทยาคันทริคคลับ แอนด์ รีสอร์ท
- SMC : ดำเนินธุรกิจให้บริการ บริหารจัดการและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- ACR : บริษัท แอคคิวท์ เรียลตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสองของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 76.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ACRE :** บริษัทย่อยของ ACR ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสอง รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ โดยบริษัท ACR มีอำนาจควบคุมร่วมกันผ่านกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- ACRH :** บริษัทย่อยของ ACR ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสอง รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ โดยบริษัท ACR มีอำนาจควบคุมร่วมกันผ่านกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- ACRC :** บริษัทย่อยของ ACR ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสอง รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ โดยบริษัท ACR มีอำนาจควบคุมร่วมกันผ่านกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- ASP :** บริษัท แอสไพเรชั่น 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 2563 วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินโครงการอาคารสำนักงาน

ธุรกิจโซลาร์ ได้แก่

- SSE :** บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด : ดำเนินธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์แบบครบวงจร โดยมีทั้งโซลาร์ฟาร์มและโซลาร์รูฟท็อป บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- ESL :** ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 49.0) ประกอบธุรกิจจำหน่ายอุปกรณ์และแผงโซลาร์
- MSL :** ดำเนินธุรกิจให้บริการทางด้านวิศวกรรม การจัดซื้อ จัดจ้างและการก่อสร้าง (EPC) ที่เกี่ยวกับพลังงานแสงอาทิตย์ โดยมี ESL ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- SGE1,SGE2 :** ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 98.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- STS :** บริษัท เสนา เทคโนโลยี โซลูชั่น จำกัด ดำเนินธุรกิจโซลาร์โดยมี บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 59.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- 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 2563 ลงทุนใน SLW และ TPS ซึ่งประกอบธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม
- SLW :** ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โดยมี บริษัท ปีกิริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 51.0)
- TPS :** ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โดยมี บริษัท ปีกิริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 51.0)

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ได้แก่

- TKN :** ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยมี บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงสร้างรายได้แยกตามผลิตภัณฑ์

บริษัทมีรายได้หลักมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย พร้อมให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรนอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึง รายได้จากการให้เช่าและบริการรายได้โซลาร์และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางแสดงรายได้ดังต่อไปนี้

ประเภทรายได้	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รายได้จากการขาย :						
- แนวราบ	968.3	18.1	812.2	16.8	775.7	18.9
- แนวสูง	3,566.0	66.6	2,649.0	54.8	2,113.0	51.7
รวมรายได้จากการขาย	4,534.3	84.7	3,461.2	71.6	2,888.7	70.6
2. รายได้จากการให้เช่าและบริการ	766.7	14.3	1,272.6	26.4	1,131.8	27.7
3. รายได้โซลาร์	54.5	1.0	98.3	2.0	67.6	1.7
รวมรายได้	5,355.5	100.0	4,832.1	100.0	4,088.1	100.0
4. รายได้อื่น	184.1		157.1		148.8	

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 ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ แบรินด์หลัก 6 แบรินด์ ดังนี้

ชื่อแบรนด์หลัก	ลักษณะที่อยู่อาศัย	ตราสินค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	กลุ่มลูกค้า (เงินเดือน/คน)
เสนา ➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการแนวราบ โดยจะมีการแตกเป็นชื่อแบรนด์ย่อยเพื่อให้สอดคล้องกับทำเลที่ตั้งและลักษณะโครงการ ณ ปัจจุบันมีอยู่ 7 โครงการภายใต้ชื่อเสนา คือ	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

ชื่อแบรนด์หลัก	ลักษณะที่อยู่อาศัย	ตราสินค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	กลุ่มลูกค้า (เงินเดือน/คน)
<ul style="list-style-type: none"> ○ เสนา พาร์ค แกรนด์ ○ เสนา แกรนด์โฮม ○ เสนา พาร์ค วิลล์ ○ เสนา วิลล์ ○ เสนา ทาวน์ ○ เสนา อเวนิว ○ เสนา ช็อปปิ้งเอนท์รี ○ เสนา วีวี่ <p>และโครงการอื่นๆ ภายใต้การบริหารงานของเสนา</p>	ทาวน์โฮม		1.99 – 2.59	25,000 – 35,000 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		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
	บ้านเดี่ยว		2.79	40,000 - 80,000 บ./เดือน
<p>ปิติ</p> <p>➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน</p>	คอนโดมิเนียม		4.45 – 13	PITI 90,000 - 250,000 บ./เดือน
<p>นิช</p> <p>➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลาง-ค่อนข้างสูง</p>	คอนโดมิเนียม และอาคารพาณิชย์	  	3 - 5 2.1 – 5 1.5 - 2	Niche Pride 40,000 – 200,000บ./เดือน Niche Mono 35,000 – 75,000 บ./เดือน Niche ID 15,000 – 50,000บ./เดือน
<p>เดอะ คิทท์</p> <p>➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลาง-ล่าง</p>	คอนโดมิเนียม		0.99 – 2.5	Kith 30,000 – 40,000 บ./เดือน

ชื่อแบรนด์หลัก	ลักษณะที่อยู่อาศัย	ตราสินค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	กลุ่มลูกค้า (เงินเดือน/คน)
เสนา อาศู ➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการ คอนโดมิเนียมระดับกลาง - คอนแท้งสูง	คอนโดมิเนียม		3 - 5	SENA-AZU 50,000 – 100,000 บ./เดือน
เสนา คิท์ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการ คอนโดมิเนียมระดับล่าง	คอนโดมิเนียม		0.76 – 1.2	10,000 – 40,000 บ./เดือน

คำนวณอัตราดอกเบี้ย 6.5% ระยะเวลา 30 ปี

บริษัท และบริษัทย่อยมีนโยบายการพัฒนาโครงการภายใต้เงินลงทุนและการบริหารงานของบริษัทฯ เอง โดยจะเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการเองแบบครบวงจร เริ่มตั้งแต่การเลือกที่ดิน การวางผังโครงการ การออกแบบ การว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง และการบริหารการขายบริษัท และบริษัทย่อยจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินที่ตั้งโครงการ และจะเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และอยู่ในแนวสาธารณูปโภค โดยกำหนดระดับราคาซึ่งเป็นราคาขายที่สามารถแข่งขันได้

บริษัท และบริษัทย่อยมีนโยบายในการขายโครงการแนวราบ โดยจะมีบ้านตัวอย่างที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วให้ลูกค้าได้พิจารณาก่อนตัดสินใจเลือกซื้อ

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท และบริษัทในเครือมีโครงการที่อยู่ภายใต้การพัฒนาทั้งสิ้น 38 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบจำนวน 10 โครงการ, โครงการแนวสูงจำนวน 15 โครงการ และโครงการร่วมทุน จำนวน 13 โครงการ (รายละเอียดตามตารางแสดงโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการพัฒนา)

การให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร

บริษัท มีนโยบายที่จะให้บริการหลังการขายแบบครบวงจรสำหรับที่อยู่อาศัยในทุกโครงการของบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ประทับใจให้กับกลุ่มลูกค้า อาทิ การดูแลด้านความปลอดภัย การร่วมสร้างคุณภาพสังคมที่อบอุ่นของแต่ละโครงการ การรับบริหารดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและสภาพแวดล้อมโครงการภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่ส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมทั้งการเป็นสื่อกลางในการอำนวยความสะดวกในการขายบ้านให้แก่กลุ่มลูกค้าของโครงการเสนา (Resale Agent) เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับกลุ่มลูกค้าภายใต้แนวคิด “Integrating Customers Experience” ซึ่งเป็นแนวคิดในการบริหารโครงการและการบริการลูกค้าแบบครบวงจร ทั้งก่อนเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ ไปตลอดจนถึงหลังจากขายที่อยู่อาศัยของโครงการ (IntegratedSolution) 31 ธันวาคม 2563 เปิดให้บริการ 39 สัญญา 28 โครงการ ในรูปแบบรับจ้างบริหารนิติบุคคล/โครงการภายใต้การบริหารงานโดยบริษัทย่อย (VMS) ประกอบด้วย

- นิติบุคคล โครงการเสนาซ็อบเฮ้าส์ บางแค-เทอดไท
- นิติบุคคล โครงการเสนาซ็อบเฮ้าส์ พหลโยธิน-คูคต
- นิติบุคคล โครงการเสนาซ็อบเฮ้าส์ สุขุมวิท 113

- นิติบุคคล โครงการเสนาอเนก บางกะดี-ติวานนท์
- นิติบุคคล โครงการเสนาวิลล์ ศาลายา
- นิติบุคคล โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ งามอินทรา
- นิติบุคคล โครงการเสนาพาร์ค วิลล์-รามอินทรา
- นิติบุคคล โครงการเสนาวิลล์ ลำลูกกา – คลองหก
- นิติบุคคล โครงการเสนาแกรนด์ไฮม์ รังสิต-ติวานนท์
- นิติบุคคล โครงการนิช โมโน สุขุมวิท-ปุ๊เจ้า
- นิติบุคคล โครงการเสนา คิท์ เพชรเกษม-พุทธมณฑล สาย 7
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิท์ พลัส สุขุมวิท 113
- นิติบุคคล โครงการบ้านร่วมทางฝัน 4
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิท์ ติวานนท์
- นิติบุคคล โครงการเดอะนิช ไอดี พระราม 2
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิท์ รังสิต-ติวานนท์
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี สุขุมวิท 113
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี เพชรเกษม-บางแค
- นิติบุคคล โครงการเดอะนิช ไอดี บางแค
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี พระราม 2 – ดาวคะนอง
- นิติบุคคล โครงการเดอะนิช ไพร์ด ทองหล่อ-เพชรบุรี
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิท์ พลัส พหลโยธิน-คูคต
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอดี แอท ปากเกร็ด สเตชั่น
- นิติบุคคล โครงการนิช ไพร์ด เตปูน-อินเตอร์เซนจ์
- นิติบุคคล โครงการเดอะนิช ไอดี เสรีไทย
- นิติบุคคล โครงการนิช ไอ ดี เสรีไทย-วงแหวน
- นิติบุคคล โครงการนิช โมโน เจริญนคร
- สัญญาบริหารจัดการอาคารจอดรถและบริหารจัดการคู่สัญญาเช่าพื้นที่

ทั้งนี้ สัญญาจ้างบริหารอาคารชุดส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 1 ปี โดยเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้วการพิจารณาต่ออายุสัญญาขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมของลูกบ้านในแต่ละโครงการ

ตารางแสดงโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ณ 31 ธันวาคม 2563

No.	Project Name	Launch	Constr. Complete	Total		Presales		Transfer		Remaining		Backlog	
				Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)
	Housing - SENA												
1	Sena Park Grand Ramindra	Jun-13	96%	174	1,472	138	1,156	133	1,107	36	316	5	50
2	Sena Avenue Bangkadee	Dec-15	100%	41	185	23	103	23	103	18	82	-	-
3	Sena Ville Borommaratchachonnani Sai 5	Feb-16	56%	202	908	78	384	75	367	124	524	3	17
4	Sena Park Ville Ramindra Wongwaen	Feb-16	94%	218	1,318	170	988	166	960	48	330	4	28
5	Sena Shop House Phaholyothin Khukot	Jul-17	85%	30	203	12	85	11	77	18	118	1	9
6	Sena Shop House Bangkae - Terdthai	Aug-17	87%	59	487	48	381	47	375	11	106	1	7
7	Sena Grand Home Rangsit - Tiwanon	Sep-19	68%	88	695	3	28	3	28	85	667	-	-
8	Sena Grand Home Ramindra KM.8	Oct-19	100%	7	51	7	51	4	30	-	-	3	21
9	Sena Ville Lamlukka - Klong 6	Nov-19	38%	215	882	37	145	17	75	178	737	20	70
10	Sena Viva Phetkasem Phutthamonthon - Sai7	Nov-20	10%	222	642	12	32	-	-	210	610	12	32
	Total Housing Projects - SENA			1,256	6,843	528	3,353	479	3,120	728	3,490	49	233
	Housing - SENA Vanich	-	-										
1	The Living Naraya 2	Mar-17	85%	149	459	104	339	97	316	45	120	7	23
2	Baan Burapa Borwin	Oct-16	54%	443	705	223	359	218	349	220	346	5	10
3	Proud Town	Apr-18	40%	253	303	97	142	86	124	156	161	11	18
4	SENA Ville Nadee - Udonthani	Jul-19	20%	166	466	10	31	5	15	156	435	5	16
	Total Housing Projects - SENA VANICH			1,011	1,933	434	871	406	804	577	1,062	28	68
	Total Housing Projects			2,267	8,776	962	4,224	885	3,924	1,305	4,552	77	300
	Condominium - SENA												
1	The Niche Mono Ratchavipha	Nov-13	100%	842	2,361	806	2,239	802	2,228	36	122	4	12
2	The Niche Pride Thonglor - Phetchaburi	Aug-15	100%	667	2,434	658	2,394	637	2,315	9	40	21	79
3	The Niche ID Rama 2 Phase 2	Sep-16	100%	322	605	308	577	307	575	14	28	1	2
4	The Kith Lite Bangkadee Phase 2	Feb-17	100%	348	404	348	404	336	388	-	-	12	16
5	The Niche ID Sukhumvit 113	May-17	100%	366	633	365	631	361	623	1	2	4	8
6	The Niche ID @ Pakred Station	Jul-17	99%	864	1,676	680	1,279	653	1,224	184	397	27	56
7	The Kith Plus Phaholyothin Khukot Phase 1	Sep-17	100%	364	463	362	460	350	444	2	3	12	16
8	The Niche ID Rama 2 Phase 3	Mar-18	100%	364	654	275	494	266	478	89	160	9	16
9	The Niche ID Bangkae Phase 2	Mar-18	100%	420	719	389	667	378	649	31	52	11	19
10	The Niche ID Serithai Phase 2	Mar-18	100%	434	741	406	693	386	658	28	48	20	36
11	Niche Mono Sukhumvit - Puchao	Feb-19	100%	572	1,895	200	632	185	585	372	1,263	15	47
12	The Kith Rangsit-Tiwanon	Feb-20	100%	413	477	165	190	158	181	248	287	7	9
13	Kith Phetkasem - Phutthamonthon - Sai 7	Feb-20	80%	237	211	141	130	38	33	96	81	103	97
14	The Kith Plus Phaholyothin Khukot Phase 2	Nov-20	96%	364	414	72	77	22	24	292	337	50	54
15	Sena Kith MRT - Bangkae	Nov-20	0%	210	255	101	124	-	-	109	131	101	124
	Total Condominium Projects - SENA			6,787	13,943	5,276	10,992	4,879	10,404	1,511	2,951	397	588

No.	Project Name	Launch	Constr. Complete	Total		Presales		Transfer		Remaining		Backlog	
				Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Units
1	Condominium - SENA Hankyu The Niche Mono Sukhumvit - Bearing	Sep-17	100%	1,275	4,075	1,075	3,330	993	3,066	200	745	82	264
2	The Niche Pride Taopoon Interchange	Mar-18	100%	742	3,446	553	2,620	406	1,902	189	826	147	718
3	The Niche Mono Charoen Nakorn	Aug-18	100%	537	1,985	471	1,684	298	987	66	300	173	697
4	The Niche Mono Mega Space Bangna	Nov-18	71%	795	2,401	599	1,871	-	-	196	530	599	1,871
5	The Niche Mono Ramkhamhaeng	Nov-18	12%	1,698	5,076	655	1,950	-	-	1,043	3,126	655	1,950
6	PITI SUKHUMVIT 101*	Sep-19	5%	168	1,159	48	303	-	-	120	856	48	303
7	Niche Mono Chaeng Watthana	Sep-19	15%	921	2,208	272	624	-	-	649	1,584	272	624
8	Niche Mono Itsaraphap	Feb-20	11%	259	849	182	587	-	-	77	262	182	587
9	Sena Kith Thepharak - Bangbo	Oct-20	0%	328	345	326	342	-	-	2	3	326	342
Total Condominium Projects - SENA Hankyu				6,723	21,544	4,181	13,312	1,697	5,955	2,542	8,232	2,484	7,356
Total				15,777	44,263	10,419	28,528	7,461	20,283	5,358	15,735	2,958	8,245

2.1.2 ธุรกิจเช่าและบริการ

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าในรูปแบบที่หลากหลายทั้งที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ให้เช่า คลังสินค้าให้เช่า ศูนย์การค้าขนาดเล็กสไตล์ Community Mall ให้เช่า และสนามกอล์ฟซึ่งเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) 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 42 ห้อง ภายใต้การบริหารงานของบริษัทย่อย (TSR) ณ 31 ธันวาคม 2563 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ของเสนาเฮอร์ส พหลโยธิน 30 เฉลี่ยอยู่ที่ 70% (เฉพาะในส่วนการเช่ารายเดือน)
- โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” เป็นโครงการคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทซอย 50 ณ 31 ธันวาคม 2563 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 63%
- โครงการ “SENA Fest” เป็นโครงการศูนย์การค้าขนาดเล็กสไตล์ Community Mall บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพฯ จำนวนพื้นที่เช่าประมาณ 8,916 ตรม. ณ 31 ธันวาคม 2563 มีผู้ทำสัญญาเช่าพื้นที่แล้วกว่า 80% ของพื้นที่เช่ารวม
- โครงการ “พัทยานันทรีคลับ” เป็นโครงการสนามกอล์ฟและโรงแรม ในทำเลที่ตั้งแถบเมืองพัทยา จ.ชลบุรี ทั้งนี้ บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดในพื้นที่รอบพัฒนาของโครงการสนามกอล์ฟต่อไป

2.1.3 ธุรกิจโซลาร์

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงโอกาสในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ซึ่งเริ่มมีทิศทางที่ดีประกอบกับได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐบาลอีกทั้งยังเป็นการช่วยรักษาสีสิ่งแวดล้อมโดยในการดำเนินธุรกิจโซลาร์ของบริษัทฯสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. ธุรกิจขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯดำเนินงานอยู่ 2 โครงการ คือ

- โซลาร์ฟาร์ม โกดังสุขุมวิท 50 ขนาดกำลังการผลิต 0.75 MW ภายใต้การดำเนินงานของ SGE1 ขายไฟฟ้าให้กับ การไฟฟ้าระยะเวลา 25 ปี เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ช่วงเดือนมิถุนายน 2558 ที่ผ่านมา
- โซลาร์ฟาร์มตั้งอยู่ที่ 2 จังหวัด คือ ที่จังหวัดสระบุรีและจังหวัดนครปฐมรวม 6 แห่ง กำลังการผลิตรวม 46.5 MWp ภายใต้การดำเนินงานของ TPS และ SLW ขายไฟฟ้าให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคระยะเวลา 25 ปี เริ่มเปิดดำเนินการ เชิงพาณิชย์ช่วงเดือนธันวาคม 2558 รายละเอียดดังนี้

โครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดกำลังการผลิตติดตั้ง (MWp)
ไทรทอง	จ.นครปฐม	8 MWp
ไทรบุรี	จ.นครปฐม	8 MWp
ไทรแซบ	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 โซลาร์ จำกัด เป็นผู้ลงทุนและ ขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งว่าจ้าง บริษัท เอท โซลาร์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตั้งและจำหน่าย อุปกรณ์แผงโซลาร์ ปัจจุบันมีทั้งหมด 11 แห่ง รวม 906.785 kWp.

โครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดกำลังการผลิตติดตั้ง (kWp)
7-11 9 สาขา	กทม.และพัทยา	192.68
NTI	ระยอง	122.43
Paradise Place	กทม.	591.675
รวม		906.785

3. ธุรกิจรับติดตั้งและจำหน่ายอุปกรณ์และแผงโซลาร์ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เอท โซลาร์ จำกัด เพื่อให้บริการลูกค้าทุกกลุ่ม ทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์การค้า และ บ้านพักอาศัยทั่วไป โดยมีบริการครอบคลุมตั้งแต่

1. ให้คำปรึกษา ด้านการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อการประหยัดพลังงาน หรือการผลิตไฟฟ้าใช้เอง
2. ออกแบบ ระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการใช้งาน 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

ภาพรวมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 และแนวโน้มในปี 2564

ตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทยประสบภาวะผันผวนมาตั้งแต่ปี 2562 จากหลากหลายปัญหา ทั้งจากปัญหาเศรษฐกิจภายในประเทศ ภาวะเบี้ยยที่เข้มงวดของทางการ ภาวะหนี้ครัวเรือนในระดับสูง และความกังวลต่อสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน

เริ่มต้นปี 2563 สถานการณ์เลวร้ายลงไปอีกเมื่อเกิดการระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เริ่มต้นในสาธารณรัฐประชาชนจีน และแพร่เข้าสู่ประเทศไทยในเดือนกุมภาพันธ์ ก่อนที่จะระบาดต่อเนื่องไปทั่วโลก ทำให้รัฐบาลแต่ละประเทศรวมทั้งรัฐบาลไทยต้องออกมาตรการรักษาระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) หรือมาตรการปิดเมือง (Lockdown) ส่งผลต่อเนื่องทำให้การเดินทางระหว่างประเทศและการเดินทางระหว่างเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศต้องหยุดชะงัก กระทั่งโดยตรงต่อภาคธุรกิจการท่องเที่ยวและการบิน ก่อนที่จะลามไปสู่ธุรกิจอื่นๆ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่เป็นธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็ก มีการปลดพนักงานหรือลดจำนวนชั่วโมงการทำงาน ทำให้ศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนลดลง ทั้งนี้ อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของไทยในปี 2563 มีอัตราติดลบมากถึงร้อยละ -6.1

ในปี 2563 ผู้ประกอบการโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงมีการปรับตัวต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาด โดยส่วนใหญ่ชะลอการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมออกไป และเน้นการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรซึ่งมีการซื้ออยู่จริงและเป็นที่อยู่อาศัยหลังแรกมากขึ้น ในระดับราคาและจำนวนที่สามารถขายได้เร็วกว่า และหันไปดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์นอกภาคที่อยู่อาศัยบ้าง เพื่อให้เกิดกระแสรายได้หมุนเวียนมากขึ้น ผู้ประกอบการที่เป็นรายใหญ่มากส่วนมากและรายกลางบางส่วนยังสามารถควบคุมต้นทุนค่าใช้จ่ายหรือบริหารสภาพคล่องได้ดี ประกอบกับสามารถดำเนินการให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจาก Backlog ได้ ทำให้ผู้ประกอบการส่วนนี้ยังมีรายได้ที่ไม่ลดลงมากนักหรือบางรายมีรายได้เพิ่มขึ้น

อุปสงค์และอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัย

อุปทานของที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล ณ สิ้นปี 2563 มีประมาณ 220,000 หน่วย แบ่งเป็นคอนโดมิเนียมประมาณ 90,000 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 71,000 หน่วย บ้านเดี่ยวประมาณ 36,000 หน่วย บ้านแฝดประมาณ 19,000 หน่วย และอาคารพาณิชย์พักอาศัยประมาณ 4,000 หน่วย

แม้ก่อนหน้านี้จำนวนที่อยู่อาศัยสะสมรอขายโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมจะยังอยู่ในระดับสูง แต่ในปี 2563 ผู้ประกอบการชะลอหรือระงับการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่จนถึงปลายปี ทำให้มีหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่น้อยมากเพียงไม่ถึง 30,000 หน่วย จากปกติที่เคยเปิดขายใหม่ปีละประมาณ 60,000-65,000 หน่วย ในขณะที่ยอดขายของคอนโดมิเนียมใหม่ก็ลดลงกว่าครึ่งเช่นกัน ส่วนอุปทานของทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่หันไปพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ทดแทนการเปิดโครงการอาคารชุด

สินเชื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศในปี 2563 มีมูลค่ารวมประมาณ 612,000 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 4.4 จากมูลค่าประมาณ 640,000 ล้านบาทในปี 2562 และลดลงต่อเนื่องจากสถิติสูงสุดประมาณ 702,000 ล้านบาทในปี 2561 สะท้อนให้เห็นภาวะในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เผชิญความยากลำบากจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การเมือง และการสาธารณสุขจากพิษ โรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

มูลค่ารวมของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั่วประเทศ ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่เกือบ 4.255 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 4.010 ล้านล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 3.795 ล้านล้านบาท ปริมาณสินเชื่อคงค้างที่สูงขึ้นนั้นส่วนหนึ่งสะท้อนมาจากมาตรการพักชำระหนี้เงินต้น เนื่องจากผู้กู้รายเดิมจำนวนมากมีศักยภาพลดลงในการชำระหนี้คืน

สินเชื่อที่อยู่อาศัยจากภาคธนาคารของรัฐยังเป็นจักรกลหลัก เนื่องจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจมีพันธกิจในการตอบสนองนโยบายภาครัฐในด้านการสนับสนุนโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง โดยในฝั่งธนาคารพาณิชย์ก็ขยับขึ้นไปปล่อยสินเชื่อในวงเงินที่สูงขึ้น ยอดการปฏิเสธสินเชื่อยังอยู่ในระดับสูงจากความกังวลในวิกฤตสาธารณสุข และเศรษฐกิจซึ่งกระทบต่อรายได้ของประชาชนส่วนใหญ่

อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยในระบบโดยทั่วไปลดลงอยู่ในระดับต่ำ สืบเนื่องจากธนาคารแห่งประเทศไทยมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงจากระดับร้อยละ 1.25 เมื่อปลายปี 2562 จนเหลืออัตราร้อยละ 0.50 เมื่อช่วงปลายปี 2563 จึงช่วยบรรเทาปัญหาได้บ้าง เพราะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำลงในตลาดการเงินทำให้ต้นทุนด้านการเงินของผู้ประกอบการและผู้ซื้อที่อยู่อาศัยลดลง

ในส่วนของการทวงถามหนี้ ได้มีการออกมาตรการผ่านธนาคารของรัฐเพื่อสนับสนุนภาคที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะโครงการบ้านล้านหลังผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยเน้นสนับสนุนการซื้อขายที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกินหน่วยละหนึ่งล้านบาท นอกจากนี้ยังออกมาตรการช่วยเหลือประชาชนผ่านแอปพลิเคชันออนไลน์ต่างๆอีกหลายโครงการ

การปรับหลักเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อ

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศปรับปรุงเกณฑ์ LTV มีผลตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2563 มีสาระสำคัญคือสำหรับผู้ซื้อบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ผู้ซื้อบ้านหลังแรก (สัญญาแรก) กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน และกู้เพิ่มชื่อเพอร์ริเจอร์ได้อีก 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 ผลจากการผ่อนคลายมาตรการดังกล่าวส่งผลให้การพิจารณาให้สินเชื่อโดยสถาบันการเงินมีความอะลุ้มอล่วยขึ้นบ้างหากแต่เกิดสถานการณ์การระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ขึ้นเสียก่อน

ความคืบหน้าของระบบขนส่งมวลชน

การก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสำคัญมีความคืบหน้าในปี 2563 แม้จะล่าช้ากว่าแผนเดิม โดยรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายซึ่งได้เปิดให้บริการจนถึงสถานีเคหะสมุทรปราการในปี 2562 นั้น ปัจจุบันสามารถเปิดให้บริการถึงสถานีคูตได้ด้วย ทำให้เป็นรถไฟฟ้าสายแรกที่เชื่อม 3 จังหวัด คือ สมุทรปราการ กรุงเทพฯ และปทุมธานี

ขณะเดียวกันรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินได้เปิดให้บริการจนถึงสถานีหลักสองย่านบางแค กลายเป็นรถไฟฟ้าสายแรกที่สามารรถวิ่งเชื่อมกันเป็นวงกลมครอบคลุมพื้นที่ทั้งฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา

รถไฟฟ้าสายสีทองที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน แม้มีระยะทางเพียงสั้นๆ แต่ทำให้เกิดความสะดวกสบายเพิ่มขึ้นในการเดินทางในพื้นที่ฝั่งธนบุรีบริเวณเจริญนคร

สำหรับรถไฟฟ้าขนาดเบา (Light Rail) สายสีชมพูและสายสีเหลืองนั้น เลื่อนการเปิดให้บริการออกไปจากเดิม โดยสายสีชมพูมีกำหนดเริ่มเปิดให้บริการบางส่วนในไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 และเปิดตลอดเส้นทางในปี 2565 สำหรับรถไฟฟ้าสายสีชมพูดังกล่าวมี 30 สถานีจากศูนย์ราชการนนทบุรีไปถึงสถานีมีนบุรี ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีส้ม ส่วนรถไฟฟ้าขนาดเบาสายสีเหลืองก็มีกำหนดเปิดให้บริการบางส่วนจากสถานีลำโรงถึงพัฒนาการในช่วงเวลาใกล้เคียงสายสีชมพู

รถไฟฟ้าสายสีส้มช่วงสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทยถึงมีนบุรีมีความคืบหน้ามากกว่าร้อยละ 75 คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในปี 2567

รถไฟฟ้าในเมืองสายสีแดงจากตลิ่งชันผ่านบางซื่อไปถึงสถานีรังสิตมีกำหนดเปิดให้บริการในช่วงปลายปี 2564 หลังจากมีการเลื่อนเปิดให้บริการมาแล้วหลายรอบ

นอกจากนั้น การก่อสร้างสถานีกลางบางซื่อซึ่งจะเป็นศูนย์กลางการเดินทางระบบรางของประเทศก็มีความคืบหน้าจนใกล้เสร็จสิ้น และมีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2564

ความคืบหน้าของโครงการขนส่งมวลชนต่างๆดังกล่าว ประกอบกับการเปิดให้บริการทางหลวงหรือทางหลวงพิเศษและการขยายถนน การตัดถนนตรอกซอยสายใหม่ๆ จะทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยตามเส้นทางที่เปิดขยายใหม่เพิ่มขึ้นในพื้นที่บริเวณจังหวัดปริมณฑลและเขตรอบนอกของกรุงเทพฯ ถือเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญที่จะเริ่มส่งผลชัดเจนขึ้นตั้งแต่ช่วงปลายปี 2564 เป็นต้นไป เพราะทำให้การเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯ ชนในและพื้นที่ในเขตปริมณฑลเป็นไปได้โดยสะดวกมากขึ้น

ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลยังมีความเติบโตที่ดีกว่าตลาดในจังหวัดภูมิภาค เพราะยังมีการเคลื่อนย้ายของประชากรจากจังหวัดภูมิภาคเข้าสู่พื้นที่ในจังหวัดปริมณฑลรอบกรุงเทพฯอย่างต่อเนื่อง โดยพื้นที่จังหวัดปริมณฑลรอบกรุงเทพฯ มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมาก โดยในรอบ 10 ปี ประชากรในนนทบุรีเพิ่มขึ้น 17.4% ปทุมธานีเพิ่มขึ้น 21.7% สมุทรปราการเพิ่มขึ้น 15.5% นครปฐมเพิ่มขึ้น 8.1% และสมุทรสาครเพิ่มขึ้น 20.7% ส่วนกรุงเทพฯ ลดลงเล็กน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลง ทำให้ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ปริมณฑลรอบกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นมากในแต่ละปี

การปรับการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและผังเมืองรมนนทบุรี จะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่จะกำหนดทิศทางการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัยต่อไป ทั้งนี้ แนวโน้มใหญ่คือการกระจายการพัฒนาโครงการออกไปสู่พื้นที่ปริมณฑลตามแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนหรือตามเส้นทางการเปิดหน้าดินใหม่ตามถนนสายใหม่ๆที่จะมีการเวนคืนและเปิดใช้ใหม่ในอนาคต

ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดอื่นๆชะลอตัวมากกว่าพื้นที่จังหวัดปริมณฑล โดยในปี 2563 ยอดขายที่อยู่อาศัยใหม่ลดลงอย่างน้อยร้อยละ 20 ในทุกพื้นที่ ในขณะที่หน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวที่พึ่งพิงกำลังซื้อจากนอกพื้นที่หรือกำลังซื้อจากต่างชาติ แม้กระทั่งจังหวัดในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกหรือ EEC จากการระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

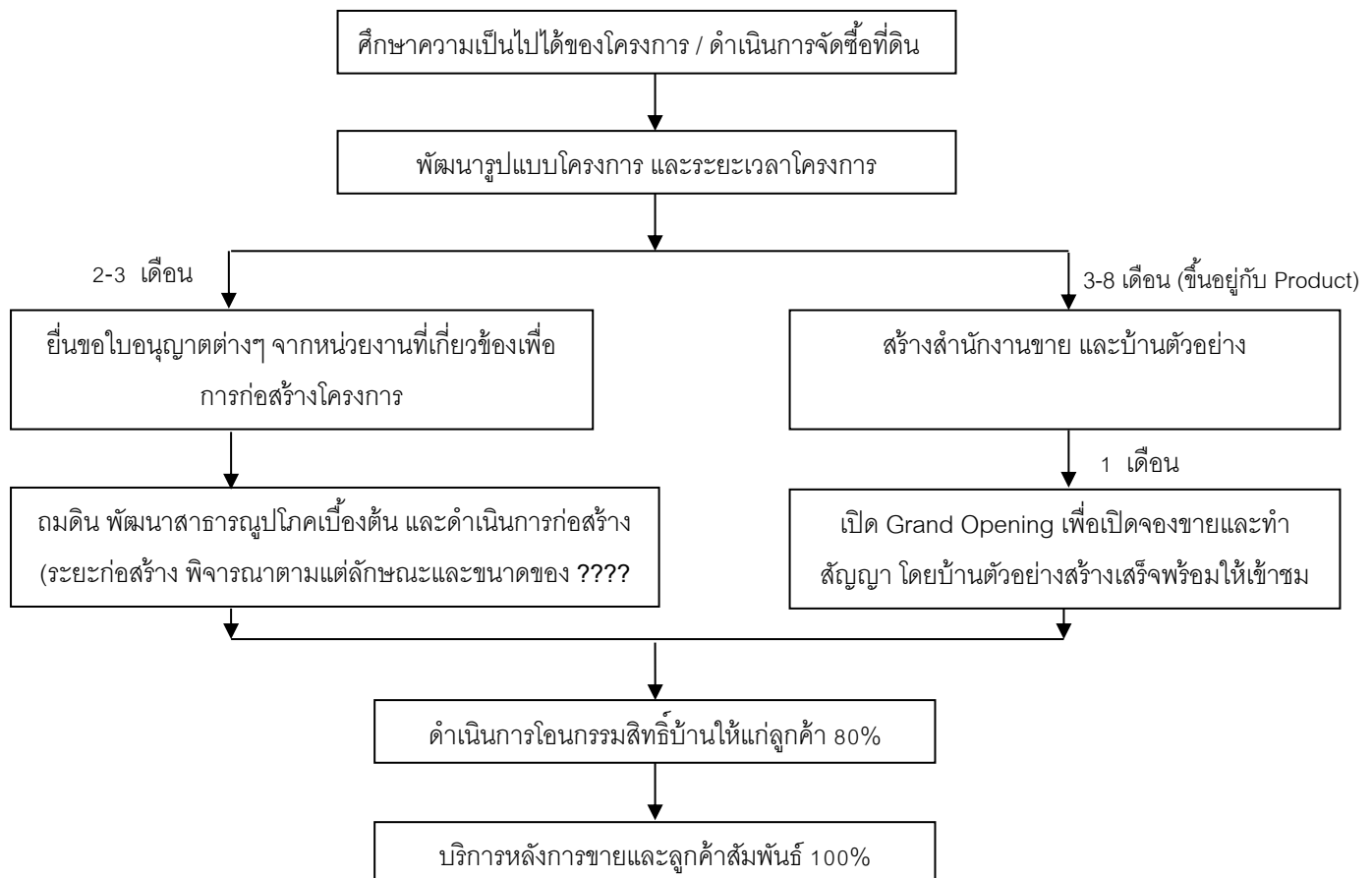
ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 จะยังคงอยู่ในจุดต่ำสุดหรือฐานของตัว U ต่อเนื่องจากช่วงปลายปี 2563 แต่หากภาครัฐสามารถจัดทำให้มีวัคซีนต้านโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สำหรับประชาชนได้เพียงพอ รวมทั้งสถานการณ์การระบาดในต่างประเทศดีขึ้น จนผู้คนสามารถเดินทางไปมาหาสู่กันตามปกติได้ดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ก็จะเป็นปัจจัยบวกให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ กำลังซื้อทั้งชาวไทยและต่างชาติอาจค่อยๆกลับมา และหากเป็นเช่นนั้น สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจะกลับมาฟื้นตัวได้อย่างชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 ทั้งนี้ ผู้ประกอบการในตลาดที่อยู่

อาศัยจะยังคงเผชิญกับภาวะการณ์เติบโตแบบชะลอตัวเช่นเดียวกับในปีที่แล้ว แต่ยังสร้างผลประกอบการที่ดีได้จากปัจจัยที่เอื้ออำนวยมากขึ้น

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 รวมถึงการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี ทั้งที่ดินเปล่าและโครงการที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้ว เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินถือเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักของต้นทุนโครงการ (มีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 20 ของต้นทุนโครงการของบริษัทฯ) บริษัทฯ จะมีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมในการจัดซื้อที่ดิน

ขั้นตอนที่ 2 : ฝ่ายพัฒนาโครงการ (Project Development : PD) จะพิจารณาลงรายละเอียดเพิ่มขึ้นเป็นการจัดทำรายงานวิเคราะห์ที่ดิน โดยจะมีเนื้อหาหลักที่จะใช้พิจารณาเป็นข้อมูลด้านการตลาดทำการวิเคราะห์คู่แข่งและวาง Positioning ของสินค้า พร้อมออกแบบร่างโครงการตามข้อกำหนดผังเมือง ซึ่งในขั้นตอนนี้จะมีการออกแบบร่างโครงการหลายแบบ เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าการใช้ที่ดินสูงสุด และหลังจากนั้นจะนำส่งข้อมูลแบบร่างโครงการให้แก่ฝ่ายประมาณราคาและต้นทุน เพื่อประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง และนำข้อมูลการประมาณการค่าก่อสร้างพร้อมแบบร่างโครงการส่งให้ฝ่ายจัดสรรเงินและการลงทุน ประเมินการความเป็นไปได้ทางการเงิน เพื่อประกอบการพิจารณาการดำเนินโครงการตามแบบร่างดังกล่าว

จากการที่บริษัทฯ มีทีมงานที่ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดย ทำเลที่ตั้ง และมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่างเข้มงวด ส่งผลให้บริษัทฯ มั่นใจได้ถึงศักยภาพของโครงการที่จะดำเนินการพร้อมกับฝ่ายบริหารโครงการที่ทำหน้าที่พัฒนารูปแบบโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดีและเกิดความคุ้มค่าอย่างสูงสุดในการลงทุนอีกด้วย

ผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการนั้น บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอก เพื่อดำเนินการก่อสร้างภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ฝ่ายประมาณราคาและต้นทุน ของบริษัทฯ จะเป็นผู้กำหนดต้นทุนในการก่อสร้างบ้านแต่ละแบบ ทั้งค่าวัสดุและค่าแรงในการก่อสร้างไว้เป็นมาตรฐานสำหรับที่อยู่อาศัยในแนวราบ ซึ่งได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ รวมถึง บริษัทฯ มีนโยบายให้วิศวกรของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการโครงการ (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)

โดยทำสัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรม และมอบหมายให้เป็นผู้รับเหมาหลักของโครงการ (Main Contractor) รูปแบบที่ 2 คือ ว่าจ้างแบบผู้รับเหมารายย่อยแบบแยกประเภทงานเป็นงานโครงสร้าง และ งานสถาปัตยกรรม

เกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมา

- แรงงานหรือทีมงานของผู้รับเหมา
- เงินทุนหมุนเวียน
- ฝีมือหรือผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมา
- ศักยภาพของผู้รับเหมา
- ราคา

ในการว่าจ้างผู้รับเหมาบริษัทมีนโยบายว่าจ้างผู้รับเหมา ดังนี้

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

สำหรับคอนโดแบนด 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 เพื่อคุณภาพของผลิตภัณฑ์และระดับราคาของวัสดุประกอบการตัดสินใจ ซึ่งบริษัทจะสามารถประมาณการปริมาณการใช้ในแต่ละโครงการได้ค่อนข้างแน่นอน เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบแต่ละโครงการจะมีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่คล้ายคลึงกัน ทำให้บริษัท สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดีบริษัท ยังได้พิจารณาผู้จัดจำหน่ายรายใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องโดยไม่จำเป็นต้องเป็นผู้จำหน่ายเดิม เกณฑ์การพิจารณาจะครอบคลุมถึงความพร้อมในการจัดส่งสินค้า เงื่อนไขในการจัดซื้อและจัดส่งเพื่อให้ได้เงื่อนไขที่ดีที่สุด นอกจากนั้นบริษัท ยังนำระบบ Just In Time มาใช้โดยการเจรจาจองราคาซื้อเพื่อลด

ความเสี่ยงและต้นทุนในการเก็บวัสดุก่อสร้าง โดยผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างเหล่านั้นจะจัดส่งวัสดุก่อสร้างไปสู่ที่ตั้งโครงการโดยตรง

ในส่วนของโครงการประเภทแนวสูงซึ่งบริษัท เน้นว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแบบ Main Contractor เป็นหลักนั้น บริษัท จะมอบหมายให้ผู้รับเหมาเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างประเภทเบ็ดเตล็ดทั่วไป โดยจะระบุรายการวัสดุและคุณสมบัติวัสดุก่อสร้างทั้งหมดไว้ในสัญญา และทำการตรวจสอบคุณภาพและมาตรฐานวัสดุก่อสร้างที่นำมาใช้โดยวิศวกรของบริษัท

สำหรับวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างทุกโครงการของบริษัท อาทิ กระเบื้อง สุขภัณฑ์ ฯลฯ ทางบริษัท จะเป็นผู้จัดหา มาเอง เนื่องจากด้วยประสบการณ์ในด้านการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมาอย่างยาวนาน บริษัท จึงสามารถประมาณการ ควบคุมคุณภาพสินค้าและระดับราคาได้เป็นอย่างดี

1. การดำเนินการเพื่อลดผลกระทบเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

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

ดังนั้น บริษัท ให้ความสำคัญ และตระหนักถึงผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อม และชุมชนโดยรอบอยู่เสมอ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายที่ชัดเจนให้มีการยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งได้ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึง กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในเรื่องความปลอดภัย สุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม โดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญต่อการคัดเลือกผู้จัดทำรายงาน 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 และบ่อดักตะกอนรอบพื้นที่ก่อสร้าง

- **มาตรการทางเสียง**
 - กำหนดเวลาทำงานที่ก่อให้เกิดเสียงในช่วงเวลากลางวัน เพื่อหลีกเลี่ยงการก่อให้เกิดความรำคาญต่อบ้านข้างเคียง
 - เลือกตำแหน่งการติดตั้งเครื่องจักรให้ห่างจากอาคารใกล้เคียงมากที่สุด เพื่อลดเสียงจากเครื่องจักร
 - จัดให้มีวัสดุรองรับที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการกระแทกของวัสดุที่อาจก่อให้เกิดเสียงดัง
 - จำกัดความเร็วของรถ เมื่อเข้าสู่พื้นที่ในโครงการ เพื่อลดแรงสั่นสะเทือนที่เกิดจากการวิ่งของรถ
- **มาตรการจราจรและการขนส่ง**
 - ห้ามมิให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบริเวณไหล่ทางข้างถนน เพื่อไม่ให้เกิดขวางการจราจร
 - มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกให้กับรถที่เข้า-ออกได้ โดยสะดวกและปลอดภัย เพื่อไม่ให้เกิดขวางการจราจร
 - ประชาสัมพันธ์โครงการตามที่มาตรการกำหนด เพื่อให้ผู้พักอาศัยใกล้เคียงสามารถติดต่อได้ กรณีที่ได้รับความเดือดร้อน
- **อาชีวอนามัยและความปลอดภัย**
 - ประชาสัมพันธ์โครงการตามที่มาตรการกำหนด เพื่อให้ผู้พักอาศัยใกล้เคียงสามารถติดต่อได้ กรณีที่ได้รับความเดือดร้อน
 - จัดให้มีวิศวกรความปลอดภัย หรือนักอาชีวอนามัยประจำโครงการ เพื่อทำหน้าที่ในการอบรมชี้แจงคนงาน และกำหนดมาตรการความปลอดภัย
 - จัดให้มีการตรวจสอบส่วนประกอบและอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อความปลอดภัยในการดำเนินงานก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ
- **มาตรการป้องกันอัคคีภัย**
 - ติดตั้งอุปกรณ์เกี่ยวกับไฟฟ้าในช่วงก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรม
 - ติดตั้งถังดับเพลิงเคมีในสถานที่ก่อสร้างบริเวณที่อาจเกิดเพลิงไหม้ได้ง่าย และทำการตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัยให้ใช้งานได้อยู่เสมอ
- **มาตรการระบายน้ำ**
 - ดูแลบริเวณหน้างานให้มีความสะอาด และเป็นระเบียบเรียบร้อยปราศจากขยะ และกองเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ใช้งาน
 - มีการออกแบบระบบระบายน้ำตามกฎหมายสำหรับระบายน้ำกำหนด เพื่อให้การระบายน้ำจากในโครงการออกสู่ภายนอกโครงการไม่ทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่บริเวณข้างเคียง ทั้งช่วงก่อสร้างและช่วงเปิดดำเนินการ

2. ข้อพิพาทเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

ไม่มี

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์)

ตารางแสดงจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์ ณ 31 ธันวาคม 2563

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ (โครงการ)	จำนวนยูนิต (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์เฮ้าส์ / อาคารพาณิชย์	14	77	300
คอนโดมิเนียม	24	2,881	7,945
รวมทั้งสิ้น	38	2,958	8,245

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร ซึ่งธุรกิจนี้อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก โดยบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการป้องกันความเสี่ยงเหล่านี้ จึงมีการประเมินปัจจัยเสี่ยงและวางมาตรการป้องกันความเสี่ยงในทุกๆ ด้าน รวมถึงมีการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค เพื่อศึกษาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทั้งในด้าน ทำเลที่ตั้ง รูปแบบโครงการ การออกแบบบ้าน และระดับราคา เป็นต้น โดยมีการศึกษาวิจัยทั้งก่อนเริ่มโครงการ และระหว่างดำเนินโครงการ เพื่อให้สามารถลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้การประมาณการยอดขายมีความคลาดเคลื่อนน้อยที่สุด ช่วยลดความเสี่ยงจากการประสบปัญหาสภาพคล่อง รวมทั้งทำให้เงินลงทุนของบริษัทฯ ถูกใช้ไปในการพัฒนาโครงการอย่างมีประสิทธิภาพโดยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ มีดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจของบริษัท

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2563 ตลาดอสังหาริมทรัพย์เผชิญกับปัจจัยความเสี่ยงใหญ่จากการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตั้งแต่ต้นปีจนถึงปลายปี กดดันภาวะเศรษฐกิจทั่วโลก เกิดการชะลอหรือการชะงักงันของเส้นทางการเติบโตในประเทศต้นทาง ทำให้การผลิตในห่วงโซ่อุปทาน หรือ Supply Chains ระหว่างประเทศต่างๆ ชะลอลงตามไปด้วย

การเดินทางระหว่างประเทศและระหว่างเมือง ทั้งสำหรับภาคธุรกิจและภาคการท่องเที่ยว หยุดชะงักไปตามมาตรการเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) และมาตรการปิดเมือง (Lockdown) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลต่อภาคธุรกิจต่างๆ โดยฉพาะอย่างยิ่ง รวมทั้งทำให้การทำธุรกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ชะลอลง โดยเฉพาะการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยโดยชาวต่างชาติ

โรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังคงระบาดต่อเนื่องเข้าสู่ปี 2564 โดยมีความหวังจากการพัฒนาวัคซีนต้านไวรัสดังกล่าวออกมาแล้ว และเริ่มมีการฉีดวัคซีนให้บุคลากรทางการแพทย์และบุคลากรในภาคสำคัญที่เกี่ยวข้องก่อนกระจายสู่ประชาชนโดยทั่วไป จึงน่าจะทำให้สถานการณ์วิกฤตสาธารณสุขค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้น ส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต แม้จะยังต้องใช้เวลาในการปรับตัวกลับคืนสู่สภาพปกติแบบ New Normal

ส่วนความเสี่ยงจากปัจจัยกฎเกณฑ์ของทางการ คือ เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยนั้นได้ผ่อนคลายลงไปแล้ว และในช่วงระยะเวลาอันใกล้นี้คงไม่มีมาตรการเข้มงวดใดๆ ออกมาจนกว่าภาคเศรษฐกิจและธุรกิจจะสามารถฟื้นตัวได้ต่อไป ที่ผ่านมากฎเกณฑ์ดังกล่าวทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบ และแม้จะมีผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านหลังแรกไม่มาก แต่สำหรับผู้ซื้อบ้านหลังที่สองหรือสัญญาที่สองขึ้นไปซึ่งผู้ซื้อยังมีภาระต้องผ่อนชำระที่

อยู่อาศัยหลังแรก และ/หรือ หลังที่สองอยู่นั้น มีการหดตัวลง โดยเฉพาะในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียมมีการหดตัวค่อนข้างรุนแรง

ในปี 2563 การขยายตัวทางเศรษฐกิจติดลบรุนแรงถึงร้อยละ 6.1 ถือว่าต่ำที่สุดในรอบ 22 ปี หรือตั้งแต่ปีวิกฤตต้มยำกุ้ง และประมาณการสำหรับปี 2564 อาจกลับมาขยายตัวได้ที่ร้อยละ 2.7 ถึง 3.0 และคงต้องใช้เวลาอีกประมาณ 2 ปี กว่าเศรษฐกิจจะกลับมาสู่จุดเดิมก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาด ดังนั้น ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงไม่ควรผลิผลลามหรือเร่งการลงทุนมากเกินไป

ปัญหานี้ครัวเรือนและการจ้างงานที่อ่อนไหว รวมถึงรายได้ของประชาชนและธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่ลดลงในปี 2563 ยังเป็นปัจจัยให้สถาบันการเงินปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัย การช่วยพยุงสถานะของผู้กู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยใช้มาตรการหยุดพักการชำระหนี้ในปี 2563 นั้น เมื่อมาตรการดังกล่าวสิ้นสุดลงในช่วงต้นปี 2564 อาจทำให้สถาบันการเงินต้องแบกรับหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้น และกำลังซื้อของประชาชนหดตัวลง

นอกจากปัจจัยความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจแล้ว การชุมนุมทางการเมืองที่มีความรุนแรงในหลายครั้งต่อเนื่องจากปี 2563 เข้าสู่ปี 2564 ก็เป็นปัจจัยลบลดความเชื่อมั่นในการลงทุนให้ลดลงได้ ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงต้องติดตามสถานการณ์ทางการเมืองอย่างใกล้ชิด

ปัจจัยเสี่ยงประการอื่น ได้แก่ ผังเมืองใหม่หรือผังการใช้ประโยชน์ที่ดินฉบับปรับปรุงใหม่ของกรุงเทพมหานครและจังหวัดใหญ่ต่างๆ ซึ่งหากยังไม่มีมติชัดเจนโดยเร็วก็อาจทำให้ผู้ประกอบการชะลอการตัดสินใจในการพัฒนาโครงการ

การแข่งขันของผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยยังเข้มข้น บริษัทฯ ยังคงต้องบริหารจัดการโดยให้ความสำคัญกับการปรับตัวตามสภาพตลาด การวิจัยตลาด การศึกษาทิศทางการพัฒนาเมือง การวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ การวิเคราะห์คู่แข่ง ตลอดจนการปรับกระบวนการงานเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดเวลา นอกจากนี้ ยังควบคุมความเสี่ยงจากการแข่งขันโดยการพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งมีศักยภาพทั้งในปัจจุบันและอนาคต ในพื้นที่ซึ่งมีความต้องการซื้อที่แท้จริง (Real Demand) และในทำเลซึ่งตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในระดับราคาต่างๆ กัน โดยพัฒนาโครงการทั้งประเภทบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม เพื่อให้ลูกค้ามีคุณภาพชีวิตที่ดี มีสิ่งแวดล้อมที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัย และเดินทางได้สะดวก ทั้งนี้ บริษัทฯ ประกอบธุรกิจโดยเน้นพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลเป็นหลัก จึงมีความเสี่ยงน้อย

ระดับราคาที่ดินโดยทั่วไปยังคงปรับเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียงสถานีรถไฟฟ้าแม้จะเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง ทำให้ต้นทุนของธุรกิจเพิ่มขึ้นและนำไปสู่การปรับขึ้นของราคาที่อยู่อาศัย จึงต้องมีแนวทางในการจัดหาที่ดินในพื้นที่ซึ่งมีแนวโน้มความเติบโตของที่อยู่อาศัยเพื่อให้ได้แปลงที่ดินที่เหมาะสม โดยการศึกษาทิศทางการพัฒนาเมือง การวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ การวิเคราะห์คู่แข่ง การวิจัยตลาด การสร้างฐานข้อมูลที่ดิน ฐานข้อมูลอุปสงค์และอุปทาน

บริษัทฯ ยังสามารถควบคุมความเสี่ยงจากการแข่งขัน โดยการตอบสนองความต้องการของลูกค้าในระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ลูกค้าต้องการ สอดคล้องกับกำลังซื้อและสภาพการเดินทาง มีการศึกษาวัฒนธรรมอื่นๆ ที่สามารถต่อยอดกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย และมีการพัฒนาบุคลากรตลอดเวลาเพื่อสร้างสรรค์และพัฒนาสินค้าและบริการที่ดีที่สุดสำหรับลูกค้าปัจจุบันและลูกค้าเป้าหมาย

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้างและต้นทุนค่าแรงขั้นต่ำ

ปัจจัยหลักที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากราคาต้นทุนที่ดินแล้ว ต้นทุนการก่อสร้างเป็นปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ ประกอบด้วยต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนค่าแรงเป็นหลัก โดยข้อมูลจากกองดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์ พบว่า ราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวตามสถานการณ์อุปสงค์ อุปทานในตลาดโลก การเติบโตทางเศรษฐกิจ

อัตราเงินเฟ้อ และสถานการณ์การก่อสร้างภายในประเทศ รวมทั้งการปรับค่าแรงขั้นต่ำ ซึ่งทำให้บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นในอนาคต

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนธันวาคม 2563 เท่ากับ 105.8 เทียบกับเดือนธันวาคม 2562 สูงขึ้นร้อยละ 0.8 (YoY) ปรับตัวดีขึ้นเป็นเดือนที่สามหลังสถานการณ์โควิดเริ่มคลี่คลาย และขยายตัวสูงสุดในรอบ 2 ปี ซึ่งเป็นการสูงขึ้นในเกือบทุกหมวดสินค้า โดยเฉพาะหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก สูงขึ้นร้อยละ 5.4 ตามต้นทุนวัตถุดิบและความต้องการที่ค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม หมวดซีเมนต์ และหมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีตยังคงลดลง เนื่องจากสินค้าล้นตลาด จากการที่ภาคการก่อสร้างยังคงชะงัก แต่เริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้น จากโครงการก่อสร้างภาครัฐ

สรุปดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เฉลี่ยทั้งปี 2563 ลดลงร้อยละ 1.8 โดยปรับลดลงต่อเนื่องตั้งแต่เดือนมิถุนายนของปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กที่ปรับตัวลดลงค่อนข้างมาก รวมถึงหมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต และหมวดซีเมนต์ สอดคล้องกับปริมาณการจำหน่ายหลัก และดัชนีการลงทุนภาคเอกชนที่หดตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุจากสภาพเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศที่ชะลอตัว ทำให้ภาคการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบอย่างมาก โดยเฉพาะโครงการก่อสร้างของภาคเอกชน ที่มีการชะลอการเปิดโครงการใหม่ ๆ เนื่องจากผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากยิ่งขึ้น และขาดกำลังซื้อจากต่างชาติ สอดคล้องกับยอดการจัดเก็บภาษีธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงต่อเนื่องในช่วงปี 2563 ขณะที่โครงการก่อสร้างของภาครัฐที่แม้จะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ แต่ก็ดำเนินการได้ช้ากว่ากำหนด ส่วนสินค้าในหมวดอื่น ๆ ราคาเคลื่อนไหวในทิศทางปกติสอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจ

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในปี 2564 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 ตามภาวะเศรษฐกิจโลกและอุปสงค์ภายในประเทศที่เริ่มปรับตัวดีขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยที่น่าจะยังคงอยู่ในระดับต่ำ และมาตรการภาครัฐต่าง ๆ ที่เอื้อต่อการลงทุน ทั้งจากแผนโครงการก่อสร้างของภาครัฐที่ดำเนินการต่อเนื่องจากปี 2563 โดยเฉพาะโครงการเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐาน และโครงการก่อสร้างภาคเอกชนที่กลับมาดำเนินการมากขึ้น ประกอบกับการเร่งฟื้นฟูเศรษฐกิจด้านการลงทุนภาคการก่อสร้างของต่างประเทศ โดยเฉพาะจีน อาจจะส่งผลให้ราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กในตลาดโลกปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ตารางแสดงการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาของวัสดุก่อสร้าง

หมวด	สัดส่วน น้ำหนัก	ดัชนี				อัตราการเปลี่ยนแปลง		
		ธ.ค. 63	พ.ย. 63	ธ.ค. 62	เฉลี่ย	ธ.ค. 63/ พ.ย. 63	ธ.ค. 63/ ธ.ค. 62	ม.ค.-ธ.ค. 63 / ม.ค.-ธ.ค. 62
ดัชนีรวม	100.00	105.8	105.1	105.0	105.8	0.7	0.8	-1.8
ไม้และ ผลิตภัณฑ์ไม้	7.19	129.9	129.9	129.8	129.9	0.0	0.1	0.4
ซีเมนต์	12.46	102.8	104.8	105.1	102.8	-1.9	-2.2	-0.6
ผลิตภัณฑ์ คอนกรีต	16.09	130.9	130.6	133.3	130.9	0.2	-1.8	-0.2
เหล็กและ ผลิตภัณฑ์เหล็ก	21.17	91.2	87.2	86.5	91.2	4.6	5.4	-7.6
กระเบื้อง	7.00	105.4	105.4	103.3	105.4	0.0	2.0	1.6
วัสดุฉนวนผิว	3.61	108.6	108.6	108.3	108.6	0.0	0.3	0.4
สุขภัณฑ์	2.08	106.3	106.3	106.2	106.3	0.0	0.1	0.1
อุปกรณ์ไฟฟ้า และประปา	12.74	92.9	92.9	92.1	92.9	0.0	0.9	0.5
วัสดุก่อสร้าง อื่นๆ	17.65	114.0	114.0	113.6	114.0	0.0	0.4	0.2

ที่มา : กองดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯมีการติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ เพื่อวางแผนการก่อสร้างและประเมินปริมาณการใช้วัสดุก่อสร้างหลัก เช่น อิฐ หิน ปูนซีเมนต์ ทราฟ และเหล็ก เป็นต้น ในการพิจารณากำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างในแต่ละโครงการได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยการสั่งซื้อสินค้าในปริมาณมากพอที่จะต่อรองราคาได้ อย่างเช่น ซีเมนต์ คอนกรีต กระเบื้อง ก็จะออกแบบให้ใช้วัสดุที่เหมือนกัน ใน Brand เดียวกัน เพื่อช่วยลดต้นทุนในการสั่งซื้อวัสดุ และสำหรับหมวดเหล็ก หากเป็นช่วงเวลาที่ราคาลดลง ทางบริษัทฯ ก็จะสั่งเหล็ก โดยกำหนดปริมาณและสั่งล่วงหน้ากับร้านค้าเพื่อลดต้นทุน พร้อมทั้งหาพันธมิตรทางการค้าเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคา

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่จะต้องติดตามและเฝ้าระวังอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งอาจจะส่งผลให้ภาคการก่อสร้างและภาคธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เร็วเท่าที่ควร

นอกจากนี้ จากนโยบายของภาครัฐในการกำหนดอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่อัตรา 300 บาทต่อวัน ซึ่งได้ประกาศให้มีผลบังคับใช้นับตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา และมีแนวโน้มการปรับเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าแรงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงค่าแรงในสาขาช่างก่อสร้าง ที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน ทำให้ส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายด้านต้นทุนค่าแรงที่สูงขึ้น จนอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการ ฐานะทางการเงิน และผลประกอบการของบริษัทฯอย่างมีนัยยะสำคัญ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการทุกรายอาจได้รับผลกระทบนี้เช่นเดียวกัน

3. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน

ถึงแม้ว่าผลกระทบจากการระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในปี 2563 ที่ผ่านมา จะส่งผลให้มีการหดตัวของโครงการก่อสร้างเป็นจำนวนมาก แต่ก็ส่งผลให้มีแรงงานจากประเทศเพื่อนบ้านเดินทางกลับภูมิลำเนาเป็นจำนวนมากเช่นกัน อีกทั้งในปัจจุบันที่สถานการณ์ทางเศรษฐกิจค่อยๆฟื้นตัวขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป อีกทั้งทางบริษัท ก็ยังมีแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ รวมถึงงานก่อสร้าง โครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ ประกอบกับการขยายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภคด้านคมนาคมของภาครัฐ ทั้งโครงการต่อเนื่อง และโครงการใหม่ๆที่มีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงานเป็นจำนวนมาก ทำให้อาจเผชิญกับความเสี่ยงกรณีที่ขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพหรือแรงงานก่อสร้างที่ขาดแคลน จนอาจส่งผลกระทบต่อบริษัท โดยปัญหาการขาดแคลนกำลังแรงงานอาจไม่รุนแรงนัก แม้โครงการภาครัฐจะเติบโตสูง แต่โครงการภาคเอกชนจะทยอยฟื้นตัว รวมทั้งผู้รับเหมาหลายรายก็มีการปรับตัวมาใช้เทคโนโลยีก่อสร้างใหม่ๆ มากขึ้น อาทิ การก่อสร้างแบบสำเร็จรูป (Pre Fabrication) ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพาแรงงานคนลง

อย่างไรก็ตาม เพื่อลดความเสี่ยงจากกรณีดังกล่าว บริษัทฯได้มีการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพได้มาตรฐานตามที่กำหนดจำนวนหนึ่ง และติดตามให้มีการว่าจ้างเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้รับเหมาที่คัดเลือกแล้วดังกล่าวมีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจและยินดีที่จะร่วมงานกับบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต นอกจากนี้ได้มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาต้องเสียค่าปรับล่าช้าเป็นรายวันเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการส่งมอบงานล่าช้า และกำหนดการก่อสร้างเป็นไปตามแผนที่วางไว้

4. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ปัจจุบันที่ดินสำหรับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในทำเล ราคา และขนาดที่พอเหมาะเริ่มขาดแคลน หรือมีแต่ราคาสูงเกินกว่าที่จะพัฒนาโครงการตามแนวทางและตอบสนองต่อกลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัท ในขณะที่การเพิ่มขึ้นของระบบขนส่งมวลชนทั้งในปัจจุบันและอนาคต ได้เปิดพื้นที่ใหม่สำหรับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย ทำให้บริษัทยังคงมีพื้นที่ในทำเลเป้าหมายเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต ภายใต้ราคาที่เหมาะสม ผล แม้ว่าที่ผ่านมา ราคาที่ดินจะปรับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่เนื่องจากตามกำหนดเดิมวันที่ 1 ม.ค. 2564 จะถึงรอบที่กรมธนารักษ์ ต้องประกาศใช้ ราคาประเมินที่ดินใหม่รอบปี 2564-2567 (เฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้น 8%) แต่เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจ และผลกระทบของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้กรมธนารักษ์ ตัดสินใจที่จะเลื่อนการปรับราคาประเมินที่ดินใหม่ออกไปอีก 1 ปี การเลื่อนราคาประเมินที่ดินใหม่นี้ ทำให้ต้นทุนในการซื้อที่ดินของผู้พัฒนาโครงการยังไม่เพิ่มขึ้นมากนัก และนอกจากจะทำให้ภาวะภาษีที่ดินไม่เพิ่มขึ้นแล้ว ยังถือเป็นการกระตุ้นตลาดอสังหาฯ ทำให้ผู้ซื้อขายที่ดิน-บ้าน ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม การโอน หรือจดจำนองสูงกว่าเดิม

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการถือครองที่ดินเปล่า (Land Bank) ที่ยังไม่พร้อมจะพัฒนาโครงการ หรือซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการที่ยังไม่ได้มีการวางแผนไว้ ซึ่งราคาที่ดินที่ซื้อมานั้น ก็จะสะท้อนไปยังราคาขายที่พักอาศัยของบริษัทฯ แต่เนื่องจากที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง และใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ในขณะที่การพัฒนาโครงการจะใช้เวลาตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่า การลงทุนซื้อที่ดินมาเก็บไว้ล่วงหน้าในขณะที่บริษัทฯ ยังไม่มีแผนพัฒนาโครงการบนพื้นที่นั้น จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการที่สภาพคล่องลดลง และบริษัทฯ ไม่สามารถนำเงินทุนดังกล่าวไปใช้หมุนเวียนภายในบริษัทฯ หรือใช้ในการพัฒนาโครงการอื่นๆ ได้ และยังทำให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินที่ต้องใช้ในการซื้อที่ดินมาเก็บไว้ ซึ่งจะทำให้ไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนได้ตามเป้าหมายที่บริษัทฯ วางไว้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการวางแผนในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ จะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทฯ จะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่ง โดยศึกษาและประเมินความเป็นไปได้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ พิจารณาโอกาสและศักยภาพจากการพัฒนาที่ดินดังกล่าว ทิศทางการเจริญเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางการพัฒนาของโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง ข้อจำกัดทางกฎหมายและการตรวจสอบกรรมสิทธิ์อย่างละเอียด เพื่อลดความเสี่ยงในทุกๆ ด้านก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน รวมถึงความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินนั้นๆ แล้วจึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทฯ ไม่มีการถือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนาไว้ เว้นแต่บริษัทฯ จะสังเกตเห็นว่า ที่ดินแปลงนั้นมีศักยภาพสูงในการพัฒนา และราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง

บริษัทฯ ยังมีการศึกษาและติดตามเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มและศักยภาพของการพัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินที่สูงขึ้น ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต หรือความเสี่ยงจากนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนไป เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการวางแผนโครงการระบบการขนส่งมวลชนระบบราง เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจัดหาที่ดินโดยรับซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงซึ่งดำเนินการเองโดยหน่วยงานภายในของบริษัทฯ ภายใต้ขั้นตอนการจัดหาที่ดินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน และการจัดหาที่ดินผ่านนายหน้า (Broker) ซึ่งบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าจัดหาที่ดินหลายราย ทำให้บริษัทฯ เชื่อว่า จะสามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

5. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

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

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง 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

จากสถานการณ์การระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ผ่านมา ส่งผลให้ปัญหานี้สินทรัพย์ครัวเรือนสูงขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ ซึ่งตัวเลขสถิติเงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือน หรือหนี้ครัวเรือน ของธนาคารแห่งประเทศไทย ประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2563 โดยมีหนี้สินครัวเรือนในระบบหมุนเวียนอยู่ที่ 13,766,209 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2563 ที่ 182,091 ล้านบาท และเมื่อเทียบอัตราส่วนหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพีแล้วอยู่ที่ 86.6% ทำลายสถิติหนี้ครัวเรือนต่อ GDP สูงที่สุดในรอบ 18 ปี เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2563 อยู่ที่ 83.8% และเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2562 อยู่ที่ 78.9%

ขณะเดียวกันประเมินว่า มีความเป็นไปได้มากขึ้นที่สัดส่วนหนี้ครัวเรือนของไทยจะขยับขึ้นไปเกินเหนือระดับ 90% ต่อ GDP ในช่วงสิ้นปี 2563 และมีโอกาสเร่งขึ้นต่อในปี 2564 โดยมีความเป็นไปได้ที่หนี้ครัวเรือนของไทยในปี 2564 อาจเพิ่มขึ้นมาที่ 91.0% ต่อ GDP หรืออาจสูงกว่านั้น หากเศรษฐกิจได้รับผลกระทบจากโควิดมากกว่าที่ประเมิน และส่งผลทำให้ GDP ในปี 2564 เติบโตน้อยกว่ากรณีพื้นฐานที่ 2.6%

ตัวเลขสถิติเงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือน ของธนาคารแห่งประเทศไทย ประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2563

		Q3/2020 p	Q2/2020	Q1/2020 r	Q4/2019 r	Q3/2019 r	Q2/2019
1	เพื่ออุปโภคบริโภคส่วนบุคคล	10,588,078	10,441,929	10,345,843	10,359,880	10,169,405	10,042,399
2	เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์	4,695,091	4,620,331	4,556,522	4,534,078	4,465,606	4,418,164
3	ซื้อหรือเช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์	1,777,194	1,757,146	1,751,467	1,734,767	1,708,354	1,683,369
4	เพื่อการศึกษา	316,398	337,087	359,444	379,984	402,792	403,735
5	อุปโภคบริโภคส่วนบุคคลอื่น	3,799,395	3,727,366	3,678,410	3,711,051	3,592,653	3,537,131
6	Of which บัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับของ ธปท.	970,116	955,983	965,879	1,034,705	962,526	932,328
7	เพื่อประกอบอาชีพ	2,467,973	2,433,823	2,441,960	2,415,072	2,394,786	2,375,370
8	อื่นๆ 2/	710,158	708,366	707,605	714,787	686,465	667,725
9	รวม	13,766,209	13,584,118	13,495,408	13,489,739	13,250,656	13,085,494
10	เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนต่อ GDP (%) 3/	86.6	83.8	80.2	79.9	78.9	78.4

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ :

2/ ประกอบด้วย เงินให้กู้ยืมเพื่อซื้อหลักทรัพย์และเงินให้กู้ยืมที่ไม่สามารถจำแนกวัตถุประสงค์ได้

3/ เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนต่อ GDP หรือหนี้ครัวเรือนต่อ GDP คำนวณจากเงินที่ภาคครัวเรือนกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หาดด้วยผลรวมของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ณ ราคาประจำปี (QGDPI) 4 ไตรมาสถัดออก โดยเริ่มนับจากไตรมาสที่อ้างอิง

จากข้อมูลดังกล่าว ทำให้ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบ้านหรือห้องชุดพักอาศัยเป็นสินค้าที่มีราคาสูง กลุ่มลูกค้าที่จองซื้อห้องชุดพักอาศัยในโครงการที่บริษัทพัฒนา ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่จำเป็นต้องขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เมื่อสถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อโดยเฉพาะสำหรับซื้อบ้านหลังที่ 2 และมีการปรับเกณฑ์การกลั่นกรองสินเชื่อและมุ่งเน้นลูกค้าที่ซื้อที่พักอาศัยในโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ติดตามสถานการณ์ผู้บริโภค ตลอดจนนโยบายในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่งอย่างใกล้ชิด เพื่อปรับเปลี่ยนนโยบายให้สอดคล้องในแต่ละช่วงเวลา รวมถึง มีมาตรการคัดกรองผู้ซื้อรายย่อย หรือการ Pre-approve ในการจองซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมพักอาศัย เพื่อลดปัญหาการยกเลิกการซื้อ เนื่องจากการขอสินเชื่อไม่ผ่าน และลดการเสียโอกาสในการขาย

8. ความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2562 ได้ประกาศให้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 บังคับใช้เป็นกฎหมาย แทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ถูกยกเลิก โดยเริ่มมีผลจัดเก็บภาษี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

ข้อมูลแสดงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง							
เกษตรกรรม		บ้านพักอาศัย			อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า		
อัตราเพดาน 0.15%		อัตราเพดาน 0.3%			อัตราเพดาน 1.2%		
อัตราที่จัดเก็บ		อัตราที่จัดเก็บ				อัตราที่จัดเก็บ	
มูลค่า (ลบ.)	อัตราจัดเก็บ (%)	มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน-ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น	มูลค่า (ลบ.)	อัตรา(%)
0-75	0.01	0-10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02	0-50	0.3
75-100	0.03	10-50	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02	50-200	0.4
100-500	0.05	50-75	0.03	0.03	0.03	200-1,000	0.5
500-1,000	0.07	75-100	0.05	0.05	0.05	1,000-5,000	0.6
1,000 ขึ้นไป	0.10	100 ขึ้นไป	0.10	0.10	0.10	5,000 ขึ้นไป	0.7
บุคคลธรรมดา		ภาระภาษี				ภาระภาษี	
ได้รับยกเว้น อปท. ละ							
ไม่เกิน 50 ล้านบาท		มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ล้านบาท)	บ้านหลังอื่น		มูลค่า(ลบ.)	ค่าภาษี (บาท)
		50	0	10,000		50	150,000
		100	20,000	30,000		100	350,000
		200	120,000	130,000		200	750,000
						1,000	4,750,000
						ที่รกร้างว่างเปล่า	
						เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี	
						แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%	

ที่มา : กระทรวงการคลัง

มาตรการดูแลผลกระทบ		
<p>การยกเว้น ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ใน พ.ร.บ.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์, ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน) • สหประชาชาติ, สถานทูต • ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม • บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง <ul style="list-style-type: none"> - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ล้านบาท ในกรณีที่เจ้าของบ้านและที่ดิน - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ล้านบาท ในกรณีที่เจ้าของเฉพาะบ้าน • ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา <ul style="list-style-type: none"> - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละอปท. รวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท เป็นการถาวร 	<p>การลดหย่อน การบรรเทาภาระภาษี (ออกเป็น พ.ร.ฎ.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ลดภาระภาษีให้ $\leq 90\%$ เช่น <ul style="list-style-type: none"> - บ้านพักอาศัยหลักซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้ - กิจกรรมสาธารณะ เช่น โรงเรียน เป็นต้น • ลดอัตราภาษี เช่น <ul style="list-style-type: none"> ♦ ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการที่พักอาศัย และนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่วันขออนุญาต) ♦ ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี) 	<p>การผ่อนปรน ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก</p> <p>การลดหรือยกเว้น (อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)</p> <p>โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือ รมว.มหาดไทย ในกรณี</p> <ul style="list-style-type: none"> • เกิดภัยพิบัติในพื้นที่ • ทรัพย์สินเสียหายหรือ ถูกทำลายเฉพาะราย

ที่มา : กระทรวงการคลัง

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงบริษัท มีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น ซึ่งจะทำให้กลุ่มบริษัท มีต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้นจากภาระภาษีดังกล่าว

9. ความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงทางด้านการทุจริตหลักๆ ได้แก่ การจัดซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ รวมถึงกระบวนการในการจัดหาจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการ ซึ่งหากไม่มีกระบวนการในการตรวจสอบที่รัดกุมเพียงพอ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อองค์กรได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันปัญหาคอร์รัปชัน ถือเป็นปัญหาใหญ่ในระดับชาติที่ต้องการความร่วมมือจากทุกฝ่ายในการแก้ไข สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเกี่ยวข้องกับหน่วยงานเป็นจำนวนมาก ย่อมมีความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชัน เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์พิเศษที่อาจขัดต่อกฎระเบียบ หรือการอำนวยความสะดวก

ความสะดวก เพื่อให้เกิดความรวดเร็ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการทุกอย่างตามกฎหมายและตามขั้นตอนอย่างเคร่งครัด เพื่อลดช่องว่างของการใช้ดุลพินิจในการตีความข้อกฎหมาย

10. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้ารายใหญ่ของธุรกิจโรงไฟฟ้า

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

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

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

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

นอกจากนี้ คณะกรรมการมีนโยบายที่ชัดเจนในการบริหารเงินทุน โดยมีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านการเงินเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท โดยมีการกำกับดูแลและติดตามให้ฝ่ายจัดการมีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีแผนรองรับในกรณีที่มีแนวโน้มที่จะประสบปัญหาทางการเงินโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึง ดูแลให้มีการบริหารสภาพคล่อง เพื่อให้เกิดความพร้อมในการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อย่างทันท่วงทีภายใต้สถานการณ์ฉุกเฉิน เพื่อให้สามารถชำระหนี้คืนให้แก่เจ้าหนี้ได้แม้ในภาวะที่ประสบวิกฤติสภาพคล่อง และหากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ บริษัทฯ จะแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบ และดำเนินการหาแนวทางการแก้ไขปัญหา ตลอดจนดูแลให้มีการรายงานข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ที่ถูกต้องและครบถ้วนแก่เจ้าหนี้

2. ความเสี่ยงด้านการเงินจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าใช้จ่ายของลูกค้านายของบริษัทฯ และส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ

- ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า:

หากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลต่อการพิจารณาตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะขอการสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงื่อนไขการผ่อนชำระเงินกู้ จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญมากต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ทำให้ความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้าลดลง ลูกค้าอาจชะลอการตัดสินใจซื้อได้ บริษัทฯ ตระหนักถึงปัญหานี้ต่อกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ และการศึกษาพฤติกรรมของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ สามารถจัดเงื่อนไขการซื้อและผ่อนดาวน์ให้กับลูกค้าได้อย่างเหมาะสม ช่วยแบ่งเบาภาระทางการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าและให้มีผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ น้อยที่สุด

- ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ :

บริษัทฯ มีการกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ โดยเงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่ลอยตัว การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น ซึ่งดอกเบี้ยดังกล่าวมีผลกระทบโดยตรงต่อกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ และทำให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ สูงขึ้น

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2563 บริษัทฯ มีกลุ่มตระกูลธัญลักษณ์ภาคย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรวมกันจำนวนร้อยละ 56.92 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียงอนุมัติ 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ การเพิ่มทุน และการลดทุน เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นใหญ่ยังมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานเนื่องจากถือหุ้นรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่ง และเป็นกรรมการบริษัทร่วมอยู่ในคณะกรรมการของบริษัทฯ เช่นกัน

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใส และมีการถ่วงดุลอำนาจในการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีนโยบายการถ่วงดุลอำนาจโดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน และมีกรรมการอิสระอีกจำนวน 3 ท่าน รวมเป็นจำนวนกรรมการอิสระทั้งสิ้น 6 ท่าน จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด 11 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

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วยสินค้าย่อย-สุทธิ จำนวน 5,526.4 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา-สุทธิ จำนวน 2,383.7 ล้านบาท (ที่ดินรอพัฒนาได้แสดงไว้ตามหน้าการเงินในสินค้าย่อย 378.7 ล้านบาทและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 2,005.0 ล้านบาท) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ จำนวน 828.0 ล้านบาท ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์-สุทธิ จำนวน 961.0 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 27.9 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สินค้าย่อย

สินค้าย่อยโดยหลักประกอบด้วยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึง ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน อาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น โดยมูลค่าสินค้าย่อยตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 5,526.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ คงเหลือ	ยูนิต	ราคา ประเมิน	วันที่ ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	นิช โมโน บางนา	186.8	3	N/A	N/A	7.3	SENA	-
2	นิช โมโน รัชวิภา ถ.รัชดาภิเษก-ประชาชื่น	1,554.1	40	N/A	N/A	69.4	SENA	ธนาคารทีสโก้
3	นิช โมโน สุขุมวิท 50	137.5	5	N/A	N/A	5.5	SENA	-
4	นิช โมโน สุขุมวิท ปู่เจ้า	14,167.5	388	N/A	N/A	748.8	SENA	ธนาคารเกียรตินาคิน
5	นิช โมโน เมกะสเปซบางนา เฟส 3	-	-	N/A	N/A	223.2	SENA	-
6	นิช ไอดี เพชรเกษม – บางแค	1,188.6	42	N/A	N/A	33.9	SENA	-
7	นิช ไอดี พระราม 2	3,588	120	N/A	N/A	105.0	SENA	-
8	นิช ไอดี สุขุมวิท 113	140.3	5	N/A	N/A	3.3	SENA	-
9	นิช ไอดี @ ปากเกร็ดสดชื่น	6,126.7	211	N/A	N/A	191.3	SENA	ธนาคารทีสโก้
10	นิช ไอดี เสรีไทย – วงแหวน	1,339.4	48	N/A	N/A	35.5	SENA	-
11	นิช ไพร์ด ทองหล่อ - เพชรบุรี	1,045.3	30	N/A	N/A	56.5	SENA	-

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ คงเหลือ	ยูนิต	ราคา ประเมิน	วันที่ ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
12	นิช ตากสิน ถ.ตากสิน กทม.	31	1	N/A	N/A	1	SNA	-
13	เดอะ คิท์ แจ้จันพัฒนา ถ.แจ้จันพัฒนา กทม.อาคาร C	114.4	2	N/A	N/A	1.9	SENA	-
14	เดอะ คิท์ คลองหลวง B5-B8	28.5	1	N/A	N/A	0.5	SENA	-
15	เดอะ คิท์ โลว์ บางกะปิ-ติวานนท์ +อเวนิว	336	12	N/A	N/A	6.0	SENA	-
16	เดอะ คิท์ พลัส สุขุมวิท 113	57	2	N/A	N/A	1.4	SENA	-
17	เดอะ คิท์ พลัส รังสิต-ติวานนท์ เฟส 3	7,513.8	255	N/A	N/A	134.8	SENA	ธนาคารกรุงเทพ
18	เดอะ คิท์ พลัส พหลโยธิน - คูคต	10,011	356	N/A	N/A	242.5	SENA	ธนาคารกรุงเทพ
19	เดอะ แคช ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	123.8	2	N/A	N/A	1.5	SENA/SNA	-
20	เสนา คิท์ เพชรเกษม-พุทธมณฑล สาย 7 ตึก C	5,658.4	199	N/A	N/A	69.7	SENA	-
21	เสนา คิท์ เทพารักษ์ - บางปอ	8,640.9	328	N/A	N/A	63.7	SENA14	-
22	เสนาคิท์ เอ็มอาร์ที บางแค	7,190	210	N/A	N/A	48.9	SENA	-
23	เสนา คิท์ เวสเกต บางบัวทอง A1-A5	2,300	395	N/A	N/A	60.3	SENA H15	-
24	เสนา คิท์ เวสเกต บางบัวทอง B1-B5	2,300	395	N/A	N/A	48.9	KHHP	-
25	เสนาคิท์ คลองกรุง-ลาดกระบัง เฟส 1 - 2	12,740	980	N/A	N/A	59.6	SENA H18	-
26	เสนา แกรนด์ไฮม์ ติวานนท์-รังสิต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	88.6	1	N/A	N/A	3.9	SENA	-
27	เสนาแกรนด์ไฮม์ เฟส 5	2,045.9	34	N/A	N/A	198.6	SENA	ธนาคารกรุงไทย
28	เสนาแกรนด์ไฮม์ เฟส 6	3,362	51	N/A	N/A	143.4	SENA	ธนาคารกรุงไทย
29	เสนา วิลเลจ รังสิต ติวานนท์ (บางพูนเฟส 6)	-	323	N/A	N/A	453.7	SENA	ธนาคารเกียรตินาคิน
30	เสนา แกรนด์ไฮม์ รวมอินทรา กม.8	223.3	3	N/A	N/A	11.6	SENA	-

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ คงเหลือ	ยูนิต	ราคา ประเมิน	วันที่ ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
31	เสนา พาร์ค แกรนด์รามอินทรา (เฟส1)	2,775.6	41	N/A	N/A	160.5	PG	-
32	เสนา วิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 (ศาลายา)	5,124.5	127	N/A	N/A	189.5	SENA	ธนาคารกรุงไทย
33	เสนา พาร์ควิลล์ รามอินทรา (เฟส1)	2,269.8	52	N/A	N/A	165.3	SENA	ธนาคารไทยพาณิชย์
34	Sena Village รามอินทรา -กม. 9	-	297	N/A	N/A	419.1	SENA	ธนาคารเกียรตินาคิน
35	เสนา วิลล์ ลำลูกกาคลอง 6	7,190.00	185	N/A	N/A	270.5	SENA	ธนาคารยูโอบี
36	เสนา วีว่า เพชรเกษม-พุทธมณฑล สาย 7 ตึก C	5,034.2	222	N/A	N/A	125.4	SENA	ธนาคารอิสลาม
37	เทพารักษ์ - บางบ่อ	7,782.1	298	N/A	N/A	260.9	SENA A14	-
38	แพรมพร คลอง 7 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	187.3	7	N/A	N/A	10.7	SPE	-
39	พัตยาคันทรียาลัย โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์	-	75	N/A	N/A	11.1	SENA	-
40	เดอะ ลิฟวิ้ง นารายา เฟส 1	206.9	2	N/A	N/A	10.2	SVN	-
41	เดอะ ลิฟวิ้ง นารายา เฟส 2	2,923.9	52	174.7	1-พ.ย.-61	111.7	SVN	-
42	บ้านบุรพา เฟส 1	6,650.5	225	262.1	1-พ.ย.-61	231.9	SVN	-
43	พราวทาวน์ เฟส 1	4,261.6	167	202.4	1-พ.ย.-61	125.5	SVN	-
44	เสนาวิลล์ นาดี	8,319.3	161	N/A	N/A	95.9	SVN	-
45	เสนาซีโอปเฮอร์ส สุขุมวิท 113	17.0	1	N/A	N/A	4.2	SENA	-
46	เสนาซีโอปเฮอร์ส บางแค – เทอดไท	279.9	14	N/A	N/A	44.8	SENA	ธนาคารกรุงเทพ
47	เสนาซีโอปเฮอร์ส พหลโยธิน – คูคต	367.9	19	N/A	N/A	66.2	SENA	ธนาคารกรุงเทพ
48	เสนาอเวนิว บางกระดี่-ติวานนท์	338.7	18	N/A	N/A	51.4	SENA	-
49	เอส ทาวน์ 2 รามอินทรา	48.6	1	N/A	N/A	3.0	SENA	-
50	เสนา วิลล์ รามอินทรา - กม.8	101.2	4	N/A	N/A	7.6	SENA	-

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ คงเหลือ	ยูนิต	ราคา ประเมิน	วันที่ ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
51	เสนา ทาวน์ นวมินทร์ (รามอินทรา-มีนบุรี)	39.9	1	N/A	N/A	3.4	SENA	-
52	เสนา อีโค ทาวน์ รามอินทรา - วงแหวน	12,811.2	480	N/A	N/A	89.2	SENA	ธนาคารกรุงไทย
53	สนามกอล์ฟ (สินค้าเบ็ดเตล็ดเพื่อขาย)	-	-	-	-	1.0	ETS/TSR	-
54	WSW สินค้าเพื่อขาย อุปกรณ์/ติดตั้งโซล่า	-	-	-	-	35.8	ESL	-
	รวมสินค้าคงเหลือ	141,629.18	6,891			5,526.4		

2. ที่ดินรอการพัฒนา (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ)

มูลค่าตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 2,383.7 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	เนื้อที่รวม (ไร่)	ราคา ประเมิน	วันที่ ประเมิน	มูลค่าตาม บัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	ที่ดินโครงการวิลล่า รามอินทรา / (ฝั่งซ้าย +Exclusive)	3-1-58.8	58.1	15-ธ.ค.-62	4.8	SENA/SNA	ธนาคารทีสโก้
2	ที่ดินโครงการเสนาแกรนด์ไฮม์ โซน 4 (สโมสรร/โกดัง)	2-0-91.9	26.1	16-ก.ย.-59	8.9	SENA	ไม่มี
3	ที่ดินโครงการเกษรา รามอินทรา (โซน 6)	0-0-11.3	0.2	30-ก.ย.-56	0.1	SENA	ไม่มี
4	ที่ดินโครงการ เสนากรีนวิลล์ รามอินทรา	0-0-74	1.5	20-ก.ย.-59	0.7	SENA	ไม่มี
5	ที่ดินเปล่า กม.9 / ถ.รามอินทรา กทม.	22-0-39.7	176.8	4-ต.ค.-62	41.2	SENA	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์
6	ที่ดิน เสนาพาร์คแกรนด์รามอินทรา เฟส 2	38-3-90.8	311.8	4-ต.ค.-62	276.8	PG	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์
7	ที่ดินบางนา แปลงหน้า	1-2-57.6	105.2	15-ก.ย.-59	41.6	SENA	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์
8	ที่ดิน กม.9 รามอินทรา (เฟส2 Eco town)	30-2-80.4	307	16-พ.ย.-60	190.3	SENA	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์
9	ที่ดินแปลงนอกจัดสรร คลอง 6	1-0-01.4	11.9	12-ก.ค.62	6.3	SENA	ธนาคารเกียรตินาคิน
10	ที่ดินสังฆประชา	52-0-98.6	313.5	17-ต.ค.-62	189.4	SENA	ธนาคารกรุงเทพ
11	ที่ดินเสนา คิท์ ลำลูกกาคลอง 4	5-0-27	N/A	N/A	56.7	SENA	ไม่มี
12	ที่ดินอ.บางกะดี จ.ปทุมธานี	1-0-87.7	16.8	17-ก.ย.-62	9.6	SENA/SNA	ไม่มี
13	ที่ดินทุ่งมหาเมฆ	0-3-26	97.80	11-ต.ค.-59	45.3	SENA	ไม่มี
14	ที่ดินบางแค เสนา คิท์ บางแค เฟส 2	3-0-16.8	N/A	N/A	93.8	SENA	ธนาคารกรุงเทพ
15	ที่ดินบรมราชชนนี	4-0-5	N/A	N/A	306.1	SENA	ไม่มี
16	ที่ดินเสนาแกรนด์ไฮม์ เฟส 5	0-0-05	0.2	24-ก.ค.-62	0.1	SENA / SNA	ไม่มี

ลำดับ	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	เนื้อที่รวม (ไร่)	ราคา ประเมิน	วันที่ ประเมิน	มูลค่าตาม บัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
17	ที่ดินเสนาวิวล่า ลำลูกกาคลอง 2 ไกล่เดอะแคช	0-1-55	3.1	15-ก.ย.-59	1.1	SNA	ไม่มี
18	ที่ดินศรีราชา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	16-1-18.6	N/A	N/A	329.9	SENA A2	ไม่มี
19	ที่ดินบางนา กม.5 Niche Mono บางนา 4	3-1-47.5	256	14-พ.ค.-61	218.6	SENA A9	ไม่มี
20	ที่ดินเทพารักษ์ (อนาคตเป็นอาคารพาณิชย์)	0-1-97.2	N/A	N/A	5.8	SENA A14	ไม่มี
21	ที่ดินบางบัวทอง	0-2-84.2	N/A	N/A	6	SENA H15	ไม่มี
22	ที่ดินลิพวิ้ง3	2-0-26	N/A	N/A	5.6	SVN	ไม่มี
23	พรวาทวน	3-0-58.1	N/A	N/A	18.9	SVN	ไม่มี
24	นารายา2	0-3-51	N/A	N/A	2.6	SVN	ไม่มี
25	ที่ดินนครราชสีมา	11-2-60	N/A	N/A	41.2	SVN	ไม่มี
26	นิช โมโน ดิวานนท์	2-0-16.5	N/A	N/A	303.2	A1	ไม่มี
27	ที่ดินพญา 111 แปลง	45-3-17.1	N/A	N/A	149.4	SVP	ไม่มี
28	ที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพญา (9 แปลง)	46-3-91.9	N/A	N/A	29.7	ETS	ไม่มี
	รวมที่ดินรอพัฒนา				2,383.7		

3. สินทรัพย์ดำเนินงาน

สินทรัพย์ดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีมูลค่าตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รวมจำนวน 1,863.3 ล้านบาทดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ – สุทธิ ที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินของ SENA คือที่ดินบริเวณอาคารสำนักงาน เลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 และ ที่ดินสโมสรร บางพูน ที่ดินของ TSR คือ ที่ดินอาคารสำนักงาน เลขที่ 484 ซึ่งทั้ง 2 อาคารเป็น อาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทเสนา และบริษัทย่อย (ไม่มีราคาประเมิน) ที่ดินของ ETS คือที่ดินบริเวณสนามกอล์ฟพัตยาตันที่รื้อกลับที่เป็น กรรมสิทธิ์ของ ETS ที่ดินของ SVN คือที่ดินบริเวณอาคารสำนักงาน 79/119 หมู่ 18 ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี 	423.0	บริษัทฯ มูลค่า 26.0 ลบ. TSR มูลค่า 17.2 ลบ. ETS มูลค่า 355.8 ลบ. SVN มูลค่า 24.0 ลบ.	จำนวนธนาคาร จำนวนธนาคาร ไม่มี จำนวนธนาคาร
ค่าพัฒนาสนามกอล์ฟและส่วนปรับปรุงสนามกอล์ฟ	106.2	ETS มูลค่า 106.2 ลบ.	ไม่มี
อาคารสำนักงาน/สโตร์	329.0	บริษัทฯ มูลค่า 118.9 ลบ. TSR มูลค่า 12.1 ลบ. ETS มูลค่า 174.2 ลบ. SNA มูลค่า 2.1 ลบ. SVN มูลค่า 15.3 ลบ. SENA A1 มูลค่า 3.1 ลบ. SENA A14 มูลค่า 3.3 ลบ.	จำนวนธนาคาร จำนวนธนาคาร ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
เครื่องใช้สำนักงาน	62.7	บริษัท ฯ มูลค่า 24.0 ลบ. SNA มูลค่า 0.1 ลบ. TSR มูลค่า 0.3 ลบ. PG มูลค่า 0.3 ลบ. ETS มูลค่า 29.4 ลบ. SMC มูลค่า 1.3 ลบ. ESL มูลค่า 0.5 ลบ. SVN มูลค่า 0.3ลบ. ACCR.มูลค่า 0.5 ลบ. ACCR-Hมูลค่า 0.2 ลบ. SENA A1 มูลค่า 0.7 ลบ. SENA A14 มูลค่า 0.5 ลบ. SENA H15 มูลค่า 0.1 ลบ. TKN มูลค่า 4.2 ลบ. VMS มูลค่า 0.3 ลบ.	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี
ยานพาหนะ	13.0	บริษัท ฯ มูลค่า 11.1 ลบ. ETS มูลค่า 0.5 ลบ. ESL มูลค่า 0.3 ลบ. SVN มูลค่า 0.2 ลบ. ACCR-Hมูลค่า 0.9 ลบ.	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ทรัพย์สินโซลาร์รูฟ	19.7	SSE มูลค่า 0.8 ลบ. SG1 มูลค่า 18.9 ลบ.	ไม่มี ไม่มี ไม่มี
งานระบบผลิตไฟฟ้าระหว่างทำ	3.0	STS มูลค่า 3.0 ลบ.	ไม่มี
งานระหว่างทำ	8.3	บริษัทฯ มูลค่า 2.4 ลบ. TSR มูลค่า 0.7 ลบ. ETS มูลค่า 3.4 ลบ. SENA H15 มูลค่า 1.8 ลบ.	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี
ค่าเผื่อการด้อยค่าทรัพย์สินอาคาร	(3.9)	บริษัทฯ (3.9)	
รวมที่ดิน อาคาร อุปกรณ์- สุทธิ	961.0		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน- สุทธิ			
ที่ดินโครงการเพชรบุรี	209.3	บริษัทฯ มูลค่า 9.5 ลบ. SNA มูลค่า 161.5 ลบ.	ไม่มี ไม่มี
ที่ดิน			
- ที่ดินบริเวณอาคารสำนักงาน 4 ชั้นและโกดังให้เช่า ถ.สุขุมวิท 50			
- ที่ดินบริเวณอพาร์ทเมนต์เสนาเฮาส์ พหลโยธิน 30 และลำลูกกา คลอง 2		TSR มูลค่า 22.3 ลบ.	จำนองธนาคาร
- ที่ดินสวนหลวง		ETS มูลค่า 16.0 ลบ.	ไม่มี
ที่ดินสาธารณูปโภค	2.5	TSR มูลค่า 2.5 ลบ.	จำนองธนาคาร

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง <ul style="list-style-type: none"> - อาคารให้เช่าเสนาเฟล็กซ์ เจริญนคร - อาคารสำนักงาน 4 ชั้น และโกดังให้เช่า ถ.สุขุมวิท 50 - อพาร์ทเมนต์เสนาเฮาส์ พลโยธิน 30 และลำลูกกาคลอง 2 	475.8	บริษัทฯ มูลค่า 396.8 ลบ. SNA มูลค่า 12.5 ลบ. TSR มูลค่า 66.5 ลบ.	จำนองธนาคาร ไม่มี จำนองธนาคาร
เครื่องตกแต่ง/อุปกรณ์สำนักงาน อุปกรณ์ปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อใช้พลังงานแสงอาทิตย์	0.3	บริษัทฯ มูลค่า 0.1 ลบ. TSR มูลค่า 0.2 ลบ.	ไม่มี ไม่มี
สินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สิทธิการเช่า	140.1	SENA มูลค่า 140.1 ลบ.	ไม่มี
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน -สุทธิ	828.0		
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน โปรแกรมคอมพิวเตอร์	27.9	บริษัทฯ มูลค่า 23.1 ลบ. VMS มูลค่า 0.2 ลบ. ELR มูลค่า 0.2 ลบ. ETS มูลค่า 0.1 ลบ. SSE มูลค่า 0.9 ลบ. SVN มูลค่า 3.4 ลบ.	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	27.9		

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
สินทรัพย์สิทธิการใช้			
ที่ดิน	46.4	บริษัทฯ มูลค่า 41.2 ลบ.	ไม่มี
- ที่ดินเช่าบางนา, บางขุน, พระราม 2 ฯ		TSR มูลค่า 0.4 ลบ.	ไม่มี
อาคาร		VMS มูลค่า 0.6 ลบ.	ไม่มี
- อาคารรัฐลักษณะภาคย์		PG มูลค่า 2.9 ลบ.	ไม่มี
ยานพาหนะ		SVN มูลค่า 0.3 ลบ.	ไม่มี
		Acute มูลค่า 1.0 ลบ.	ไม่มี
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	46.4		
รวมสินทรัพย์ดำเนินงานทั้งสิ้น	1,863.3		

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"> ผู้ว่าจ้างจ้างผู้รับจ้างเพื่อบริหารงานโครงการพัฒนาคันทรี่ คลับ ตั้งอยู่ที่ ต.เขาไม้แก้วอ.บางละมุงจ.ชลบุรีให้เป็นไปตามเป้าหมายและแผนงานโครงการ รวมถึงจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถเข้าร่วมปฏิบัติงาน <u>ค่าตอบแทน</u> ค่าบริหารงานเดือนละ 200,000 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> ตั้งแต่วันที่ 1 พ.ค.57 - วันที่ 30 เมษายน 2560 ขยายระยะเวลาออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2563 ขยายระยะเวลาออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563 สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2566

4.2 สัญญาสัมปทานรถกอล์ฟประจำสนามกอล์ฟพัทยา คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท

สัญญา/คู่สัญญา	เงื่อนไขสัมปทาน	อัตราผลตอบแทน	ระยะเวลา
<ul style="list-style-type: none"> ผู้รับสัมปทาน:บริษัท วีเอ็นเอส กรุ๊ป จำกัด (VNS) ผู้ให้สัมปทาน:ETS วันที่สัญญา: 1 ก.ย. 55 	<ul style="list-style-type: none"> ETS ตกลงให้สัมปทานแก่VNSในการดำเนินการให้บริการเช่ารถกอล์ฟประจำสนามกอล์ฟพัทยา คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท (สนามกอล์ฟ) VNS ตกลงนำรถกอล์ฟที่เป็นกรรมสิทธิ์ของVNS 60 คัน มาให้บริการ ณ สนามกอล์ฟ ETS เป็นผู้จัดสถานที่เก็บรถกอล์ฟ พร้อมเตรียมกระแสไฟฟ้าสำหรับชาร์จแบตเตอรี่ เตรียมสถานที่ล้างรถกอล์ฟ รับผิดชอบเจรจาค่าเสียหายแก่รถกอล์ฟแทน VNS VNS เป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสภาพรถกอล์ฟด้วยค่าใช้จ่ายของ VNS เอง ต้องไม่ให้สัมปทานแบบเดียวกันแก่บริษัทให้เช่ารถกอล์ฟประจำสนามกอล์ฟรายอื่น และสนามกอล์ฟต้องไม่ดำเนินธุรกิจแบบเดียวกัน สัญญาต่ออายุได้อีก 1 ปี วันที่ 1 เมษายน 2558 ได้มีการต่อสัญญาไปอีก 2 ปี วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2560 ได้ขยายระยะเวลาต่อสัญญาไปอีก 3 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> แบ่งรายได้ร้อยละ 55 : 45 ของรายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ 	<ul style="list-style-type: none"> 2 ก.พ. 55 –1 ก.พ. 58 ขยายเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2558 – วันที่ 31 มีนาคม 2560 ขยายเวลาตั้งแต่วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2560 - วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563 ขยายเวลาอีก 6 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2563 - วันที่ 31 สิงหาคม 2563 ไม่ต่ออายุสัญญา

4.3 สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

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

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
สัญญาเช่าที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่า: SENA ผู้ให้เช่า: บริษัท ทอร์ช กิงเคอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดินโฉนดเลขที่ 20446 พื้นที่เช่า 1,215.70 ตรว. 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าเดือนละ 155,000 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> ระยะเวลา 6 เดือน ตั้งแต่วันที่ 15 ส.ค.63 - วันที่ 14 ก.พ.64 ขยายระยะเวลาอีก 6 เดือน ตั้งแต่วันที่ 15 ก.พ.64 - วันที่ 14 ส.ค.64
สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่า: บริษัทฯ ผู้ให้เช่า: บริษัท พลังมวลชน จำกัด วันที่สัญญา: 1 ก.ค. 59 วันที่สัญญา: 23 พ.ย. 60 แก้ไขเงื่อนไขการจ่ายชำระค่าสิทธิการเช่า 	<ul style="list-style-type: none"> อาคารสำนักงาน 14 ชั้น เลขที่ 448 ซ.รัชดาภิเษก 26 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง จ.กรุงเทพมหานคร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 134860 อาคารจอดรถ 10 ชั้น เลขที่ 536 ซ.รัชดาภิเษก 26 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง จ.กรุงเทพมหานคร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 134861 	<p>ค่าตอบแทน</p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าจำนวน 120 ลบ. แบ่งชำระ 2 งวด <ol style="list-style-type: none"> จำนวน 10 ลบ. ณ วันที่ทำสัญญา จำนวน 40 ลบ. ในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า จำนวน 40 ลบ. ในวันที่ 31 ธ.ค.63 จำนวน 30 ลบ. ในวันที่ 31 ธ.ค.67 <p>ค่าเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าเดือนละ 50,000 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> 1 ม.ค.60 – 31 ธ.ค.69

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<p><u>สัญญาเช่าโกดังเพื่อเก็บเอกสาร</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่า: บริษัทฯ ผู้ให้เช่า: บริษัท เอชวายส์สร้างสรร จำกัด <p>วันที่สัญญา: 1 ก.พ. 62</p>	<p>โกดังบนโฉนดเลขที่ 227790 เลขที่ดิน 4293 ต.สวนหลวง อ.พระโขนง จ.กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 1,656 ตร.ม.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าเดือนละ 124,200 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> 1 ก.พ..62 – 31 ธ.ค. 62 ขยายระยะเวลาเช่าอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค.63 - วันที่ 31 ธ.ค.63 ขยายระยะเวลาเช่าอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค.64 - วันที่ 31 ธ.ค.64

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<p>สัญญาเช่าที่ดินเพื่อทำเป็นสวนสาธารณะขนาดย่อมและชุ่มประดู</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่า: PG ■ ผู้ให้เช่า: บริษัท พูนเจริญ จำกัด (TUN) <p>วันที่สัญญา: 11 เม.ย. 55</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เมื่อวันที่ 7 มิ.ย.60 บริษัท พูนเจริญ จำกัด ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับ บริษัท ไอโซร่าไลน์ จำกัด 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ที่ดินโฉนดเลขที่ 1889เลขที่ดิน 675ต.คันทนา ยาว อ.บางกะปิกทม.เนื้อที่ 12-0-53.9ไร่ ■ สืบเนื่องจาก TUN จัดทะเบียนภาระจำยอมถนนให้ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ อัตราค่าเช่าปีละ 2,000,000 บาท ทั้งหมด 5 ปี รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น 10,000,000 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 16 เม.ย.55-15 เม.ย. 60 (5 ปี) ■ ขยายระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 16 เม.ย.60-15 เม.ย. 65 (5 ปี) ■ อย่างไรก็ตาม หากพื้นที่ ระยะเวลา 5 ปี TUN และ PG ไม่มีการต่อสัญญาเพื่อเช่าที่ดินดังกล่าวต่อ ถนนภาระจำยอมจะยังคงอยู่เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยโครงการของ PG บน ถ.กาญจนาภิเษกสามารถเข้าออกสู่ถ.รามอินทราได้เหมือนเดิม

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

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

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

4.4 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการและงานสถาปัตยกรรม

สัญญา/คู่สัญญา	ลักษณะสัญญา	ค่าผลตอบแทน
โครงการ เดอะนิช ไอที ปากเกร็ด สเตชั่น <ul style="list-style-type: none"> ผู้รับจ้าง: บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ วันที่สัญญา: 23 ก.ค.61 	<ul style="list-style-type: none"> รับจ้างก่อสร้างงานโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 20 มี.ค.61-20 ธ.ค.62 ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance-Car และผู้รับจ้างตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายส่วนแรกตามเงื่อนไขที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัย 	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่างานว่าจ้างเท่ากับ 306 ล้านบาท ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างล่วงหน้า ร้อยละ 10 ของมูลค่าสัญญา โดยแลกกับหนังสือค้ำประกัน ออกโดยธนาคารพาณิชย์มูลค่าเท่ากัน ชำระค่าจ้างเป็นรายงวด โดยชำระภายใน 30 วัน นับถัดจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้รับเอกสารขอรับชำระหนี้ และหลักฐานการตรวจรับมอบงานที่สมบูรณ์จากผู้รับจ้าง ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างซึ่งจ่ายในแต่ละงวด เมื่อผู้รับจ้างมีการส่งมอบงานและผู้ว่าจ้างรับมอบงานเป็นที่เรียบร้อย ผู้รับจ้างจะต้องนำหนังสือค้ำประกันผลงานของธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศซึ่งมีอายุ 1 ปี และใช้เช็คค้ำประกันของบริษัทซึ่งมีอายุ 1 ปี นับจากวันส่งมอบงานงวดสุดท้ายมาวางเป็นประกันให้กับผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค.63 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 2.06 ล้านบาท
<ul style="list-style-type: none"> ผู้รับจ้าง: บริษัท เติม แอนด์ อี เอเซีย จำกัด ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ วันที่สัญญา: 22 พค.61 	<ul style="list-style-type: none"> รับจ้างเหมางานก่อสร้าง งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร พร้อมสโมสรรและ Landscape กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 21 มี.ค.61-20 ธ.ค.62 ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance-Car และผู้รับจ้างตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายส่วนแรกตามเงื่อนไขที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัย 	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่างานก่อสร้าง 103.00 ล้านบาท ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างเป็นงวด ๆ ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างให้แก่ผู้รับจ้าง ผู้ว่าจ้างจะทำการหักเงินค้ำประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของค่าจ้างในแต่ละงวด เมื่อผู้รับจ้างมีการส่งมอบงาน และผู้ว่าจ้างทำการรับงานงวดสุดท้ายตามสัญญา ผู้รับจ้างสามารถนำหนังสือค้ำประกันประกันผลงานที่ออกโดยพาณิชย์ในประเทศที่มูลค่าเท่ากัน ระยะเวลาประกัน 2 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างตรวจมอบงานสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธ.ค.63 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 1.11 ล้านบาท

สัญญา/คู่สัญญา	ลักษณะสัญญา	ค่าผลตอบแทน
<p>โครงการ นิช โนโน สุขุมวิท-ปิ่นเกล้า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้รับจ้าง: บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ วันที่สัญญา: 1 กย.62 	<ul style="list-style-type: none"> รับจ้างก่อสร้างงานโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 1 กย.62-20 กพ.63 ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance 	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่างานว่าจ้างเท่ากับ 235.00 ล้านบาท ชำระค่าจ้างเป็นรายงวด โดยชำระภายใน 30 วัน นับถัดจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้รับเอกสารขอรับชำระหนี้ และหลักฐานการตรวจรับมอบงานที่สมบูรณ์จากผู้รับจ้าง ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างซึ่งจ่ายในแต่ละงวด เมื่อผู้รับจ้างมีการส่งมอบงานและผู้ว่าจ้างรับมอบงานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้รับจ้างจะต้องนำหนังสือค้ำประกันผลงานของธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศซึ่งมีอายุ 1 ปี และใช้เช็คค้ำประกันของบริษัทซึ่งมีอายุ 1 ปี นับจากวันส่งมอบงานงวดสุดท้ายมาวางเป็นประกันให้กับผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค.63 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 3.55 ล้านบาท
<p>โครงการ นิช ไอที เสิร์ไทย-วงแหวน</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้รับจ้าง: บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ วันที่สัญญา: 15 มี.ค.61 	<ul style="list-style-type: none"> รับจ้างเหมางานก่อสร้าง งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร พร้อมสโมสและ Landscape กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 15 มี.ค.61-31 ธ.ค.61 ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance 	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่างานก่อสร้าง 138.73 ล้านบาท ค่าจ้างเป็นรายงวด โดยชำระภายใน 30 วัน นับถัดจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้รับเอกสารขอรับชำระหนี้ และหลักฐานการตรวจรับมอบงานที่สมบูรณ์จากผู้รับจ้าง ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างซึ่งจ่ายในแต่ละงวด เมื่อผู้รับจ้างมีการส่งมอบงานและผู้ว่าจ้างรับมอบงานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้รับจ้างจะต้องนำหนังสือค้ำประกันผลงานของธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศซึ่งมีอายุ 1 ปี และใช้เช็คค้ำประกันของบริษัทซึ่งมีอายุ 1 ปี นับจากวันส่งมอบงานงวดสุดท้ายมาวางเป็นประกันให้กับผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค.63 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 1.99 ล้านบาทว่าจ้าง จะทำการหักเงินค้ำประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของค่าจ้างในแต่ละงวดเมื่อผู้รับจ้างมีการส่งมอบงาน และผู้ว่าจ้างทำการรับงานงวดสุดท้ายตาม สัญญา ผู้รับจ้างสามารถนำหนังสือค้ำประกันประกันผลงานที่ออกโดยพาณิชย์ในประเทศที่มูลค่าเท่ากัน ระยะเวลาประกัน 2 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างตรวจมอบงานสุดท้าย

5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยทางตรงจำนวน 16 บริษัท ได้แก่

- 1) บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SNA)
- 2) บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SPE)
- 3) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด (PG)
- 4) บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ETS) (เดิมชื่อ บริษัท ที.เทรเชอรี 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 8 จำกัด (SENA A8) (เดิมชื่อ บริษัท เสนากรีน เอนเนอร์ยี 8 จำกัด)
- 10) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด (SENA A9)
- 11) บริษัท แอคคิวท์ เรียลตี้ จำกัด (ACR)
- 12) บริษัท เสนา วณิช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SVN) (เดิมชื่อ บริษัท พร้าว วาณิช จำกัด)
- 13) บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด (TKN)
- 14) บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (VMS)
- 15) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 14 จำกัด (SENA A14)
- 16) บริษัท เสนาวณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 17) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 15 จำกัด
- 18) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ17 จำกัด
- 19) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ18 จำกัด
- 20) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 19 จำกัด

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวโดยวิธีราคาทุนรวมทั้งสิ้น 3,556.66 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.65 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนจดทะเบียน	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	99.99%	425,998,000
SENA A1	345,800,000	345,800,000	99.99%	345,799,700
SENA A2	380,000,000	377,157,500	99.99%	377,157,200
SMC	2,000,000	2,000,000	99.97%	1,999,400
SENA A8	240,000,000	240,000,000	99.99%	239,998,000
SENA A9	240,000,000	238,207,200	99.99%	238,207,200
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	20,000,000	99.99%	19,997,000
VMS	193,000,000	193,000,000	99.99%	192,997,000
SENA A14	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
SVP	180,000,000	149,900,000	99.99%	149,899,700
H15	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
H17	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
H18	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
H19	1,000,000	1,000,000	99.97%	999,700
รวมทั้งสิ้น				3,556,657,700

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

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

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ เป็นจำเลยรวม 10 คดี โดยค่าเสียหายของแต่ละคดีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นและไม่มีผลกระทบในด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจของ บริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	: บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: SENA
ทะเบียนบริษัทเลขที่	: 0107548000684
ประเภทธุรกิจ	: - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ ทาวน์โฮมและอาคารชุด - ประกอบธุรกิจเช่า ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า ศูนย์การค้าขนาดเล็ก (Community Mall) ธุรกิจอาคารสำนักงาน - ประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟ - ประกอบธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ - ประกอบธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล - ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่พักอาศัย - ประกอบธุรกิจตัวแทนและนายหน้าให้บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 448 อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์: 0-2541-4642 โทรสาร : 0-2938-9874
นักลงทุนสัมพันธ์	: โทรศัพท์ : 0-2541-4642 ต่อ 10406 E-Mail : ir@sena.co.th
เว็บไซต์	: www.sena.co.th
ทุนจดทะเบียน	: 1,447,925,638.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 1,427,100,340.00 บาท
จำนวนหุ้นสามัญ	: 1,427,100,340 หุ้น
มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้	: 1.00 บาท
นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้น	: รายละเอียดตามลักษณะการประกอบธุรกิจ

บุคคลอ้างอิง

- | | |
|-------------------------|--|
| 1) นายทะเบียนหลักทรัพย์ | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด (หุ้นสามัญ)
เลขที่ 93 ชั้น 14 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2009-9999 โทรสาร 0-2009-9991 |
| 2) นายทะเบียนหลักทรัพย์ | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (หุ้นกู้)
เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2296-2000 โทรสาร 0-2683-1298 |
| 3) ผู้สอบบัญชี | บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
เลขที่ 72 อาคาร กสท. โทรคมนาคม ชั้น 24 ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ 0-2105-4661 โทรสาร 0-2026-3760 |
| 4) ผู้ตรวจสอบภายใน | ฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 448 ชั้น 3 อาคารรัชฎ์ลักษณะณัฎฐาณ ถนนรัชดาภิเษก
แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์: 0-2541-4642 โทรสาร: โทรสาร : 0-2938-9874 |
| 5) ที่ปรึกษากฎหมาย | บริษัท สำนักงานกฎหมายสากล อีริคส์ จำกัด
เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300
โทรศัพท์ 0-2252-1588 โทรสาร 0-2257-0440 |