

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

3.1 ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพเคหะกรู๊ป จำกัด จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2536 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 50 ล้านบาท โดยนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ (“คุณธีรวัฒน์”) ปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัทฯ ผ่านพ้นช่วงวิกฤตเศรษฐกิจต่างๆ มาได้ด้วยความมุ่งมั่นทุ่มเท ในการฝ่าฟันอุปสรรคต่างๆ และถือเป็นอีกหนึ่งความภาคภูมิใจของคณะผู้บริหารบริษัทที่สามารถรักษาความไว้วางใจจากลูกค้าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในทุกโครงการของบริษัทฯ ได้ว่าจะสามารถก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ให้ได้ตามค้ำประกันสัญญาที่ให้ไว้ บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และขออนุญาตเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 700 ล้านบาท ทุนชำระแล้ว 675 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 675 ล้านหุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท

ตาราง 1: เหตุการณ์ที่สำคัญในอดีตของบริษัท

| เดือน/ปี | เหตุการณ์ที่สำคัญ |
|-----------------|--|
| พฤศจิกายน 2548 | - เปลี่ยนชื่อจาก บจก.กรุงเทพเคหะกรู๊ป เป็น บจก.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ และย้ายสำนักงานใหญ่ไปตั้งอยู่เลขที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ในปัจจุบัน |
| ธันวาคม 2548 | - บริษัทแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อเตรียมเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชน และนำหุ้นของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย |
| เมษายน 2549 | - บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้นในบริษัทที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขยายธุรกิจและจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัท เพื่อเตรียมการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย |
| กุมภาพันธ์ 2550 | - บริษัทฯ เริ่มพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมโครงการแรก ชื่อโครงการ “เดอะนิช สุขุมวิท 49” |
| มิถุนายน 2552 | - บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้น บจก.พี.เอส.จี.ที ร้อยละ 99.99 เป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 1.00 ล้านบาท |
| กรกฎาคม 2552 | - บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนจำนวน 175 ล้านหุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.98 บาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนชำระแล้วเพิ่มเป็น 675 ล้านบาท - บริษัทฯ เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเริ่มทำการซื้อขายหลักทรัพย์วันแรกเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 ใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “SENA” |
| กรกฎาคม 2552 | - บริษัทฯ เปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อโครงการ “เดอะนิช ตากสิน” |
| พฤศจิกายน 2552 | - บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดใน บจก.เอส แอนด์ อาร์ เอส์ซิ่ง ให้กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมเพื่อเป็นการรับคืนเงินลงทุน เนื่องจากปิดการขายโครงการที่ดำเนินการอยู่ (โครงการธัญยบดี) และโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหมดแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร |
| ธันวาคม 2552 | - บริษัทฯ เปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อโครงการ “เดอะนิช ซีดี ลาดพร้าว 130” |
| มิถุนายน 2553 | - บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดใน บจก.พี.เอส.จี.ที ให้กับบุคคลอื่น เพื่อเป็นการรับคืนเงินลงทุนเนื่องจาก บจก.พี.เอส.จี.ที ไม่มีทรัพย์สินดำเนินงานเหลืออยู่ และจะไม่ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่อีกต่อไป |
| ตุลาคม 2553 | - บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้น บจก.พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ ร้อยละ 99.99 เป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 100.00 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะนำไปพัฒนาโครงการในอนาคต |
| ธันวาคม 2553 | - บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดใน บจก.เอส แอนด์ พี เอส์ซิ่ง ให้กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อเป็น |

| เดือน/ปี | เหตุการณ์ที่สำคัญ |
|--------------|--|
| | <p>การรับคืนเงินลงทุน เนื่องจากปิดการขายโครงการที่ดำเนินการอยู่ (โครงการแพรวาพรคลอง 4) และโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหมดแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร</p> <ul style="list-style-type: none"> - คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายตั๋วแลกเงินระยะสั้นในวงจำกัดไม่เกิน 10 ฉบับ ณ ขณะใดขณะหนึ่ง วงเงินรวมไม่เกิน 500 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายธุรกิจและเป็นเงินทุนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยในเดือนธันวาคม 2553 บริษัทฯ ออกตั๋วแลกเงิน 1 ฉบับ จำนวนเงิน 100 ล้านบาท อายุตัวไม่เกิน 3 เดือน โดยเสนอขายแก่นักลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง |
| ธันวาคม 2554 | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้น บจก.ทีเทรเซอร์โฮลดิ้ง ร้อยละ 99.99 เป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 590.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีแผนการลงทุนก่อสร้างและปรับปรุงโครงการสนามกอล์ฟ “พัตหยาคันทีรีคลับ แอนด์ รีสอร์ท” และก่อสร้างโรงแรมเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าสนามกอล์ฟและลูกค้าทั่วไป |

3.2 ภาพรวมธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลายรูปแบบ ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง เพื่อให้ครอบคลุมและตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีความต้องการที่หลากหลาย รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตประจำวันของกลุ่มลูกค้าในเมืองใหญ่ ภายใต้แนวคิด 4 ข้อ (4 Core Value) ในการบริหารธุรกิจและการให้บริการลูกค้าคือ ลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง (Customer Centric) อนุรักษ์นิยมและรอบคอบ เพื่อให้เกิดความมั่นคง (Trust) การแบ่งปันความรู้ให้แก่สังคม (Knowledge sharing) และการตอบแทนคืนสู่สังคม (CSR) โดยบริษัทฯ ได้เน้นการตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกขั้นตอน เช่น การออกแบบที่อยู่อาศัย รูปแบบการก่อสร้าง ข้อเสนอแนะทางการเงินที่เหมาะสม ตลอดจนบริการหลังการขาย โดยหลักทั้ง 4 ข้อ สามารถสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี และช่วยสร้างความรับรู้ต่อตราสินค้า “เสนา” ให้เป็นที่รู้จักมากขึ้น จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานในปี 2554 มีกำไรสูงสุดตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทมากกว่า 30 ปี

นโยบายการบริหารต้นทุนของบริษัทฯ จะพิจารณาลงทุนซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในต้นทุนที่เหมาะสมอันจะส่งผลถึงการกำหนดราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้และให้ผลตอบแทนการลงทุนที่คุ้มค่า สำหรับต้นทุนการก่อสร้าง บริษัทฯ จะเป็นผู้บริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตนเอง โดยจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพของงานให้ได้มาตรฐาน ลดระยะเวลาการก่อสร้าง และบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

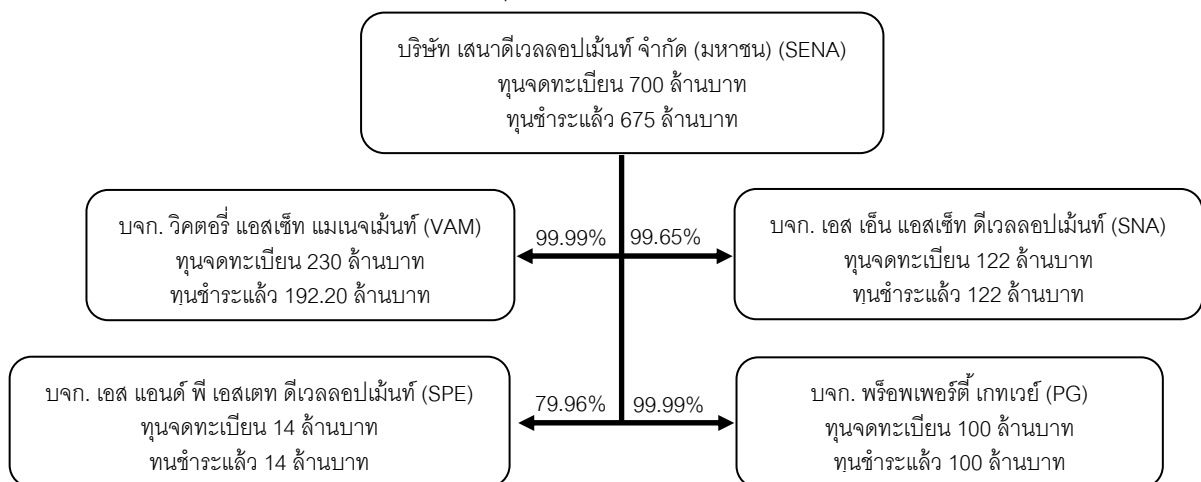
การพิจารณาพัฒนาโครงการประเภทที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ได้เน้นความหลากหลายของที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพและอยู่ในแนวสาธารณูปโภค โดยกำหนดระดับราคาซึ่งเป็นราคาที่สามารแข่งขันได้ (ระหว่าง 500,000 – 6,000,000 บาท) ภายใต้แนวคิดความคุ้มค่าคุ้มค่า เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายหลักได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้ระดับล่างถึงปานกลางซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาตั้งแต่ 500,000 ถึง 6,000,000 บาท และเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มากกว่าร้อยละ 95 ของความต้องการที่อยู่อาศัยรวมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อีกทั้งกลุ่มดังกล่าวในสัดส่วนกว่าร้อยละ 35 เป็นกลุ่มที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ก่อปรกับจากแนวโน้มจำนวนคนต่อครัวเรือนที่ลดลงอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นควบคู่ไปด้วย โดยบริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ เอง ซึ่งจากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมากกว่า 30 ปี ทำให้บริษัทฯ ทราบถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้าในกลุ่มดังกล่าวเป็นอย่างดี รวมทั้งการเป็นสื่อกลางในการอำนวยความสะดวกในการขายบ้านให้แก่กลุ่มลูกค้าของโครงการเสนานอกจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายแล้ว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการให้บริการแก่ลูกค้าของบริษัทฯ และช่วยเสริมรายได้ของบริษัทได้เป็นอย่างดี

สำหรับเหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่ในช่วงปลายปี 2554 ได้ส่งผลกระทบต่อภาพรวมอุตสาหกรรมภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ซึ่งบริษัทฯ ได้ยึดหลักลูกค้าเป็นศูนย์กลาง โดยได้ดำเนินการช่วยเหลือลูกค้าที่ซื้อโครงการของบริษัทที่ได้รับผลกระทบทุกโครงการ ได้แก่ การแจกจ่ายอาหารและถุงยังชีพ การให้ความช่วยเหลือในการสัญจรเข้า-ออกโครงการ และให้คำแนะนำทางด้านการเงิน และการซ่อมแซมบ้าน รวมถึงการจัดกิจกรรม Big Cleaning Day เพื่อทำความสะอาดบ้านของลูกค้าทุกหลาย

เนื่องจากเหตุการณ์อุทกภัยเมื่อปลายปี 2554 ทำให้พฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนไป โดยกลุ่มเป้าหมายจะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ดังนั้นในปี 2554 บริษัทฯ จึงลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที. เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วน 99.99% ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ โรงแรม และบ้านพักตากอากาศ ในเขตเมืองพัทยา ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ไม่ประสบเหตุการณ์อุทกภัย ทั้งนี้บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาพื้นที่ดินภายในสนามกอล์ฟ ในลักษณะหมู่บ้านจัดสรร และปรับปรุงธุรกิจสนามกอล์ฟ และโรงแรมไปควบคู่กัน เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงได้ดำเนินโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าซึ่งถือเป็นรายได้ที่ก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) และในปี 2555 บริษัทฯ จะทำการเปิดโครงการ SENA Fest ห้างสรรพสินค้าในย่านถนนเจริญนคร ซึ่งมีทำเลที่เหมาะสม มีศักยภาพ สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า อีกทั้งยังช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจได้

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท (ณ 31 ธันวาคม 2554)



SENA ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 SENA มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 12 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,922.59 ล้านบาท (รายละเอียดตามข้อ 4.1)

บริษัทย่อย

VAM จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2542 ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน ปัจจุบัน VAM มีโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่อยู่ภายใต้การบริหารได้แก่ “เสนาเฮอร์ส รัชโยธิน” ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน ซอย 30 และโครงการ “เสนาเฮอร์ส ลำลูกกาคลอง 2” บริเวณลำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี

SNA จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นเป็นร้อยละ 99.65 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 SNA มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้นประมาณ 207.75 ล้านบาท

SPE จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 เมษายน 2548 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 79.96 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 SPE มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือโครงการ “แพรมาร์ คลอง 7” มูลค่าโครงการคงเหลือ 89.66 ล้านบาท

PG (เดิมชื่อ บริษัท เอส.เอ.แอสเซท จำกัด) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2553 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 PG มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือโครงการเสนาพาร์ค

3.3 โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

| ประเภทรายได้ | ณ 31 ธ.ค. 2552 | | ณ 31 ธ.ค. 2553 | | ณ 31 ธ.ค. 2554 | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| 1. รายได้จากการขาย : | | | | | | |
| - แนวราบ | 806.5 | 59.0% | 743.4 | 59.5% | 491.2 | 22.9% |
| - แนวสูง | 530.3 | 38.8% | 485.2 | 38.9% | 1,610.6 | 75.0% |
| รวมรายได้จากการขาย | 1,336.8 | 97.8% | 1,228.6 | 98.4% | 2,101.8 | 97.9% |
| 2. รายได้จากการขายที่ดิน ¹ | 12.0 | 0.9% | 0.00 | 0.0% | 0.3 | 0.0% |
| 3. รายได้จากการให้เช่าและบริการ | 17.2 | 1.3% | 19.8 | 1.6% | 44.8 | 2.1% |
| รวมรายได้ | 1,365.9 | 100.0% | 1,248.4 | 100.0% | 2,146.9 | 100.0% |
| 4. รายได้อื่น | 21.4 | | 112.0 | | 40.4 | |

หมายเหตุ: /1 - รายได้จากการขายที่ดินในปี 2552 และปี 2554 เป็นการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีการพัฒนาโครงการ

3.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมาย : “บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองความต้องการลูกค้าในระดับกลาง-ล่าง โดยเน้นการพัฒนาสินทรัพย์ให้มีคุณค่าสูงสุด และเน้นการบริการที่ครบวงจร เพื่อให้ง่ายต่อการเป็นเจ้าของและสะดวกสบายต่อการอยู่อาศัย”

พันธกิจ :

- สร้างความน่าเชื่อถือและการลงทุนที่ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นคงในการดำเนินงาน โดยลงทุนธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
- ทำให้ลูกค้ามีความพึงพอใจกับสินค้ามากขึ้น
- เป็นองค์กรแห่งการให้ความรู้และพร้อมนำความรู้มาใช้ในการพัฒนาตนเองและอุตสาหกรรม
- การได้มีโอกาสตอบแทนคืนสู่สังคมอย่างต่อเนื่อง และบริหารงานด้วยความโปร่งใสตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี