



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
ของ
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

วัน เวลา สถานที่ประชุม

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดประชุมขึ้น เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ณ อาคารรัฐลักษณะณาศาสตร์ ชั้น 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

เริ่มการประชุม

นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 บริษัทฯ จะทำการเก็บ ไข่ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมไปถึง ภาพนิ่ง เสียง และภาพเคลื่อนไหวของผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน เพื่อการบันทึกและการจัดทำรายงานการประชุม การบริหารจัดการการประชุม เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทุกท่านสามารถศึกษารายละเอียดประกาศการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบท้ายหนังสือเชิญประชุมและที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในการกำหนดระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือ เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้เผยแพร่หลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนดไว้ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปรากฏว่า เมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าว ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือ เสนอชื่อบุคคลใด เข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทแต่อย่างใด

จากนั้นก่อนเริ่มพิจารณาตามระเบียบวาระการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณวรรณิษา หัตถมาต ผู้ช่วยหัวหน้าแผนก ฝ่ายการกำกับดูแลกิจการ ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”) เพื่อดำเนินการในลำดับต่อไป

ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุมว่า ในขณะที่เริ่มประชุมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 57 ราย จำนวน 15,182,938 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.0527 และโดยการมอบฉันทะจำนวน 49 ราย จำนวน 867,158,938 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60.1245 รวมมีจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น จำนวน 106 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 882,341,876 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 61.1772 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ จำนวน 1,442,272,398 หุ้น ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 30 แล้ว

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะณาศาสตร์ 8.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศไทยยังคงดำเนินอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มีความห่วงใยในสุขอนามัยและความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงการแพร่ระบาดของโรคเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ จึงขอความร่วมมือผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ สวมหน้ากากอนามัยตลอดระยะเวลาที่เข้าร่วมการประชุม และขอความร่วมมืองดรับประทานอาหารและเครื่องดื่มภายในบริเวณห้องประชุม เพื่อลดความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

จากนั้นผู้ดำเนินการประชุมได้กล่าวแนะนำคณะกรรมการบริษัท ที่ปรึกษาของบริษัทฯ ผู้สอบบัญชี และผู้เข้าร่วมประชุมท่านอื่น ๆ ในครั้งนี้เพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น ดังนี้

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ
2. นายไชยยศ เหมะรัชตะ	ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
3. นายกมล ธรรมาภิธานนท์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
4. นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
5. นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6. พลตำรวจเอกอภิวิชญ์ สุพรรณเภสัช	กรรมการ และกรรมการอิสระ
7. นายสัมพันธ์ คีตสิน	กรรมการ และกรรมการอิสระ
8. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ และรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
9. ผศ.ดร. เกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
10. นางสาวอุมาพร ธีญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ
11. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์	กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีการเงิน และเลขานุการบริษัท

กรรมการของบริษัทฯ มีจำนวน 11 ราย กรรมการที่เข้าประชุมในครั้งนี้ นับเป็นสัดส่วนของกรรมการทั้งหมด เท่ากับร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ที่ปรึกษาของบริษัทฯ

1. นายผดุงชัย เกียรติสุวรรณ

ผู้บริหารของบริษัทฯ

1. นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรเงินทุนและการลงทุน

ผู้สอบบัญชี จาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด จำนวน 2 ท่าน ได้แก่

1. นางสาวกชมน ชุ่นห้วน
2. นางสาวสุธิชา เมฆนิติ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎักษณ์ภาคย์ 8.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



ที่ปรึกษากฎหมาย จาก บริษัท สำนักกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด จำนวน 3 ท่าน ได้แก่

1. นางสาวนริศรา ไสวแสนยาก
2. นางสาวกรวรรณ เจริญศิริภรณ์
3. นางสาวนันทิกร สุจินพรัหม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จาก บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด จำนวน 3 ท่าน ได้แก่

1. นางนิสภรณ์ ฤกษ์อร่าม
2. นางสาวสุมาลี ตันตยาภรณ์
3. นางสาวนันทวัน ศิรินทรวิธนะ

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ในวันนี้ มีวาระการประชุมจำนวน 10 วาระ ตามรายละเอียดในหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุม ที่บริษัทฯ ได้จัดส่งเพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุมแล้ว

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการประชุมและการลงมติ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

- 1) การออกเสียงลงคะแนนให้ับหุ้น 1 หุ้นเป็น 1 เสียง ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ถือหุ้นท่านนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น เว้นแต่ การออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้งกรรมการ
- 2) กรณีผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง และผู้รับมอบฉันทะตามแบบที่กฎหมายกำหนด ให้ลงคะแนนเสียงตามวิธีการ ดังต่อไปนี้

การลงมติในการประชุมเป็นการลงมติแบบเปิดเผย ไม่ใช่การลงมติแบบลับ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการลงคะแนน ก่อนการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นลงลายมือชื่อในบัตรลงคะแนน

ในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุมจะสอบถามว่า มีผู้ใดไม่เห็นด้วยหรือดออกเสียงหรือไม่ และขอให้ทำเครื่องหมายในช่อง ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง ในบัตรลงคะแนน และยกมือขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ เก็บบัตรลงคะแนนและนำไปตรวจนับ สำหรับผู้ที่ยกเสียงเห็นด้วย ขอให้ทำเครื่องหมายในช่อง เห็นด้วย ในบัตรลงคะแนนและส่งคืนแก่เจ้าหน้าที่หลังเสร็จสิ้นการประชุม ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเก็บบัตรลงคะแนนผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและใช้เป็นหลักฐาน แต่ไม่มีผลกระทบต่อผลคะแนนที่ประกาศไปแล้ว

ทั้งนี้ ในวาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ จะขอให้ลงคะแนนอนุมัติแต่งตั้งกรรมการ เป็นรายบุคคล

บัตรลงคะแนนในลักษณะดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสีย

- 1) บัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง
- 2) บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่าและไม่มีลายมือชื่อกำกับ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการแก้ไขการลงคะแนนเสียง โปรดชี้ตงาของเดิมและลงชื่อกำกับด้วยทุกครั้ง

ในการนับคะแนนเสียง บริษัทฯ จะใช้วิธีหักคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และบัตรเสียออกจากจำนวนเสียงทั้งหมด และให้ถือว่าคะแนนที่เหลือเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย บัตรลงคะแนนที่มาถึงเจ้าหน้าที่นับคะแนน ภายหลังจากที่ได้ประกาศปิดรับบัตรลงคะแนนของระเบียบวาระนั้น ๆ แล้ว จะถือว่าเป็นบัตรที่เห็นด้วยเท่านั้น และเมื่อเสร็จจากประมวลผลคะแนนแล้ว บริษัทฯ จะประกาศผลการนับคะแนนและสรุปผลการลงมติในเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมทราบ โดยผลคะแนนเสียงที่นับได้จะเป็นคะแนนเสียงที่รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ โดยแต่ละวาระจะใช้จำนวนหุ้นของผู้เข้าร่วมประชุมล่าสุดในวาระนั้น ๆ

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ต้องการกลับก่อน หรือไม่อยู่ในห้องประชุมในวาระใด ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของท่านได้ โดยส่งบัตรลงคะแนนล่วงหน้าให้กับเจ้าหน้าที่ที่โต๊ะนับคะแนนที่อยู่บริเวณประตูทางเข้าออก

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่ทำหนังสือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม และเป็นแบบออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทฯ ได้นำคะแนนของผู้ถือหุ้นรายนั้นในแต่ละวาระ มารวมนับตามวิธีข้างต้นเพื่อการลงมติตามวาระแล้ว ส่วนผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุถึงวิธีการออกเสียงลงคะแนน ขอให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามวิธีที่ได้แจ้งไป

สำหรับมติของที่ประชุมในทุกวาระ ทั้งในกรณีที่

- (1) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามข้อบังคับข้อ 36
- (2) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยมติพิเศษจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงกรณีตามข้อบังคับข้อ 37 ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนนั้น
- (3) วาระค่าตอบแทนกรรมการที่ต้องได้รับมติชี้ขาดไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

การนับคะแนนของผู้ถือหุ้นในวาระนั้น ๆ จะนับคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” “งดออกเสียง” รวมถึงบัตรเสียเป็นฐานในการนับคะแนนเสียง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอแจ้งแก้ไขในหนังสือเชิญประชุม ดังนี้

1. วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2566 ในหน้าที่ 6 เรื่อง การจ่ายเงินปันผลที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยแก้ไขจาก 329,968,489 บาท เป็น 329,968,849 บาท
2. วาระที่ 6 พิจารณานุมัติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ เรื่องการลงมติจะต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนคะ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะโภคย์ ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการตรวจนับคะแนนเสียง บริษัทฯ ได้เชิญที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท สำนักกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด ร่วมเป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนน

หลังจากที่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานในที่ประชุมได้ชี้แจงรายละเอียดของแต่ละวาระครบถ้วนแล้ว เพื่อหลีกเลี่ยงการใช้ไมโครโฟนร่วมกัน ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะสอบถามรายละเอียดของวาระนั้นเพิ่มเติม หรือเสนอความคิดเห็นในแต่ละวาระให้เขียนคำถามในแบบฟอร์มที่เตรียมไว้พร้อมเขียนชื่อนามสกุลและจัดส่งให้แก่เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ในห้องประชุม เพื่อเก็บรวบรวมกระดาษคำถามทั้งหมด เพื่อให้กรรมการ หรือฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ตอบคำถามของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการจัดทำรายงานการประชุม หากท่านมีเรื่องสอบถามอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมในครั้งนี้ โปรดสอบถามในวาระที่ 10 วาระพิจารณาเรื่องอื่น ๆ

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การประชุมดำเนินการไปอย่างกระชับที่สุด ประธานฯ อาจพิจารณาจำกัดเวลาในการตอบคำถามของผู้ถือหุ้น หากผู้ถือหุ้นมีคำถามหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ให้ผู้ถือหุ้นเขียนคำถามหรือข้อคิดเห็นลงบนกระดาษที่บริษัทฯ แจกให้และมอบให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะตอบคำถามทั้งหมดบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ พร้อมกับการเผยแพร่รายงานการประชุมในครั้งนี้

ก่อนเริ่มต้นวาระการประชุมผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งองค์ประชุมเพิ่มเติมว่ามีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองเพิ่มขึ้นจากเมื่อตอนเริ่มการประชุม จำนวน 3 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 470,984 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.0327 และมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมโดยการมอบฉันทะจำนวน 2 ราย จำนวน 533,141 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.0370 รวมมีจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น จำนวน 111 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 883,346,001 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 61.2468 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมเรียนเชิญประธานฯ ดำเนินการประชุมต่อไปตามระเบียบวาระการประชุมดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นกรพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 ซึ่งบริษัทฯ ได้แนบสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษารายละเอียดของรายงานการประชุมแล้ว คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เนื่องจากรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นดังกล่าวได้บันทึกไว้อย่างครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริงแล้ว

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาตึกเกษมียุค 6, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	883,346,001	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	0.0000
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม	883,346,001	100.0000

วาระที่ 2 รับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2566

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ได้สรุปผลการดำเนินงานรายละเอียดของบริษัทฯ ในรอบปี 2566 โดยรายละเอียดในวาระนี้ปรากฏตาม แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) ซึ่งได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2

ประธานฯ รายงานถึงความคืบหน้าเกี่ยวกับการเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันว่า ตามที่บริษัทฯ ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการรับรองการเป็นสมาชิกโครงการ “แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต” (Collective Action Coalition Against Corruption-CAC) เมื่อพฤษภาคม 2558 และช่วงเดือนธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้รับการต่ออายุใบรับรองการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) เป็นครั้งที่สอง และในเดือนตุลาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับการต่ออายุใบรับรองการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) เป็นครั้งที่สาม คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีความมุ่งมั่น ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดหลักธรรมาภิบาล จรรยาบรรณและจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย สามารถดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงรายงานการแจ้งข้อร้องเรียนถึงเบาะแสการทุจริตและคอร์รัปชัน ในปี 2566 สำหรับช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนของบริษัทฯ มีด้วยกัน 6 ช่องทาง คือ 1. จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ของคณะกรรมการตรวจสอบ (Auditcom@sena.co.th) 2. ไปรษณีย์ถึงเลขานุการของบริษัทฯ 3. ส่งข้อร้องเรียนผ่านช่องทาง Drop Box ของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ในอาคารสำนักงาน ชั้น P อาคารรัชฎีลักษณ์ภาคย์ 4. สายด่วนของบริษัทฯ (Call Center 1775) และ 5. เว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.sena.co.th) และ 6. แจ้งผ่านทาง QR code ซึ่งปรากฏว่าในปี 2566 นั้น บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันไม่ว่าทางช่องทางใด

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎีลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



จากนั้น ประธานฯ ได้เชิญให้ นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ ผศ.ดร. เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2566 และชี้แจงแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2567 ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ

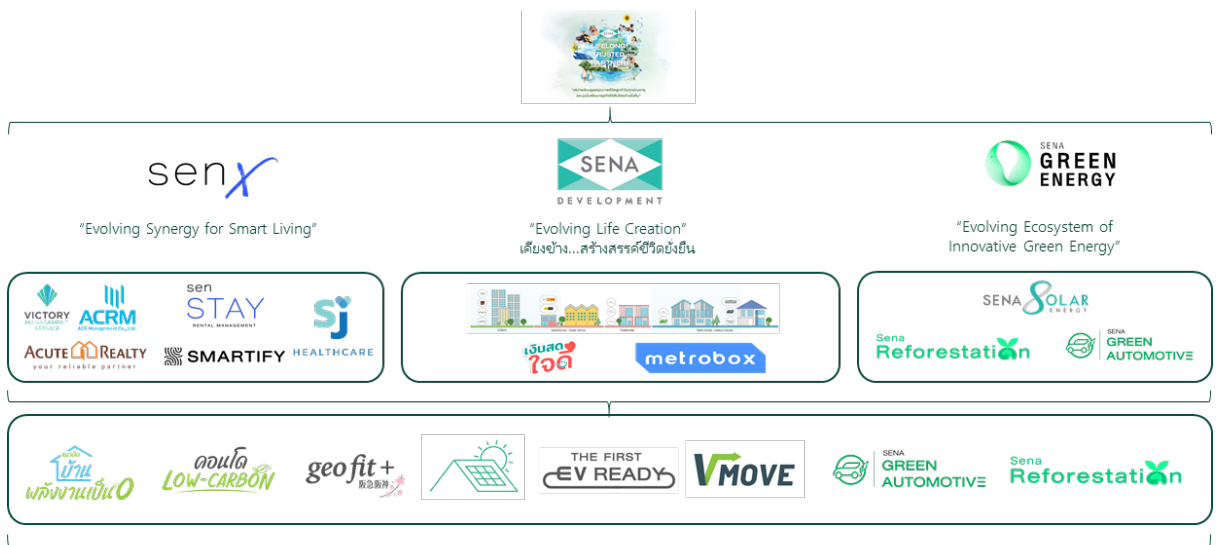
นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงต่อที่ประชุมดังนี้

ช่วงนี้มีเศรษฐกิจค่อนข้างไม่ดี แต่บริษัทฯ ได้พยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านได้รับประโยชน์ในเรื่องเงินปันผล ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจจะไม่ดีก็ตาม แต่บริษัทฯ ก็จะเพิ่มความทุ่มเทและใส่ใจมากขึ้น เพื่อให้ความผิดพลาดในเรื่องต่าง ๆ ลดน้อยลง

ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ชี้แจงต่อที่ประชุมดังนี้

ในปี 2566 ที่ผ่านมา มีการจัดโครงสร้างธุรกิจของบริษัทฯ ใหม่ เพื่อจะได้เห็นความชัดเจนมากขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีธุรกิจที่หลากหลายมากขึ้น อย่างที่ทราบว่าการดูแลสุขภาพเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงและมีอัตราการเติบโตลดลง บริษัทฯ มีธุรกิจที่เริ่มต้นใหม่หลายธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสีเขียว (Green) เพื่อที่จะให้ความสำคัญและบริหารงานได้อย่างชัดเจนบริษัทฯ จึงได้จัดกลุ่มธุรกิจและการลงทุนออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจ โดยมีรายละเอียดตามภาพที่นำเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้น ได้แก่

1. บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทหลักที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
2. บริษัท เซ็น เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (“SENX”) ซึ่งได้เปลี่ยนชื่อจากเดิม บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) นอกจากโครงการเดิมที่มีอยู่แล้ว บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นมากขึ้นในการทำการบริการเกี่ยวกับทรัพย์สิน (Property Service) เพื่อเพิ่มโอกาสในการขายผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ให้เข้ากับ property management
3. SENA Green Energyเป็นการพัฒนาธุรกิจเกี่ยวกับโซลาร์ (Solar Energy) ป่าไม้ (Reforestation) และธุรกิจ EV (Green Automotive)



SUSTAINABLE LIFE FOR OUR CUSTOMERS

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



ตามที่กล่าวมาคือการจัดโครงสร้างธุรกิจ โดยมีการทำนโยบายทางการเงิน (Financial Policy) ที่แยกจากกัน เพื่อไม่ให้เกิดความสับสน อีกทั้ง เพื่อให้บริษัทฯ สามารถมุ่งเน้นการทำธุรกิจขายบ้านและคอนโด ซึ่งเป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ละทิ้งความพยายามที่จะเริ่มต้นทำธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพในการเติบโต และบริษัทฯ มีความสามารถที่จะเริ่มต้นทำธุรกิจได้

ก่อนเริ่มรายงานผลการดำเนินงานในปีที่ 2566 ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ ซี.เอฟ.ซี.ที่ประชุมว่า เนื่องจากบริษัทฯ มีบริษัทโฮลดิ้งส์หลายตัวรวมกันทำในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งเปิดเผยโดยผู้สอบบัญชีจะมีหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่เกี่ยวข้อง โดยธุรกิจหลักของบริษัทฯ เป็นธุรกิจที่ร่วมลงทุนฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (SENA Hankyu) เป็นหลัก จึงไม่สามารถแสดงรายได้ในงบการเงินรวมได้ ทำให้นักลงทุนแจ้งมายังบริษัทฯ ว่างบการเงินรวมของบริษัทฯ อ่านยากไม่สามารถเข้าใจได้ว่าบริษัทฯ มีรายได้เท่าใด บริษัทฯ จึงเปลี่ยนวิธีการนำเสนอผลการดำเนินงานและงบการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนสามารถเข้าใจการดำเนินงานและผลตอบแทนของบริษัทฯ ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

ในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ เปิดโครงการรวมมูลค่า 17,793 ล้านบาท ในส่วนของ Presale มีรายได้ 10,577 ล้านบาท และการโอน 8,432 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการโอนทั้งหมดมาจากของบริษัทฯ อยู่ที่ 1,600 ล้านบาท และ SENA Hankyu อยู่ที่ประมาณ 6,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตามธุรกิจ SENA Hankyu เป็นธุรกิจหลักของธุรกิจทั้งหมดของบริษัทฯ โดยมี Backlog รอโอนอยู่ที่ 4,348 ล้านบาท และมูลค่าโครงการที่รอการบริหารอยู่ที่ 45,084 ล้านบาท และ SENX มีจำนวนโครงการ 22 โครงการ และมูลค่าโครงการที่รอการบริหาร 7,897 ล้านบาท มี Backlog รอโอน 415 ล้านบาท

จากนั้น ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เชิญให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ซี.เอฟ.ซี. รายงานละเอียดเพิ่มเติมให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ซี.เอฟ.ซี.ที่ประชุมดังนี้

ต่อเนื่องจากตารางโครงการปัจจุบัน Backlog ของบริษัทฯ และ SENA Hankyu มีมูลค่ารวมกัน ณ วันสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 4,762 ล้านบาท โดยจะมี Backlog ที่จะสร้างเสร็จและสามารถรับรู้รายได้ภายในปีนี้ประมาณ 3,598 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจะทยอยรับรู้รายได้ส่วนที่เหลือในปี 2568 และ 2569 ในส่วนของสินค้าคงเหลือขายของทั้งกลุ่มมีมูลค่า 52,981 ล้านบาท โดยร้อยละ 52 ของจำนวนรวมทั้งหมดคือ คอนโดมิเนียมที่พัฒนาร่วมกับฮันคิว และส่วนที่เหลือคือโครงการแนวราบซึ่งพัฒนาโดยบริษัทฯ และ SENX

สำหรับธุรกิจเช่า ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจอพาร์ทเมนต์ โกดัง เซนาเฟส สนามกอล์ฟ และอาคารสำนักงาน (Spring Tower) ในปี 2566 ที่ผ่านมา มีรายรับรวม 499.19 ล้านบาท และสำหรับธุรกิจบริการ ซึ่งประกอบด้วยนิติบุคคล รับจ้างบริหารโครงการ และธุรกิจนายหน้า มีรายรับรวม 1,369.73 ล้านบาท รวมธุรกิจทั้งสองรายการในปีที่ผ่านมา มีรายรับรวมเป็นจำนวน 1,868.92 ล้านบาท และสำหรับธุรกิจพลังงานสะอาดมีรายรับรวม 652.78 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจาก Solar Farm PPA (JV) ที่ 379.93 ล้านบาท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎาภิเศก ๓.รัชดาภิเศก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



สรุปงบการเงินรวม ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 25,491.95 ล้านบาท หนี้สินรวม 15,224.88 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้น 10,267.07 ล้านบาท รายรับรวม 3,821.49 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 1,145.05 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 406.68 ล้านบาท

สำหรับอัตราทางการเงิน (Financial Ratio) สัดส่วนหลักอยู่ที่อัตรา D/E (D/E Ratio) ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มี Debt to equity ที่ 1.48 เท่า และ Interest Bearing Debt ที่ 1.14 เท่า

ทิศทางการดำเนินธุรกิจ (Business Direction) ที่บริษัทฯ จะใช้ดำเนินธุรกิจในปี 2567 โดยมีทั้งหมด 3 กลยุทธ์ ในการบริหารธุรกิจ

1. Focus การมุ่งเน้นให้ความสำคัญกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มของ SENA มีธุรกิจหลักคือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างที่ทราบกันดีว่าสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันค่อนข้างน่ากังวล ในฐานะบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้พัฒนา (Developer) ธุรกิจที่เป็นปัจจัยสี่ และเป็นมูลค่าที่ค่อนข้างสำคัญในการตัดสินใจซื้อของคน ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องมุ่งเน้นให้ความสำคัญ (Focus) เรื่องความพร้อมของผู้ซื้อเป็นหลักในการพัฒนาโครงการ ตามภาพที่นำเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้น ปัจจุบันกลุ่ม SENA มีโครงการทั้งหมด 99 โครงการ มูลค่าทั้งหมดประมาณ 116,396 ล้านบาท ประกอบด้วยหลายภาคส่วน (Segment) และกระจายในกรุงเทพฯ และปริมณฑล การมุ่งเน้นในปีนี้จะให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ คอนโดมิเนียม แปรนด์ KIHT และ COZI รวมกันเป็นร้อยละ 60 เหตุที่เลือกทั้งสองแบรนด์นี้เพื่อมุ่งเน้นให้ความสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ ทราบข้อมูลว่าระดับรายได้ในครัวเรือนเทียบกับความสามารถในการซื้อบ้าน จะพบว่าระดับรายได้หรือจำนวนครัวเรือนของคนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งเขตที่บริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีระดับรายได้ 3 ระดับ คือ 1. น้อยกว่า 10,000 – 30,000 ต่อครัวเรือน จะมีความสามารถในการซื้อบ้านระดับราคา 1,200,000 - 3,600,000 บาท ซึ่งเป็นระดับขั้นใหญ่ที่สุดของคนที่อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 60 เพราะฉะนั้นในการมุ่งเน้นให้ความสำคัญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 จะเน้นพัฒนาโครงการในระดับราคาที่คนกลุ่มใหญ่สามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยบริษัทฯ ได้เปิดโครงการที่เป็น Affordable Condo หรือว่าคอนโด BOI ในระดับราคาประมาณ 1,500,000 บาท โดยปัจจุบันมีทั้งหมด 22 โครงการ และมีจำนวน 9,816 ยูนิต ภายใต้แบรนด์ KITH COZI และ ECO TOWN ซึ่งบริษัทฯ น่าจะเป็นอันดับหนึ่งใน Market Share ในคอนโด BOI เพื่อตอบสนองในกลุ่มผู้อยู่อาศัยในระดับที่กล่าวมา อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมีบริการ “เงินสดใจดี” เข้ามาช่วยเหลือเพื่อกลุ่มคนดังกล่าวมีความสามารถในการซื้อบ้าน และเข้าถึงการเป็นเจ้าของได้ง่ายยิ่งขึ้น โดยการดูแลเรื่องสินเชื่อเพิ่มเติม

2. Deep Dive การเจาะทุกความต้องการ บริษัทฯ วิเคราะห์ความเป็นไปได้จนเป็นอสังหาริมทรัพย์รายเดียวที่มอบนวัตกรรมการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบโจทย์สถานการณ์ทางการเงินทุกรูปแบบของผู้ซื้อ ในสังคมปัจจุบัน ประกอบด้วยกลุ่มคนหลายช่วงอายุ (Generation) โดยในแต่ละช่วงอายุก็มีความคิดและบริบทของการเติบโตที่แตกต่างกัน ตอนนี้ Gen Z คือช่วงอายุที่กำลังเติบโตและเริ่มต้นทำงานและมีรายได้ มีบริบทหลายอย่างที่แตกต่างกับ Gen X และ Gen Y ซึ่งมีแนวคิดว่าการเช่าเป็นตัวเลือกที่ดีกว่าการซื้อ บริษัทฯ จึงเลือกกลุ่มช่วงอายุนี้เป็นกำลังสำคัญในการพัฒนาธุรกิจต่อไป เรียกว่า Generation Rent ซึ่งวิเคราะห์พบเรื่องบริบท ความสามารถ รายได้ในการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ จากบริบทข้างต้น บริษัทฯ ได้เปิดตัว LIVNEX “เช่าออมบ้าน” เป็นผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ช่วยให้ทุกช่วงอายุ รวมถึง Generation Rent เป็นเจ้าของบ้านได้ง่ายขึ้น โดยการเช่าออมบ้าน ไม่ต้องชำระเงินสด ไม่ต้องรออนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร ซึ่งผู้บริโภคสามารถเลือกโครงการ SENA ที่ต้องการและทำสัญญาเช่าออมบ้านก็สามารถย้ายเข้าอยู่ได้ทันที โดยสามารถโอนกรรมสิทธิ์ และเปลี่ยนมือได้ตามสัญญาของ LIVNEX อีกทั้ง LIVNEX ยังช่วยวางแผนและให้คำปรึกษา

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



ปรับปรุงเครดิตระหว่างการเช่าออมบ้าน เพื่อเตรียมพร้อมให้ลูกค้ามีความเหมาะสมและมีคุณสมบัติที่พร้อมจะซื้อบ้านในอนาคตต่อไป นอกจากกลุ่ม Gen Z ที่สนใจเกี่ยวกับ LIVNEX บริษัทฯ พบว่ากลุ่ม Rejection มีแนวโน้มในการปรับปรุงรายได้และวินัยทางการเงินได้ดีขึ้น บริษัทฯ สามารถเก็บลูกค้า Rejection ที่มีแนวโน้มที่ดีกลับมาเป็นลูกค้าและเป็นโอกาสในการทำธุรกิจสังหาริมทรัพย์ได้ในอนาคต โดยรายละเอียดของ LIVNEX คือ ลักษณะการเช่าและหักเงินบางส่วนจากค่าเช่าเพื่อไปเป็นเงินต้น ทำให้ลูกค้าของโครงการ LIVNEX สามารถจ่ายค่าเช่าตลอดระยะเวลา 3 ปี และมีเงินส่วนหนึ่งที่สามารถนำไปหักเงินต้นของบ้านหรือคอนโดที่ต้องการจะซื้อได้ เมื่อมีความพร้อมในการซื้อก็สามารถขอกู้ธนาคารเพื่อเป็นเจ้าของบ้านได้ ภายใต้แนวคิดการเช่าออมบ้าน

ผลิตภัณฑ์ทั้งสองรายการข้างต้น ได้แก่ LIVNEX และเงินสดใจดี เป็นนวัตกรรมทางการเงินจากบริษัทฯ ที่ทำให้ลูกค้ามีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านได้ง่ายขึ้น

3. **Deliberate** การไตร่ตรองอย่างละเอียดใส่ใจเพื่อชีวิตแบบ Well-Being นอกจากการทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างโปร่งใสและดูแลผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ต้องดูแลสิ่งแวดล้อมด้วยเช่นกัน โดยบริษัทฯ มีธุรกิจเกี่ยวกับพลังงานสะอาด และนำเรื่อง Low-Carbon ประกอบกับทุกภาคส่วนธุรกิจของบริษัทฯ โดยเฉพาะธุรกิจสังหาริมทรัพย์ โดยมีการติดตั้งแผงพลังงานแสงอาทิตย์และดูแลเรื่องสิ่งแวดล้อม สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีเป้าหมายการลดคาร์บอน (Carbon Reduction Target) ที่ 19,848 ตัน ซึ่งเทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้ 1,984,800 ต้น โดยรายละเอียดตามเป้าหมายคือธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) EV Ready และการขายรถยนต์ไฟฟ้า (EV Car) ตลอดจนธุรกิจใหม่ Reforestation ซึ่งบริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะปลูกป่าให้ครบ 10,000 ไร่ เพื่อลดคาร์บอนในส่วนของ Reforestation 8,400 ตัน

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีเป้าหมายรับทั้งหมดทั้งปีที่คาดว่าจะได้รับประมาณ 15,100 ล้านบาท เป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 12,700 ล้านบาท ธุรกิจเช่าและบริการ 1,400 ล้านบาท และธุรกิจพลังงานสะอาด 1,000 ล้านบาท

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2566 และการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี 2566

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

นางสาวสุพัตรา สิทธิชัย ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า โครงการเช่าเพื่อการออม ระยะเวลาการเช่าสูงสุดเท่าไร

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมว่า ระยะเวลาการเช่าสูงสุดคือ 3 ปี

นางสาวสุพัตรา สิทธิชัย ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า หากพ้นระยะเวลา 3 ปี แล้วไม่สามารถได้รับอนุมัติจากธนาคารได้จะเป็นอย่างไรต่อไป เข้าใจว่าโครงการนี้เป็นไปเพื่อรอระยะเวลาให้สามารถได้รับอนุมัติจากธนาคารได้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะโภคย์ ๓,รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมว่า จากประสบการณ์คือ 1. กลุ่มที่ 1 คือลูกค้ายังไม่อยากตัดสินใจซื้อ ซึ่ง LIVNEX แก้ปัญหาได้ 2. กลุ่มที่ 2 คือ กรณีวงเงินที่สามารถกู้ได้กับราคาซื้อไม่สอดคล้องกัน ซึ่งเกิดจากราคาบ้านที่ขึ้นอย่างรวดเร็ว อาจจะไม่เหมาะกับกลุ่มคนที่รายได้ปัจจุบันสามารถซื้อคอนโดได้ในราคา 1,500,000 บาท แต่คอนโดมีราคา 1,800,000 บาท ถ้าเข้าร่วม LIVNEX ระยะเวลา 3 ปี ราคาคอนโดจะลดลงเหลือ 1,500,000 บาท เพื่อให้ปีที่ 3 จะสามารถซื้อได้ ผู้บริโภคกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่สามารถซื้อได้ เพียงแต่ไม่ใช่ราคาตามเป้าหมาย 3. กลุ่มที่ไม่สามารถกู้ได้ บริษัท จะมีโครงการเงินสดใจดีที่อนุมัติลูกค้าก่อน ในปัจจุบันบริษัท เริ่มโครงการ LIVNEX แล้วประมาณ 9 เดือน ซึ่งมีลูกค้าประมาณ 100 ราย และปฏิเสธไปแล้วประมาณ 4 เท่า โดยพิจารณาจากความสามารถในการจ่ายค่าเช่า เพราะถ้าหากไม่สามารถจ่ายค่าเช่าได้ก็จะกลับมาเป็นหนี้กับบริษัท แทนในกรณีที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้ก็จะพิจารณาความสอดคล้องของค่าเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี ราคาควรจะไม่ใกล้เคียงกับจำนวนเงินที่ต้องผ่อน เนื่องจากราคาบ้านลดลงทุกปี ตอบคำถามว่าหากครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีแล้วแต่ไม่สามารถกู้เงินได้ มีอยู่ 2 ทางเลือก คือ 1) ยกเลิก บริษัทฯ นำบ้านกลับมาทำใหม่ขายใหม่ หรือ 2) ขอสิทธิทำสัญญาใหม่ ซึ่งบริษัทฯ มีสิทธิในการพิจารณาว่าจะอนุมัติหรือไม่

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ ผู้ถือหุ้นจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงสรุปว่าที่ประชุมรับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2566

หมายเหตุ ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากวาระที่ 1 จำนวน 5 ราย รวมจำนวน 52,883 หุ้น รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่มีประชุม 116 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 883,398,884 หุ้น

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าในวาระนี้ พิจารณานุมัติรับรองงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 112 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 48 โดย รายละเอียดงบการเงินสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้วตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2 โดยสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ จากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 2,558,279,432 บาท เป็นกำไรสุทธิประจำปี ประมาณ 553,668,210 บาท โดยกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน อยู่ที่ 0.3839 บาทต่อหุ้น สำหรับงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 21,631,322,838 บาท หนี้สินรวมของบริษัทฯ จำนวน 13,262,184,400 บาท รวมส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 8,369,138,438 บาท

สำหรับงบการเงินรวม ตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมทั้งสิ้น 3,860,492,033 บาท เป็นกำไรสุทธิประจำปี ประมาณ 406,684,953 บาท โดยกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานอยู่ที่ 0.2820 บาทต่อหุ้น สำหรับงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 25,491,954,843 บาท หนี้สินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอยู่ที่ 15,224,880,988 บาท รวมส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 10,267,073,855 บาท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบทานงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองโดยผู้สอบบัญชีจาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด แล้ว และเห็นควรเสนอให้คณะกรรมการบริษัท เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติรับรองงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประจำปี 2566 สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประจำปี 2566 สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ตามรายละเอียดที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะณิภาคัย ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	882,873,651	99.9405
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	525,233	0.0595
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม	883,398,884	100.0000

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2566

ประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าในวาระนี้ เป็นการพิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2566 โดยประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2566 ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 45 และนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ณ รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,826,483,120 บาท และจากผลประกอบการในปี 2566 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ มีกำไรสุทธิ 553,668,210 บาท และงบการเงินรวมของบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 406,684,953 บาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงจัดสรรเงินกำไรสุทธิประจำปี เป็นเงินสำรองจำนวนเงินทั้งสิ้นจำนวน 893,472 บาท ซึ่งเมื่อรวมกับทุนสำรองที่ได้จัดสรรไว้แล้ว บริษัทฯ จะมีทุนสำรองตามกฎหมายจำนวนทั้งสิ้น 182,648,313 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

บริษัทฯ พิจารณาจากกำไรสุทธิถึงงบการเงินของบริษัทฯ คิดเป็นเงินจ่ายปันผลอัตราหุ้นละ 0.234214 บาท รวมเป็นเงินปันผลจำนวนประมาณ 337,800,389 บาท คิดเป็นร้อยละ 81 ของงบการเงินรวม โดยเป็นการจ่ายจากกำไรที่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน คิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.005430 บาท และกำไรจากกิจการของบริษัทฯ ที่ไม่ได้รับส่งเสริมการลงทุน เป็นอัตราหุ้นละ 0.228784 บาท

โดยคณะกรรมการบริษัทให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิรับเงินปันผล (XD) ในวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 ซึ่งเป็นวันที่สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) และจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะหักภาษี ณ ที่จ่ายสำหรับเงินได้จากการได้รับเงินปันผลในอัตราตามที่กฎหมายกำหนด

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการจ่ายกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผล สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะโภคย์ ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2566 ให้แก่ผู้ถือหุ้น ตามรายละเอียดที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	883,398,884	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	0.0000
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม	883,398,884	100.0000

วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนผู้ที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2567

ประธานฯ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้การเลือกตั้งเป็นไปอย่างบริสุทธิ์ ยุติธรรม และเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประธานฯ ได้เชิญกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระออกจากห้องประชุมก่อนการเลือกตั้ง

ประธานฯ มอบหมายให้นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนผู้ที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2567 ต่อที่ประชุม

นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และข้อบังคับข้อ 16 ของบริษัทฯ ที่กำหนดให้ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่อีกวาระได้ โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 นี้ มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------|---|
| 1) นายกมล ธรรมมาณีนานนท์ | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/
ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน |
|--------------------------|---|

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะโภคย์ ๓, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

- 2) ผศ.ดร. เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ/
กรรมการบริหารความเสี่ยง
- 3) นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการบริษัท

อนึ่ง เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแสดงถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกราย อย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน บริษัทฯ ได้ให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอชื่อบุคคลที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถเหมาะสม เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เป็นการล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 โดยบริษัทฯ ได้เผยแพร่หลักเกณฑ์และ แนวปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.sena.co.th ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ปราบกฎ ว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคล เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ แต่อย่างใด

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้ดำเนินการตามกระบวนการ สรรหาตามหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากความเหมาะสม อันที่เป็นประโยชน์ต่อการ ดำเนินงานของบริษัทฯ จึงเห็นสมควรเสนอกรรมการทั้ง 3 คน ซึ่งเป็นกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระกลับเข้าดำรง ตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง โดยมีรายละเอียดประวัติของทั้ง 3 ท่าน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3 ซึ่ง บริษัทฯ ได้แนบไปกับหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณารายละเอียดแล้ว

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณาแล้วว่า นายกมล ธรรมาณิชานนท์ กรรมการอิสระ มีคุณสมบัติการเป็นกรรมการอิสระครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด และมีประสบการณ์และ ความเชี่ยวชาญโดยเฉพาะอันเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจ ของบริษัทฯ อย่างยิ่ง ตลอดจนสามารถแสดงความคิด เห็นและให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้อย่างเป็นอิสระ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเป็นประโยชน์อย่างสูงต่อบริษัทฯ อนึ่ง แม้ว่าการที่ นายกมล ธรรมาณิชานนท์ ได้รับ เลือกให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระต่อไปอีกวาระหนึ่งนั้น เป็นการดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระต่อเนื่องเกินกว่า ระยะเวลา 9 ปี แต่เนื่องจาก นายกมล ธรรมาณิชานนท์ มีคุณสมบัติครบถ้วนและเป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนด อีกทั้งใน ขณะที่ยังดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระนั้น ได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นอย่างดี โดยได้นำความรู้ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ เพื่อให้ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ในการกำหนดกลยุทธ์ และนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้ กรรมการ ที่ดำรงตำแหน่งต่อเนื่องจะมีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นอย่างดี ทั้งนี้ กรรมการอิสระ ที่ดำรงตำแหน่งต่อเนื่องยังคงสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น เพื่อ ประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) จึงได้ ลงคะแนนเสียงพิจารณาเป็นรายบุคคลเห็นสมควรให้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อ เลือกตั้งกรรมการทั้ง 3 ท่าน ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามกำหนดวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง

คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อ พิจารณาโดยผ่านกระบวนการกลั่นกรองอย่าง รอบคอบตามหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการของบริษัทฯ ตามที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ นายกมล ธรรมาณิชานนท์ กรรมการอิสระ มีคุณสมบัติการเป็นกรรมการอิสระครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด จึงเห็นสมควรตามข้อเสนอ ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จึงขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1) นายกมล ธรรมมาณีชานนท์ | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/
ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน |
| 2) ผศ.ดร. เกษรา ธีัญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ/
กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 3) นางสาวอุมาพร ธีัญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการบริษัท |

ซึ่งเป็นกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ และกรรมการชุดย่อยตามตำแหน่งเดิมต่อไปอีกวาระหนึ่ง

ทั้งนี้ เพื่อการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ในการเลือกตั้งกรรมการในครั้งนี้ จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระแต่ละรายต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้แต่งตั้ง (1) นายกมล ธรรมมาณีชานนท์ (2) ผศ.ดร. เกษรา ธีัญลักษณ์ภาคย์ และ (3) นางสาวอุมาพร ธีัญลักษณ์ภาคย์ กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ และกรรมการชุดย่อยตามตำแหน่งเดิม ต่อไปอีกวาระหนึ่งตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

5.1 นายกมล ธรรมมาณีชานนท์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน อีกวาระหนึ่ง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	882,661,227	99.9165
ไม่เห็นด้วย	158	0.0000
งดออกเสียง	737,499	0.0835
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	883,398,884	100.0000

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎีลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

5.2 ผศ.ดร. เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง อีควาระหนึ่ง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	680,633,606	77.0471
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	202,765,278	22.9529
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม	883,398,884	100.0000

5.3 นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท อีควาระหนึ่ง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	693,605,287	78.5155
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	189,793,597	21.4845
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม	883,398,884	100.0000

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่

ประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าในวาระนี้ เป็นการพิจารณานุมัติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ โดยมอบหมายให้ นางสาวสุนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับพิจารณานุมัติแต่งตั้ง กรรมการเข้าใหม่ ต่อที่ประชุม

นางสาวสุนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นวาระพิจารณา แต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ โดยการเพิ่มจำนวนกรรมการบริษัท จากเดิม 11 คน เป็น 12 คน เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจ เพิ่มประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการ และบริหารความเสี่ยง จึงจำเป็นต้องมีผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ ความสามารถเข้ามาร่วมบริหารงานของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จึงได้ดำเนินการตามกระบวนการสรรหาตามหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากความเหมาะสม อันประกอบด้วยคุณสมบัติ คุณวุฒิ ประสบการณ์ ทักษะ และ ความเชี่ยวชาญในวิชาชีพ และเห็นว่านางชุติมา อรรถวรรัตน์ มีคุณสมบัติตามที่กำหนด นอกจากนี้ นางชุติมา อรรถวรรัตน์ มีคุณสมบัติการเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด และมี ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญโดยเฉพาะอันเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดประวัติ ได้แนบไปกับหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณารายละเอียดแล้ว

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาโดยผ่านกระบวนการกลั่นกรอง อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ตามหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการของบริษัทฯ แล้ว จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ โดยเพิ่มจำนวนกรรมการบริษัท จากเดิม 11 คน เป็น 12 คน โดยการแต่งตั้ง นางชุตินา อรรถวรรัตน์ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ โดยเพิ่มจำนวนกรรมการบริษัท จากเดิม 11 คน เป็น 12 คน โดยแต่งตั้งนางชุตินา อรรถวรรัตน์ เป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	883,398,884	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	0.0000
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม	883,398,884	100.0000

วาระที่ 7 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2567

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2567 ต่อที่ประชุม

นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และข้อบังคับข้อ 28 ของบริษัทฯ ที่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการและกรรมการตรวจสอบ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะโกาศย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นชอบตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณาและเสนอ และเห็นควรเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 ในรูปแบบค่าเบี้ยประชุมกรรมการ เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,880,000 บาท ซึ่งค่าตอบแทนกรรมการต่อครั้งเท่ากับกับ ปี 2566 โดยไม่มีค่าตอบแทนผลประโยชน์อื่นตามรายละเอียด ดังนี้

ค่าเบี้ยประชุม	บาท/คน/ครั้งที่เข้าร่วมประชุม
ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท	
ประธานกรรมการ	60,000
กรรมการอิสระ	40,000
กรรมการ	10,000
ค่าตอบแทนกรรมการตรวจสอบ	
ประธานกรรมการตรวจสอบ	40,000
กรรมการตรวจสอบ	20,000
ค่าตอบแทนกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	20,000
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	10,000
ค่าตอบแทนกรรมการบริหารความเสี่ยง	
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	20,000
กรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000
ค่าตอบแทนกรรมการกำกับดูแลกิจการ	
ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ	20,000
กรรมการกำกับดูแลกิจการ	10,000

การพิจารณาวาระนี้ ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้กำหนดกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2567 ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะภักดี ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	833,398,284	99.9999
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	600	0.0001
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม	883,398,884	100.0000

วาระที่ 8 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวสุนธรา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 ต่อที่ประชุม

นางสาวสุนธรา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 38(จ) ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี นอกจากนี้ คณะกรรมการของบริษัทฯ เห็นชอบกับข้อเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบ จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2567 มีรายชื่อผู้สอบ 21 ท่าน ดังมีรายชื่อดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	นามสกุล	ทะเบียนเลขที่	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีให้บริษัทฯ (ปีที่ลงนาม)
1	นายเจษฎา	หังสพฤกษ์	3759 และ/หรือ	6 ปี (2550-2551, 2559-2562)
2	นายโกมินทร์	ลิ้นปราชญา	3675 และ/หรือ	-
3	นายจิโรจ	ศิริโรโรจน์	5113 และ/หรือ	3 ปี (2556-2558)
4	นางสาวกรรณิการ์	วิภาณูรัตน์	7305 และ/หรือ	2 ปี (2554-2555)
5	นางสาวนงลักษณ์	พัฒนบัณฑิต	4713 และ/หรือ	-
6	นางสาวสุมนา	เสนีวงศ์ ณ อยุธยา	5897 และ/หรือ	2 ปี (2563-2564)
7	นางสาวกชมน	ชุ่นห้วน	11536 และ/หรือ	3 ปี (2563-2565)
8	นายวรพล	วิริยะกลพงศ์	11181 และ/หรือ	2 ปี (2563-2564)
9	นายพจน์	อัศวสันติชัย	4891 และ/หรือ	-
10	นายวิเชียร	ปรงพานิช	5851 และ/หรือ	2 ปี (2563-2564)
11	นายสุพจน์	มหันตชัยสกุล	12794 และ/หรือ	1 ปี (2565)
12	นางสาวกัญจน์วาท	ศักดิ์ศรีบวร	13273 และ/หรือ	1 ปี (2564)
13	นางสาวบงกชรัฐ	สรวมศิริ	13512 และ/หรือ	-
14	นายธนาทิพย์	รักษ์เสถียรภาพ	13646 และ/หรือ	-
15	นายสมชาย	เลิศยงยุทธ์	13314 และ/หรือ	2 ปี (2563-2564)
16	นางสาวอรุณรัตน์	แสนประเสริฐ	14348 และ/หรือ	-
17	นายกิตติพัฒน์	แซ่โล่	14659 และ/หรือ	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะโกมาตรย์ ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

ลำดับ	ชื่อ	นามสกุล	ทะเบียนเลขที่	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีให้ บริษัทฯ (ปีที่ลงนาม)
18	นายภัทรชนน	ชูเศษ	14660 และ/หรือ	-
19	นางสาวคณิดา	สว่างวงษ์	14943 และ/หรือ	-
20	นางสาวสมนิตา	วิจิตสรณ์	14937 และ/หรือ	-
21	นางสาวสุนิสา	โพธิจันทร์	14684	-

นอกจากนี้ คณะกรรมการพิจารณาเห็นชอบกับข้อเสนขอของคณะกรรมการตรวจสอบ จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชี ประจำปี 2567 ค่าสอบตามงบการเงินรายไตรมาส รวมทั้งสิ้น 3,400,000 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	ค่าสอบบัญชี (บาท)	
	ปี 2566	ปี 2567 (ปีที่เสนอขอ)
● งบการเงินรวม	738,050	1,200,000
● บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2,009,300	2,200,000
● ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)	-	-
รวม	2,747,350	3,400,000

อนึ่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 9 บริษัท และเป็นผู้สอบทานงบการเงินบริษัทย่อยของผู้สอบบัญชีอื่น จำนวน 27 บริษัท

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของสำนักงานทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้

โดยมติในวาระนี้ ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้แก่ นายเจษฎา หงสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 และ/หรือ นายโกมินทร์ ลีนปราชญา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3675 และ/หรือ นายจิโรจ ศิริโรโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5113 และ/หรือ นางสาวกรรณิการ์ วิภาณรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 และ/หรือ นางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต ผู้สอบบัญชี

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะโกมาตรย์ ๓,รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

รับ อนุญาตเลขทะเบียน 4713 และ/หรือ นางสาวสุมนา เสนิงค์ ณ อยุธยา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5897 และ/หรือ นางสาวกชมน ชุ่นห้วน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 11536 และ/หรือ นายวรพล วิริยะกุลพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 11181 และ/หรือ นายพจน์ อัครสันติชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียนที่ 4891 และ/หรือ นายวิเชียร ประพานิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5851 และ/หรือ นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 12794 และ/หรือ นางสาวกัญจนวาทิ คักดีศรีบัวร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13273 และ/หรือ นางสาวบงกชรัฐ สรวมศิริ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13512 และ/หรือ นายณานาทิตย์ รัักษ์เสถียรภาพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13646 และ/หรือ นายสมชาย เลิศยงยุทธ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13314 และ/หรือ นางสาวอรุณรัตน์ แสนประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 14348 และ/หรือ นายกิตติพัฒน์ แซ่โล่ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 14659 และ/หรือ นายภัทรชนน ชูเศษ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 14660 และ/หรือ นางสาวคณิตา สว่างวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 14943 และ/หรือ นางสาวภนิดา วิจิตส์รัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 14937 และ/หรือ นางสาวสุนิสา โปธิจันทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 14684 แห่งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2567 และกำหนดค่าตอบแทนในการตรวจสอบบัญชีสำหรับรอบปีบัญชี 2567 ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี รวมทั้งสิ้น 3,400,000 บาท ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	833,398,884	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	0.0000
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม	833,398,884	100.0000

วาระที่ 9 พิจารณานุมัติให้ทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จำนวน 2 รายการ

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จำนวน 2 รายการ ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมว่า ในวาระที่ 9 ประกอบด้วย 2 วาระย่อย ดังนี้

วาระที่ 9.1 บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำรายการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ ต้องเสนอผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาในครั้งนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะโกาศย์ ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



ปัจจุบันความเกี่ยวข้องระหว่างบริษัทฯ และบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (SENX) คือบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน SENX โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 49.72 และตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์ในกรณีบริษัทฯ ย่อยเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เหมือนกัน ทั้งสองบริษัทมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์เหมือนกัน

อ้างอิงมติที่ประชุม ผู้ถือหุ้นของ SENX เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการบ้านระดับพรีเมียม (Premium) ซึ่งประกอบด้วย 2 รายการ ดังนี้

1. อนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อที่ดินแปลงที่ 1 โฉนดเลขที่ 6391 ขนาด 36-2-53 ไร่ หรือ 14,653 ตารางวา (“**ที่ดินแปลงที่ 1**” หรือ “**ที่ดิน EBT**”) โดยจะเข้าซื้อที่ดินผ่านการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer: EBT) ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด (“PG”) ที่มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 761,956,000.00 บาท (“**รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 1**”) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่เกินกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

2. อนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อที่ดินแปลงที่ 2 โฉนดเลขที่ 15467 ขนาด 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา (“**ที่ดินแปลงที่ 2**” หรือ “**ที่ดินที่ซื้อขาย**”) จากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“SST” หรือ “**สินทรัพย์ธัญญา**”) ที่มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 146,016,000.00 บาท (“**รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2**”) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่เกินกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

โดยที่ดินทั้งสองแปลงข้างต้นอยู่ติดกัน ซึ่งจะทำให้ที่ดินทั้งสองแปลงประกอบกันเป็นโครงการบ้านพรีเมียม (Premium) ที่ SENX จะพัฒนาในปีนี้ สำหรับแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ กลยุทธ์ในการเติบโตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ SENX ในปี 2567 SENX ต้องการกระจายภาคส่วน (Segment) ที่พัฒนาโครงการอยู่ อย่างที่ทราบว่าการโครงการส่วนใหญ่ของ SENX เป็นโครงการแนวราบที่เป็นระดับราคาสูง (High Class) ราคาสูงกว่า 15,000,000 ล้านบาทขึ้นไป เนื่องต้องการขยายภาคส่วนของการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นไปสู่ธุรกิจระดับบ้านพรีเมียม ดังนั้น จากการศึกษาของ Business Development ของ SENX จึงมองหาทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการและได้ตัดสินใจเลือกทำเลรวมอินทรา กม.9 และที่ดินสองแปลงนี้ ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX แล้ว

โดยบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ในการพิจารณาการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2 โดยมีเนื้อที่ 8-2-56 ไร่ เหตุผลในการอนุมัติของประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX เนื่องจาก เมื่อนำที่ดินขนาด 8 ไร่ ดังกล่าวมารวมกันทำให้เพิ่มประสิทธิภาพในการพัฒนาโครงการระดับพรีเมียมดีขึ้น โดยการพิจารณาจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินหากมีที่ดินขนาด 8 ไร่เพิ่มขึ้นจะทำให้โครงการมีขนาด 45 ไร่ จาก 36 ไร่ ทำให้โครงการมีบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 24 หลัง มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.69 และมีอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.08 ทำให้ SENX มีความเป็นไปได้ที่จะมีส่วนทำกำไรได้ดีกว่า ดังนั้น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงต้องมีมติให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าซื้อที่ดินขนาด 8-2-56 ไร่ จากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ของ SENX ในฐานะที่เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

คณะทำงานของบริษัทฯ คำนวณขนาดรายการตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์ โดยมีเกณฑ์รายการได้มาหรือจำหน่ายไป และเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรวมขนาดรายการของวาระที่ 9.1 และวาระที่ 9.2 แล้วนำมาคำนวณ ทำให้เกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดเกินกว่าร้อยละ 3 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อศึกษาความเหมาะสมในการลงทุนและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ๓ ชั้น ๓ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



จากนั้น นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด ได้สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการซื้อที่ดิน 8 ไร่ ต่อที่ประชุม ดังนี้

ข้อดี SENX จะนำที่ดินนี้ไปเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินอีกแปลงหนึ่งที่อยู่ติดกันขนาด 36-2-53 ไร่ ทำให้ที่ดินมีขนาดใหญ่ขึ้นเป็น 45 ไร่ ทำให้สามารถวางผังโครงการให้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น ด้วยการเพิ่มจำนวนบ้านจาก 77 หลัง เป็น 101 หลัง โดยไม่ต้องเพิ่มจำนวนถนนในโครงการอีก ส่งผลให้โครงการมีสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการเพิ่มขึ้น ได้ประโยชน์จากการประหยัดจากขนาดโครงการที่ใหญ่ขึ้น ทำให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่อหน่วยลดลง สามารถออกแบบวางผังโครงการได้ดีขึ้น เพิ่มความสวยงามด้วยพื้นที่สวนที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ช่วยทำให้เพิ่มความน่าสนใจและโอกาสขายบ้านได้มากขึ้น ดังนั้น SENX จะมีรายได้และกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น จากการพัฒนาโครงการที่มีจำนวนบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลดีต่อผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี การเข้าซื้อที่ดินขนาด 8-2-56 ไร่ SENX จะต้องมีการกู้ยืมเงินในสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น และเงินส่วนหนึ่งจากเงินทุนภายในอาจทำให้มีผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงิน นอกจากนี้ การดำเนินโครงการย่อมมีความเสี่ยงที่โครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ คือ การทำรายการในครั้งนี้ ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX ด้วย ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไปแล้วเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567

อีกทั้ง เรื่องราคาซื้อที่ดิน เนื้อที่ 8-2-56 ไร่ รวมมูลค่า 146,016,000 บาท หรือตารางวาละ 42,250 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งถือว่าเป็นราคาที่เหมาะสม และโครงการการลงทุนมีอัตราผลตอบแทนที่ดี ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าจากการพิจารณาข้อดีข้อเสียแล้วผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ และควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการดังกล่าว แต่ทั้งนี้การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

คณะกรรมการบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ) และคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และมีราคาซื้อขายและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 49.72 เข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง จาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ซึ่งถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการมอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้นทุกประการ

การพิจารณาวาระนี้ ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาตึกเกษมโภคย์ 6, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำรายการซื้อที่ดิน จากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	649,635,062	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	0.0000
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม	649,635,062	100.0000

หมายเหตุ

1. ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากวาระที่ 8 จำนวน 1 ราย รวมจำนวน 1,200 หุ้น รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุม 117 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 883,400,084 หุ้น
2. ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนนับจำนวน 233,765,022 หุ้น ทำให้มีจำนวนผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนนับจำนวนในวาระนี้ จำนวน 649,635,062 หุ้น

วาระที่ 9.2 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำรายการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากด้วยบริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการแนวราบเพิ่มเติม โดยศึกษาจากข้อมูลมหาภาคพบว่าในทำเลพหลโยธินและรามอินทรา ยังคงมีโอกาสที่น่าสนใจ ในภาพรวมจำนวนที่ขายได้ทั้งหมดจะเห็นว่าส่งหาริมทรัพย์ที่ขายได้คือ ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งมีหน่วยขายได้เป็นอันดับ 2 รองมาจากคอนโดมิเนียม กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในทำเลรามอินทราพบว่า ลูกค้ามีกำลังซื้อในระดับราคา 5 - 10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.3 ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้พัฒนาแบบและศึกษาความเป็นไปได้ในการทำโครงการเพิ่มเติม เห็นว่าที่ดินในทำเล รามอินทรา กม.9 ประเภทบ้านทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการ SENA Village 1 มีระดับราคา 4.69 - 5.5 ล้านบาท ปัจจุบันยอดขายประมาณร้อยละ 55 ที่ได้รับการตอบรับที่ดี บริษัทฯ จึงมองเห็นโอกาสที่จะพัฒนาโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ต่อเนื่องในทำเลรามอินทรา กม.9 โดยที่ดินดังกล่าวอยู่บริเวณที่ระบายสีแดง โดยโครงการอยู่บนถนนเส้นหลักกาญจนาภิเษก และเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานคร สายสีชมพู ซึ่งถือว่าเป็นโครงการที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการแนวราบและบ้านทาวน์เฮ้าส์

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะณิภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

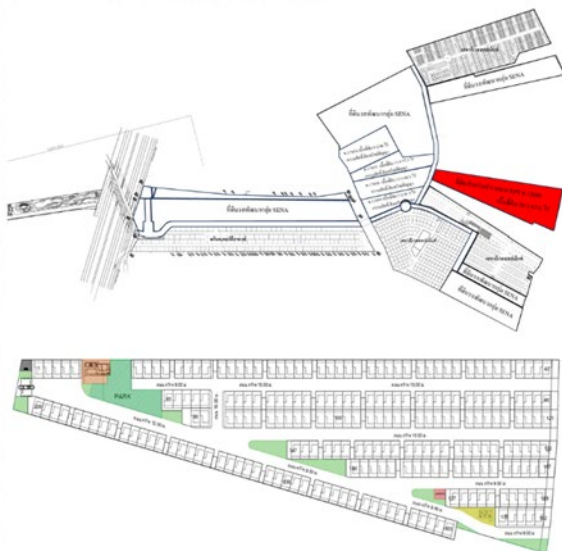
www.sena.co.th



ฝ่ายการตลาดของบริษัทฯ ได้สำรวจตลาดในทำเลต่าง ๆ ที่มีบ้านทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด และรวบรวมข้อมูลคู่แข่งทางในตลาด เพื่อกำหนดราคาผลิตภัณฑ์สำหรับการพัฒนาที่ดินดังกล่าว โดยประมาณการราคาขายโครงการในช่วงราคา 4.60 – 5.87 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สามารแข่งขันในทำเลรามอินทรา กม.9 ได้ ทั้งนี้ รายละเอียดของการวางผังการพัฒนาโครงการบนที่ดินขนาด 28-1-67.8 ไร่ ดังนี้

ข้อมูลโครงการ

ผังการพัฒนาโครงการ



การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

เนื้อที่พัฒนาโครงการ	28-1-67.8 ไร่
จำนวนยูนิตทั้งโครงการ	226 ยูนิต
ทาวน์โฮม	226 ยูนิต ราคาขายเฉลี่ย 5,538,924 บาท/ยูนิต

Financial Projection	Amount	%
Sale Value	1,251,796,800	100.00%
Promotion & Discount	0	0.00%
Revenue From Sales	1,251,796,800	100.00%
Land Cost	459,259,120	36.69%
Construction Cost	349,309,233	27.90%
Construction Management Cost	3,534,000	0.28%
Financial Cost	41,852,922	3.33%
Project Management Cost	0	0.00%
Gross Profit	398,041,525	31.80%
Commission Expense	6,258,984	0.50%
Promotion Expense	37,553,904	3.00%
Marketing Expense	18,776,952	1.50%
Management Expense	86,598,395	6.92%
EBIT	248,853,290	19.88%
Interest Expense (After Transfer)	0	0.00%
Corporate Income Tax	49,770,658	3.98%
Net Profit	199,082,632	15.90%



โดยบริษัทฯ กำหนดแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์อิสระสำหรับโครงการ ดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะโกมาตรย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

รูปแบบบ้านที่จะพัฒนาในแปลงที่ดินที่ทำรายการในครั้งนี



แบบบ้าน THEE+



ทาวน์โฮมอิสระขนาด 2 ชั้น

Modern Minimal Style

พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม. หน้ากว้าง 7.7 เมตร

ให้การอยู่อาศัยมีอิสระยิ่งกว่า ด้วยพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

เพิ่มความเป็นส่วนตัวและให้อากาศถ่ายเทได้มากขึ้น

พร้อมติดตั้ง Solar เพื่อช่วยประหยัดไฟ



ทำเลแปลงที่ดิน งามอินทรา กม.9

ลักษณะสินค้าและกลุ่มเป้าหมายของโครงการ เสนา วิลเลจ



กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

- ผู้บริหารระดับกลาง ระดับผู้จัดการขึ้นไป หรือ เจ้าของ SME ขนาดเล็ก หรือ ขนาดกลาง
- รายได้/ครอบครัว 50,000 – 100,000 บาท
- อายุ 30-45 ปี
- การศึกษาปริญญาตรี ขึ้นไป
- เพิ่งแต่งงานแล้ว มีลูกเล็ก 1-2 คน
- เดิมอยู่บ้านกับพ่อแม่ ต้องการความเป็นอิสระ
- ชอบเลี้ยงสัตว์ เป็นคนรักสุขภาพ ชอบออกกำลังกาย
- ชอบทำเลที่ตอบโจทย์ Lifestyle
- ต้องการความสะดวกในการเดินทาง ใกล้ห้างสรรพสินค้า ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้ทางด่วน ทำงานในย่าน CBD
- จำนวนสมาชิกในบ้านเฉลี่ย 2-3 คน/หลัง
- Smart Buyer เปรียบเทียบข้อมูลก่อนซื้อ
- รักสุขภาพ รักโลก เพราะชอบ Solar
- ขับรถ Honda CR-V, MG GS, Mazda CX-5, Nissan X-Trail SUV
- ติดตามเทรนด์สังคม ชอบการท่องเที่ยวแบบธรรมชาติ



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐประหาร ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินที่ดินขนาด 28 ไร่ สามารถวางแบบบ้านทาวนเฮ้าส์เป็นจำนวนทั้งหมด 226 ยูนิต และตั้งสมมติฐานราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5.5 ล้านบาท/ยูนิต ทำให้โครงการมีรายรับ 1,251 ล้านบาท กำไรขั้นต้นร้อยละ 31.8 และกำไรสุทธิร้อยละ 15.9 ซึ่งเป็นกำไรสัดส่วนที่อยู่ในเกณฑ์ที่บริษัท พึ่งพอใจ

บริษัทฯ ประสงค์จะทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง จาก บริษัท สิ้นทรัพย์ธัญญา จำกัด (“สิ้นทรัพย์ธัญญา”) ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 454,712,000 บาท รวมกับขนาดรายการในวาระ 9.1 นำขนาดรายการสองรายการมาคำนวณตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ ทำให้เกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดเกินกว่าร้อยละ 3 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อศึกษาความเหมาะสมในการลงทุนและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

จากนั้น นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด ได้สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ต่อการเข้าทำรายการซื้อที่ดิน 28 ไร่ต่อที่ประชุม ดังนี้

ข้อดี บริษัทฯ มีที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาต่อเนื่องจากโครงการเดิม โดยเป็นที่ดินที่มีขนาดที่ดินเหมาะสม ลดความเสี่ยงจากการไม่มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อเนื่อง และลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต นอกจากนี้ที่ดินตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ และมีความสะดวกสบายเนื่องจากใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูที่เปิดดำเนินการเมื่อปลายปี 2566 และการซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อนำมาพัฒนาโครงการทาวนเฮ้าส์แบบอิสระ ซึ่งต่อเนื่องจากโครงการแรก SENA Village 1 ที่ได้รับความนิยมจากผู้บริโภคเป็นจำนวนมาก ทำให้บริษัทฯ มีโครงการในลักษณะนี้อีกต่อเนื่อง และทำให้ทำเลรามอินทรา กม.9 มีสินค้าที่หลากหลายและระดับราคาที่แตกต่างกัน อีกทั้ง การพัฒนาหลาย ๆ โครงการในที่ดินที่อยู่ทำเลเดียวกัน ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการโครงการร่วมกันได้อย่างคุ้มค่าและประหยัดยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการนี้มีมูลค่าโครงการเพิ่มรวมประมาณ 1,274 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้รายได้ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในอนาคต ด้วยอัตรากำไรขั้นต้นตามประมาณการประมาณร้อยละ 31.80 และมีผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ประมาณร้อยละ 17.70 ต่อปี

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการลงทุนในครั้งนี้บริษัทฯ จะต้องกักเงินในสัดส่วนร้อยละ 70 ของเงินลงทุน ทำให้บริษัทฯ มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น และเงินส่วนหนึ่งจากเงินทุนภายในอีกร้อยละ 30 อาจทำให้มีผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินในช่วงที่ต้องใช้เงินลงทุน

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการย่อมมีความเสี่ยงที่โครงการอาจไม่ได้รับผลตอบแทนการลงทุนเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากปัจจัยภายนอกอื่น รวมถึง การลงทุนในช่วงแรก เนื่องจากยังไม่สามารถรับรู้รายได้ในช่วงก่อสร้างโครงการ อาจมีผลขาดทุนเกิดขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ก็ยังมีโครงการอื่น ๆ ที่สามารถช่วยลดผลกระทบได้ และความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ ซึ่งทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเตรียมการเข้าทำรายการที่ได้ดำเนินการไปแล้ว

นอกจากนี้ ความเหมาะสมของราคาซื้อที่ดิน เนื้อที่ 28-1-67.8 ไร่ รวมมูลค่า 454,712,000 บาท หรือตารางวาละ 40,000 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย โดยมีราคาเฉลี่ย 41,000 บาท ซึ่งถือว่าเป็นราคาที่เหมาะสม และโครงการลงทุนมีอัตราผลตอบแทนที่ดี ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าจากการพิจารณาข้อดีข้อเสียแล้วผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ และควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการดังกล่าว แต่ทั้งนี้การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะโภคย์ ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th



คณะกรรมการบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ) และคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และมีราคาซื้อขายและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล ตามรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น

คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นว่า การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล จึงเห็นควรอนุมัติการเข้าทำรายการฯ ดังนั้น จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ซึ่งถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการมอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้นทุกประการ

การพิจารณาวาระนี้ ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ทำรายการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	649,636,962	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	0.0000
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม	649,636,962	100.0000

หมายเหตุ

1. ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากวาระที่ 9.1 จำนวน 2 ราย รวมจำนวน 1,900 หุ้น รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุม 119 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 883,401,984 หุ้น
2. ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนจำนวน 233,765,022 หุ้น ทำให้มีจำนวนผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ จำนวน 649,636,962 หุ้น

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะณิกาศึกย์ ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 FAX: 02-541-5164

www.sena.co.th

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นใดเข้าพิจารณา สอบถามเพิ่มเติม หรือแสดงความคิดเห็นและให้คำ
เสนอแนะแก่บริษัทฯ สามารถเสนอสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นได้ในระเบียบวาระนี้

ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นใดเข้าพิจารณาและสอบถามเพิ่มเติมแต่ประการใด

ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะทุกท่าน และกล่าวปิดประชุมเวลา 11.30 น.



(นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์)

ประธานที่ประชุม



ผู้บันทึกรายงานการประชุม
(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)
เลขานุการบริษัท