

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพเคหะกรุ๊ป จำกัด จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2536 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 50.0 ล้านบาท โดยนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ (“คุณธีรวัฒน์”) ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ คุณธีรวัฒน์ฯ เริ่มต้นดำเนินธุรกิจด้วยการจำหน่ายและติดตั้งวัสดุก่อสร้างประเภทไม้ ก่อนที่จะเข้าสู่การทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยเริ่มต้นจากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ซึ่งรูปแบบการดำเนินธุรกิจเป็นทั้งการดำเนินธุรกิจโดยคุณธีรวัฒน์ฯ เอง และการดำเนินธุรกิจร่วมกับกลุ่มเครือข่าย โดยมีคุณธีรวัฒน์ฯ เป็นแกนหลักในการบริหารภายใต้บริษัทต่างๆ อาทิ บริษัท สติร์ตันนิวศวรรรม จำกัด บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด (เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพพัฒนาที่ดิน จำกัด) และบริษัทอื่นๆ ซึ่งโครงการแรก คือ “โครงการเสนา 84” ในปี 2527 เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ขนาดเล็ก ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 6 แสนบาท และเปิดโครงการที่เน้นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นผลิตภัณฑ์หลักอีก 4 โครงการ หลังจากนั้น คุณธีรวัฒน์ฯ ได้เปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มมากขึ้นได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ โดยได้เปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์จำนวน 4 โครงการ ในปี 2537-2540 ภายใต้ชื่อโครงการ “เสนาวิลล่า รามอินทรา” และเริ่มต้นโครงการบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่จำนวน 8 โครงการ ในปี 2539 ภายใต้ชื่อโครงการ “เกษรารามอินทรา” และมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากบริษัทฯ มีความประสงค์จะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงได้ดำเนินการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ โดยการลงทุนซื้อหุ้นของบริษัทที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (บริษัทในกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่หรือเคยร่วมลงทุนอยู่) เข้ามาเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2548 ต่อเนื่องถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2549 และบริษัทฯ ยังคงมีนโยบายที่จะลงทุนซื้อหุ้นของบริษัทที่ยังไม่ได้จัดเข้ามาในกลุ่ม เมื่อมีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเวลาที่เหมาะสมเพิ่มเติมอีก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงกับบริษัทที่เกี่ยวข้องหรือเคยเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เพื่อขจัดความขัดแย้งทางการแข่งขันในอนาคต (รายละเอียดเพิ่มเติมส่วนที่ 2 ข้อ 2.11 รายการระหว่างกัน) โดยสามารถแบ่งได้ดังนี้

1. กลุ่มบริษัทที่มีกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักเป็นกลุ่มเดียวกับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ :

มีการทำบันทึกข้อตกลงว่าบริษัทในกลุ่มนี้จะไม่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นอกจากโครงการที่มีอยู่แล้ว (ถ้ามี) ได้แก่ บริษัท บึงน้ำรักษ์ธานี จำกัด บริษัท ที.เทรเซอร์รี โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท ทรีแพลน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด บริษัท ฉัตรสุดา จำกัด และบริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด

2. กลุ่มบริษัทที่มีที่ดิน และมีกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักเป็นกลุ่มเดียวกับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ :

มีการทำบันทึกข้อตกลงว่าบริษัทในกลุ่มนี้จะไม่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่หากมีแผนที่จะดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต จะต้องเสนอให้บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโครงการเท่านั้น และหากบริษัทฯ ปฏิเสธที่จะเข้าพัฒนาบริษัทในกลุ่มนี้มีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดิน โดยเมื่อบริษัทในกลุ่มนี้ต้องการขายที่ดิน จะต้องเสนอขายต่อบริษัทฯ เป็นรายแรก และเสนอขายในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) ซึ่งบริษัทในกลุ่มนี้ได้แก่ บริษัท พัทธาคันทรคลับ จำกัด และบริษัท ศิรินทรีทิพย์การเคหะ จำกัด

3. กลุ่มบริษัทที่มีที่ดิน และมีกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักเป็นกลุ่มเดียวกับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการกุศลเท่านั้น :

มีการทำบันทึกข้อตกลงว่าตราบเท่าที่บริษัทในกลุ่มนี้ นำกำไรสุทธิทั้งหมดที่ได้รับจากการดำเนินกิจการหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระภาษีตามกฎหมายแล้ว ไปบริจาคให้แก่องค์กรสาธารณกุศลต่างๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป บริษัทฯ จะยินยอมให้บริษัทดังกล่าวทำธุรกิจที่อาจมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ได้ โดยบริษัทในกลุ่มนี้จะดำเนินโครงการในลักษณะการกุศลดังกล่าวเพียง 1 โครงการใน 1 ช่วงเวลาเท่านั้น และมีมูลค่าโครงการไม่เกินร้อยละ 5 ของโครงการทั้งหมดของบริษัทฯ นอกจากนี้ ยังมีข้อตกลงว่าบริษัทดังกล่าวจะต้องไม่จ่ายเงินปันผลหรือผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นและกรรมการนอกเสียจากผลตอบแทนตามปกติที่ควรได้รับ อาทิ เงินเดือน โบนัส เป็นต้น ซึ่งบริษัทในกลุ่มนี้ได้แก่ บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด (เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพพัฒนาที่ดิน จำกัด)

4. กลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทฯ เคยถือหุ้นในอดีต :

มีการทำข้อตกลงว่าบริษัทในกลุ่มนี้จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติม ไม่ใช้ชื่อโครงการ (Brand) เดียวกับบริษัทฯ และจะปิดบริษัทเมื่อดำเนินโครงการบนที่ดินที่มีอยู่แล้วจบลง ซึ่งบริษัทในกลุ่มนี้ได้แก่ บริษัท จูดีริตตีนิเวศวรรรม จำกัด บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด และบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

ตาราง 1: เหตุการณ์ที่สำคัญในอดีตของบริษัท

เดือนปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
พฤษภาคม 2536	ก่อตั้งบริษัท กรุงเทพเคหะกรู๊ป จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 140 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
ตุลาคม 2544	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 250 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนขยายธุรกิจ และย้ายสำนักงานใหญ่ไปตั้งอยู่เลขที่ 889 อาคารไทยซีทีทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
พฤศจิกายน 2546	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 450 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 450,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนขยายธุรกิจ
สิงหาคม 2548	เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท เอส แอนด์ อาร์ เอ็ม จำกัด (เดิมชื่อบริษัท รอยัล แซทเทลไลท์ จำกัด) จำนวน 1,200 หุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1.2 ล้านบาท หลังจากนั้นบริษัท เอส แอนด์ อาร์ เอ็ม จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 60 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 60,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท และถือโดยบริษัทฯ จำนวน 21,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 35 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว โดยหุ้นส่วนที่เหลือจัดสรรให้กลุ่มคุณภิเชก คังชวณิช (ในราคาเท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้) ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนในการทำโครงการบ้านเดี่ยว "บ้านธัญบดี" และมีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหลักหรือกรรมการบริษัท
ตุลาคม 2548	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท รวมทั้งเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 1,000 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100 ล้านหุ้น
พฤศจิกายน 2548	- เข้าซื้อหุ้นร้อยละ 99.94 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท สุภานันท์การ์เด็น จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิมได้แก่ กลุ่มคุณประสาทรี ธรรมธราทร และกลุ่มคุณวีรวัฒน์ ลิ้มธรรเบญจพล ซึ่งเป็นผู้ทำ

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
	<p>ธุรกิจซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และเป็นญาติห่างๆ ของผู้ถือหุ้นหลักและกรรมการของบริษัทฯ โดยบริษัทดังกล่าวมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นในราคาเท่ากับมูลค่าหุ้นทางบัญชีที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 (ปัจจุบันบริษัทดังกล่าวได้ชำระบัญชีและปิดกิจการแล้ว)</p> <p>- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติเปลี่ยนชื่อจากบริษัท กรุงเทพเคหะกรุป จำกัด เป็นบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และย้ายสำนักงานใหญ่ไปตั้งอยู่เลขที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร</p>
ธันวาคม 2548	<p>ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชนจำกัด 2) เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท 3) เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 500 ล้านบาท เป็น 700 ล้านบาท โดยมีมติให้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 175 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชน และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 25 ล้านหุ้น สำหรับจัดสรรหุ้นส่วนเกิน (Over-allotment) และมีมติให้นำหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เมษายน 2549	<p>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2549 วันที่ 24 เมษายน 2549 มีมติให้บริษัทฯ ดำเนินการซื้อหุ้นในบริษัทย่อย จำนวน 5 บริษัท ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด : บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 33.2 ล้านบาท ทั้งนี้ประมาณร้อยละ 40 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ซื้อมาเป็นการซื้อหุ้นจากญาติของผู้ถือหุ้นหลักและกรรมการของบริษัทฯ คือ คุณจุไรวรรณ ไชยชนะนันท์ (คู่สมรสของพี่ชายนายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์) และคุณณัฐชยา ธีญลักษณ์ภาคย์ (ลูกสาวของพี่ชายนายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์) 2. บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เซอร์แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด”) : บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นร้อยละ 79.96 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นการซื้อหุ้นจากนางศรีอนงค์ กิรติวานนท์ (มารดาของ ดร.เกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ กรรมการบริษัท) 3. บริษัท เอส แอนด์ พี เฮาส์ซิง จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เอส.ที.ลิโอบ จำกัด”) : บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นร้อยละ 74.50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 0.74 ล้านบาท ซึ่งเป็นการซื้อหุ้นจากนางศรีอนงค์ กิรติวานนท์ (มารดาของ ดร.เกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ กรรมการบริษัท) 4. บริษัท เอส เอ็น แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อู เนเชอรัล จำกัด”) : บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นร้อยละ 99.65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1.99 ล้านบาท ซึ่งเป็นการซื้อหุ้นจากบุคคลที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้นหลักหรือกรรมการบริษัท 5. บริษัท เอส แอนด์ อาร์ เฮาส์ซิง จำกัด : บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมจากเดิมที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งเป็นการซื้อหุ้นจากกลุ่มคุณภิกษุ คังชวณิศ ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทดังกล่าว และไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้นหลักหรือกรรมการบริษัท ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด บริษัทฯ จึงมีมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 59.99 ล้านบาท

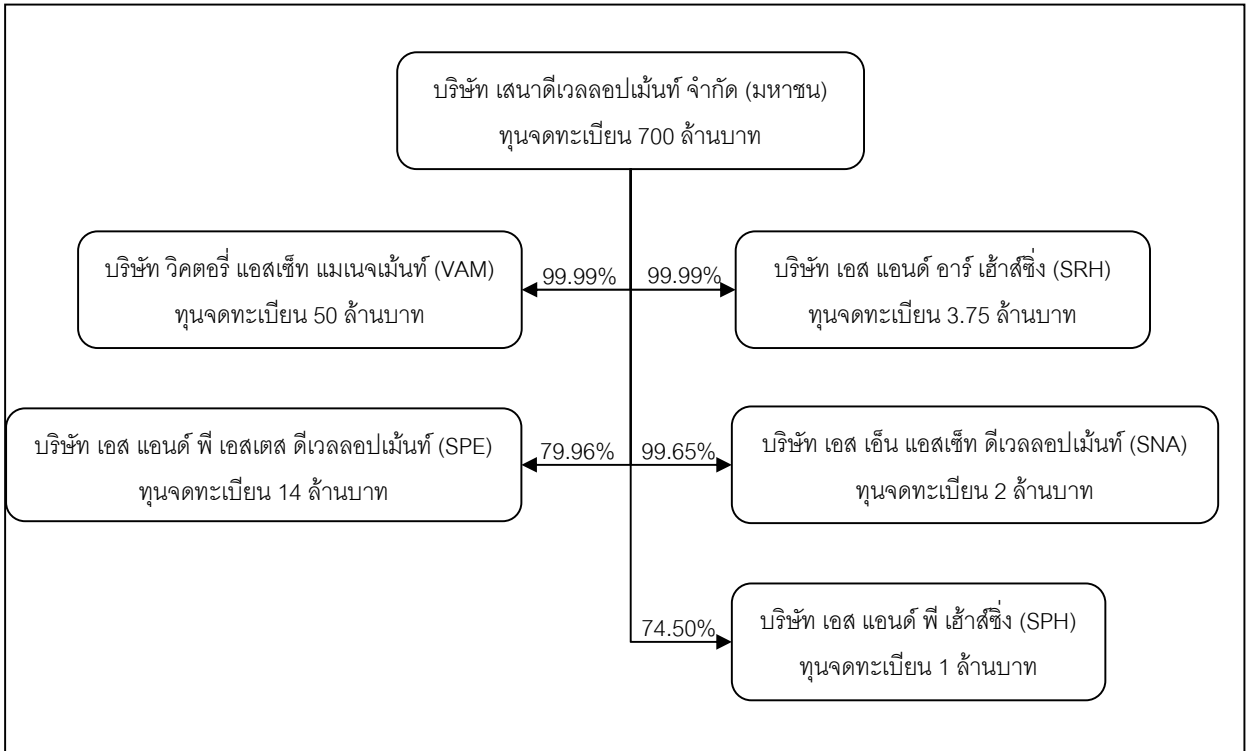
เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กุมภาพันธ์ 2550	บริษัทฯ เริ่มนโยบายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อขายในย่านถนนสุขุมวิทชื่อโครงการ “เดอะนิช สุขุมวิท 49” เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงในความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่มีรายได้ระดับปานกลาง ซึ่งเริ่มเปิดขายโครงการในไตรมาสที่ 2 ปี 2550 โดยโครงการนี้เป็นการซื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ จากบริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ภายหลังการขายที่ดินดังกล่าวเป็นการซื้อในราคาต่ำกว่าราคาประเมิน (รายละเอียดเพิ่มเติมส่วนที่ 2 ข้อ 2.11 รายการระหว่างกัน) และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ถึงความสมเหตุสมผลของรายการเรียบร้อยแล้ว
มิถุนายน 2550	บริษัท สุภานันท์การเดิน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2550 เนื่องจากปิดการขาย “โครงการ ลีลาวดี สะพานใหม่” เรียบร้อยแล้ว และชำระบัญชีเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2550
เมษายน 2551	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2551 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 100 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้น และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลจำนวนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2551
สิงหาคม 2551	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2551 มีมติยืนยันการอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 500 ล้านบาท เป็น 700 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 175 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้กับประชาชนเป็นครั้งแรก และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 25 ล้านหุ้นไว้รองรับการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน (Over-allotment) - ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2551 มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท พี.เอส.จี.ที. จำกัด ในมูลค่ารวม 36 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินรอกการพัฒนาที่มีศักยภาพประมาณ 3-0-33.1 ไร่ ถนนประชาสงเคราะห์ ซอย 38 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาโครงการ “เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง”
ตุลาคม 2551	บริษัท เอส แอนด์ อาร์ เอ้าส์ซิ่ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้จดทะเบียนลดทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2551 จากทุนจดทะเบียน 60.00 ล้านบาท เหลือ 15.00 ล้านบาท
ธันวาคม 2551	บริษัท เอส แอนด์ อาร์ เอ้าส์ซิ่ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้จดทะเบียนลดทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2551 จากทุนจดทะเบียน 15.00 ล้านบาท เหลือ 3.75 ล้านบาท
เมษายน 2552	<p>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2552 วันที่ 29 เมษายน 2552 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ลงทุนซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ 4 ทำเล ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ลงทุนซื้อที่ดินเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ บริเวณถนนลาดพร้าว ซอย 130 กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย ภายใต้ชื่อโครงการ “เดอะนิช ซิตี ลาดพร้าว 130” 2. ลงทุนซื้อที่ดินเนื้อที่ประมาณ 3 งาน บริเวณถนนอินทรพิทักษ์ กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย ภายใต้ชื่อโครงการ “เดอะนิช ตากสิน” 3. ลงทุนเช่าที่ดินเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้ มอลล์ เพื่อให้เช่าพื้นที่ ภายใต้ชื่อโครงการ “SENA Plaza” 4. ลงทุนซื้อที่ดินเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ บริเวณถนนสุขุมวิท ซอย 50 กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาคอนโดมิเนียมในอนาคต

ตาราง 2: โครงการในอดีตที่ปิดโครงการแล้วภายใต้การบริหารงานของกลุ่มคุณธีรวัฒน์ฯ

ลำดับ	ปี	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ภายใต้บริษัท	ลักษณะโครงการ*	มูลค่าขายโครงการ		ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)
						ยูนิต	ล้านบาท	
1	2527 – 2528	เสนา 84	บางกะปิ แสบปีแลนด์	บจก.จูติรัตน์ / บจก.เซอรัวิลด์	TH	1,500	900	0.60
2	2527 – 2528	เซอรัวิลด์	รามอินทรา ก.ม.2 วัดลาดปลาเค้า	บจก.เซอรัวิลด์	TH/C	83	79	0.95
3	2529 – 2530	เกษราวิลด์	ลาดพร้าว 101	บจก.ศ.ศิริพัฒนาเทรดดิ้ง	TH	90	77	0.85
4	2531 – 2532	เสนา 88	ชอยนวลจันทร์ นวมินทร์	บจก.บุรีรัมย์แลนด์แอนด์เอนท์เอร์ไพรส์	TH/C/SH	800	680	0.85
5	2533 – 2535	เสนา 91	รังสิต คลอง 1	บจก.เจริญโรจน์ แลนด์	TH/C	490	465	0.95
6	2534 – 2535	เกษรา พัฒนาการ	พัฒนาการ (ใกล้คลองตัน)	บจก.เทพอภิชัย	TH/HO	460	506	1.10
7	2536 – 2538	เกษราคลาสสิกโฮม	สุขุมวิท 2 (เสรีไทย)	บจก.สินทรัพย์ธัญญา	TH/HO	460	850	1.85
8	2537 – 2539	เสนาวิลล่า รามอินทรา 1,2	รามอินทรา ก.ม. 8 (คู้บอน)	บจก.กรุงเทพเคหะกรุ๊ป / บจก.กรุงเทพพัฒนาที่ดิน	TH/C	707	670	0.95
9	2538 – 2540	เสนาวิลล่า รามอินทรา 3	รามอินทรา ก.ม. 8 (คู้บอน)	บจก.สินทรัพย์ธัญญา	TH/C	496	448	0.90
10	2539 – 2540	เสนาวิลล่า รามอินทรา 4	รามอินทรา ก.ม. 8 (พระยาสุเรนทร์)	บจก.สินทรัพย์ธัญญา	TH/C	377	373	0.99
11	2538 – 2539	เสนาวิลล่า รามอินทรา 5	รามอินทรา ก.ม. 8 (พระยาสุเรนทร์)	บจก.สินทรัพย์ธัญญา	TH/C	177	170	0.96
12	2539 – 2546	เกษรา รามอินทรา	รามอินทรา ก.ม. 8 (คู้บอน)	บจก.กรุงเทพเคหะกรุ๊ป	TH/C	28	39	1.39
13	2539 – 2546	เกษรา รามอินทรา	รามอินทรา ก.ม. 8 (คู้บอน)	บจก.สินทรัพย์ธัญญา	SH/TH	84	119	1.42
14	2539 – 2546	เสนาวิลล่า รามอินทรา 8	รามอินทรา ก.ม. 8 (คู้บอน)	บจก.สินทรัพย์ธัญญา	TH/C	252	346	1.37
15	2539 – 2546	วิลล่า รามอินทรา	รามอินทรา ก.ม. 8 (คู้บอน)	บจก.กรุงเทพเคหะกรุ๊ป	TH/SH	339	996	2.94
16	2539 – 2546	วิลล่า รามอินทรา	รามอินทรา ก.ม. 8 (คู้บอน)	บจก.สินทรัพย์ธัญญา	SH/TH	373	488	1.31
17	2538 - 2546	เสนาแกรนด์โฮม โซน 1	รังสิต – ตีวานนท์ ปทุมธานี	บจก.สินทรัพย์ธัญญา	TH/SH/C	444	813	1.83
รวม						7,160	8,019	

หมายเหตุ: * SH = บ้านเดี่ยว, TW = บ้านแฝด, TH = ทาวน์เฮ้าส์, L = ที่ดินเปล่า, C = อาคารพาณิชย์อื่นๆ

ภาพรวมธุรกิจของบริษัทฯ



หมายเหตุ: - ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของ SPE และ SPH ได้แก่วงบุญเดือน สีบน้อย ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในด้านการก่อสร้าง และเป็นบุคคลที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหลักและกรรมการของบริษัทฯ

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2549 วันที่ 24 เมษายน 2549 มีมติให้มีการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัททั้ง 5 บริษัท

บริษัทย่อย

VAM จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2542 มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีโครงการอพาร์ทเม้นท์ที่ให้เช่าภายใต้โครงการชื่อ “เสนาเฮ้าส์” (ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน 30) และโครงการอพาร์ทเม้นท์ที่เช่าบริเวณลำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ VAM จากผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นใน VAM จำนวน 49,994 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งเท่ากับ 50 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ทั้งนี้ การจัดโครงสร้างดังกล่าวมีผลทำให้ VAM มีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

SRH จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2538 มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 79/31 หมู่ที่ 18 ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ซึ่งบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ SRH จากผู้ถือหุ้นเดิม (กลุ่มนายภิเชก ศังขวณิช ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ) โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ SRH คือ “โครงการธันยบดี” ตั้งอยู่บนถนนปิ่นเกล้า-รัตนธิเบศร์ โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ SRH เพื่อจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน SRH ซึ่งเท่ากับ 60 ล้านบาท กล่าวคือบริษัทฯ ถือหุ้น SRH จำนวน 59,993 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ทั้งนี้ การจัดโครงสร้างดังกล่าวมีผลทำให้ SRH มีฐานะ

เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ แต่เนื่องจากปัจจุบันโครงการดังกล่าวขายหมดแล้ว และอยู่ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลของโครงการ กอปรกับบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะดำเนินการภายใต้ SRH ดังนั้น เมื่อการประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 7/2551 วันที่ 29 เมษายน 2551 ได้มีมติดำเนินการชำระบัญชี SRH ให้เสร็จสิ้นหลังจากการโอนนิติบุคคลเรียบร้อยแล้ว โดยเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2551 และวันที่ 26 ธันวาคม 2551 SGH ได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนชำระแล้วลงเหลือ 15.00 ล้านบาท และ 3.75 ล้านบาท ตามลำดับ

SPE จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 เมษายน 2548 มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 50/330-332 หมู่ที่ 4 ถนนเลียบบคลอง 7 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยปัจจุบัน SPE มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารได้แก่ “แพรมาพร คลอง 7” (ตั้งอยู่ที่ถนนรังสิต-คลอง 7 จังหวัดปทุมธานี) และเพื่อจัดโครงสร้างกิจการและขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น กอปรกับ SPE มีที่ดินรกรากพัฒนาที่มีศักยภาพและมีความเป็นไปได้ในเชิงธุรกิจ บริษัทฯ จึงได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ SPE จากผู้ถือหุ้นเดิม (นางศรีอนงค์ กิระดิรวรานนท์ ซึ่งเป็นมารดาของกลุ่มผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัทฯ) โดยปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นใน SPE จำนวน 11,195 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 79.96 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งเท่ากับ 14 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท และจำนวนหุ้นส่วนที่เหลือถือโดยกลุ่มนางบุญเดือน สืบน้อย ซึ่งเป็นผู้ที่มีความชำนาญ และมีประสบการณ์ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายในบริเวณโซนทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร และเป็นกลุ่มบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหลักและกรรมการของบริษัทฯ ทั้งนี้ การจัดโครงสร้างดังกล่าวมีผลทำให้ SPE มีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

SNA จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548 มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดย SNA เป็นบริษัทที่ชนะการประมูลที่ดินบริเวณถนนรังสิต-ลำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี (เนื้อที่ประมาณ 22 ไร่) ซึ่งติดเป็นหลักประกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความเป็นไปได้ในการทำโครงการจึงได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ SNA จากผู้ถือหุ้นเดิมของ SNA ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นใน SNA จำนวน 1,993 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.65 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งเท่ากับ 2 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ทั้งนี้ การจัดโครงสร้างดังกล่าวมีผลทำให้ SNA มีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบัน SNA มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหาร ได้แก่ “เสนาวิลล่า ลำลูกกา คลอง 2” “เดอะนิช ลาดพร้าว 48 เฟส 2” “เดอะแคช ลำลูกกา คลอง 2” “เดอะแคช ปู่เจ้า” และ “เดอะแคช ตากสิน”

SPH จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2534 มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 12/879 หมู่ที่ 4 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โก อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยปัจจุบัน SPH มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารได้แก่ “แพรมาพร คลอง 4” (ตั้งอยู่ที่ถนนรังสิต-คลอง 4 จังหวัดปทุมธานี) และเพื่อจัดโครงสร้างกิจการ บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ SPH ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นใน SPH จำนวน 745 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 74.50 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งเท่ากับ 1 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ซึ่งจำนวนหุ้นส่วนที่เหลือถือโดยกลุ่มนางบุญเดือน สืบน้อย ซึ่งเป็นผู้มีความชำนาญ และมีประสบการณ์ในการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยในโซนทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร และเป็นกลุ่มบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหลักและกรรมการของบริษัทฯ ทั้งนี้ การจัดโครงสร้างดังกล่าวมีผลทำให้ SPH มีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

บริษัทฯ เน้นการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง เพื่อให้ครอบคลุมและตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่นที่ตอบสนองการใช้ชีวิตประจำวันของกลุ่มลูกค้า บริษัทฯ จะพิจารณาลงทุนซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในต้นทุนที่เหมาะสมอันจะส่งผลถึงการกำหนดราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้และให้ผลตอบแทนการลงทุนที่คุ้มค่า การออกแบบที่อยู่อาศัยและผังโครงการที่ลงตัวในทุกมิติ การพัฒนาที่ดินและการก่อสร้างที่มีคุณภาพ การให้ข้อเสนอเงื่อนไขทางการเงินที่เหมาะสมเพื่อช่วยแบ่งเบาภาระทางการเงินให้แก่ลูกค้าและเอื้ออำนวยต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ ตลอดจนไปจนถึงการบริการหลังการขายเพื่อสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจให้กับกลุ่มลูกค้า อาทิ การดูแลด้านความปลอดภัย การร่วมสร้างคุณภาพสังคมที่อบอุ่นของแต่ละโครงการ การรับบริหารดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและสภาพแวดล้อมโครงการภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่ส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมทั้งการเป็นสื่อกลางในการอำนวยความสะดวกในการขายบ้านให้แก่กลุ่มลูกค้าของโครงการเสนา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับกลุ่มลูกค้าภายใต้แนวคิด "Integrate all Customer Experience" ซึ่งเป็นแนวคิดในการบริหารโครงการและการบริการลูกค้าแบบครบวงจร ทั้งก่อนเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ ไปตลอดจนถึงหลังจากขายที่อยู่อาศัยของโครงการ (Integrate Solution) นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งโครงการ "เสนา แฟมิลี่ การ์ด" (SENA Family Card) เพื่อสร้างสังคมสมาชิกบ้านเสนาขึ้นมา ซึ่งกลุ่มลูกค้าสมาชิกนี้จะเป็นกลุ่มกำลังซื้อที่สำคัญต่อไป โดยในอนาคตบริษัทฯ จะใช้ชื่อโครงการ 5 ชื่อหลักสำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูงของบริษัทฯ ได้แก่ "เสนาแกรนด์โฮม" "เสนากรีนวิลล์" และ "เสนาวิลล่า" สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ และโครงการ "เดอะนิช" และ "เดอะแคช" สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง และโครงการ "เสนาเฮ้าส์" ซึ่งเป็นโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการประเภทที่อยู่อาศัย บริษัทฯ จะเน้นความหลากหลายของที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพและอยู่ในแนวสาธารณูปโภค โดยกำหนดระดับราคาซึ่งเป็นราคาที่สามารแข่งขันได้ (ระหว่าง 500,000 – 6,000,000 บาท) ภายใต้แนวคิดความคุ้มค่าคุ้มราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายหลัก ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้ระดับล่างถึงปานกลางซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาตั้งแต่ 500,000 ถึง 6,000,000 บาท และเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มากกว่าร้อยละ 90 ของความต้องการที่อยู่อาศัยรวมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อีกทั้งกลุ่มดังกล่าวในสัดส่วนกว่าร้อยละ 35 เป็นกลุ่มที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง กอปรกับจากแนวโน้มจำนวนคนต่อครัวเรือนที่ลดลงโดยต่อเนื่องส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นควบคู่ไปด้วย โดยบริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ เอง ซึ่งจากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมากกว่า 20 ปี ทำให้บริษัทฯ ทราบถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้าในกลุ่มดังกล่าวเป็นอย่างดี และนอกจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายแล้ว บริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังได้ดำเนินโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าซึ่งถือเป็นการขยายธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ในทำเลที่เหมาะสม มีศักยภาพ สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า อีกทั้งยังช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจได้

2.2 โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ประเภทรายได้	ณ 31 ธ.ค. 2549		ณ 31 ธ.ค. 2550		ณ 31 ธ.ค. 2551		ณ 31 มี.ค. 2552	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รายได้จากการขาย :								
- บ้านเดี่ยว	311.8	47.8	377.8	54.2	392.2	30.9	51.5	14.5
- บ้านแฝด	305.3	46.8	265.8	38.1	445.0	35.1	126.0	35.4
- ทาวน์เฮาส์	28.9	4.4	39.9	5.7	68.2	5.4	15.9	4.5
- อาคารพาณิชย์	--	--	--	--	63.6	5.0	13.4	3.8
- คอนโดมิเนียม	--	--	--	--	222.7	17.6	140.1	39.3
- ที่ดินเปล่าในโครงการ ¹	--	--	--	--	41.0	3.2	--	--
รวมรายได้จากการขาย	646.0	99.0	683.5	98.0	1,232.7	97.2	346.9	97.4
2. รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.0	0.0	5.0	0.7	17.4	1.4	4.4	1.2
3. รายได้อื่น ²	6.7	1.0	8.8	1.3	17.9	1.4	4.9	1.4
รวมรายได้	652.7	100.0	697.3	100.0	1,268.0	100.0	356.2	100.0

หมายเหตุ: /1 - รายได้จากการขายที่ดินในปี 2551 เป็นการขายที่ดินเปล่าในโครงการธันยบดี (ภายใต้การบริหารของ SRH) ให้กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และเครือญาติของผู้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว (กลุ่มนายภิเชก สังขวณิช) โดยขายในราคาตารางวาละ 60,000-68,306 บาท ซึ่งถือเป็นการซื้อขายปกติ และเป็นราคาขายใกล้เคียงกับโครงการใกล้เคียง (ที่ดินติดถนนราคาตารางวาละ 61,000 – 83,000 บาท และที่ดินที่ไม่ติดถนนราคาตารางวาละ 51,000-52,500 บาท)

/2 - รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยเงินฝาก รายได้จากกรมเลิกสัญญา รายได้ค่าบริการโครงการและค่านายหน้า เป็นต้น

2.3 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ คือ การเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย โดยเน้นที่คุณภาพ และความคุ้มค่า สามารถตอบสนองความต้องการทั้งด้านที่อยู่อาศัยและการใช้ชีวิตประจำวัน ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายผู้มีรายได้ระดับล่างถึงปานกลาง โดยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ บริษัทฯ จะเลือกพัฒนาโครงการในทำเลที่เหมาะสมและมีศักยภาพตามแนวระบบสาธารณูปโภคที่ดี เพื่อให้เกิดผลตอบแทนที่คุ้มค่าและมีโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ จะให้ความสำคัญต่อการสร้างความพึงพอใจสูงสุดและประสบการณ์ที่น่าประทับใจให้กับกลุ่มลูกค้า โดยการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ และการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรทั้งก่อนและหลังการขาย ซึ่งจะนำไปสู่การขยายฐานลูกค้าอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน