

6. โครงการในอนาคต

บริษัทฯ มีเป้าหมายการดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวสูง ในระดับราคาที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้มีรายได้ระดับล่างถึงระดับปานกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 80 ของผู้มีรายได้ทั้งหมด และถือเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัทฯ ในระดับราคาที่สามารถแข่งขันได้ โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ในทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้แหล่งชุมชน และอยู่ในแนวสาธารณูปโภคที่ดี และบริษัทฯ มีโครงการในอนาคต ดังนี้

6.1 โครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบโดยเฉพาะบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายหลัก ซึ่งเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ส่วนใหญ่ที่ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัย โดยบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบที่จะพัฒนาในอนาคต ดังนี้

โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวนหน่วย	ประมาณการมูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	ประมาณการมูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	เวลาที่คาดว่าจะเริ่ม-ปิดโครงการ	ความคืบหน้าโครงการในปัจจุบัน
1. เสนาแกรนด์ไฮม เฟส 4	ต.บางขุนจ.ปทุมธานี	10-1-99	63 หน่วย	150.00	257.00	ต.ค.52-ม.ค.54	- โฉนดกรรมสิทธิ์ที่ดิน เมื่อเดือนต.ค.51 - งานสาธารณูปโภค (ถนนและทางเท้า) แล้วเสร็จ 100%

6.2 โครงการที่อยู่อาศัยในแนวสูง

เนื่องจาก ปัจจุบันแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทแนวสูงตามแนวระบบขนส่งมวลชนเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น เพื่อเป็นการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีโครงการที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวสูงประเภทคอนโดมิเนียม และอพาร์ทเม้นท์ เพิ่มมากขึ้น ภายใต้ชื่อโครงการ “เดอะนิช” (The Niche) และ “เดอะแคช” (The Cache) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวนหน่วย	ประมาณการมูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	ประมาณการมูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	เวลาที่คาดว่าจะเริ่ม-ปิดโครงการ	ความคืบหน้าโครงการในปัจจุบัน
1. เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง	ถนนประชาสงเคราะห์ กรุงเทพฯ	1-3-20	203	290.00	513.00	พ.ค.52-ต.ค.53	- ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม และอยู่ระหว่างการขึ้นงานก่อสร้าง
2. เดอะนิช ซิตี ลาดพร้าว 130	ถนนลาดพร้าว กรุงเทพฯ	10-0-84	C 19 Con 658	655.00	1,080.00	ต.ค.52-มี.ค.55	- อยู่ระหว่างออกแบบผังโครงการ
3. เดอะนิช ตากสิน	ถนนตากสิน กรุงเทพฯ	1-1-36	194	289.00	450.00	ก.ย.52-พ.ค.54	- อยู่ระหว่างการจัดทำสำนักงานขาย
4. เดอะนิช ซิตี สุขุมวิท 50 ^{/1}	ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ	15-0-17	1,140	1,000.00	2,200.00	ม.ค.54-ต.ค.56	- อยู่ระหว่างออกแบบผังโครงการ

หมายเหตุ : C = อาคารพาณิชย์, Con = คอนโดมิเนียม

/1 - บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงคลังสินค้าที่มีอยู่แล้วเพื่อให้เช่า ประมาณการค่าเช่ารับ 32 ล้านบาท/ปี เพื่อคงศักยภาพที่ดินก่อนเริ่มดำเนินโครงการ โดย SNA ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ซื้อที่ดินจากบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน (รายละเอียดเพิ่มเติมส่วนที่ 2 ข้อ 2.11 รายการระหว่างกัน)

6.3 โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแล้ว บริษัทฯ ยังมีนโยบายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่หลากหลาย เพื่อตอบสนองความต้องการด้านการใช้ชีวิตประจำวันต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยบริษัทฯ จะพิจารณาประเภทโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามศักยภาพของที่ดินในแต่ละทำเลที่ตั้งเพื่อที่จะก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดแก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นในอนาคต ดังนี้

โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวนหน่วย / พื้นที่	ประมาณการมูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	ประมาณการค่าเช่ารับต่อปี (ล้านบาท)	เวลาที่คาดว่าจะเปิดโครงการ	ความคืบหน้าโครงการในปัจจุบัน
1. SENA Plaza ¹⁾	ถนนเจริญนคร กรุงเทพฯ	4-0-00	พื้นที่ให้เช่า 3,900 ตร.ม.	141.00 ²⁾	27.00 ³⁾	ม.ค.53-พ.ย.53 รับรู้รายได้ ธ.ค.53	- อยู่ระหว่างออกแบบโครงการ

- หมายเหตุ: /1 - 1.1 บริษัทฯ ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าเดิมแล้วเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2551 โดยมีค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าในอัตราร้อยละ 20 ของผลกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการทั้งหมดแล้ว และมีเงื่อนไขให้บริษัทฯ ชำระค่าตอบแทนล่วงหน้าจำนวน 25.00 ล้านบาท ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 งวด คือ งวดแรกจำนวน 12.00 ล้านบาท ชำระ ณ วันที่บริษัทฯ จดทะเบียนการเช่าที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และงวดที่สองจำนวน 13.00 ล้านบาท ชำระภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2553 ทั้งนี้บริษัทฯ จะคิดดอกเบี้ยของเงินค่าตอบแทนจ่ายล่วงหน้าจำนวนดังกล่าวในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ชำระเงินจนถึงวันที่แบ่งผลกำไร
- 1.2 ศาลแพ่งมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2551 ระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและผู้เช่าเดิม โดยมีคำสั่งให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจดทะเบียนการเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี ให้แก่บริษัทฯ โดยกำหนดค่าตอบแทนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินจำนวน 30.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 2 งวด คือ
- งวดแรก จำนวน 20.00 ล้านบาท ชำระ ณ วันที่บริษัทฯ จดทะเบียนการเช่าที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งบริษัทฯ ได้นำเงินค่าตอบแทนการเช่าที่ดินงวดแรกดังกล่าวไปวางเป็นประกันต่อศาลแพ่งเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2552 โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะขอรับเงินค่าตอบแทนจำนวนดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อดำเนินการจดทะเบียนการเช่าให้แก่อบริษัทฯ เรียบร้อยแล้ว
- งวดที่สอง จำนวน 10.00 ล้านบาท ชำระภายในวันที่ 9 มกราคม 2553
- เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินยินยอมให้บริษัทฯ เข้าใช้ประโยชน์ที่ดินโดยไม่คิดค่าตอบแทน โดยจะเริ่มนับระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่ 10 มกราคม 2554 – 9 มกราคม 2584 รวมทั้งให้สิทธิแก่อบริษัทฯ ในการต่ออายุสัญญาเช่าก่อนบุคคลอื่น ภายใต้อเงื่อนไขการเช่าใหม่ที่จะต้องตกลงร่วมกัน โดยให้คิดค่าเช่าที่ดินเดือนละ 50,000 บาท (รวมค่าเช่าทั้งสิ้น 18.00 ล้านบาท) โดยเริ่มจ่ายชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 จนครบกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาบริษัทฯ จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินเช่าให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- /2 - เงินลงทุนค่าเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี จำนวน 30.00 ล้านบาท ค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 18.00 ล้านบาท ประมาณการค่าก่อสร้าง 93.00 ล้านบาท ทั้งนี้ไม่นับรวมค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นการแบ่งผลกำไรให้แก่ผู้เช่าเดิมในอัตราร้อยละ 20 ของผลกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการทั้งหมดแล้ว โดยตามเงื่อนไขที่ระบุตามสัญญาประนีประนอมยอมความกำหนดว่ามูลค่าโครงการที่ผู้เช่าได้ดำเนินการบนที่ดินเช่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 300.00 ล้านบาท
- /3 - ประมาณการค่าเช่ารับต่อปีที่อัตราการเช่าพื้นที่ ร้อยละ 80 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยอัตราค่าเช่าจะมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมในแต่ละปี