

หนังสือบอกกล่าว
เชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

วันศุกร์ที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2567

เวลา 10.00 น.

ณ อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ชั้น 1
เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10310

เพื่อให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล
บริษัทฯ ขอเรียนให้ทราบว่าจะแจกของที่ระลึกในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ที่ IR 2024.009

วันที่ 29 มีนาคม 2567

เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566
 2. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56 – 1 One Report) ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code)
 3. ข้อมูลเบื้องต้นของกรรมการที่ครบกำหนดตามวาระและได้รับการเสนอชื่อกลับเข้าดำรงตำแหน่งหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ และข้อกำหนดคุณสมบัติกรรมการอิสระของบริษัท (เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 5 และวาระที่ 6)
 4. ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการใหม่ (เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 6)
 5. ข้อมูลการเปรียบเทียบค่าตอบแทนของกรรมการ (เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 7)
 6. รายนามผู้สอบบัญชี รายละเอียดค่าสอบบัญชี และรายชื่อบริษัทย่อยที่ใช้ผู้สอบบัญชีรายเดียวกัน (เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 8)
 7. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยบริษัท เช่น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำรายการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 9.1)
 8. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ กับ บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 9.2)
 9. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (เอกสารประกอบการพิจารณา วาระที่ 9.1 และวาระที่ 9.2)
 10. ประวัติโดยสังเขปของกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะ และคุณสมบัติกรรมการอิสระ
 11. หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. ข. และ ค.
 12. คำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม และการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม
 13. ข้อบังคับบริษัทเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
 14. ประกาศการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 15. การใช้รหัสคิวอาร์ (QR Code) สำหรับดาวน์โหลดแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56 – 1 One Report)
 16. แผนที่สถานที่จัดประชุม

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐดิถีภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ด้วยคณะกรรมการ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีมติให้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ณ สำนักงานของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) อาคารรัฐวิวัฒน์เกษม ชั้น 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566

ข้อเท็จจริงและเหตุผล การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 27 เมษายน 2566 บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 และได้จัดส่งรายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว พร้อมทั้งได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ แล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นแล้วพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้อย่างครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริงแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 1)

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เนื่องจากรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นดังกล่าวได้บันทึกไว้อย่างครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริงแล้ว

การลงมติ การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 รับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2566

ข้อเท็จจริงและเหตุผล บริษัทฯ ได้สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมาและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญซึ่งเกิดขึ้นในรอบปี 2566 ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56 – 1 One Report) ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) ที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้อย่างครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริงแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2)

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัทฯ และการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญซึ่งเกิดขึ้นในรอบปี 2566 โดยไม่ต้องมีการลงมติ

การลงมติ วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษม ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

วาระที่ 3 พิจารณานอมนุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับ รอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 112 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 48 ที่กำหนดให้คณะกรรมการบริษัท ต้องจัดให้มีการทำงานงบการเงิน ประจำปี 2566 ณ วันสิ้นสุดรอบบัญชีของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติในการประชุมสามัญประจำปี
งบการเงินสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของบริษัทฯ ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏอยู่ในหมวด "งบการเงิน" ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56 – 1 One Report) ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ (รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2**) ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

	รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม
สินทรัพย์รวม	(บาท)	21,631,322,838	25,491,954,843
หนี้สินรวม	(บาท)	13,262,184,400	15,224,880,988
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(บาท)	8,369,138,438	10,267,073,855
รายได้รวม	(บาท)	2,558,279,432	3,860,492,033
กำไรสุทธิ	(บาท)	553,668,210	406,684,953
กำไรต่อหุ้น	(บาท/หุ้น)	0.3839	0.2820

ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบทานงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองโดยผู้สอบบัญชี จาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด แล้ว และเห็นควรเสนอให้คณะกรรมการบริษัท เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ความเห็นคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติรับรองงบการเงิน ประจำปี 2566 สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบ และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

การลงมติ

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ ๓, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2566

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 45 กำหนดให้ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน และตามมาตรา 115 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 43 ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาความเหมาะสมของการจ่ายหรืองดเว้นการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน โดยต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติ

อนึ่ง บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินรวมของกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ อัตราการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน แผนการลงทุน ความต้องการในการใช้เงินทุนของบริษัทในแต่ละปี และความจำเป็น ความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจโดยรวม

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 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น จำนวน 893,472 บาท ซึ่งเมื่อรวมกับทุนสำรองที่ได้จัดสรรไว้แล้วที่มีอยู่จำนวน 181,754,841 บาท บริษัทฯ จะมีทุนสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 182,648,313 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผล สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย จำนวน 893,472 บาท ซึ่งเมื่อรวมกับทุนสำรองที่ได้จัดสรรไว้แล้วที่มีอยู่จำนวน 181,754,841 บาท บริษัทฯ จะมีทุนสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 182,648,313 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน
- 2) พิจารณานุมัติให้จ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงาน งวดวันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 จำนวนประมาณ 337,800,389 บาท หรือคิดเป็นอัตรา

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

หุ้นละ 0.234214 บาท โดยเงินปันผลที่เสนอจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยกำไรจาก
กิจการของบริษัทฯ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการ
ลงทุน (BOI) จำนวนประมาณ 7,831,540 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.005430
บาท และกำไรจากกิจการของ บริษัทฯ ที่ไม่ได้รับส่งเสริมการลงทุน (NON-BOI)
จำนวนประมาณ 329,968,489 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.228784 บาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายสำหรับเงินได้จากเงินปันผลในอัตราตามที่กฎหมาย
กำหนด

ข้อมูลเปรียบเทียบอัตราการจ่ายเงินปันผลในปีที่ผ่านมา เป็นดังนี้

รายการ	ปี 2564 (ปีที่ผ่านมา)	ปี 2565 (ปีที่ผ่านมา)	ปี 2566 (ปีที่ขออนุมัติ)
กำไรสุทธิ – งบเฉพาะกิจการ (บาท)	-	-	-
กำไรสุทธิ – งบการเงินรวม ส่วนของบริษัทใหญ่ (บาท)*	1,248,768,772	813,215,267	416,908,536*
เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น	0.211477	0.205288	0.234214
รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น (บาท)	304,040,600.22	296,000,449	337,800,389
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	40.00	40.00	81.00

หมายเหตุ: * เนื่องจากในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของ
ผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่จากงบการเงินรวม จำนวน 406,684,953 บาท บวกกลับ (ขาดทุน)จากการวัดมูลค่า
ยุติธรรม (Swap) ดอกเบี้ยหุ้นกู้ (IRS) จำนวน 10,223,583 บาท คงเหลือกำไรสุทธิจากงบการเงินรวม
จำนวน 416,908,536 บาท ดังนั้น ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ บริษัทฯ ต้องจ่ายเงินปันผล
จากส่วนที่เป็นกำไรสุทธิที่ได้จากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีอัตราการจ่ายเงินปันผล
อยู่ที่ร้อยละ 81 ของกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังกล่าวแล้ว

โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่
13 พฤษภาคม 2567 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) และจ่ายเงินปันผลภายใน
วันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอนเนื่องจากต้อง
นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่ออนุมัติต่อไป

การลงมติ

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมด
ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2567

ข้อเท็จจริงและเหตุผล เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 16 ที่กำหนดให้ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่อีกวาระก็ได้ โดยในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่

1	นายกมล	ธรรมาภิชา นนท์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน
2	ผศ.ดร. เกษรา	ธัญลักษณ์ ภาคย์	กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง
3	นางสาวอุมาพร	ธัญลักษณ์ ภาคย์	กรรมการบริษัท

อนึ่ง เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแสดงถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน บริษัทฯ ได้ให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอชื่อบุคคลที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถเหมาะสม เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เป็นการล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยบริษัทฯ ได้เผยแพร่หลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ <http://www.sena.co.th> ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคล เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ แต่อย่างใด

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) จึงได้ดำเนินการตามกระบวนการสรรหาตามหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากความเหมาะสม อันประกอบด้วยคุณสมบัติ คุณวุฒิ ประสบการณ์ ทักษะ และความเชี่ยวชาญในวิชาชีพ รวมถึงองค์ประกอบของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ตลอดจนประสิทธิภาพ และผลการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการบริษัทในช่วงที่ผ่านมา และเห็นว่า กรรมการทั้ง 3 คน มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กำหนด และไม่มีลักษณะต้องห้าม รวมถึงมีคุณสมบัติประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ที่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริหารธุรกิจ อันเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างยิ่ง ตลอดจนในช่วงที่ผ่านมา กรรมการทุกคนปฏิบัติหน้าที่กรรมการและกรรมการชุดย่อยได้เป็นอย่างดีและมีประสิทธิภาพอย่างมาก รวมถึงแสดงความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างสูง ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาได้พิจารณาแล้วว่า นายกมล ธรรมมาธิชา นนท์ กรรมการอิสระ มีคุณสมบัติการเป็นกรรมการอิสระครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญโดยเฉพาะอันเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจ ของบริษัทฯ อย่างยิ่ง ตลอดจนสามารถแสดงความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้อย่างเป็นอิสระ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเป็นประโยชน์อย่างสูงต่อบริษัทฯ อนึ่ง แม้ว่าการที่ นายกมล ธรรมมาธิชา นนท์ ได้รับเลือกให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระต่อไปอีกวาระหนึ่งนั้น เป็นการดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระต่อเนื่องเกินกว่าระยะเวลา 9 ปี แต่เนื่องจาก นายกมล ธรรมมาธิชา นนท์ มีคุณสมบัติครบถ้วนและเป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนด อีกทั้งในขณะที่ยังดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระนั้น ได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นอย่างดี โดยได้นำความรู้ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ เพื่อให้ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ในการกำหนดกลยุทธ์ และนโยบาย การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งต่อเนื่องจะมีความรู้และ ประสบการณ์เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นอย่างดี ทั้งนี้ กรรมการอิสระที่ดำรง ตำแหน่งต่อเนื่องยังคงสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) จึงได้ลงคะแนนเสียงพิจารณาเป็นรายบุคคลเห็นสมควรให้ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการทั้ง 3 ท่าน ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามกำหนดวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง

ความเห็นคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อ ได้พิจารณาโดยผ่าน กระบวนการกลั่นกรอง อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ตามหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ ของบริษัทฯ แล้วเห็นว่า กรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อทั้ง 3 ท่าน มีคุณสมบัติตามที่กฎหมาย บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด และไม่มีลักษณะต้องห้ามแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ บริษัทตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงมีคุณสมบัติประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ที่เหมาะสมกับการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการบริหารธุรกิจ อันเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างยิ่ง ตลอดจนในช่วงที่ผ่านมา กรรมการทุกคนปฏิบัติหน้าที่กรรมการและกรรมการชุดย่อยได้เป็นอย่างดีและมีประสิทธิภาพอย่างมาก รวมถึงแสดงความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างสูง ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาลั่นกรองตามหลักเกณฑ์แล้วมีความเห็นว่า นายกมล ธรรมาณิชานนท์ กรรมการอิสระ มีคุณสมบัติการเป็นกรรมการอิสระครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่เป็นผู้มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียต่อบริษัทฯ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญโดยเฉพาะอันเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างยิ่ง ตลอดจนสามารถแสดงความคิดเห็น และให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้อย่างเป็นอิสระ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเป็นประโยชน์อย่างสูงต่อบริษัทฯ จึงเห็นสมควรตามข้อเสนอของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้ง (1) นายกมล ธรรมาณิชานนท์ (2) ผศ.ดร.เกษรา รัญลักษณ์ภาคย์ และ (3) นางสาวอุมาพร รัญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามกำหนดวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง โดยรายละเอียดประวัติของบุคคลทั้ง 3 ท่าน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3 ทั้งนี้ ผู้ได้รับการเสนอชื่อลำดับที่ (1) มีคุณสมบัติความเป็นอิสระครบถ้วนตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัทฯ (รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3)

การลงมติ

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือในการเลือกตั้งกรรมการหนึ่ง (1) คน
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่ง (1) เสียงเป็นเสียงชี้ขาด

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ เพื่อการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ในการเลือกตั้งกรรมการในครั้งนี้จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระแต่ละรายต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อพิจารณาแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ โดยพิจารณาอนุมัติเพิ่มจำนวนกรรมการบริษัท จากเดิม 11 คน เป็น 12 คน เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจ เพิ่มประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการ และบริหารความเสี่ยง จึงจำเป็นต้องมีผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถเข้ามาช่วยบริหารงานของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) จึงได้ดำเนินการตามกระบวนการสรรหาตามหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากความเหมาะสม อันประกอบด้วยคุณสมบัติ คุณวุฒิ ประสบการณ์ ทักษะ และ ความเชี่ยวชาญในวิชาชีพ รวมถึงองค์ประกอบของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ตลอดจนประสิทธิภาพ และเห็นว่านางชุตินา อรรถวรรัตน์ มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด และไม่มีลักษณะต้องห้าม รวมถึงมีคุณสมบัติ ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ที่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการบริหารธุรกิจ อันเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างยิ่ง

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาได้พิจารณาแล้วว่า นางชุตินา อรรถวรรัตน์ มีคุณสมบัติ การเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญโดยเฉพาะอันเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างยิ่ง ตลอดจนสามารถแสดงความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้อย่างเป็นอิสระ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเป็นประโยชน์อย่างสูงต่อบริษัทฯ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ดังนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จึงได้ลงคะแนนเสียงพิจารณาเห็นสมควรให้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งนางชุติมา อรรถวรวรัตน์ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระของบริษัทฯ

ความเห็นคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาโดยผ่านกระบวนการกลั่นกรอง อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ตามหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการของบริษัทฯ แล้วเห็นว่า นางชุติมา อรรถวรวรัตน์ มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งมีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด และไม่มีลักษณะต้องห้ามแต่งตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงมีคุณสมบัติประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ที่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการบริหารธุรกิจ อันเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างยิ่ง นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณากลั่นกรองตามหลักเกณฑ์แล้วมีความเห็นว่า นางชุติมา อรรถวรวรัตน์ กรรมการอิสระ มีคุณสมบัติการเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่เป็นผู้มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียต่อบริษัทฯ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญโดยเฉพาะอันเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างยิ่ง ตลอดจนสามารถแสดงความคิดเห็น และให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้อย่างเป็นอิสระ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเป็นประโยชน์อย่างสูงต่อบริษัทฯ จึงเห็นสมควรตามข้อเสนอของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้ง นางชุติมา อรรถวรวรัตน์ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระของบริษัทฯ โดยรายละเอียดประวัติของนางชุติมา อรรถวรวรัตน์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (4) และมีคุณสมบัติความเป็นอิสระครบถ้วนตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัทฯ (รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย (3))

การลงมติ

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2567

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 28 ที่กำหนดให้การกำหนดค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย จะต้องได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ดังนี้

1. ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย มีการทบทวนค่าตอบแทน และพิจารณาเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปี
2. นโยบายกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยแต่ละคนสะท้อนภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบ โดยเปรียบเทียบค่าตอบแทนในอุตสาหกรรมเดียวกัน
3. การพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย จะพิจารณากลับกรองโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งจะพิจารณาถึงความเหมาะสม ตามนโยบายกำหนดค่าตอบแทน โดยเปรียบเทียบค่าตอบแทนในอุตสาหกรรมเดียวกันของปีก่อน รวมถึงพิจารณาจากการขยายตัวทางธุรกิจ และการเติบโตทางผลกำไรของบริษัทฯ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้พิจารณาลักษณะที่กำหนดค่าตอบแทนกรรมการจากผลประกอบการ ผลการปฏิบัติงาน อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการ การเติบโตและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สภาพคล่องทางธุรกิจ และผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการแต่ละคน และเห็นสมควรนำเสนอคณะกรรมการบริษัท ให้เสนอผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 ในรูปแบบเบี้ยประชุมกรรมการ โดยประมาณการค่าตอบแทนกรรมการทั้งปี 2567 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 3,880,000 บาท ซึ่งเป็นจำนวนเดียวกันกับ ปี 2566 โดยไม่มีค่าตอบแทนผลประโยชน์อื่น จากการพิจารณาดังกล่าวข้างต้น จึงเห็นสมควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติกำหนด ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2567 ดังนี้

ค่าตอบแทนกรรมการในรูปแบบของเบี้ยประชุม

1. กรรมการบริษัท
 - ประธานกรรมการ 60,000 บาท/ครั้ง
 - กรรมการอิสระ 40,000 บาท/ครั้ง
 - กรรมการ 10,000 บาท/ครั้ง
2. กรรมการตรวจสอบ
 - ประธานกรรมการตรวจสอบ 40,000 บาท/ครั้ง
 - กรรมการตรวจสอบ 20,000 บาท/ครั้ง

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

3. กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	20,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	10,000 บาท/ครั้ง
4. กรรมการบริหารความเสี่ยง	
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	20,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000 บาท/ครั้ง
5. กรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน	
- ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน	20,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน	10,000 บาท/ครั้ง

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นสมควรตามความเห็นของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนแก่กรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 ในรูปแบบเบี้ยประชุมกรรมการ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 3,880,000 บาท ซึ่งเป็นจำนวนเดียวกันกับปี 2566 โดยไม่มีค่าตอบแทนผลประโยชน์อื่น (รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5**)

การลงมติ การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567

ข้อเท็จจริงและเหตุผล เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 38(จ) ที่กำหนดให้ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัทฯ นอกจากนี้ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนกำหนดให้บริษัทจดทะเบียนมีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทมาแล้ว 7 รอบบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยสามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายใหม่ที่สังกัดสำนักงานสอบบัญชีเดียวกับผู้สอบบัญชีรายเดิมก็ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่จากการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 7 รอบบัญชีติดต่อกันนับแต่วันที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ 8, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 โดยได้ประเมินจากความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ทักษะ ความรู้ ความสามารถของทีมงาน และประสบการณ์ในการตรวจสอบอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจที่จะได้รับ และความเหมาะสมของค่าสอบบัญชีแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2567 ดังมีรายชื่อดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	นามสกุล	ทะเบียนเลขที่	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีให้บริษัท (ปีที่ลงนาม)
1	นายเจษฎา	หังสพฤกษ์	3759 และ/หรือ	6 ปี (2550-51,2559-62)
2	นายโกมินทร์	ลินปราชญา	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	นางสุนณา	เสนิงค์ ณ อุดยยา	5897 และ/หรือ	2 ปี (2563-2564)
7	นางสาวกชมน	ชูนห้วน	11536 และ/หรือ	4 ปี (2563-2566)
8	นายวรพล	วิริยะกุลพงศ์	11181 และ/หรือ	2 ปี (2563-2564)
9	นายพจน์	อัครสันติชัย	4891 และ/หรือ	-
10	นายวิเชียร	ปรุงพานิช	5851 และ/หรือ	2 ปี (2563-2564)
11	นายสุพจน์	มหันตชัยสกุล	12794 และ/หรือ	1 ปี (2565)
12	นางสาวกัญจน์วารี	ศักดิ์ศรีบวร	13273 และ/หรือ	1 ปี (2564)
13	นางสาวบงกชรัฐ	สรวมศิริ	13512 และ/หรือ	-
14	นายธนาทิตย์	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	-
18	นายภัทรชนน	ชูเศษ	14660 และ/หรือ	-
19	นางสาวคณิดา	สว่างวงษ์	14943 และ/หรือ	-
20	นางสาวกนิดา	วิจิตสรณ์	14937 และ/หรือ	-
21	นางสาวสุนิสา	โพธิจันทร์	14684	-

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๑, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีข้างต้นคนใดคนหนึ่ง หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และลงนามในรายงานการสอบบัญชี ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับ ประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีแต่ละท่าน ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6**

ทั้งนี้ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด และผู้สอบบัญชีที่เสนอแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบและไม่มีความสัมพันธ์และ/หรือไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ บริษัทฯขอขอยุติการผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด และไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้ว เห็นสมควรเสนอให้กำหนดค่าสอบบัญชีสำหรับรอบ ปี 2567 ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีรวมทั้งสิ้น 3,400,000 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าสอบบัญชี (บาท) :

รายการ	ปี 2566	ปี 2567 (ปีที่เสนอขอ)
● งบการเงินรวม	738,050	1,200,000
● บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ 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 และเป็นผู้สอบทานงบการเงินบริษัทย่อยโดยผู้สอบบัญชีอื่นจำนวน 27 บริษัท (รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6**)

ความเห็นคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นชอบตามข้อเสนอขอของคณะกรรมการตรวจสอบ และเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3759 และ/หรือ นายโกมินทร์ ลิ่นปราศรัยา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3675 และ/หรือ นายจิโรจ ศิริโรโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5113 และ/หรือ นางสาวกรรณิการ์ วิภาณูรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7305 และ/หรือ นางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4713 และ/หรือ นางสาวมณฑา เสนีวงศ์ ณ อยุธยา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5897 และ/หรือ นางสาวกชมน ชุ่มห้วน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 11536 และ/หรือ นาย

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

วรพล วิริยะกุลพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 11181 และ/หรือ นายพจน์ อิศวสันตวิชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4891 และ/หรือ นายวิเชียร ปรงพาณิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5851 และ/หรือ นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 12794 และ/หรือ นางสาวกัญจน์วราภ คักดีศรีบวร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 13273 และ/หรือ นางสาววงกขรัฐ สรวมศิริ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 13512 และ/หรือ นายธนาพิศย์ วัชรเสถียรภาพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 13646 และ/หรือ นายสมชาย เลิศยงยุทธ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 13314 และ/หรือ นางสาวอรุณรัตน์ แสนประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 14348 และ/หรือ นายกิตติพัฒน์ แซ่โล่ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 14659 และ/หรือ นายภัทรชนน ชูเศษ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 14660 และ/หรือ นางสาวคณิดา สว่างวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 14943 และ/หรือ นางสาวภานิดา วิจิตสรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 14937 และ/หรือ นางสาวสุนิสา โปธิจันทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 14684 แห่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 และพิจารณากำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชี สำหรับรอบปี 2567 ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 3,400,000 บาท และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของสำนักงาน ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้ (รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6)

การลงมติ

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 9 พิจารณาอนุมัติให้ทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จำนวน 2 รายการ ดังนี้

- (1) บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำรายการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด
- (2) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำรายการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

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

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เนื่องด้วย คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เช่น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ย่อย” หรือ “SENX”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 49.72 เข้าทำรายการซื้อที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา จากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“สินทรัพย์ธัญญา”) ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 146,016,000 บาท หรือคิดเป็น 42,250 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติให้นำรายการดังกล่าว เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ทั้งนี้ การซื้อที่ดินโดยบริษัทย่อยดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการ ของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567) ได้แก่ รายการซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด โดย บริษัทฯ ซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็น ร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (รายละเอียดการเข้าทำรายการ ดังกล่าว ปรากฏใน สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน – การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ) ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำ รายการในครั้งนี้

ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา โดยบริษัทย่อยในครั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อความเห็นเกี่ยวกับ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๑, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

นอกจากนี้ การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา เข้าขายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 0.57 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ด้วย (รายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ) ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ซึ่งตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ถือเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 และไม่มีผลกระทบต่อหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการข้างต้น เข้าขายเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่นำเสนอรายการเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ ต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๓ ชั้น ถนนสุขุมวิท แขวง บางนา เขต บางนา กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- 1) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว
- 2) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น
- 4) จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด และ
- 5) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

โดยรายละเอียดของรายการปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 7 พร้อมเอกสารแนบท้าย และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการนี้ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 9

อีกทั้ง เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 พิจารณาอนุมัติมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับกรซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ปัญญา จำกัด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การเจรจาเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (2) การกำหนดและ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดิน (3) การลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดิน (4) การติดต่อ ลงนาม และยื่นเอกสารคำขอต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ (5) การดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินจนเสร็จการ

ความเห็นคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ) และคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และมีราคาซื้อขายและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล รวมทั้งรายการซื้อที่ดินดังกล่าวมีเหตุผลและความจำเป็นในการให้ SENX เข้าซื้อเพื่อนำมาเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจากการศึกษาความเป็นไปทางการเงินจะเห็นว่า

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การซื้อที่ดินแปลงนี้เพิ่มทำให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุนมากขึ้น ส่งผลให้โครงการมีความเป็นไปได้ที่จะทำกำไรมากกว่าในกรณีที่ไม่ได้ซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล ดังนั้น จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้ บริษัท เช่น 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

การลงมติ

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

วาระที่ 9.2 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำรายการซื้อที่ดิน จาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เนื่องด้วยบริษัทฯ มีแผนสืบเนื่องจากการพัฒนาโครงการ SENA Village รามอินทรา กม.9 มียอดขายบ้านทาวน์เฮ้าส์อิสระตาม Concept ของโครงการอยู่ในเกณฑ์ดี ทางบริษัทฯ มองเห็นโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อเนื่อง เพื่อช่วงชิงส่วนแบ่งทางการตลาด จึงเลือกพัฒนาโครงการในทำเลเดิม โดยจะมีการใช้แบบบ้านทาวน์เฮ้าส์อิสระเหมือนกันแต่อาจมี gimmick ในการออกแบบบ้านให้มีความแตกต่างในฟังก์ชันการใช้งานเพื่อเพิ่มจุดขายของโครงการ และเป็นการเพิ่มสินค้าในระดับที่ต่ำกว่าบ้านแฝดเพิ่มขึ้น เพื่อเก็บ Demand ของลูกค้าที่เข้ามาชมโครงการบ้านแฝดแล้วอาจมีงบประมาณไม่เพียงพอ ซึ่งถือว่าทาวเฮ้าส์อิสระมีส่วนที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการบ้านแฝดได้ในระดับหนึ่ง และในภาพรวมกลุ่มโครงการในทำเลรามอินทราของบริษัท มีสินค้าที่หลากหลาย และครอบคลุมระดับราคามากขึ้น เพื่อตอบสนองความสามารถในการซื้อของลูกค้าที่แตกต่างกัน ตามรายละเอียด ดังนี้

บริษัทฯ ซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่ดินรวม 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ SENA PARK RESIDENCES แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร จาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“สินทรัพย์ธัญญา”) ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 454,712,000 บาท หรือคิดเป็น 40,000 บาท ต่อ ตาราง

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

วา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ทั้งนี้ การซื้อที่ดินดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567) ได้แก่ รายการซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด โดย บริษัท เซ็นเอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (รายละเอียดการเข้าทำรายการดังกล่าว ปรากฏในสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน – การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย) ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้นี้

ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา โดยบริษัทฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียรวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

นอกจากนี้ การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญาในรายการนี้ เข้าขายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำ รายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้ แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือ จำหน่ายไป”) เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตาม เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 1.78 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งเมื่อนับรวมกับ ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่ คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ด้วย (รายการซื้อที่ดิน ของบริษัทย่อย) ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ซึ่งตาม ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ถือเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 และไม่มีกรออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ สามารถ ดำเนินการได้ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและ เปิดเผยแพร่สารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่ต้องขออนุมัติการเข้าทำ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการข้างต้น เข้าขายเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกันด้วย ซึ่ง จากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่นำเสนอ รายการเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ ต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้อง กัน โดยบริษัทฯ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังกล่าว
- 2) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาด หลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการ เข้าทำรายการเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

- 4) จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด และ
- 5) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

โดยรายละเอียดของรายการปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 8 พร้อมเอกสารแนบท้าย และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการนี้ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 9

อีกทั้ง เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 พิจารณาอนุมัติมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การเจรจาเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (2) การกำหนดและ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดิน (3) การลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดิน (4) การติดต่อ ลงนาม และยื่นเอกสารคำขอต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ (5) การดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินจนเสร็จการ

ความเห็นคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ) และคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็น การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และมีราคาซื้อขายและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล รวมทั้งรายการซื้อที่ดินดังกล่าวมีเหตุผลและความจำเป็น ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าการลงทุนซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวฯ เป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาด สร้างจุดแข็งเรื่องกรรมสิทธิ์ดินครบทุกระดับราคาถือเป็นเหตุผลที่ดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาชมโครงการ และตัดสินใจซื้อได้ อีกทั้งการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีโครงการเดิมอยู่แล้วนั้นจะทำให้บรรยากาศของการอยู่อาศัยเป็นชุมชน ส่งเสริมกันและกันในแต่ละโครงการ น่าจะเป็นอีกโครงการหนึ่งที่ช่วยกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าได้ภายใต้ภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

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

ผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ให้พิจารณาอนุมัติต่อไป **การลงมติ** การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาเห็นควรให้มีวาระอื่น ๆ นี้ไว้ในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถาม หรือ และ/หรือ ให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ แก่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ

อนึ่ง ตามที่บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เป็นกรล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <http://www.sena.co.th> นั้น ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 จึงไม่มีวาระเพิ่มเติมใด ๆ จากผู้ถือหุ้น

อนึ่ง บริษัทฯ ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 (Record Date) ในวันที่ 22 มีนาคม 2567 บริษัทฯ จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมตามวันเวลาและสถานที่ดังกล่าว โดยทางบริษัทฯ ได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมในครั้งนี้อยู่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.sena.co.th) ตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2567 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสพิจารณาวาระต่าง ๆ ก่อนวันประชุม

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นโปรดเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้นโดยผู้ถือหุ้นจะต้องแสดงเอกสารที่แสดงความเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมตามที่ระบุไว้ในเอกสารที่แนบทำยื่นต่อประธานที่ประชุมก่อนเข้าร่วมประชุมด้วย ซึ่งบริษัทฯ จะเปิดให้ลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ของวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 ณ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) อาคารรัฐลักษณะณภาคย์ (ชั้น 1) เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10310

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศไทยยังคงดำเนินอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มีความห่วงใยในสุขอนามัยและความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ซึ่งกำหนดประชุมในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 บริษัทฯ จึงขอแจ้งให้ทราบถึงมาตรการและแนวปฏิบัติ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะณภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สำหรับการเข้าร่วมประชุม เพื่อลดความเสี่ยง และเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การจัดประชุมในครั้งนี้ บริษัทฯ จัดที่นั้งประชุมแบบเว้นระยะห่างทางสังคม (social distancing) จึงทำให้จำนวนที่นั้งประชุมมีจำนวนจำกัดประมาณ 100 ที่นั้ง บริษัทฯ จึงขอความร่วมมือท่านผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ แทนการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง (รายละเอียดกรรมการอิสระที่เสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 **ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 10**)

ในการนี้ ผู้ถือหุ้นซึ่งประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ สามารถส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมเอกสารประกอบที่ถูกต้องครบถ้วน โดยระบุความประสงค์ในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระมายังบริษัทฯ ทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของบริษัทฯ ภายในวันที่ 18 เมษายน 2567

2. เพื่อให้การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างรัดกุม ป้องกันและลดโอกาสเสี่ยงต่อการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ ขอความร่วมมือท่านผู้ถือหุ้นส่งคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมมายังบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยโปรดระบุชื่อและนามสกุลของท่านผู้ถือหุ้น และส่งมายังช่องทาง ดังนี้

- 1) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ir@sena.co.th หรือ
- 2) แนบมาพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะข้างต้น โดยบริษัทฯ จะบันทึกคำถามและคำตอบไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสม

3. ในกรณีผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นประสงค์เข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง บริษัทฯ ขอความร่วมมือผู้เข้าร่วมประชุม สวมใส่หน้ากากอนามัยระหว่างเข้าร่วมการประชุม

4. บริษัทฯ ขอความรับผิดชอบต่อรับประทานอาหารและเครื่องดื่มภายในบริเวณห้องประชุม เพื่อลดความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทั้งนี้ มาตรการ และแนวปฏิบัติดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามประกาศที่ทางราชการกำหนดเพิ่มเติม โดยหากมีการเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ จะประกาศมาตรการและแนวทางปฏิบัติที่แก้ไขเพิ่มเติมให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ จะจัดเตรียมแอลกอฮอล์เจลล้างมือไว้บริการท่านตามจุดต่าง ๆ บริเวณสถานที่ประชุมอย่างเพียงพอและจะประสานกับสถานที่จัดการให้มีการทำความสะอาดอุปกรณ์ และบริเวณที่มีผู้สัมผัสเป็นจำนวนมาก เช่น รวบบันได ลูกบิดประตู ห้องน้ำด้วยน้ำยาทำความสะอาด หรือแอลกอฮอล์ 70% อย่างสม่ำเสมอ

หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ หรือไม่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมดังกล่าว โปรดมอบฉันทะแก่บุคคลที่ท่านเห็นสมควร หรือโปรดมอบฉันทะแก่กรรมการอิสระที่บริษัทฯ เสนอให้เข้าประชุมแทน รายละเอียดปรากฏ ตามเอกสาร **สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 10** โดยใช้แบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะตามเอกสาร **สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 11** ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดเตรียมการแสดมปีสำหรับปิดหนังสือมอบฉันทะเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ท่าน ณ บริเวณจุดลงทะเบียน

ผู้ถือหุ้นที่มีความประสงค์จะมอบฉันทะให้กับกรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งของบริษัทฯ เป็นผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในนามผู้ถือหุ้นได้ โดยบริษัทฯ มีกรรมการอิสระที่สามารถรับมอบฉันทะจากท่านได้ดังนี้

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐถุณกัณณ์ถุณกัณณ์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวงว กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ อายุ 77 ปี ตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
ที่อยู่: บ้านเลขที่ 42 ซ.ปราโมทย์ ถนนสุวงศ์ บางรัก กรุงเทพฯ
- นายสัมมา คิตลิน อายุ 67 ปี ตำแหน่ง กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
ที่อยู่: บ้านเลขที่ 67/347 ซอยแจ้งวัฒนะ 10 แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ
(โปรดดูรายละเอียดของกรรมการอิสระที่เป็นผู้รับมอบฉันทะตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 10**)

ทั้งนี้ เพื่อให้จำนวนหุ้นและจำนวนผู้ถือหุ้นครบองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด โดยจะต้องมีจำนวนหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ มาเข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม เพื่อความสะดวกและความรวดเร็วในการประชุม บริษัทฯ ขอความร่วมมือจากผู้ถือหุ้นซึ่งประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ โปรดกรุณาส่งหนังสือมอบฉันทะมายังบริษัทฯ ก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วันทำการ

บริษัทฯ ใคร่ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นได้โปรดทราบและปฏิบัติตามเงื่อนไขและวิธีการลงทะเบียนผู้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น การมอบฉันทะ และการออกเสียงลงคะแนนดังที่กำหนดในเอกสาร (**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 12**) และเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนโปรดนำหนังสือนัดประชุม แบบฟอร์มการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมมาแสดงเพื่อยืนยันตนในการเข้าร่วมประชุมด้วย

ทั้งนี้ เพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นได้รับประโยชน์สูงสุดจากการประชุมรวมทั้งเป็นการรักษาสิทธิประโยชน์ของท่านอย่างเต็มที่ หากท่านมีคำถามที่ต้องการให้ชี้แจงในประเด็นของระเบียบวาระที่นำเสนอในครั้งนี้อาจส่งคำถามล่วงหน้ามาที่บริษัทฯ โดยใช้จดหมายอิเล็กทรอนิกส์มาที่ ir@sena.co.th หรือโทรสารหมายเลข 02-938-9875

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวก บริษัทฯ ได้จัดทำแผนที่สถานที่จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 16**)

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

ประธานกรรมการ

เลขานุการบริษัท

โทร 0-2541-4642 ต่อ 10750

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ 8, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

ของ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

วัน เวลา สถานที่ประชุม

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดประชุมขึ้น เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 27 เมษายน 2566 เวลา 10.00 น. ณ อาคารรัฐสภาชั้น 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

เริ่มการประชุม

นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 บริษัทฯ จะทำการเก็บ ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมไปถึง ภาพนิ่ง เสียง และภาพเคลื่อนไหวของผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน เพื่อการบันทึกและการจัดทำรายงานการประชุม การบริหารจัดการการประชุม เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทุกท่านสามารถศึกษารายละเอียดประกาศการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบท้ายหนังสือเชิญประชุมและที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในการกำหนดระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือ เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2566 ซึ่งได้เผยแพร่หลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนดไว้ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปรากฏว่า เมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าว ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือ เสนอชื่อบุคคลใด เข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทแต่อย่างใด

ประธานฯ ได้แจ้งที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีระเบียบวาระการประชุมทั้งสิ้น 12 วาระ ดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565
- วาระที่ 2 รับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2565
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้น 1, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2565
- วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนผู้ที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2566
- วาระที่ 6 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2566
- วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566
- วาระที่ 8 พิจารณาและอนุมัติออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO)
- วาระที่ 9 พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่าย และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- วาระที่ 10 พิจารณาและอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- วาระที่ 11 พิจารณาจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และ ครั้งที่ 15 (SENA-WO)
- วาระที่ 12 เรื่องอื่น ๆ

จากนั้นก่อนเริ่มพิจารณาตามระเบียบวาระการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณวรรณิษา หัตถมาศ ผู้ช่วยหัวหน้าแผนกฝ่ายกำกับดูแลกิจการ ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุมแทนเลขานุการบริษัท (“ผู้ดำเนินการประชุม”) เพื่อดำเนินการในลำดับต่อไป

ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุมว่า ในขณะที่เริ่มประชุมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 54 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 6,462,352 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.45 และโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 47 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 890,925,869 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 61.77 รวมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมจำนวน 101 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 897,388,221 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 62.22 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ 1,442,272,398 หุ้น ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 30 แล้ว

ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศไทยยังคงดำเนินอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มีความห่วงใยในสุขอนามัยและความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงการแพร่ระบาดของโรคเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ จึงมีมาตรการและแนวปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุม เพื่อลดความเสี่ยง และเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- 1) บริษัทฯ จัดที่นั่งประชุมแบบเว้นระยะห่างจากกันไม่น้อยกว่า 1 เมตร เพื่อลดความแออัดของผู้เข้าร่วมประชุม
- 2) บริษัทฯ ขอความร่วมมือผู้เข้าร่วมประชุม สวมใส่หน้ากากอนามัยตลอดระยะเวลาที่เข้าร่วมการประชุม
- 3) บริษัทฯ จัดและไม่นำอนุญาตให้รับประทานอาหารและเครื่องดื่มภายในบริเวณห้องประชุม เพื่อลดความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
- 4) บริษัทฯ จัดเตรียมแอลกอฮอล์เจลล้างมือไว้บริการท่านตามจุดต่าง ๆ บริเวณสถานที่ประชุมอย่างเพียงพอ และบริเวณที่มีผู้สัมผัสเป็นจำนวนมาก

จากนั้นผู้ดำเนินการประชุมได้กล่าวแนะนำคณะกรรมการบริษัท ที่ปรึกษาของบริษัทฯ ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้อย่างเรียบร้อยเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น ดังนี้

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ | ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ |
| 2. ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ | ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 3. นายกมล ธรรมมาณีนานนท์ | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |
| 4. นายวรวิทย์ ชัยลิมนพนตรี | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |
| 5. นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 6. พลตำรวจเอกอชิรวิทย์ สุพรรณเภสัช | กรรมการและกรรมการอิสระ |
| 7. นายสัมมา คีตสิน | กรรมการและกรรมการอิสระ |
| 8. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการ |
| 9. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการและกรรมการผู้จัดการ |
| 10. นางสาวอุมาพร ธีญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการ |
| 11. นางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์ | กรรมการและเลขานุการบริษัท |

กรรมการของบริษัทฯ มีจำนวน 11 ราย กรรมการที่เข้าประชุมในครั้งนี้นับเป็นสัดส่วนของกรรมการทั้งหมด เท่ากับร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ที่ปรึกษาของบริษัทฯ ผู้เข้าร่วมประชุม

นายผดุงชัย เกียรติสุวรรณ

ผู้สอบบัญชี จาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด จำนวน 2 ท่าน ได้แก่

1. นางสาวกชมน ชุณหวัน
2. นางสาวสุธิชา เมฆนิติ

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ที่ปรึกษากฎหมาย จาก บริษัท สำนักกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด จำนวน 2 ท่าน ได้แก่

1. นางสาวนริศรา ไสวแสนยากร
2. นางสาวนัฐรินทร์ จำนงค์วัฒน์

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ในวันนี้ มีวาระการประชุมจำนวน 12 วาระ ตามรายละเอียดในหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุม ที่บริษัทฯ ได้จัดส่งเพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุมแล้ว

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการประชุมและการลงมติ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

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

การลงมติในการประชุมเป็นการลงมติแบบเปิดเผย ไม่ใช่การลงมติแบบลับ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการลงคะแนน ก่อนการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นลงลายมือชื่อในบัตรลงคะแนน

ในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุมจะสอบถามว่า มีผู้ใดไม่เห็นด้วยหรือคัดค้านหรือไม่ และขอให้ทำเครื่องหมายในช่อง ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียงในบัตรลงคะแนน และยกมือขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัท เก็บบัตรลงคะแนนและนำไปตรวจนับ สำหรับผู้คัดค้านเห็นด้วย ขอให้ทำเครื่องหมายในช่อง เห็นด้วย ในบัตรลงคะแนนและส่งคืนแก่เจ้าหน้าที่หลังเสร็จสิ้นการประชุม ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเก็บบัตรลงคะแนนผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและใช้เป็นหลักฐาน แต่ไม่มีผลกระทบต่อผลคะแนนที่ประกาศไปแล้ว ทั้งนี้ ในวาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ จะขอให้ลงคะแนนอนุมัติแต่งตั้งกรรมการ เป็นรายบุคคล

บัตรลงคะแนนในลักษณะดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสีย

- 1) บัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง
- 2) บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่าและไม่มีลายมือชื่อกำกับ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการแก้ไขการลงคะแนนเสียง โปรดขีดฆ่าของเดิมและลงชื่อกำกับด้วยทุกครั้ง

ในการนับคะแนนเสียง บริษัทฯ จะใช้วิธีหักคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และบัตรเสียออกจากจำนวนเสียงทั้งหมด และให้ถือว่าคะแนนที่เหลือเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย บัตรลงคะแนนที่มาถึงเจ้าหน้าที่นับคะแนน ภายหลัง

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

จากที่ได้ประกาศปิดรับบัตรลงคะแนนของระเบียบวาระนั้น ๆ แล้ว จะถือว่าเป็นบัตรที่เห็นด้วยเท่านั้น และเมื่อเสร็จจากประมวลผลคะแนนแล้ว ผู้ดำเนินการประชุมจะประกาศผลคะแนนให้ที่ประชุมทราบ โดยผลคะแนนเสียงที่นับได้จะเป็นคะแนนเสียงที่รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ โดยแต่ละวาระจะใช้จำนวนหุ้นของผู้เข้าร่วมประชุมล่าสุดในวาระนั้น ๆ

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ต้องการกลับก่อน หรือไม่อยู่ในห้องประชุมในวาระใด ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิได้ โดยส่งบัตรลงคะแนนล่วงหน้าให้กับเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ที่โต๊ะนับคะแนนที่อยู่บริเวณทางเข้าออก

ผู้ถือหุ้นที่ทำหนังสือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม และเป็นแบบออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทฯ ได้นำคะแนนของผู้ถือหุ้นรายนั้นในแต่ละวาระ มารวมนับตามวิธีข้างต้นเพื่อการลงมติตามวาระแล้ว ส่วนผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุถึงวิธีการออกเสียงลงคะแนน ขอให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามวิธีที่ได้แจ้งไป

สำหรับมติของที่ประชุมในทุกวาระ ทั้งในกรณีที่

(1) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามข้อบังคับข้อ 36

(2) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยมติพิเศษจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงกรณีตามข้อบังคับข้อ 37 ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนนั้น

(3) วาระคำตอบแทนกรรมการที่ต้องได้รับมติชี้ขาดไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

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

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการตรวจนับคะแนนเสียง บริษัทฯ ได้เชิญที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท สำนักกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด ร่วมเป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนนในครั้งนี้

หลังจากที่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานในที่ประชุมได้ชี้แจงรายละเอียดของแต่ละวาระครบถ้วนแล้ว เพื่อหลีกเลี่ยงการใช้ไมโครโฟนร่วมกัน ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะสอบถามรายละเอียดของวาระนั้นเพิ่มเติม หรือเสนอความคิดเห็นในแต่ละวาระให้เขียนคำถามในแบบฟอร์มที่เตรียมไว้พร้อมกับลงชื่อ และจัดส่งให้แก่เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ในห้องประชุม เพื่อเก็บรวบรวมกระดาษคำถามทั้งหมด และนำส่งให้กับผู้ดำเนินการประชุม ซึ่งจะทำหน้าที่อ่านคำถามเพื่อให้กรรมการ หรือฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ตอบคำถามของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการจัดทำรายงานการประชุม สำหรับผู้ถือหุ้นที่มีเรื่องสอบถามอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมในครั้งนี้ ให้สอบถามในวาระที่ 12 วาระพิจารณาเรื่องอื่น ๆ

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐถัยกษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การประชุมดำเนินการไปอย่างกระชับที่สุด โดยประธานฯ อาจพิจารณาจำกัดเวลาในการตอบคำถามของผู้ถือหุ้น หากผู้ถือหุ้นมีคำถามหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ให้ผู้ถือหุ้นเขียนคำถามหรือข้อคิดเห็นดังกล่าวพร้อมด้วยชื่อและนามสกุล ลงบนกระดาษที่บริษัทฯ แจกให้ และมอบให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะตอบคำถามทั้งหมดบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ พร้อมกับการเผยแพร่รายงานการประชุมในครั้งนี้

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ในหน้าที่ 4 ซึ่งปรากฏข้อมูลเกี่ยวกับตารางกำไรสุทธิจากงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ โดยได้แจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมกำไรสุทธิจากที่ระบุไว้เดิมจำนวน 759,820,609 บาท เป็นจำนวน 759,112,746 บาท

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมเรียนเชิญประธานฯ ดำเนินการประชุมต่อไปตามระเบียบวาระการประชุม ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565

ประธานฯ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นการพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันอังคารที่ 26 เมษายน 2565 ซึ่งบริษัทฯ ได้แนบสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษารายละเอียดของรายงานการประชุมแล้ว โดยคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เนื่องจากรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นดังกล่าวได้บันทึกไว้อย่างครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริงแล้ว

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันอังคารที่ 26 เมษายน 2565 ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	898,503,008	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	0.00
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,503,008	100.00

หมายเหตุ ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 16 ราย รวมจำนวน 1,114,787 หุ้น รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุม 117 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 898,503,008 หุ้น

วาระที่ 2 รับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2565

ประธานฯ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ได้สรุปผลการดำเนินงานรายละเอียดของบริษัทฯ ในรอบปี 2565 โดยรายละเอียดในวาระนี้ปรากฏตาม แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2565 (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) ซึ่งได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานฯ รายงานถึงความคืบหน้าเกี่ยวกับการเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อที่ประชุมว่า ในเดือนพฤษภาคม 2558 บริษัทฯ ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการรับรองการเป็นสมาชิกโครงการ “แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต” (Collective Action Coalition Against Corruption: CAC) เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 และช่วงเดือนธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้ยื่นขอต่อใบรับรองการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) เป็นครั้งที่สอง และในเดือนตุลาคม 2566 บริษัทฯ ได้เตรียมยื่นขอต่อใบรับรองการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) เป็นครั้งที่สาม คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีความมุ่งมั่น ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดหลักธรรมาภิบาล จรรยาบรรณ และจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม สามารถตรวจสอบได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงรายงานการแจ้งข้อร้องเรียนถึงเบาะแสการทุจริตและคอร์รัปชัน ในปี 2565 สำหรับช่องทางแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนของบริษัทฯ มีด้วยกัน 5 ช่องทาง คือ 1. จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ของคณะกรรมการตรวจสอบ (auditcom@sena.co.th) 2. ไปรษณีย์ถึงเลขานุการของบริษัทฯ 3. ส่งข้อร้องเรียนผ่านช่องทาง Drop Box ของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ในอาคารสำนักงาน 4. สายด่วนของบริษัทฯ (Call Center 1775) และ 5. เว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.sena.co.th) ซึ่งปรากฏว่าในปี 2565 นั้น บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันไม่ว่าทางช่องทางใด

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ ๓, รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

จากนั้น ประธานฯ ได้เชิญให้ นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ ผศ.ดร. เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2565 และชี้แจงแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2566 ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ

นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงต่อที่ประชุมดังนี้

ในลำดับแรก ภาพรวมเศรษฐกิจในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยที่สภาพตลาดในช่วงปีที่ผ่านมา มีข้อพิจารณาสำคัญ คือ ต้นทุนในการก่อสร้างที่สูงขึ้นและมีความไม่แน่นอน ค่าวัสดุและราคาที่ดินสูงขึ้น และกำลังซื้อที่ลดลง ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการอย่างเต็มที่ในการแก้ปัญหาดังกล่าว รวมถึงการเจรจาร่วมกับคู่ค้าเพื่อควบคุมราคาขาย และการควบคุมต้นทุน เพื่อรักษากำไรของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอขอบคุณพนักงานของบริษัทฯ ที่มีส่วนร่วมในการควบคุมต้นทุน และการรักษามาตรฐานในการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี อีกทั้ง นับตั้งแต่บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นั้น บริษัทฯ ยังคงรักษาความสามารถในการจ่ายปันผลปีละ 2 ครั้ง ตามนโยบายการจ่ายปันผลของบริษัทฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจในความสามารถของบริษัทฯ ต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้นำเสนอภาพเกี่ยวกับการดำเนินการของบริษัทฯ ในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขององค์กร (CSR) การดำเนินการภายใต้หลักจริยธรรมและการจัดการที่ดี เป็นเป้าหมายสูงสุดในการพัฒนาองค์กรให้ยั่งยืน ในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มอบข้าวสารหอมมะลิแก่วัดพระบาทน้ำพุจำนวน 5,635 กิโลกรัม และโครงการมูลนิธิบ้านร่วมทางฝัน 6 กับโรงพยาบาลวชิรพยาบาล

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ได้สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา และการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี 2565 โดยมอบหมายให้ ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุม

จากนั้น ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้รายงานสรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา และการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้น ในรอบปี 2565 ต่อที่ประชุมดังนี้

ในปี 2565 ที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการดำเนินธุรกิจที่สำคัญซึ่งได้รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงการจัดกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ ในรูปแบบที่ทันสมัยมากขึ้น ตามที่ในช่วงต้นปี 2566 บริษัทฯ ได้จัดกลุ่มบริษัทออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจ โดยมีรายละเอียดตามภาพที่นำเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้น ได้แก่

1. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นอยู่ในกลุ่มธุรกิจทั้งหมด แต่ธุรกิจหลักคือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Property Developer) ทั้งนี้ ตามสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย บริษัทฯ จึงประสงค์ที่จะขยายความสามารถทางธุรกิจไปในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น บ้านผู้สูงอายุ (Nursing Home) และ ธุรกิจโลจิสติกส์ เป็นต้น โดยทั้งสองธุรกิจที่กล่าวมานั้น บริษัทฯ ได้มีการเข้าลงทุนโดยได้ที่ดินเพื่อการเริ่มประกอบธุรกิจและเริ่มดำเนินงานตามแผนงานในปี 2566 นี้ จึงเห็นได้ว่า บริษัทฯ ได้ขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจเป็นไปตามความต้องการของตลาดมากขึ้น

2. บริษัท เซ็น เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (“SEN X”) (เดิมชื่อ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ตามที่บริษัทฯ ได้เข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ในช่วงที่ผ่านมา SEN X ได้มีแผนธุรกิจใหม่เป็นผู้บริหารจัดการโครงการเพื่อให้มาสนับสนุนกันระหว่างธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ตามรายละเอียดตามภาพที่นำเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้น SEN X มีกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

การให้บริการ เช่น property management / healthcare และบ้านมือสอง รวมทั้งการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไปในส่วน premium market เป็นต้น ปัจจุบันบริษัทฯ เข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน SEN X ในสัดส่วนร้อยละประมาณ 49.72 นั้น ซึ่งได้ดำเนินการเสร็จสิ้นในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2565 ดังนั้น ในปี 2566 จะเป็นการเริ่มต้นธุรกิจใหม่อย่างจริงจังของ SEN X ภายใต้การบริหารงานอย่างเต็มที่ของบริษัทฯ

3. SENA Green Energy เป็นการพัฒนาธุรกิจในด้านใหม่ โดย SENA Green Energy เป็นบริษัทที่มุ่งไปถึงกลุ่มธุรกิจพลังงานสีเขียว (Renewable Energy) ที่ปัจจุบัน บริษัทฯ มีธุรกิจในด้านพลังงานโซลาร์อยู่แล้ว และมีธุรกิจ Reforestation ซึ่งบริษัทฯ ได้รับสัมปทานปลูกป่ามาจากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในการปลูกป่า ประมาณ 40,000 ไร่ ในการนี้ SENA Green Energy ได้มีความประสงค์ที่จะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการเตรียมความพร้อมในการแยกตัวออกไปเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Spin-off) เนื่องจาก SENA Green Energy มีการประกอบธุรกิจหลักเป็นกลุ่มธุรกิจพลังงานสีเขียว (Renewable Energy) ซึ่งอาจแตกต่างกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ

ภายหลังจากที่มีการจัดกลุ่มธุรกิจใหม่ บริษัทฯ มีการปรับวิสัยทัศน์ (Vision) เป็น “THE ESSENTIAL LIFELONG TRUSTED PARTNER” โดยมีแนวคิดว่าการพัฒนาบ้านในแต่ละโครงการของบริษัทฯ จะเข้าถึงทุกช่วงวัย (Generation) ตั้งแต่วัยเด็กจนถึงผู้สูงอายุ ตามภาพที่นำเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเล็งเห็นไปถึงการให้บริการลูกบ้าน และลูกค้าของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายบ้านโดยลูกบ้าน โดยมีผู้บริหารจัดการโครงการ โดยมีการจัดทำ Smart Living Platform ในชื่อ SMARTIFY ในการยกระดับการบริการลูกค้าและลูกบ้านของเสนาสู่ระดับอัจฉริยะด้วย AI โดยอ้างอิงจากแนวคิดของประเทศญี่ปุ่นเพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตของลูกบ้าน นอกจากนี้ ภายใต้ Smart Living Platform ยังทำให้บริษัทฯ สามารถขยายการบริการลูกค้าได้เพิ่มเติม เช่น การขายเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการแข่งขันที่สูงมากขึ้น สำหรับบ้านที่มีการนำเอาพลังงานแสงอาทิตย์มาใช้ หรือ บ้านโซลาร์นั้นเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ทำมานานแล้ว แต่สิ่งที่ทันสมัยยิ่งกว่านั้นคือ บ้านพลังงานเป็นศูนย์ ที่ได้แนวทางจากประเทศญี่ปุ่น กล่าวคือ บ้านโซลาร์นั้นเป็นการเปลี่ยนการใช้พลังงานจากการซื้อไฟฟ้าของรัฐเป็นการใช้พลังงานแสงอาทิตย์แทน แต่บ้านพลังงานเป็นศูนย์คือ การทำให้บ้านสามารถประหยัดการใช้พลังงานให้ได้ก่อน เช่น การออกแบบทั้งในแง่ active และ passive design และการประหยัดการใช้พลังงานจาก efficiency ในบ้าน และลดด้วยการผลิตไฟโดยพลังงานสะอาด ทำให้เป็นบ้านพลังงานเป็นศูนย์ ในประเทศญี่ปุ่น มีการพัฒนาให้มีการสร้างบ้านพลังงานเป็นศูนย์ ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดทำบ้านพลังงานเป็นศูนย์จากการวิจัยร่วมกับอาจารย์ฟูวาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และองค์ความรู้จาก Hankyu Hanshin Properties Corp. ในการร่วมกันพัฒนาบ้านดังกล่าว โดยในปัจจุบันบริษัทฯ มีแผนในการเสนอขายบ้านพลังงานเป็นศูนย์ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 ซึ่งบริษัทฯ จะปรับเปลี่ยนบ้านของบริษัทฯ ในทุกโครงการให้เป็นบ้านพลังงานเป็นศูนย์ซึ่งจะเป็นแบบบ้านพื้นฐานสำหรับทุกโครงการ อันเป็นการนำเทคโนโลยีและองค์ความรู้ของประเทศญี่ปุ่นมาปรับใช้กับการออกแบบบ้านให้สอดคล้องกับลักษณะและสภาวะของประเทศไทย เพื่อให้บ้านในโครงการของบริษัทฯ เป็นประโยชน์กับผู้ซื้อและเป็นประโยชน์กับโลกด้วย นอกเหนือจากเพียงการมีสถานที่ตั้งที่ดีและบ้านที่สวยงามซึ่งเป็นพื้นฐานที่บริษัทฯ ยึดถือในการพัฒนาโครงการอยู่แล้ว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ขยายธุรกิจไปถึงการให้บริการทางการเงินอย่างสถาบันการเงิน ที่เรียกว่า “เงินสดใจดี” โดยอยู่ระหว่างขอใบอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย เนื่องจากปัญหาการขายในปัจจุบันจะมีอัตราการปฏิเสธ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

(Rejection Rate) สูงขึ้น บริษัทฯ จึงเล็งเห็นว่าธุรกิจดังกล่าวมีความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ เพื่อเพิ่มความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยของลูกค้าพร้อมเพิ่มทักษะในการบริหารจัดการทางการเงินเพื่อให้กลุ่มลูกค้าสามารถมีบ้านได้ภายใต้ความช่วยเหลือของเงินสดใจดี โดยต่อไปมีแผนจะขยายออกไปสู่การให้บริการทางการเงินโดยทั่วไปด้วย

สำหรับกลุ่มธุรกิจด้านคลังสินค้า (Warehouse) ตามที่บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนกับบริษัท ลีโอ โกลบอล โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เข้าซื้อที่ดินสำหรับการประกอบธุรกิจดังกล่าวและเริ่มก่อสร้างในช่วงสิ้นปี 2566 นี้

ในส่วนที่เป็นธุรกิจพลังงานนั้น การทำธุรกิจโซลาร์ยังคงเป็นธุรกิจหลัก นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนกับผู้ร่วมทุนรายใหม่ ได้แก่ Shinzen International ซึ่งเป็นบริษัทของ Shinzen Energy Inc. (SE) จากประเทศญี่ปุ่น เป็นการร่วมทุนในโครงการธุรกิจ Solar ของบริษัทฯ โดยภายหลังจากการเข้าร่วมลงทุน บริษัทฯ จะได้แหล่งเงินทุนที่ถูกลง และได้รับองค์ความรู้ (Know-How) ที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมในการนำมาพัฒนาแบบบ้านให้ดียิ่งขึ้น

สำหรับมีธุรกิจ Reforestation ซึ่งป่าที่บริษัทฯ สนใจจะทำมี 2 รูปแบบ ได้แก่ ป่าบก กับ ป่าชายเลน ซึ่งบริษัทฯ ได้รับสัมปทานปลูกป่าบกมาจากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในการปลูกป่าประมาณ 40,000 ไร่ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอสัมปทานสำหรับป่าชายเลน

จากนั้น ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมต่อที่ประชุมเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในปี 2565 ดังนี้

โครงการที่บริษัทฯ ได้เปิดและเสนอขายในช่วงปี 2565 นั้นมีจำนวนน้อยกว่าแผนที่วางไว้ เนื่องจากมีปัญหาบางประการในด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาด (Demand and Supply) กล่าวคือ ในปี 2565 ความสามารถในการขายบ้านลดลง และสินค้าขาดตลาดและราคาสินค้าสูงขึ้นเนื่องมาจากการขนส่ง จึงอาจส่งให้บริษัทฯ ยังไม่สามารถเปิดโครงการได้บางส่วน โดยในปี 2565 บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่จำนวน 11 โครงการ มีมูลค่ารวมประมาณ 8,908 ล้านบาท โดยจากแผนภาพที่ได้นำเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทฯ ขายบ้านได้ประมาณร้อยละ 91 ของเป้าหมายขาย หรืออยู่ที่ประมาณ 12,751 ล้านบาท แต่ปรากฏอัตรายอดโอนบ้านประมาณ 7,676 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนที่น้อยกว่าที่ประมาณการไว้ อันมีส่วนมาจากสาเหตุสำคัญดังนี้

ประการแรก วัสดุที่นำมาก่อสร้าง ตามแผนการก่อสร้างที่ได้รับผลกระทบในด้าน Supply ของสินค้า โดยเฉพาะผนังสำเร็จรูป (Precast) เช่น หากกำหนดราคาขายบ้านไว้แล้ว แต่มีปัญหาด้านวัสดุที่จะส่งผลกระทบต่อกำหนดราคาบ้านและการเปลี่ยน supplier ก็ส่งผลกระทบต่อต้นทุนเช่นเดียวกัน ทำให้กำไรอาจจะปรับลดลง จึงทำให้บริษัทฯ อาจต้องชะลอการเปิดโครงการเพื่อบริหารจัดการวัสดุและการควบคุมปริมาณต้นทุน ทำให้ยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ประการที่สอง คือ Rejection Rate ที่มีอัตราสูง

ประการที่สาม คือ คอนโดมิเนียมที่เป็น Backlog ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่แล้วมาจากผู้ซื้อชาวต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งชาวจีน แต่เนื่องด้วยสถานการณ์โควิด 19 ทำให้ไม่สามารถโอนได้ตามแผนที่วางไว้

นอกจากนี้ ตามที่ปรากฏในแผนภาพที่เสนอให้แก่ผู้ถือหุ้น ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการทั้งหมดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 43 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 56,212 ล้านบาท แบ่งเป็นยอดจอง Presales 33,919 ล้านบาท ยอดโอน 26,052 ล้านบาท ยอดบ้านที่คงเหลือ 22,294 ล้านบาท และ Backlog ประมาณ 7,867 ล้านบาท โดยมี

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวงวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

รายได้จากการโอน 7,676 ล้านบาท รายได้ที่เกิดจากการให้บริการประมาณ 1,200 ล้านบาท และธุรกิจ Solar ประมาณ 440 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เมื่อรวมรายได้ทั้ง 3 ช่องทางข้างต้นแล้ว จะไม่ตรงกับงบการเงินของบริษัทฯ เนื่องจาก งบการเงินรวมของบริษัทฯ ไม่ได้รวมไปถึงรายได้ของการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับ Hankyu Hanshin Properties Corp. ซึ่งอยู่ในรูปของส่วนแบ่งกำไรมิใช่รายได้ ทั้งนี้ ในส่วนของกำไรถูกต้องแล้ว สำหรับกำไรในปี 2565 ประมาณ 900 ล้านบาทนั้น ปรับลดลงจากปี 2564 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากการเข้าซื้อหุ้นของ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) แต่ในส่วนกำไรจากผลการดำเนินงานนั้นใกล้เคียงกันในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา

สำหรับแผนการดำเนินงานในปี 2566 นั้น บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายยอดขายอยู่ที่ 18,242 ล้านบาท และยอดโอนอยู่ที่ 16,539 ล้านบาท โดยมีแผนการเปิดโครงการใหม่จำนวน 26 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 24,024 ล้านบาท และบริษัทฯ มีแผนโครงการใหม่ที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งในรูปแบบการร่วมลงทุนหรือรูปแบบอื่นในธุรกิจใหม่ต่าง ๆ มีมูลค่าประมาณ 9,084 ล้านบาท

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ ผู้ถือหุ้นจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงสรุปว่าที่ประชุมรับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2565

หมายเหตุ ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 18 ราย รวมจำนวน 22,541 หุ้น รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุม 135 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 898,525,549 หุ้น

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าในวาระนี้เป็นการพิจารณานุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประจำปี 2565 สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายกำกับดูแลกิจการ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 112 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 48 ที่กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการทำงบการเงินประจำปี ณ วันสิ้นสุดรอบบัญชีของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติในการประชุมสามัญประจำปี

สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของ บริษัทฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และผ่านการพิจารณาสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏอยู่ในหมวดงบการเงินของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2565 (แบบ 56-1 one-report) ที่ได้แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้วซึ่งเป็นสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2 โดยสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐถัยกษณ์เกษย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หน่วย: บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
รายได้รวม	2,820,129,726	4,200,440,380
กำไรสุทธิประจำปี	759,112,746	902,832,048
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.5273	0.6271
งบแสดงฐานะการเงินสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
สินทรัพย์รวม	20,148,914,760	23,363,335,189
หนี้สินรวม	12,214,433,923	13,410,574,397
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,934,480,837	9,952,760,792

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบทานงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองโดยผู้สอบบัญชีจาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด แล้ว และเห็นควรเสนอให้คณะกรรมการบริษัท เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติรับรองงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประจำปี 2565 สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด และผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบ และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประจำปี 2565 สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามรายละเอียดที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	898,196,300	99.94
ไม่เห็นด้วย	0	0.00
งดออกเสียง	525,233	0.06
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

หมายเหตุ ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 1 ราย รวมจำนวน 195,984 หุ้น รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุม 136 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 898,721,533 หุ้น

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2565

ประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าในวาระนี้ เป็นการพิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2565 โดยประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 45 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรอง เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน และตามมาตรา 115 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 43 ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาความเหมาะสมของการจ่ายหรืองดเว้นการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน โดยต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติ

อนึ่ง บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินรวมของกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ อัตราการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน แผนการลงทุน ความต้องการในการใช้เงินทุนของบริษัทในแต่ละปี และความจำเป็น ความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจโดยรวม

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,817,548,405 บาท และจากผลประกอบการในปี 2565 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ มีกำไรสุทธิ 759,112,746 บาท และงบการเงินรวมของบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 813,215,267 บาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงจัดสรรเงินกำไรสุทธิประจำปี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น จำนวน 35,785,046 บาท ซึ่งเมื่อรวมกับทุนสำรองที่ได้จัดสรรไว้แล้วที่มีอยู่จำนวน 145,969,795 บาท บริษัทฯ จะมีทุนสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 181,754,841 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐถวัลย์ภักย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

นอกจากนี้ สำหรับกำไรสุทธิของงบการเงินรวมนั้น เนื่องจากในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่จากงบการเงินรวมจำนวน 902,832,048 บาท ซึ่งประกอบด้วย (1) กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยจำนวน 8,407,999 บาท และ (2) กำไรจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 212,833,196 บาท (3) ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรม (Swap) ดอกเบี้ยหุ้นกู้ (IRS) จำนวน 58,407,387 บาท คงเหลือกำไรสุทธิจากงบการเงินรวมหลังหักกำไรจากการซื้อที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมตาม (1) และ (2) ซึ่งเป็นกำไรที่ได้จากการผลการดำเนินงานจำนวน 739,998,240 บาท ดังนั้น ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ บริษัทฯ ต้องจ่ายเงินปันผลจากส่วนที่เป็นกำไรสุทธิที่ได้จากการผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีอัตราการจ่ายเงินปันผลอยู่ที่ร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังกล่าวแล้ว

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผล สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.12692 บาท สำหรับหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 1,441,635,968 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ประมาณ 182,972,437 บาท เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2565 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2565

2) พิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย จำนวน 35,785,046 บาท ซึ่งเมื่อรวมกับทุนสำรองที่ได้จัดสรรไว้แล้วที่มีอยู่จำนวน 145,969,795 บาท บริษัทฯ จะมีทุนสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 181,754,841 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

3) พิจารณาอนุมัติให้จ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงาน งวดวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 จำนวนประมาณ 296,000,449 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.205288 บาท โดยเงินปันผลที่เสนอจ่ายดังกล่าว ประกอบด้วยกำไรจากกิจการของบริษัทฯ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จำนวนประมาณ 22,565,575 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.015649 บาท และกำไรจากกิจการของ บริษัทฯ ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจำนวนประมาณ 273,434,874 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.189639 บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วรวม 182,972,437 บาท หรือในอัตราหุ้นละ 0.12692 บาท เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2565 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2565

ดังนั้น บริษัทฯ จึงเหลือเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ปี 2565 ที่ต้องจ่ายจำนวนประมาณ 113,028,012 บาท คิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.078368 บาท โดยจ่ายจากกำไรจากกิจการของ บริษัทฯ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จำนวนประมาณ 13,425,603 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.009309 บาท และกำไรจากกิจการของ บริษัทฯ ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จำนวนประมาณ 99,602,409 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.069059 บาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะหักภาษี ณ ที่จ่ายสำหรับเงินได้จากการได้รับเงินปันผลในอัตราตามที่กฎหมายกำหนด

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิถีสยาม ๓ ชั้น ถนนสุขุมวิท แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาในนามของบริษัทร่วมลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และบริษัทฯ ยังได้มีการลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วย ทำให้โครงสร้างในการดำเนินธุรกิจและการบริหารจัดการกระแสเงินสดของบริษัทเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น ในการจ่ายเงินปันผลในแต่ละครั้ง บริษัทฯ จะต้องมีการวางแผนและบริหารจัดการให้มีความสอดคล้องกับกระแสเงินสด (Cash Basis) ที่ได้รับในแต่ละช่วงเวลาด้วย

โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) และจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอนเนื่องจากต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เพื่ออนุมัติต่อไป

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงาน งวดวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 จำนวนประมาณ 296,000,449 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.205288 บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วเป็นเงินทั้งสิ้น 182,972,437 บาท หรือในอัตราหุ้นละ 0.12692 บาท เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2565 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2565 ดังนั้น บริษัทฯ จึงเหลือเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ปี 2565 ที่ต้องจ่ายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกประมาณ 113,028,012 บาท คิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.078368 บาท ตามรายละเอียดที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	898,721,533	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	0.00
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนผู้ที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2566

ประธานฯ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 นี้ มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1) นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2) ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ | กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |
| 3) นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการบริษัท / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 4) นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี | กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |

อนึ่ง เพื่อให้การเลือกตั้งเป็นไปอย่างบริสุทธิ์ ยุติธรรม และเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประธานฯ ได้เชิญกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระออกจากห้องประชุมก่อนการเลือกตั้ง

ประธานฯ มอบหมายให้นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนผู้ที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2565 ต่อที่ประชุม

นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับข้อ 16 ของบริษัทฯ ที่กำหนดให้ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่อีกวาระได้ โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 นี้ มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1) นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2) ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ | กรรมการ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ |
| 3) นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการบริษัท / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 4) นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี | กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ |

อนึ่ง เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแสดงถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน บริษัทฯ ได้ให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอชื่อบุคคลที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีคุณสมบัติความรู้ ความสามารถเหมาะสม เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เป็นการล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 โดยบริษัทฯ ได้เผยแพร่หลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ <http://www.sena.co.th> ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคล เพื่อเข้ารับการพิจารณารับเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ แต่อย่างใด

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้ดำเนินการพิจารณาสรรหากรรมการเป็นรายบุคคลตามหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทโดยได้พิจารณาถึงความเหมาะสมที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบกับคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ของกรรมการที่ต้องการสรรหาให้มีความหลากหลายและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยใช้การวิเคราะห์ทักษะ ประสบการณ์ความรู้และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอกรรมการทั้ง 4 ท่านข้างต้นกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง โดยมีรายละเอียดประวัติของทั้ง 4 ท่าน ตามที่ได้นำเสนอบนจอภาพและบริษัทฯ ได้แนบไปกับหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณารายละเอียดแล้ว

คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อ ได้พิจารณาโดยผ่านกระบวนการกลั่นกรอง อย่างเป็นรอบคอบและระมัดระวัง ตามหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการของบริษัทฯ แล้วเห็นว่า กรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อทั้ง 4 ท่าน มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด และไม่มีลักษณะต้องห้ามแต่งตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงมีคุณสมบัติประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ที่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการบริหารธุรกิจ อันเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างยิ่ง ตลอดจนในช่วงที่ผ่านมา กรรมการทุกคนปฏิบัติหน้าที่กรรมการและกรรมการชุดย่อยได้เป็นอย่างดีและมีประสิทธิภาพอย่างมาก รวมถึง แสดงความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างสูง ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากลั่นกรองตามหลักเกณฑ์แล้วมีความเห็นว่า ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ และนาย วรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี กรรมการอิสระ มีคุณสมบัติการเป็นกรรมการอิสระครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่เป็นผู้มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียต่อบริษัทฯ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญโดยเฉพาะอันเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างยิ่ง ตลอดจนสามารถแสดงความคิดเห็น และให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้อย่างเป็นอิสระ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเป็นประโยชน์อย่างสูงต่อบริษัทฯ จึงเห็นสมควรตามข้อเสนอของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้ง (1) นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ (2) ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ (3) นางสาวเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์ และ (4) นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามกำหนดวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง

โดยมติในวาระนี้ ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือในการเลือกตั้งกรรมการหนึ่งคน
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็น

กรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

(3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียง เป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ เพื่อการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ในการเลือกตั้งกรรมการในครั้งนี้ จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระแต่ละรายต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้แต่งตั้ง (1) นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ (2) ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ (3) นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์ และ (4) นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่งตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

5.1 นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อีกวาระหนึ่ง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	664,956,511	73.99
ไม่เห็นด้วย	0	0.00
งดออกเสียง	233,765,022	26.01
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

5.2 ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ ดำรงตำแหน่งกรรมการ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการ
อิสระ อีกวาระหนึ่ง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	898,161,459	99.94
ไม่เห็นด้วย	560,074	0.06
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

5.3 นางสาวเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
อีกวาระหนึ่ง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	898,280,516	99.95
ไม่เห็นด้วย	441,016	0.05
งดออกเสียง	1	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

5.4 นายวรวิทย์ ชัยดิมนมนตรี ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ อีก
วาระหนึ่ง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	898,280,517	99.95
ไม่เห็นด้วย	441,016	0.05
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

วาระที่ 6 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2566

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2566 ต่อที่ประชุม

นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับข้อ 28 ของบริษัทฯ ที่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับค่าตอบแทนกรรมการบริษัทฯ และกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ดังนี้

1. ค่าตอบแทนกรรมการบริษัทฯ และกรรมการชุดย่อย มีการทบทวนค่าตอบแทน และพิจารณาเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปี
2. นโยบายกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทฯ และกรรมการชุดย่อยแต่ละคนสะท้อนภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบ โดยเปรียบเทียบค่าตอบแทนในอุตสาหกรรมเดียวกัน
3. การพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการบริษัทฯ และกรรมการชุดย่อย จะพิจารณากลับกรอง โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งจะพิจารณาถึงความเหมาะสม ตามนโยบายกำหนดค่าตอบแทน โดยเปรียบเทียบค่าตอบแทนในอุตสาหกรรมเดียวกันของปี ก่อน รวมถึงพิจารณาจากการขยายตัวทางธุรกิจ และการเติบโตทางผลกำไรของบริษัทฯ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้พิจารณาหลักเกณฑ์กำหนดค่าตอบแทนกรรมการจากผลประกอบการ ผลการปฏิบัติงาน อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการ การเติบโตและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สภาพคล่องทางธุรกิจ และผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการแต่ละคน และเห็นสมควรนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้เสนอผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 ในรูปแบบเบี้ยประชุมกรรมการ โดยประมาณการค่าตอบแทนกรรมการทั้งปี 2566 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 3,880,000 บาท ซึ่งเป็นจำนวนเดียวกันกับ ปี 2565 โดยไม่มีค่าตอบแทนผลประโยชน์อื่น ตามรายละเอียด ดังนี้

ค่าเบี้ยประชุม	บาท/คน/ครั้งที่เข้าร่วมประชุม
ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท	
ประธานกรรมการ	60,000
กรรมการอิสระ	40,000
กรรมการ	10,000
ค่าตอบแทนกรรมการตรวจสอบ	
ประธานกรรมการตรวจสอบ	40,000

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ค่าเบี้ยประชุม	บาท/คน/ครั้งที่เข้าร่วมประชุม
กรรมการตรวจสอบ	20,000
ค่าตอบแทนกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	20,000
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	10,000
ค่าตอบแทนกรรมการบริหารความเสี่ยง	
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	20,000
กรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000
ค่าตอบแทนกรรมการกำกับดูแลกิจการ	
ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ	20,000
กรรมการกำกับดูแลกิจการ	10,000

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นชอบตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณาและเสนอ และเห็นควรเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 ในรูปแบบค่าเบี้ยประชุมกรรมการ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 3,880,000 บาท ซึ่งเป็นจำนวนเดียวกันกับ ปี 2565 โดยไม่มีค่าตอบแทนผลประโยชน์อื่น

การพิจารณาวาระนี้ ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้กำหนดค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 ในรูปแบบเบี้ยประชุมกรรมการ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น ไม่เกิน 3,880,000 บาท โดยไม่มีค่าตอบแทนผลประโยชน์อื่น ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	898,721,533	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	0.00
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566 ต่อที่ประชุม

นางสาวสุคนธา เกษมสุข ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 38(จ) ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี นอกจากนี้ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนกำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทมาแล้ว 7 รอบบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยสามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายใหม่ที่สังกัดสำนักงานสอบบัญชีเดียวกับผู้สอบบัญชีรายเดิมก็ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่จากการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 รอบบัญชีติดต่อกันนับแต่วันที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยได้ประเมิน จากความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ทักษะ ความรู้ ความสามารถของทีมงาน และประสบการณ์ในการตรวจสอบอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจที่จะได้รับ และความเหมาะสมของค่าตอบแทนแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯประจำปี 2566 รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5 ที่แนบไปพร้อมหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นแล้ว ดังมีรายชื่อตามที่ปรากฏดังต่อไปนี้

ลำดับ ชื่อ	นามสกุล	ทะเบียนเลขที่	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีให้บริษัทฯ (ปีที่ลงนาม)
1 นายเจษฎา	หังสพฤกษ์	3759 และ/หรือ	4 ปี (2559-2562)
2 นางสาวกรรณิการ์	วิภาณรัตน์	7305 และ/หรือ	2 ปี (2554-2555)
3 นายโกมินทร์	ลิ้นปราชญา	3675 และ/หรือ	-
4 นายจิโรจ	ศิริโรโรจน์	5113 และ/หรือ	3 ปี (2556-2558)

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ลำดับ ชื่อ	นามสกุล	ทะเบียนเลขที่	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีให้ บริษัทฯ (ปีที่ลงนาม)
5 นายพจน์	อัศวสันติชัย	4891 และ/หรือ	-
6 นางสาวนงลักษณ์	พัฒนบัณฑิต	4713 และ/หรือ	-
7 นางสาวสุมนา	เสนิงค์ ณ อยุธยา	5897 และ/หรือ	2 ปี (2563-2564)
8 นายวิเชียร	ปรุงพานิช	5851 และ/หรือ	2 ปี (2563-2564)
9 นางสาวกชมน	ชุ่นห้วน	11536 และ/หรือ	3 ปี (2563-2565)
10 นายวรพล	วิริยะกลพงษ์	11181 และ/หรือ	2 ปี (2563-2564)
11 นางสาวกัญจน์วราภ	ศักดิ์ศรีบรร	13273 และ/หรือ	1 ปี (2564)
12 นายสมชาย	เลิศยงยุทธ์	13314 และ/หรือ	2 ปี (2563-2564)
13 นางสาววงกชรัฐ	สรวมศิริ	13512 และ/หรือ	-
14 นายสุพจน์	มหันตชัยสกุล	12794 และ/หรือ	1 ปี (2565)
15 นายธนาทิพย์	รักษ์เสถียรภาพ	13646 และ/หรือ	-
16 นางสาวอรุณรัตน์	แสนประเสริฐ	14348	-

โดยให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้นมีอำนาจตรวจสอบ ทำและลงนามในรายงานการสอบบัญชี และในกรณี
ที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของ
สำนักงานทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้

ทั้งนี้ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด และผู้สอบบัญชีตามรายชื่อที่เสนอมานั้น เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ
จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ /
บริษัทย่อย / ผู้บริหาร / ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว แต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการ
ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2566 ยังเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณา
อนุมัติกำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566 รวมทั้งสิ้น 2,747,350 บาท ซึ่งประกอบด้วย

รายการ	ค่าสอบบัญชี (บาท)	
	ปี 2565	ปี 2566 (ปีที่เสนอขอ)
● งบการเงินรวม	671,000	738,050
● บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1,826,000	2,009,300
รวม	2,497,000	2,747,350

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๑, รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

อนึ่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 15 บริษัท และเป็นสอบทานงบการเงินบริษัทร่วมที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น จำนวน 24 บริษัท รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5 ที่แนบไปพร้อมหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นแล้ว

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 เห็นชอบกับข้อเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ จากผลการปฏิบัติงาน ประสิทธิภาพ ความพร้อมของบุคลากร การมีมาตรฐานการปฏิบัติงานเป็นที่ยอมรับ จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งมีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในระดับมาตรฐานสากล เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2566 และเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566 รวมทั้งสิ้น 2,747,350 บาท และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของสำนักงานทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้

โดยมติในวาระนี้ ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้แต่งตั้ง นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 และ/หรือ นางสาวกรรณิการ์ วิชาณรุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 และ/หรือ นายโกมินทร์ ลั่นปราชญา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3675 และ/หรือ นายจิโรจน์ ศิริโรโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5113 และ/หรือ นายพจน์ อัครสันติชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4891 และ/หรือ นางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตเลขทะเบียน 4713 และ/หรือ นางสาวสุมนา เสนีวงศ์ ณ อยุธยา ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตเลขทะเบียน 5897 และ/หรือ นายวิเชียร ปรงพานิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5851 และ/หรือ นางสาว กชมน ชุ่นห้วน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 11536 และ/หรือ นายวรพล วิริยะกุลพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 11181 และ/หรือ นางสาวกัญจน์วราวัฑ์ ศักดิ์ศรีบรรพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13273 และ/หรือ นาย สมชาย เลิศยงยุทธ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13314 และ/หรือ นางสาวบงกชรัฐ สุรวมศิริ ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตเลขทะเบียน 13512 และ/หรือ นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 12794 และ/หรือ นายธนาทิพย์ รักษ์เสถียรภาพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13646 และ/หรือ นางสาวอรุณรัตน์ แสนประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 14348 แห่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2566 และกำหนดค่าตอบแทนในการตรวจสอบบัญชีสำหรับรอบปีบัญชี 2566 ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบ

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๑, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

การเงินประจำปี รวมทั้งสิ้น 2,747,350 บาท ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น
ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	898,721,533	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	0.00
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

วาระที่ 8 พิจารณาและอนุมัติออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่
ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15
(SENA-WO)

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวสุคนธา เกษมสุข เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการออกและจัดสรรใบสำคัญ
แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-
WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) ต่อที่ประชุม

นางสาวสุคนธา เกษมสุข เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ มีนโยบายออกและจัดสรรใบสำคัญ
แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เพื่อเป็นการตอบแทน
ความตั้งใจ พุ้มเท และเสียสละในการทำงานของผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ อีกทั้ง เพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์และ
ความจำเป็นในการเสนอขาย คือ เพื่อกระตุ้นและเสริมสร้างแรงจูงใจในการทำงานและเป็นการตอบแทนการทำงานของ
บุคคลกรของบริษัทฯ อีกทั้งเป็นการรักษาทรัพยากรบุคคลที่มีคุณภาพให้ทำงานกับบริษัทในระยะยาว อันจะส่งผลดีต่อการ
ปฏิบัติงานและการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้ผู้บริหารและพนักงานแต่ละรายนั้น อาจมีจำนวนไม่
เท่ากันขึ้นอยู่กับตำแหน่ง อายุงาน ความรู้และประสบการณ์ ความรับผิดชอบ ผลการปฏิบัติงาน และศักยภาพหรือ
ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ

รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นไปตามที่ระบุไว้ในรายละเอียดเบื้องต้น
ของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยครั้งที่
14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) ซึ่งได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกท่านแล้วพร้อมหนังสือเชิญประชุม ซึ่งสามารถ
สรุปได้ดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

(1) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) มีสาระสำคัญโดยสรุปดังต่อไปนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN)
ประเภทและชนิด	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก หรือการโอนให้แก่ทายาทหรือผู้แทนโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีอื่นใดที่คณะกรรมการเห็นสมควร
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	5 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขาย
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก	:	ไม่เกิน 8,650,000 หน่วย
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	:	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
มูลค่าการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมด	:	0 (ศูนย์บาท)
วันออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายจะเป็นผู้กำหนดวันออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WN ทั้งนี้ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว
ระยะเวลาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	บริษัทฯ จะเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WN ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
วิธีการเสนอขาย	:	เสนอขายครั้งเดียวให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จำนวน 24 ราย ซึ่งมีผู้บริหารและพนักงานที่ได้รับสิทธิมากกว่า 5% ของใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WN จำนวน 13 ราย และไม่มีกรรมการได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WN
		จัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยไม่ผ่านผู้รับช่วงซื้อหลักทรัพย์
		ทั้งนี้ จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้ผู้บริหารและพนักงานแต่ละรายไม่จำเป็นต้องมีจำนวนเท่ากัน ขึ้นอยู่กับตำแหน่ง อายุงาน ความรู้ และประสบการณ์ ความรับผิดชอบ ผลการปฏิบัติงาน และศักยภาพหรือประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับ
อัตราการใช้สิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (เว้นแต่กรณีที่มีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
จำนวนหุ้นที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WN	:	ไม่เกิน 8,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 จำนวน 1,442,272,398 หุ้น โดยบริษัทฯ จะเสนอขายหุ้นรองรับนี้ให้แล้วเสร็จตามอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WN

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ราคาใช้สิทธิ	<ul style="list-style-type: none"> • ราคาการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญในแต่ละครั้ง มีรายละเอียดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) ปีที่ 1 นับตั้งแต่วันออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิไม่สามารถใช้สิทธิได้ 2) ปีที่ 2-3 นับตั้งแต่วันออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิราคา 3.50 บาท (สามบาทห้าสิบบสตางค์) 3) ปีที่ 4 นับตั้งแต่วันออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิราคา 3.60 บาท (สามบาทหกสิบบสตางค์) 4) ปีที่ 5 นับตั้งแต่วันออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิราคา 3.60 บาท (สามบาทหกสิบบสตางค์) <p>ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่มีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ โดยราคาดังกล่าวถือเป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ในราคาที่มีส่วนลดไม่เกินร้อยละ 10 จากราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัท ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงกับราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ 14 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติในครั้งนั้น (คำนวณจากราคาตลาดระหว่างวันที่ 7 กุมภาพันธ์ – 24 กุมภาพันธ์ 2566 ราคาหุ้นละ 3.956 บาท)</p>
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	<ul style="list-style-type: none"> • วันทำการสุดท้ายของทุกสิ้นเดือนมกราคม เดือนมิถุนายน และเดือนพฤศจิกายน ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิโดยเริ่มใช้สิทธิได้ตั้งแต่วันที่ 2 นับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อย (วันกำหนดใช้สิทธิ) ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
	<ul style="list-style-type: none"> - หลังจาก 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่ได้รับการจัดสรรผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร - หลังจาก 36 เดือนนับตั้งแต่วันที่ได้รับการจัดสรรผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร - เมื่อพ้น 48 เดือนนับตั้งแต่วันที่ได้รับการจัดสรรผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้โดยไม่จำกัดจำนวนจนกว่าจะครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ <p>ใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือจากการใช้สิทธิหรือไม่ถูกใช้สิทธิในวันกำหนดการใช้สิทธิใดๆ สามารถสะสมเพื่อนำไปใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งต่อไปได้ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ แต่</p>

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

	หากครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิแล้ว ใบสำคัญแสดงสิทธิใดๆ ที่ไม่ถูกใช้สิทธิจะถูกยกเลิกและสิ้นผลไป
	วันสุดท้ายของการใช้สิทธิ ตรงกับวันทำการสุดท้ายของวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ระยะเวลาแสดงความจำนงในการใช้สิทธิ	: ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งประสงค์ที่จะใช้ สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิในระหว่าง 5 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง
ระยะเวลาแสดงความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย	: ไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันกำหนดใช้สิทธิครั้งสุดท้าย
เงื่อนไขสำหรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะต้องมีสถานะเป็นผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ณ วันที่ใช้สิทธิ ยกเว้นในกรณีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิพ้นสภาพจากการเป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เนื่องจากการเกษียณอายุตามระเบียบของบริษัทฯ ให้ผู้บริหาร หรือพนักงานดังกล่าวสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้จนครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรรนั้น - ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิถึงแก่กรรมเป็นบุคคลสาบสูญตามคำสั่งศาลเป็นบุคคลไร้ความสามารถและ/หรือเสมือนไร้ความสามารถให้ทายาทหรือผู้รับมรดกตามพินัยกรรมหรือผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ (แล้วแต่กรณี) ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้เพียงเท่าจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิผู้นั้นมีสิทธิเฉพาะในส่วนที่ครบกำหนดให้ใช้สิทธิได้แล้วเท่านั้นโดยจะสามารถใช้สิทธิได้ในวันกำหนดใช้สิทธิใดๆ จนครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว - ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้โอนย้ายสังกัดหรือบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ โดยที่ผู้บริหารหรือพนักงานดังกล่าวยังคงเป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ณ วันที่ใช้สิทธิ ให้ผู้บริหารหรือพนักงานดังกล่าว สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้จนครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรรนั้น - ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิพ้นสภาพจากการเป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ก่อนหรือในวันกำหนดใช้

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๓, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

		สิทธิใดๆ ด้วยเหตุอื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น ให้ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยรายนั้นไม่สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ (ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิ) ที่เหลืออยู่ได้อีกต่อไป โดยให้ถือว่าใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นอันถูกยกเลิกและสิ้นผลในทันที
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	บริษัทฯ จะไม่นำใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ออกมาซื้อขายเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	:	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ออกมาซื้อขายเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
การปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	บริษัทฯ จะดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Exercise Price) และ อัตราการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Exercise Ratio) ของใบสำคัญแสดงสิทธิได้ ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WN ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ .34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ (“ประกาศ ทจ .34/2551”) และ/หรือ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องว่าต้องมีการปรับสิทธิ โดยในส่วนของรายละเอียดมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ เป็นผู้มีความพิจารณา กำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับ หรือเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาการใช้สิทธิ ภายใต้ข้อกำหนด ประกาศและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WN ให้ไม่ให้อด้อยไปกว่าเดิม
เหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการปรับสิทธิ	:	เมื่อมีการดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขในการปรับสิทธิตามที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WN ซึ่งเป็นเหตุที่กำหนดไว้ในข้อ 11(4)(ข) ตามประกาศ ทจ. 34/2551
สิทธิและประโยชน์อย่างอื่นนอกจากประโยชน์ตามปกติของหุ้นสามัญ	:	ไม่มี

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๑, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ทั้งนี้ มีผู้บริหารและพนักงานที่ได้รับสิทธิเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่เสนอขาย จำนวน 13 ราย โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้จะได้รับจัดสรร (หน่วย)	คิดเป็นร้อยละของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมด (%)
1	นางอัจฉริยา ฉายดำรงค์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ สายงานธุรกิจ 31	600,000	6.9 %
2	นายปริพัตร ตรีตรอง	ผู้อำนวยการ สายงานก่อสร้าง 12	600,000	6.9 %
3	นายธานินทร์ สีน้าอ้อม	ผู้อำนวยการ สายงานก่อสร้าง 11	600,000	6.9 %
4	นางสาวภิญญาตา จ้อยศรีเกตุ	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบริการลูกค้าด้านการตรวจห้องและอินทกรรมสิทธิ์	600,000	6.9 %
5	นายศุภฤกษ์ อภิศักดิ์ศิริกุล	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ สายงานวีแคร์	500,000	5.8 %
6	นางสาวอุสนี ไชยสงโท	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบัญชีการเงิน อสังหาริมทรัพย์	500,000	5.8 %
7	นางนันทวรรณ ศรีแป้นพุก	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานกำกับและติดตามงานนโยบาย	500,000	5.8 %
8	นางสาวศศิณันท์ วิชาติคันทพงษ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ สายงานบัญชีการเงิน อสังหาริมทรัพย์	500,000	5.8 %
9	นางสมลักษณ์ เผือกเขาไวย์	ผู้อำนวยการ สายงานประสานงานราชการ	500,000	5.8 %
10	นายพลวิทย์ ศรีสุวรรณกุล	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ	500,000	5.8 %

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (หน่วย)	คิดเป็นร้อยละของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมด (%)
11	นายธัชชัย ศิวาลัยพงศ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ สายงานบริหารทรัพยากร มนุษย์และบริการ สำนักงาน	500,000	5.8 %
12	นางสาวสมพร สิงห์ไพศาล	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบัญชีการเงิน อสังหาริมทรัพย์	500,000	5.8 %
13	นายปัญญา กิจสถาน	ผู้อำนวยการ สำนักสนับสนุนงาน ก่อสร้างและจัดซื้อจัดจ้าง	500,000	5.8 %

(2) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) มีสาระสำคัญโดยสรุป ดังต่อไปนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 15 (SENA-WO)
ประเภทและชนิด	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก หรือการโอนให้แก่ทายาทหรือผู้แทนโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีอื่นใดที่คณะกรรมการเห็นสมควร
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	3 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขาย
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก	:	ไม่เกิน 2,500,000 หน่วย
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	:	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
มูลค่าการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมด	:	0 บาท (ศูนย์บาท)
วันออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายจะเป็นผู้กำหนดวันออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WO ทั้งนี้ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๑, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ระยะเวลาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	บริษัทฯ จะเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WO ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
วิธีการเสนอขาย	:	เสนอขายครั้งเดียวให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จำนวน 14 ราย ซึ่งมีผู้บริหารและพนักงานที่ได้รับสิทธิมากกว่า 5% ของใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WO จำนวนทั้งหมด 14 ราย และไม่มีกรรมการได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WO
	:	จัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยไม่ผ่านผู้รับช่วงซื้อหลักทรัพย์
	:	ทั้งนี้ จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้ผู้บริหารและพนักงานแต่ละรายไม่จำเป็นต้องมีจำนวนเท่ากัน ขึ้นอยู่กับตำแหน่ง อายุงาน ความรู้ และประสบการณ์ ความรับผิดชอบ ผลการปฏิบัติงาน และศักยภาพหรือประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับ
อัตราการใช้สิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (เว้นแต่กรณีที่มีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
จำนวนหุ้นที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WO	:	ไม่เกิน 2,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.17 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 จำนวน 1,442,272,398 หุ้น โดยบริษัทฯ จะเสนอขายหุ้นรองรับนี้ให้แล้วเสร็จตามอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WO
ราคาใช้สิทธิ	:	ราคาการใช้สิทธิ ซื้อหุ้นสามัญในแต่ละครั้ง มีรายละเอียดดังนี้ 1) ปีที่ 1 นับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิไม่สามารถใช้สิทธิได้ 2) ปีที่ 2 นับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิราคา 3.50 บาท (สามบาทห้าสิบบาท) 3) ปีที่ 3 นับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิราคา 3.60 บาท (สามบาทหกสิบบาท)
	:	ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่มีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ โดยราคาดังกล่าวถือเป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ในราคาที่มีส่วนลดไม่เกินร้อยละ 10 จากราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงกับราคาซื้อขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ 14 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติในครั้งนี้ (คำนวณ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

	จากราคาตลาดระหว่างวันที่ 7 กุมภาพันธ์ – 24 กุมภาพันธ์ 2566 ราคาหุ้นละ 3.956 บาท)
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	<p>: วันทำการสุดท้ายของทุกสิ้นเดือนมกราคม เดือนมิถุนายน และเดือนพฤศจิกายน ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิโดยเริ่มใช้สิทธิได้ตั้งแต่วันที่ 2 นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อย (วันกำหนดใช้สิทธิ) ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - หลังจาก 12 เดือน นับแต่วันที่ได้รับการจัดสรรผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร - เมื่อพ้น 24 เดือน นับแต่วันที่ได้รับการจัดสรรผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้โดยไม่จำกัดจำนวนจนกว่าจะครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ <p>ใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือจากการใช้สิทธิหรือไม่ถูกใช้สิทธิในวันกำหนดการใช้สิทธิใดๆ สามารถสะสมเพื่อนำไปใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งต่อไป ได้ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ แต่หากครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิแล้ว ใบสำคัญแสดงสิทธิใดๆ ที่ไม่ถูกใช้สิทธิจะถูกยกเลิกและสิ้นผลไป</p>
	วันสุดท้ายของการใช้สิทธิ ตรงกับวันทำการสุดท้ายของวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ระยะเวลาแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิ	: ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งประสงค์ที่จะใช้ สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯจะต้องแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิในระหว่าง 5 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง
ระยะเวลาแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย	: ไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันกำหนดใช้สิทธิครั้งสุดท้าย
เงื่อนไขสำหรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะต้องมีสถานะเป็นผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ณ วันที่ใช้สิทธิยกเว้นในกรณีดังต่อไปนี้
	- ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิพ้นสภาพจากการเป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เนื่องจากการเกษียณอายุตามระเบียบของบริษัทฯ ให้ผู้บริหาร หรือพนักงานดังกล่าวสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้จนครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรรนั้น

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถนัดเกล้า ๓, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

	<p>- ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิถึงแก่กรรมเป็นบุคคลสาบสูญตามคำสั่งศาลเป็นบุคคลไร้ความสามารถและ/หรือเสมือนไร้ความสามารถให้ทายาทหรือผู้รับมรดกตามพินัยกรรมหรือผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ (แล้วแต่กรณี) ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้เพียงเท่าจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิผู้นั้นมีสิทธิเฉพาะในส่วนที่ครบกำหนดให้ใช้สิทธิได้แล้วเท่านั้นโดยจะสามารถใช้สิทธิได้ในวันกำหนดใช้สิทธิใดๆ จนครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว</p> <p>- ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้โอนย้ายสังกัดหรือบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ โดยที่ผู้บริหารหรือพนักงานดังกล่าวยังคงเป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ณ วันที่ใช้สิทธิ ให้ผู้บริหารหรือพนักงานดังกล่าว สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้จนครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรรนั้น</p> <p>- ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิพ้นสภาพจากการเป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ก่อนหรือในวันกำหนดใช้สิทธิใดๆ ด้วยเหตุอื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น ให้ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยรายนั้นไม่สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ (ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิ) ที่เหลืออยู่ได้อีกต่อไป โดยให้ถือว่าใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นอันถูกยกเลิกและสิ้นผลในทันที</p>
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: บริษัทฯ จะไม่นำใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้อาจทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	: บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงที่ออกในครั้งนี้อาจทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
การปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: บริษัทฯ จะดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Exercise Price) และ อัตราการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Exercise Ratio) ของใบสำคัญแสดงสิทธิได้ ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WO ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และ

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

	หุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ (“ประกาศ ทจ. 34/2551”) และ/หรือ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องว่าต้องมีการปรับสิทธิ โดยในส่วนของรายละเอียดมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจพิจารณา กำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับ หรือเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาการใช้สิทธิ ภายใต้ข้อกำหนด ประกาศและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WO ให้ไม่ให้อดหายไปกว่าเดิม
เหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการปรับสิทธิ	: เมื่อมีการดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขในการปรับสิทธิตามที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WO ซึ่งเป็นเหตุที่กำหนดไว้ในข้อ 11(4)(ข) ตามประกาศ ทจ. 34/2551
สิทธิและประโยชน์อย่างอื่นนอกจากประโยชน์ตามปกติของหุ้นสามัญ	: ไม่มี

ทั้งนี้ มีผู้บริหารและพนักงานที่ได้รับสิทธิเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่เสนอขายจำนวน 14 ราย โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (หน่วย)	คิดเป็นร้อยละของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมด (%)
1	นางณัฐชยา อรุณเรืองสวัสดิ์	ผู้จัดการทั่วไป กลุ่มงานบริหารธุรกิจเช่า	300,000	12 %
2	นายเพ็ญวัฒน์ เทียนยวง	ผู้จัดการโครงการอาวุโส สายงานก่อสร้าง 12	200,000	8 %
3	นายณัฐพงษ์ วรวงษ์	ผู้จัดการโครงการ สายงานก่อสร้าง 31	200,000	8 %
4	นายชัยพนธ์ ช่างแต่ง	ผู้จัดการโครงการ สายงานก่อสร้าง 21	200,000	8 %
5	นายณัฐวุฒิ นาคอ่อน	ผู้จัดการโครงการ สายงานก่อสร้าง 12	200,000	8 %

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิที่ได้ จะได้รับจัดสรร (หน่วย)	คิดเป็นร้อยละของ ใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งหมด (%)
6	นางสาวสุนธรา เกษมสุข	ผู้จัดการอาวุโส สำนักกำกับดูแลกิจการ และกลยุทธ์การลงทุน	200,000	8 %
7	นายวันชัย กล่ำบุญ	ผู้จัดการ สำนักบริหารโครงการ 5 (งานก่อสร้าง)	150,000	6 %
8	นายสกล รักษาศิริ	ผู้จัดการ สายงานประสานงาน ราชการ	150,000	6 %
9	นายธีระยุทธ เจริญยศ	ผู้จัดการ สำนักกำกับดูแลกิจการ และบริหารทรัพย์สิน	150,000	6 %
10	นายอาทิตย์ ชาญเดช	ผู้จัดการ สายงานวิศวกรรมและติดตั้ง	150,000	6 %
11	นางสาวอนุศรา สิงห์สา	ผู้จัดการอาวุโส สายงานจัดสรรเงินทุน	150,000	6 %
12	นางสาวปณิตา บุญญาศิริ	หัวหน้าแผนก สายงานกลยุทธ์การลงทุน	150,000	6 %
13	นางวรรณิษา หัตถมาศ	ผู้ช่วยหัวหน้าแผนก สำนักกำกับดูแลกิจการและ กลยุทธ์การลงทุน	150,000	6 %
14	นายพรชัย สุขเยี่ยม	ผู้ช่วยหัวหน้าแผนก สายงานจัดสรรเงินทุน	150,000	6 %

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวนไม่เกิน 8,650,000 หน่วย และครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวนไม่เกิน 2,500,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6 ซึ่งได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกท่านแล้วพร้อมหนังสือเชิญประชุม

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นมีอำนาจดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) เท่าที่กฎหมายกำหนดให้กระทำได้อยู่ในส่วนที่ไม่ใช่สาระสำคัญ เช่น วัน เวลา และวิธีการในการ ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ วิธีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ เป็นต้น
- (2) เข้าเจรจา ตกลงลงนามในเอกสารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการติดต่อ และการยื่นคำขออนุญาตหรือขอผ่อนผันเอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อ หน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ
- (4) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ของบริษัท ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) ตามความสมควร

โดยการพิจารณาวาระนี้ แบ่งการลงคะแนนเป็น 2 วาระ ดังนี้

- วาระที่ 8.1 การลงคะแนนสำหรับการจัดสรรให้แก่ ผู้บริหารและ/หรือพนักงานที่ได้รับการจัดสรรไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิในแต่ละรุ่นที่เสนอขาย ได้แก่ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 10 ของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมออกเสียงคัดค้าน
- วาระที่ 8.2 การลงคะแนนสำหรับการจัดสรรให้แก่ ผู้บริหารและ/หรือพนักงานที่ได้รับการจัดสรรเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิในแต่ละรุ่นที่เสนอขาย ได้แก่ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 5 ของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมออกเสียงคัดค้าน ทั้งนี้ มติในวาระที่ 8.2 จะแบ่งย่อยเป็นวาระที่ 8.2.1 - 8.2.27

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใด ซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติให้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) โดยไม่คิดมูลค่า ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วาระที่ 8.1 การจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) ให้แก่ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยผู้บริหารและพนักงานแต่ละท่าน จะมีสิทธิได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิไม่เกิน 5% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมด

ที่ประชุมอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 10 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงคัดค้านด้วยคะแนนเสียงเป็นดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	898,721,533	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	0.00
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

วาระที่ 8.2 การจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) ให้แก่ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จำนวน 27 ราย ที่แต่ละรายได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิเกินกว่า 5% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมด โดยมีรายชื่อและรายละเอียดการจัดสรรตามที่ระบุข้างล่างนี้

ที่ประชุมอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 5 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงคัดค้านด้วยคะแนนเสียงเป็นดังนี้

8.2.1 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 600,000 หน่วย หรือคิดเป็น 6.9% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นางอัจฉริยา ฉายดำรง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,606,983	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,552,676	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 168,857 หุ้น

8.2.2 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 600,000 หน่วย หรือคิดเป็น 6.9% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นายปริพัตร ตรีตรอง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,765	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,458	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 75 หุ้น

8.2.3 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 600,000 หน่วย หรือคิดเป็น 6.9% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นายธานินทร์ สีน้าอ้อม

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

8.2.4 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 600,000 หน่วย หรือคิดเป็น 6.9% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นางสาวภิญญาตา จ้อยศิริเกตุ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,300	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,720,993	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 540 หุ้น

8.2.5 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 500,000 หน่วย หรือคิดเป็น 5.8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นายศุภฤกษ์ อภิศักดิ์ศิริกุล

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

8.2.6 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 500,000 หน่วย หรือคิดเป็น 5.8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นางสาวอุสนี ไชยสงโท

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,544,740	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,490,433	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 115,550 หุ้น

8.2.7 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 500,000 หน่วย หรือคิดเป็น 5.8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นางนันทวรรณ ศรีแป้นพุก

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

8.2.8 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 500,000 หน่วย หรือคิดเป็น 5.8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นางสาวศศิรินทร์ วิโชติคันธ์พงษ์

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,685,440	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,631,133	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 45,200 หุ้น

8.2.9 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 500,000 หน่วย หรือคิดเป็น 5.8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นางสาวสมลักษณ์ เผือกเขาไวย

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,758,095	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,703,788	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 17,745 หุ้น

8.2.10 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 500,000 หน่วย หรือคิดเป็น 5.8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นายพลวิทย์ ศรีสุวรรณกุล

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,764,744	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,710,437	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 11,096 หุ้น

8.2.11 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 500,000 หน่วย หรือคิดเป็น 5.8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้ ให้แก่ นายธันชัย ศิวาลัยพงศ์

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,767	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,460	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 73 หุ้น

8.2.12 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 500,000 หน่วย หรือคิดเป็น 5.8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้ ให้แก่ นางสาวสมพร สิงห์ไพศาล

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,674,965	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,620,658	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 100,875 หุ้น

8.2.13 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวน 500,000 หน่วย หรือคิดเป็น 5.8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้ ให้แก่ นายปัญญา กิจสถาน

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,508,040	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,453,733	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 267,800 หุ้น

8.2.14 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 300,000 หน่วย หรือคิดเป็น 12% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ให้แก่ นางณัฐชยา อรุณเรืองสวัสดิ์

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

8.2.15 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 200,000 หน่วย หรือคิดเป็น 8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ให้แก่ นายเพ็ญวัฒน์ เทียนนวง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

8.2.16 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 200,000 หน่วย หรือคิดเป็น 8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ให้แก่ นายณัฐพงษ์ วรวงษ์

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

8.2.17 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 200,000 หน่วย หรือคิดเป็น 8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี ให้แก่ นายชัยพนธ์ ช่างแต่ง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

8.2.18 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 200,000 หน่วย หรือคิดเป็น 8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี ให้แก่ นายณัฐวุฒิ นาคอ่อน

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,740	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,433	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 100 หุ้น

8.2.19 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 200,000 หน่วย หรือคิดเป็น 8% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี ให้แก่ นางสาวสุคนธา เกษมสุข

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์เกษียณเกษียณ รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

8.2.20 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 150,000 หน่วย หรือคิดเป็น 6% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นายวันชัย กล้าบุญ

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

8.2.21 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 150,000 หน่วย หรือคิดเป็น 6% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นายสกล รักชาติศรี

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

8.2.22 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 150,000 หน่วย หรือคิดเป็น 6% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นายธีระยุทธ เจริญยศ

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,764,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,710,533	100.00

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 11,000 หุ้น

8.2.23 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 150,000 หน่วย หรือคิดเป็น 6% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นายอาทิตย์ ชาญเดช

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

8.2.24 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 150,000 หน่วย หรือคิดเป็น 6% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นางสาวอนุศรา สิงห์สา

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,748,590	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,694,283	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 13,625 หุ้น

8.2.25 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 150,000 หน่วย หรือคิดเป็น 6% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ ให้แก่ นางสาวปณิตา บุญญาศิริ

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,747,040	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,692,733	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 28,800 หุ้น

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

8.2.26 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 150,000 หน่วย หรือคิดเป็น 6% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ให้แก่ นางวรรณิษา หัตถมาศ

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,840	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

8.2.27 จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวน 150,000 หน่วย หรือคิดเป็น 6% ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้อย่างนี้ให้แก่ นายพรชัย สุขเยี่ยม

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,775,040	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,945,693	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,720,733	100.00

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 800 หุ้น

วาระที่ 9 พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่าย และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวสุคนธา เกษมสุข เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่าย และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ต่อที่ประชุม

นางสาวสุคนธา เกษมสุข เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) บริษัทฯ จำเป็นต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการออกหุ้นดังกล่าว ซึ่งมาตรา 136 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 39 กำหนดว่า บริษัทฯ อาจเพิ่มทุนจากจำนวนที่จดทะเบียนไว้แล้วได้ โดยการออกหุ้นใหม่ได้เพิ่มขึ้น ซึ่งกระทำได้เมื่อหุ้นทั้งหมดได้ออกจำหน่าย และได้รับชำระเงินค่าหุ้นครบถ้วนแล้ว หรือในกรณีที่หุ้นยังจำหน่ายไม่ครบ หุ้นที่เหลือต้องเป็นหุ้นที่ออกเพื่อรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นเท่านั้น

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

บริษัทฯ ยังคงมีหุ้นที่ยังจำหน่ายไม่ครบเป็นจำนวนทั้งสิ้น 375,276,007 หุ้น ซึ่งในจำนวนดังกล่าวมีหุ้นสามัญจำนวน 2,215,285 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายที่เหลือจากการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE) จำนวน 1,073,234 หุ้น ครั้งที่ 7 (SENA-WG) จำนวน 797,450 หุ้น และครั้งที่ 11 (SENA-WK) จำนวน 344,601 หุ้น รวมทั้งสิ้น จำนวน 2,215,285 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งสามรุ่นดังกล่าวได้ครบกำหนดวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายแล้ว บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องตัดหุ้นสามัญที่จดทะเบียนไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 2,215,285 หุ้น ตามนัยแห่งมาตรา 140 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามรายละเอียดในวาระที่ 11 ทั้งนี้ ภายหลังจากการตัดหุ้นดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงเหลือหุ้นที่ยังจำหน่ายไม่ครบอีกจำนวน 373,060,722 หุ้น ซึ่งออกไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI) ครั้งที่ 12 (SENA-WL) และครั้งที่ 13 (SENA-WM) และเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (SENA-W1)

คณะกรรมการพิจารณาเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทลงจำนวน 2,215,285 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,817,548,405 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 1,815,333,120 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,815,333,120 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมีได้นำออกจำหน่ายซึ่งเหลือจากการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE) จำนวน 1,073,234 หุ้น ครั้งที่ 7 (SENA-WG) จำนวน 797,450 หุ้น และครั้งที่ 11 (SENA-WK) จำนวน 344,601 หุ้น รวมทั้งสิ้น จำนวน 2,215,285 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เป็นดังนี้

ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียน	1,815,333,120	บาท	(หนึ่งพันแปดร้อยสิบห้าล้านสามแสนสามหมื่น
	จำนวน			สามพันหนึ่งร้อยยี่สิบบาท)
	แบ่งออกเป็น	1,815,333,120	หุ้น	(หนึ่งพันแปดร้อยสิบห้าล้านสามแสนสามหมื่น
				สามพันหนึ่งร้อยยี่สิบหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	1.00	บาท	(หนึ่งบาท)
	โดยแบ่งออกเป็น :			
	หุ้นสามัญ	1,815,333,120	หุ้น	(หนึ่งพันแปดร้อยสิบห้าล้านสามแสนสามหมื่น
				สามพันหนึ่งร้อยยี่สิบหุ้น)
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	หุ้น	(ศูนย์หุ้น)

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 2,215,285 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,817,548,405 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 1,815,333,120 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,815,333,120 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมีได้นำออกจำหน่ายซึ่งเหลือจากการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE) จำนวน 1,073,234 หุ้น ครั้งที่ 7 (SENA-WG) จำนวน 797,450 หุ้น และครั้งที่ 11 (SENA-WK) จำนวน 344,601 หุ้น รวมทั้งสิ้น จำนวน 2,215,285 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,976,640	99.25
ไม่เห็นด้วย	6,744,893	0.75
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

วาระที่ 10 พิจารณาและอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวสุคนธา เกษมสุข เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ต่อที่ประชุม

นางสาวสุคนธา เกษมสุข เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากที่ได้มีการเสนอพิจารณาอนุมัติการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) ดังนั้น บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการ

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

ออกหุ้นสามัญใหม่ เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) ดังมีรายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 7) ซึ่งได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกท่านแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

คณะกรรมการบริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 11,150,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,815,333,120 บาท เป็น 1,826,483,120 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 11,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับ การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นดังนี้

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน	1,826,483,120 บาท	(หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบหกล้านสี่แสนแปดหมื่นสามพันหนึ่งร้อยยี่สิบหุ้น)
แบ่งออกเป็น	1,826,483,120 หุ้น	(หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบหกล้านสี่แสนแปดหมื่นสามพันหนึ่งร้อยยี่สิบหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ	1.00 บาท	(หนึ่งบาท)
โดยแยกออกเป็น		
หุ้นสามัญ	1,826,483,120 หุ้น	(หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบหกล้านสี่แสนแปดหมื่นสามพันหนึ่งร้อยยี่สิบหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ	- หุ้น	(ศูนย์หุ้น)”

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 11,150,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,815,333,120 บาท เป็น 1,826,483,120 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 11,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับ การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือ

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐถัยกษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

บริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,976,640	99.25
ไม่เห็นด้วย	6,744,893	0.75
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

วาระที่ 11 พิจารณาจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และ ครั้งที่ 15 (SENA-WO)

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวสุคนธา เกษมสุข เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) ต่อที่ประชุม

นางสาวสุคนธา เกษมสุข เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) จึงต้องจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 11,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO)

คณะกรรมการบริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ดังนี้

- 1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 8,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN)
- 2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 2,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 15 (SENA-WO)

การพิจารณาวาระนี้ ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 11,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวนไม่เกิน 8,650,000 หุ้น และครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวนไม่เกิน 2,500,000 หุ้น ตามรายละเอียดที่เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	891,793,340	99.23
ไม่เห็นด้วย	6,928,193	0.77
งดออกเสียง	0	0.00
บัตรเสีย	0	0.00
รวม	898,721,533	100.00

วาระที่ 12 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นใดเข้าพิจารณา สอบถามเพิ่มเติม หรือแสดงความคิดเห็นและให้คำเสนอแนะแก่บริษัทฯ สามารถเสนอสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นได้ในระเบียบวาระนี้

โดยมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ สอบถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ดังนี้

คุณอนุพจน์ พนาพรศิริกุล ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ปัญหา Supply และต้นทุนที่เกิดขึ้นในขณะนี้เป็นอย่างไรมีการแก้ไขปัญหาลแล้วหรือไม่ ส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจหรือไม่เพียงใด

ดร. เกษรา วัฒนกุลเกษมภักย์ ได้ตอบข้อซักถามว่า โดยรวมผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่เป็นกังวลเกี่ยวกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้น ต้นทุนหลักของบริษัทฯ คือ แรงงานและค่าวัสดุ ซึ่งแนวทางการจัดการของบริษัทฯ สำหรับต้นทุนวัสดุที่สามารถลดราคาได้ บริษัทฯ ก็ได้ลดราคาไว้ แต่ต้นทุนค่าแรงเป็นการแปรผันตามสภาวะการณตามอุปสงค์และอุปทานที่มีความต้องการผู้รับเหมาก่อสร้างมากขึ้นเนื่องจากการเปิดโครงการมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พยายามลดต้นทุนของบริษัทฯ ลงในส่วนที่เป็นการบริหารงานภายในให้มากที่สุด และปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ในส่วนของลูกค้าจีน เนื่องจากจีนมีการเปิดประเทศ จึงน่าจะทำให้มีอุปสงค์จากลูกค้าจีนมากขึ้น

คุณนุชนาถ ยังชนะ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ขอทราบสัดส่วนรายได้โครงสร้างในปี 2565 และอธิบาย Rejection Rate

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมว่า หากพิจารณาตามงบการเงินของบริษัทฯ ในปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมอยู่ที่ประมาณ 3,668 ล้านบาท มีสัดส่วนรายได้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประมาณร้อยละ 66 โดยในส่วนนี้เป็นรายได้ของบริษัทฯ รวมประมาณ 1,657 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45 ของรายได้ทั้งหมด และรายได้ของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวนประมาณ 800 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 ของรายได้ทั้งหมด นอกจากนี้ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการประมาณ 1,170 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32 ของรายได้ทั้งหมด และรายได้จากธุรกิจ Solar ประมาณ 41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด รวมรายได้ทั้งหมดประมาณ 3,668 ล้านบาท

นอกจากนี้ สำหรับ Rejection Rate คืออัตราการปฏิเสธในกรณีที่ถูกคำสนใจของซื้อบ้านในโครงการและประสงค์จะขอวงเงินกู้ธนาคารเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนแต่ลูกค้ารายนั้น ๆ อาจไม่ได้รับการอนุมัติวงเงินกู้ ดังนั้น Rejection Rate คืออัตราการปฏิเสธจากธนาคารเพื่อสนับสนุนวงเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยในปี 2565 มีอัตรา Rejection Rate สำหรับโครงการของบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 11

คุณสุภารัตน์ วุฒินรงค์ตระกูล ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่าการเข้าลงทุนในบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“SENAJ”) มีโครงสร้างกำไรเป็นอย่างไร และผลขาดทุนหรือวิกฤติเศรษฐกิจจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าวหรือไม่ และมีวิธีแก้ไขอย่างไร

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมว่า ตามงบการเงินของ SENAJ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SENAJ มีผลขาดทุนสะสมประมาณ 188 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 63 ล้านบาท และผลขาดทุนจากการร่วมลงทุนประมาณ 125 ล้านบาทซึ่งเป็นผลขาดทุนเพียงหนึ่งครั้ง อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 มีผลขาดทุนประมาณ 300 ล้านบาท โดยในปี 2565 นั้น ผลขาดทุนจากการดำเนินงานนั้นลดลงเหลือเพียง 63 ล้านบาท ซึ่งปรับลดลงจากปี 2564 สำหรับในปี 2566 บริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนแผนงานของ SENAJ เพื่อปรับลดต้นทุนและการบริหารงานทำให้มีความเป็นไปได้ที่จะมีการเปลี่ยนแปลงงบกำไรขาดทุนของ SENAJ ในทิศทางที่ดีขึ้น

คุณอนุพจน์ พนาพรศิริกุล ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า โครงการที่เปิดในปีนี้มีโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม เป็นอัตราส่วนเท่าใด

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมว่า สำหรับโครงการที่จะเปิดในปี 2566 ของทั้งกลุ่มบริษัท มีประมาณ 26 โครงการมีมูลค่ารวมประมาณ 24,024 ล้านบาท เป็นแนวราบจำนวน 9 โครงการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34 และคอนโดมิเนียมจำนวน 17 โครงการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66

คุณนุชนาท ยังชนะ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นสำนักงานสอบบัญชีให้บริษัทฯ เป็นระยะเวลาเท่าใด

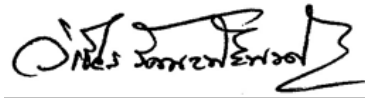
นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมว่า บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2548 รวมระยะเวลาประมาณ 14 ปี โดยตลอดระยะเวลาการเป็นสำนักงานสอบบัญชี บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้จัดหาและปรับเปลี่ยนหมุนเวียนผู้สอบบัญชีที่เป็นผู้ลงนามในงบการเงิน เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด มีจำนวนผู้สอบบัญชีรับอนุญาตประมาณ 17 – 18 ราย

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐถวัลย์ภักย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นสำหรับคำถามและข้อเสนอแนะ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อคณะกรรมการและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะทุกท่าน และกล่าวปิดประชุมเวลา 12.30 น.



(นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์)

ประธานที่ประชุม



ผู้บันทึกรายงานการประชุม
(นางวีรพร ไชยศิริยะสวัสดิ์)

เลขานุการบริษัท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐถัยถันภักย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report)
ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code)

ข้อมูลบริษัท / หลักทรัพย์
Company / Securities Information



<https://www.set.or.th/set/tsd/meetingdocument.do?symbol=SENA&date=240426>

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐดิถีชัยณัฏศาสตร์ ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

**เอกสารประกอบการพิจารณาในวาระที่ 5 : พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง**



ชื่อ - สกุล : นายกมล ธรรมาณิชานนท์
ตำแหน่งปัจจุบัน : กรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน, และกรรมการ
อายุ : 84 ปี
สัญชาติ : ไทย
ที่อยู่ : 21/60 ซอยลาดพร้าว 15 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ

ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง : กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา :

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมหลักสูตรกรรมการ :

- Director Accreditation Program (DAP) ปีที่เข้ารับการอบรม 2549 /
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Audit Committee Program (ACP) ปีที่เข้ารับการอบรม 2547 /
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ความสัมพันธ์กับผู้บริหาร : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้น SENA : ณ 22 มีนาคม 2567 จำนวน 737,499 หุ้น (คิดเป็นสัดส่วน 0.05%)

จำนวนปีที่เป็นกรรมการ : 19 ปี 4 เดือน (วันที่ได้รับการแต่งตั้งครั้งแรก วันที่ 23 ธันวาคม 2548)

และกรรมการอิสระ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระต่อเนื่องได้
ไม่เกิน 9 ปี โดยให้เริ่มนับปีที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในกิจการอื่น :

บริษัทจดทะเบียน		กิจการอื่น (ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)	การดำรงตำแหน่งในกิจการที่แข่งขัน กัน / เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ
จำนวน	ประเภทกรรมการ / ผู้บริหาร		
-	- ไม่มีการดำรงตำแหน่ง -	1	- ไม่มีการดำรงตำแหน่ง -

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ประสบการณ์ทำงาน :

2564 - ปัจจุบัน	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
2548 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ / บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ / บจก.ปทุมรักษ์
2547 - 2563	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ / บมจ. เน็กซ์ พอยท์
2543 - 2547	ที่ปรึกษาฝ่ายบัญชี และการเงิน / บจก.ฮอลพิทอล เน็ทเวิร์ค

การเข้าร่วมการประชุมปี 2566 :	การประชุมคณะกรรมการบริษัท	5 ครั้ง / จาก 5 ครั้ง (คิดเป็น 100%)
	การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ	5 ครั้ง / จาก 5 ครั้ง (คิดเป็น 100%)
	การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	1 ครั้ง / จาก 1 ครั้ง (คิดเป็น 100%)
	การประชุมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน	1 ครั้ง / จาก 1 ครั้ง (คิดเป็น 100%)

ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อมในกิจการใด ๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเป็นคู่สัญญา : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหรือบริษัทย่อย : ไม่มี

ข้อมูลประกอบการพิจารณาเลือกตั้งกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์กับบริษัท/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา	
(ก) เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ	: ไม่เป็น
(ข) เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน)	: ไม่เป็น
(ค) มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญอันอาจมีผลทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ	: ไม่มี
(ง) เป็นผู้ประกอบกิจการหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้างพนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยสำคัญ	: ไม่เป็น

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ ๓, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง



ชื่อ – สกุล : ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์
ตำแหน่งปัจจุบัน : กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร, กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการผู้จัดการ
อายุ : 49 ปี
สัญชาติ : ไทย
ที่อยู่ : 52/45 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ

ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง : กรรมการ

วุฒิการศึกษา :

- ปริญญาเอก เศรษฐศาสตร์ Claremont Graduate University, U.S.A. PH.D. (ECONOMICS)
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of California, U.S.A. M.B.A (Finance and Accounting)
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ Claremont Graduate University, U.S.A. M.A. (ECONOMICS)
- ปริญญาตรี บัญชีการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมหลักสูตรกรรมการ :

- Bangkok Student Internship Program ปี 2536 โดยธนาคารกรุงเทพ
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
 - Director Accreditation Program (DAP) ปีที่เข้ารับการอบรม 2548
 - Director Institution Program (DCP) ปีที่เข้ารับการอบรม 2548
- Certificate in Real Estate Investments and Financing.
 - FAME, International Center for Financial Asset Management and Engineering, Geneva Switzerland ปีที่เข้ารับการอบรม 2548
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ปีที่เข้ารับการอบรม 2552 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท. รุ่นที่ 8) , ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตรการเฝ้าระวังการปกครองในระบบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง วิทยาลัยการเฝ้าระวังการปกครอง สถาบันพระปกเกล้า (ปปร.รุ่นที่14) ปีที่เข้ารับการอบรม 2553
- หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายการตุลาการ ศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม (บยส. รุ่นที่16) ปีที่เข้ารับการอบรม 2555

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

44 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ความสัมพันธ์กับผู้บริหาร : บุตรนายธีรวัฒน์ หลานนางสาวเบญญาลักษณ์ และพี่สาวนางสาวอุมมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์

สัดส่วนการถือหุ้น SENA : ณ 22 มีนาคม 2567 จำนวน 202,765,278 หุ้น (คิดเป็นสัดส่วน 14.06%)

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ : 19 ปี 4 เดือน (วันที่ได้รับการแต่งตั้งครั้งแรก วันที่ 23 ธันวาคม 2548)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในกิจการอื่น :

บริษัทจดทะเบียน		กิจการอื่น	การดำรงตำแหน่งในกิจการที่แข่งขันกัน / เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ
จำนวน	ประเภทกรรมการ / ผู้บริหาร	(ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)	
2	1. กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ / บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ 2. กรรมการ และประธาน คณะกรรมการบริหาร / บมจ. เซ็น เอกซ์	33 (กลุ่มบริษัทในเครือ)	- ไม่มี -

ประสบการณ์ทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัทฯ

บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์

2563 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ

2557 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร/ กรรมการบริหารความเสี่ยง

2548 – ปัจจุบัน กรรมการ/ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารใน

บริษัทจดทะเบียนอื่น

บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์

2566 – ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ

บมจ. เซ็น เอกซ์

2565 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร/ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

2564 – ปัจจุบัน กรรมการ

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารใน

กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

2565 – ปัจจุบัน ประธานที่ปรึกษาด้านยุทธศาสตร์และงบประมาณ ที่ปรึกษาของผู้ว่าราชการจังหวัด

กรุงเทพมหานคร

ปัจจุบัน กรรมการ

- บจก. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 8

- บจก. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- บจก. เมโทรบ็อกซ์
- บจก. เสนา เมโทรบ็อกซ์
- บจก. เงินสดใจดี

*** สามารถดูข้อมูลประสบการณ์ทำงานเพิ่มเติมได้จาก แบบ 56-1 One report ตามเอกสารแนบ 1 ประวัติกรรมการ ***

การเข้าร่วมการประชุมปี 2566 : การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5 ครั้ง / จาก 5 ครั้ง (คิดเป็น 100%)
การประชุมคณะกรรมการบริหาร 29 ครั้ง / จาก 29 ครั้ง (คิดเป็น 100%)
การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 1 ครั้ง / จาก 5 ครั้ง (คิดเป็น 20%)

ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อมในกิจการใด ๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเป็นผู้สัญญา : ไม่มี

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิบูลย์ ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง



ชื่อ – สกุล : นางสาวอุมาพร รัญลักษ์ณ์ภาคย์
ตำแหน่งปัจจุบัน : กรรมการ
อายุ : 40 ปี
สัญชาติ : ไทย
ที่อยู่ : 52/45 คอนโดแกรนด์หลังสวน, ลุมพินี, ปทุมวัน กรุงเทพฯ

ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง : กรรมการ

วุฒิการศึกษา :

- ปริญญาโท International Business (Marketing) University of Exeter, UK
- ปริญญาตรี ศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมหลักสูตรกรรมการ :

- Director Accreditation Program (DAP) ปีที่เข้ารับการอบรม 2557/
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ความสัมพันธ์กับผู้บริหาร : บุตรนายธีรวัฒน์ หลานนางสาวเบญญาลักษณ์ และน้องสาว ผศ.ดร.เกษรา รัญลักษ์ณ์ภาคย์

สัดส่วนการถือหุ้น SENA : ณ 22 มีนาคม 2567 จำนวน 189,793,597 หุ้น (คิดเป็นสัดส่วน 13.16%)

จำนวนปีที่เป็นกรรมการ : 14 ปี (วันที่ได้รับการแต่งตั้งครั้งแรก วันที่ 26 เมษายน 2553)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในกิจการอื่น :

บริษัทจดทะเบียน		กิจการอื่น (ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)	การดำรงตำแหน่งในกิจการที่แข่งขันกัน / เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ
จำนวน	ประเภทกรรมการ / ผู้บริหาร		
-	- ไม่มีการดำรงตำแหน่ง -	19 (กลุ่มบริษัทในเครือ)	- ไม่มี -

ประสบการณ์ทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัทฯ

บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์

2553 – ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารใน

บริษัทจดทะเบียนอื่น: -ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารใน

กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

ปัจจุบัน

กรรมการ

- บจก. เดอะเซอร์วิสเซสซิเดนซ์
- บจก. ทีเอชพี
- บจก. เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิสเซส
- บจก. เอส.เจ.เฮลท์แคร์
- บจก. เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 2
- บจก. เสนากรีน เอนเนอร์ยี 2
- บจก. เสนา รีฟเวสต์เทชนัน
- บจก. เสนากรีน เอนเนอร์ยี 1
- บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 17
- บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 18
- บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 19
- บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 20
- บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 22
- บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 23
- บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 24

2553 – ปัจจุบัน กรรมการ

- บจก. เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์
- บจก. พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์
- บจก. อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์

2557 – ปัจจุบัน กรรมการ

- บจก. บ้านร่วมทางฝัน

การเข้าร่วมการประชุมปี 2566 : การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5 ครั้ง / จาก 5 ครั้ง (คิดเป็น 100%)

ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อมในกิจการใดๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเป็นคู่สัญญา : -ไม่มี-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิศิษฏ์เกษียณเกษียณ รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

เอกสารประกอบการพิจารณาในวาระที่ 5 และวาระที่ 6

หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

เพื่อให้การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการบริษัทดำเนินการอย่างมีหลักเกณฑ์และโปร่งใส เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567 ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (“คณะกรรมการสรรหา”) ขึ้น เพื่อพิจารณาสรรหากรรมการ เมื่อตำแหน่งกรรมการของบริษัทว่างลงหรือกรรมการถึงกำหนดออกตามวาระ รวมถึงการสรรหาผู้บริหารระดับสูง และผู้มีอำนาจในการจัดการบริษัท โดยกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการ ในการสรรหาที่มีความโปร่งใส เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติ

1. กระบวนการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการบริษัท

การเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท จะต้องผ่านกระบวนการสรรหาของคณะกรรมการสรรหา และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกันในการเสนอชื่อบุคคลที่ตนเองพิจารณาแล้วเห็นว่าสมควรเป็นกรรมการ โดยสามารถเสนอชื่อผ่านช่องทางที่ระบุไว้บนเว็บไซต์บริษัทล่วงหน้าตามเวลาที่กำหนดไว้ก่อนการประชุมสามัญประจำปี

ในการสรรหากรรมการของบริษัทฯ คณะกรรมการสรรหา จะสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการ โดยการพิจารณาคุณสมบัติในด้านต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมด้านคุณวุฒิ ประสบการณ์ และ ความเชี่ยวชาญจากหลากหลายวิชาชีพ รวมถึงผลการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการบริษัทในช่วงที่ผ่านมา โดยมีแนวทางในการพิจารณาสรรหากรรมการ ดังนี้

1. คุณสมบัติของผู้สมควรดำรงตำแหน่งกรรมการที่คณะกรรมการสรรหา กำหนดไว้ต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติสอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับบริษัทฯ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ เป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ที่หลากหลายในสาขาวิชาชีพต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ มีวิสัยทัศน์ มีคุณธรรมและจริยธรรม มีประวัติการทำงานที่ดี และสามารถแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ
2. การมีส่วนได้เสียและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของกรรมการ
3. กรณีที่มีการเสนอแต่งตั้งกรรมการรายเดิม คณะกรรมการสรรหาฯ พิจารณาถึงผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา การให้ข้อเสนอแนะความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ การอุทิศเวลาให้กับองค์กร มาประกอบในการพิจารณาด้วย

ทั้งนี้ ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งกำหนดให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นอัตราจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับอัตราหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังการแปรสภาพนั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐถัยกษณ์เกษัย ก.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวงว กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่
อีกได้โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น การลงมติเลือกตั้งกรรมการในที่ประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้น จะใช้บัตรลงคะแนนเลือกตั้ง
เป็นรายบุคคล โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการเลือกตั้งตามข้อบังคับของบริษัท ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือในการเลือกตั้งกรรมการหนึ่ง (1) คน
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (ก) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการ
ก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี
หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกิน
จำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่ง (1)
เสียงเป็นเสียงชี้ขาด

นอกจากการออกจากตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อตาย ลาออก ขาดคุณสมบัติ หรือมี
ลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้น
ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมี
สิทธิออกเสียง และศาลมีคำสั่งให้ออก

2. กระบวนการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการอิสระ

ในการสรรหากรรมการอิสระ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการ
ทั้งหมด แต่ไม่น้อยกว่า 3 ท่าน ที่มีความเป็นอิสระ เพื่อทำหน้าที่ในการเป็นกรรมการอิสระของบริษัท สำหรับหลักเกณฑ์ใน
การคัดเลือกกรรมการอิสระแต่ละท่านนั้น คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาร่วมกันถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะมาทำหน้าที่เป็น
กรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด
และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ในการสรรหากรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 3 ท่าน
โดยแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของบริษัทที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึง
ประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงาน
ของคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ต้องเป็นผู้มีความรู้ด้านบัญชีและการเงิน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิเทศพาณิชย์ ๓, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ข้อกำหนดคุณสมบัติกรรมการอิสระของ บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

เพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้กำหนดค่านิยมของคำว่า “กรรมการอิสระ (Independent Directors)” เท่ากับข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้เงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น การทำรายการทางการค้าที่เป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการการเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่ตนเองเดียวกันกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่ กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้ง
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่ กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้ง
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคลให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่ กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้ง
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
8. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ ๓ รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

9. กรณีที่กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระในบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และบริษัทย่อยลำดับเดียวกันบริษัท ต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งดังกล่าว และค่าตอบแทนรวมที่กรรมการอิสระราย นั้นได้รับ ใน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56 - 1 One Report) ด้วย

10. การดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระต่อเนื่องได้ไม่เกิน 9 ปี โดยไม่มีเงื่อนไข ให้เริ่มตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

11. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



เอกสารประกอบการพิจารณาในวาระที่ 6 :
ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการใหม่

ชื่อ-นามสกุล : นางชุตีมา อรรถวรัตน์
อายุ : 69 ปี
สัญชาติ : ไทย

ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง : กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา:

- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา (สมันที่ 28 พ.ศ.2518)
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต (นบ) พ.ศ.2517 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม:

- พ.ศ. 2556 Strategic Marketing for Marketing Excellence and Sustainability Enterprise Risk Management จากสถาบัน Omega Class
- พ.ศ. 2555 หลักสูตรบริหารจัดการความมั่นคงขั้นสูง รุ่นที่ 3 (สวปอ.มส.3) วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- พ.ศ. 2553 กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคก้าวหน้า (Real Estate Development Globalization RE-CU คณะสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)
- พ.ศ. 2552 หลักสูตรการเจรจาต่อรอง สถาบันตุลาการ

ประสบการณ์:

- ปี 2561 – ปี 2563 ประธานกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง บริษัท แอสไพเรชั่น วัน จำกัด
- ปี 2560 – ปี 2563 กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท แอสไพเรชั่น วัน จำกัด
- ปี 2558 – ปี 2561 กรรมการและกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไอรา ฟรื่อเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2547 – ปี 2557 ผู้อำนวยการ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปี 2538 – ปี 2540 Project Coordinator โครงการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินเจตพาณิชย์ ของมหาวิทยาลัย (โครงการร่วมระหว่างจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กับ Villes

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

Nouvelles De France, Space Group of Korea and Tesco Ltd. (Thailand)

- ปี 2523 – ปี 2532

ผู้จัดการแผนกกฎหมาย

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความสัมพันธ์กับผู้บริหาร : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้น SENA : ไม่มี

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในกิจการอื่น :

บริษัทจดทะเบียน		กิจการอื่น (ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)	การดำรงตำแหน่งในกิจการที่แข่งขัน กัน / เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ
จำนวน	ประเภทกรรมการ / ผู้บริหาร		
-	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -

ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อมในกิจการใด ๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเป็นคู่สัญญา : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหรือบริษัทย่อย : ไม่มี

ข้อมูลประกอบการพิจารณาเลือกตั้งกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์กับบริษัท/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา	
(จ) เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ	: ไม่มี
(ฉ) เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน)	: ไม่มี
(ช) มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญอันอาจมีผลทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ	: ไม่มี
(ซ) เป็นผู้ประกอบกิจการหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้างพนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยสำคัญ	: ไม่มี

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ ๓, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

**เอกสารประกอบการพิจารณาในวาระที่ 7 :
พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2567**

เพื่อให้การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทดำเนินการอย่างมีหลักเกณฑ์และโปร่งใส เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567 ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (“คณะกรรมการสรรหา”) ขึ้น เพื่อพิจารณาแนวทางในการกำหนดค่าตอบแทนรวมถึงผลประโยชน์อื่น ๆ ของกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง และผู้มีอำนาจในการจัดการบริษัทที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการสรรหา ได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมประการต่าง ๆ ได้แก่ ภารกิจ ความรับผิดชอบ และการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการที่ก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทฯ โดยเทียบเคียงกับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่ในอุตสาหกรรมและมีขนาดใกล้เคียงกัน แผนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะ และความเหมาะสมเพียงพอที่จะดูแลและรักษากรรมการ และจูงใจให้กรรมการปฏิบัติงานกับบริษัทฯ ให้บรรลุเป้าหมายและมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ กระบวนการกำหนดค่าตอบแทน บริษัทฯ มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาและนำเสนอจำนวนค่าตอบแทนที่เหมาะสมต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 ในรูปแบบค่าเบี้ยประชุมกรรมการ และไม่มีค่าตอบแทนผลประโยชน์อื่น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท	ปี 2564 (บาท/ครั้ง)	ปี 2565 (บาท/ครั้ง)	ปี 2566 (บาท/ครั้ง)	ปีที่เสนอ 2567 (บาท/ครั้ง)
1. กรรมการบริษัท				
- ประธานกรรมการ	60,000	60,000	60,000	60,000
- กรรมการอิสระ	40,000	40,000	40,000	40,000
- กรรมการ	10,000	10,000	10,000	10,000
2. กรรมการตรวจสอบ				
- ประธานกรรมการตรวจสอบ	40,000	40,000	40,000	40,000
- กรรมการตรวจสอบ	20,000	20,000	20,000	20,000
3. กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน				
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	20,000	20,000	20,000	20,000
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	10,000	10,000	10,000	10,000
4. กรรมการบริหารความเสี่ยง				
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	20,000	20,000	20,000	20,000
- กรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000	10,000	10,000	10,000
5. กรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน				
- ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน	20,000	20,000	20,000	20,000
- กรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน	10,000	10,000	10,000	10,000
ค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

ทั้งนี้ ให้อัตราค่าตอบแทนกรรมการข้างต้นจะมีผลใช้บังคับหลังจากมีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ โดยประมาณการค่าตอบแทนกรรมการทั้ง ปี 2567 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,880,000 บาท โดยไม่มีค่าตอบแทนผลประโยชน์อื่น

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐถัยกษณ์ภักย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

หนังสือออกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

**เอกสารประกอบการพิจารณาในวาระที่ 8 :
พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567**

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 38 ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี โดยการเสนอจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ จากผลการปฏิบัติงาน ประสบการณ์ ความพร้อมของบุคลากร การมีมาตรฐานการปฏิบัติงานเป็นที่ยอมรับ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 จึงได้พิจารณาเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในระดับมาตรฐานสากล เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2567

ลำดับ	ชื่อ	นามสกุล	ทะเบียนเลขที่	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีให้บริษัท (ปีที่ลงนาม)
1	นายเจษฎา	หังสพฤกษ์	3759	และ/หรือ 6 ปี (2550-51,2559-62)
2	นายโกมินทร์	ลิ้นปราชาญา	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	พัฒน์บัณฑิต	4713	และ/หรือ -
6	นางสุนณา	เสนิงค์ ณ อยุธยา	5897	และ/หรือ 2 ปี (2563-2564)
7	นางสาวกชมน	ชุ่นห้วน	11536	และ/หรือ 4 ปี (2563-2566)
8	นายวรพล	วิริยะกุลพงศ์	11181	และ/หรือ 2 ปี (2563-2564)
9	นายพจน์	อัสวสันดิชัย	4891	และ/หรือ -
10	นายวิเชียร	ปรงพานิช	5851	และ/หรือ 2 ปี (2563-2564)
11	นายสุพจน์	มหันตชัยสกุล	12794	และ/หรือ 1 ปี (2565)
12	นางสาวกัญจน์วาร์ท	ศักดิ์ศรีบวร	13273	และ/หรือ 1 ปี (2564)
13	นางสาวบงกชรัฐ	สรวมศิริ	13512	และ/หรือ -
14	นายธนาทิตย์	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 -
18	นายภัทรชนน	ชูเศษ	14660	และ/หรือ -
19	นางสาวคณิตา	สว่างวงษ์	14943	และ/หรือ -

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะกาศย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

20	นางสาวภนิตา	วิจิตสรณ์	14937	และ/หรือ	-
21	นางสาวสุนิสา	โพธิจันทร์	14684		-

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีข้างต้นคนใดคนหนึ่ง หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และลงนามในรายงานการสอบบัญชี

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 ยังเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 รวมทั้งสิ้น 3,400,000 บาท ซึ่งประกอบด้วย

ค่าสอบบัญชี (บาท) :

รายการ	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

นอกจากนี้ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ยังเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย 9 บริษัท ดังนี้

1. บริษัท เอส.แอนด์.พี.เอส.เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 23 จำกัด
3. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด
4. บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
5. บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด
6. บริษัท เสนา กรีน เอ็นเนอร์ยี จำกัด
7. บริษัท เสนา โซล่า เอ็นเนอร์ยี จำกัด
8. บริษัท เสนา กรีน เอ็นเนอร์ยี 1 จำกัด
9. บริษัท เสนา ซิเซ็น โซลาร์ เอ็นเนอร์ยี จำกัด

สอบทานงบการเงินบริษัทย่อยโดยผู้สอบบัญชีอื่น 27 บริษัท ดังนี้

1. บริษัท เสนาวณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ1 จำกัด
3. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ2 จำกัด
4. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 8 จำกัด
5. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด
6. บริษัท ที เอช พี จำกัด
7. บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

8. บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด
9. บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด
10. บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด
11. บริษัท เมโทรบ็อกซ์ จำกัด
12. บริษัท เงินสดใจดี จำกัด
13. บริษัท เสนาไอเดีย จำกัด
14. บริษัท เสนา เมโทรบ็อกซ์ จำกัด
15. บริษัท ลินบ้านมงคล จำกัด
16. บริษัท แม็ก โซลาร์ จำกัด
17. บริษัท เสนากรีนเอนเนอร์ยี 2 จำกัด
18. บริษัท เสนา เทคโนโลยี โซลูชั่น จำกัด
19. บริษัท เสนา กรีน ออโตโมทีฟ จำกัด
20. บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 17 จำกัด
21. บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 18 จำกัด
22. บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 19 จำกัด
23. บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 20 จำกัด
24. บริษัท เสนา รีพอเรสเทชั่น จำกัด
25. บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 22 จำกัด
26. บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 23 จำกัด
27. บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 24 จำกัด

ทั้งนี้ บริษัท กรีนทรี ออดิท จำกัด และผู้สอบบัญชีที่ถูกเสนอให้แต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย
ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว
ในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระแต่อย่างใด

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

เอกสารประกอบการพิจารณา วาระที่ 9.1

สารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เรื่อง การซื้อที่ดินจาก

บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

โดยบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติให้บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทย่อย” หรือ “SENX”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 49.72 เข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา จากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“สินทรัพย์ธัญญา”) ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 146,016,000 บาท หรือคิดเป็น 42,250 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติให้นำรายการดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ทั้งนี้ การซื้อที่ดินโดยบริษัทย่อยดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567) ได้แก่ รายการซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด โดย บริษัทฯ ซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (รายละเอียดการเข้าทำรายการดังกล่าว ปรากฏในสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน – การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ) ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา โดยบริษัทย่อยในครั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

นอกจากนี้ การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา เข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 0.57 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ด้วย (รายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ) ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 2.41 ซึ่งตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ถือเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 และไม่มี การออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่ต้องขอ อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการข้างต้น เข้าข่ายเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาด รายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่นำเสนอรายการเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ ต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้อง โยกัน โดยบริษัทฯ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว
2. จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศ รายการที่เกี่ยวข้องโยกันทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องโยกัน รวมทั้งจัดส่งความเห็น ดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท แอดไวเซอร์ ี พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น
4. จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องโยกันกำหนด และ
5. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องโยกัน มีดังต่อไปนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ 8, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

● **วัน เดือน ปีที่ตกลงเข้าทำรายการ**

บริษัทจะเข้าทำรายการ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2567 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2567 และ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 บริษัทฯ โดยคาดว่าบริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับสินทรัพย์สัญญาพร้อมกับวางมัดจำ ภายใน 1 เดือน นับจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว และจะชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งคาดว่าจะการทำการจะแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2567

● **คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน**

ผู้ซื้อ : บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

ผู้ขาย : บริษัท สินทรัพย์สัญญา จำกัด

- ก่อตั้ง : 9 มิถุนายน 2535
- ทุนจดทะเบียน : 250,000,000 บาท
- ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ผู้ถือหุ้น : นางปริยมิฎฐา ศรีชนนันทน์ 249,999 หุ้น
นายอนิรุตต์ นามไทยสงค์ 1 หุ้น
- กรรมการ : นางปริยมิฎฐา ศรีชนนันทน์

ลักษณะความสัมพันธ์ :

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) หรือผู้ซื้อ เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว ร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทย่อย

สินทรัพย์สัญญาหรือผู้ขาย มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง ยกเว้นแต่เนื่องจากนางปริยมิฎฐา ศรีชนนันทน์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของสินทรัพย์สัญญา เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้วางมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งเคยได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 (“หนังสือชี้ชวน”) โดยกำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย กับสินทรัพย์สัญญา ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ดังนั้น ในการทำรายการระหว่างบริษัทย่อย และสินทรัพย์สัญญา บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิเทศกษัตริย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

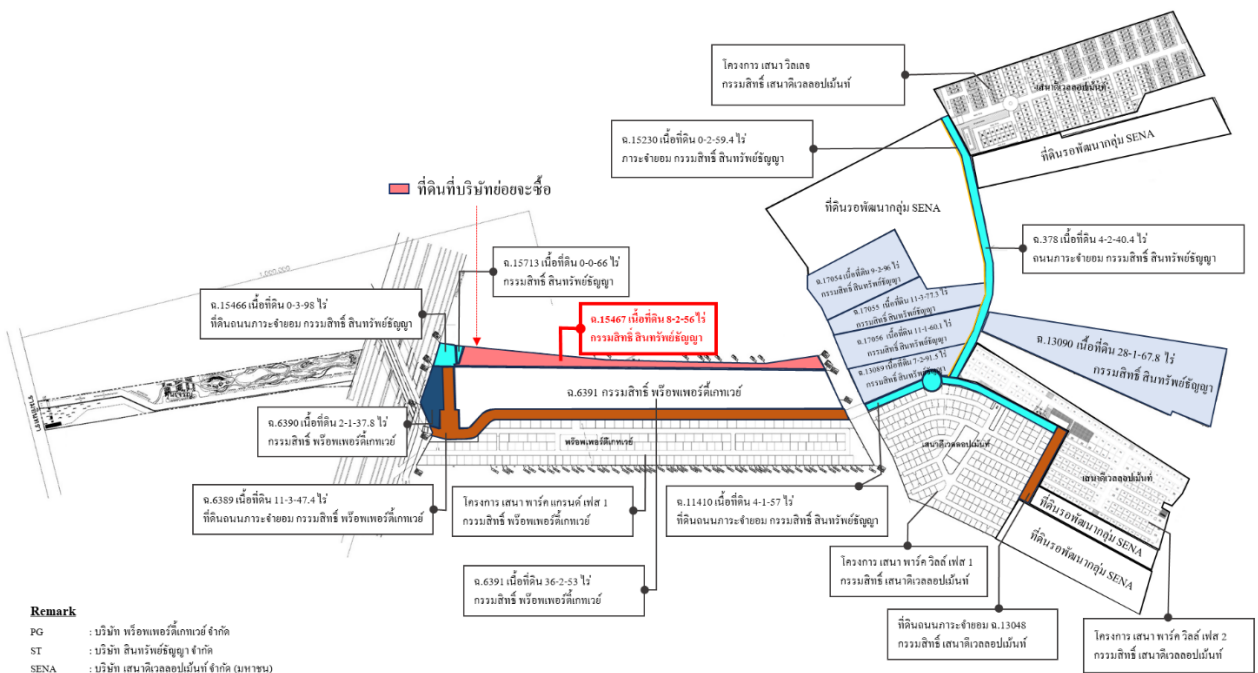
● **ลักษณะโดยทั่วไปและขนาดของรายการ**

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทย่อย”) จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ SENA PARK RESIDENCES แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร จากสิทธิพณิชย์สัญญา ในราคาซื้อขายที่ดิน 146,016,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย เพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium

ทั้งนี้การได้มาซึ่งที่ดินแปลงนี้เป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับการพัฒนาโครงการ เพราะเมื่อซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวมารวมกับที่ดินแปลงหลักที่บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) รับโอนกิจการ จาก บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด จะทำให้การวางผังเพื่อพัฒนาโครงการได้จำนวนบ้านมากขึ้นกว่าเดิม จาก 77 หลัง เพิ่มเป็น 101 หลัง การเพิ่มพื้นที่ขายจะทำให้โครงการมีโอกาสที่จะได้รับรายได้และผลตอบแทนจากโครงการเพิ่มขึ้นด้วย

ผังที่ดิน



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถนัดเกล้าฯ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ในการทำรายการซื้อที่ดินข้างต้นมีเงื่อนไขเพิ่มเติม ดังนี้

- 1) บริษัทย่อย จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ สิทธิพัชร์สัญญา ภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทย่อย หรือภายในวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
- 2) ผู้ขายจะต้องจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิทธิการใช้ถนนสาธารณะจำยอมภายใน โครงการ เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกของที่ดินที่ซื้อขายให้แก่บริษัทฯ ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

3.2 ประเภทและขนาดรายการ

ตามที่บริษัทฯ ได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนว่าบริษัทฯ จะปฏิบัติตามมาตรการในการจัดการความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องมาใช้ โดยเมื่อนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการทำรายการในครั้งนี้ การซื้อที่ดินโดยบริษัทย่อยซึ่งมีมูลค่ารายการรวม 146,016,000 บาท ดังกล่าวข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อนับรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567) ได้แก่ รายการซื้อที่ดินจากบริษัท สิทธิพัชร์สัญญา จำกัด ของบริษัทฯ ซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดย บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

การตกลงเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 7,929.85 ล้านบาท) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และเมื่อนับรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567) ได้แก่ รายการซื้อที่ดินจากบริษัท สิทธิพัชร์สัญญา จำกัด โดย บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ ๓, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา โดยบริษัทย่อยในครั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

การคำนวณสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (Net Tangible Asset : NTA)

$$\begin{aligned} \text{NTA*} &= \text{สินทรัพย์รวม} - \text{สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**} - \text{หนี้สินรวม} - \text{ส่วนผู้ถือหุ้นไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)} \\ &= 25,491,954,843 - 244,709,296 - 15,224,880,988 - 2,092,517,960 \\ &= 7,929,846,599 \text{ บาท} \end{aligned}$$

หมายเหตุ * ตัวเลขตามงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

** สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย ค่าความนิยม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ขนาดรายการเกี่ยวข้องกัน	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่าสิ่งตอบแทน / NTA ของบริษัทฯ	= 146.02 ล้านบาท / 7,929.85 ล้านบาท	ร้อยละ 1.84

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การตกลงเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รายการมีขนาดเท่ากับร้อยละ 0.57 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 25,491.95 ล้านบาท)

$$\begin{aligned} \text{เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} &= \frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{146,016,000 \times 100}{25,491,954,843} \\ &= \text{ร้อยละ } 0.57 \end{aligned}$$

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในรอบ 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567) ดังนี้

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ (ร้อยละ)
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรอบ 6 เดือน ย้อนหลังก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้					
1. การเข้าซื้อหุ้น บจก. เสนา เมโทรบ็อกซ์	5.00	0.07	0.24	0.02	-
2. การเข้าซื้อหุ้น บจก. เมโทรบ็อกซ์	4.99	0.07	0.24	0.02	-
3. การจัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท ที เอช ที จำกัด)	1.00	-	-	0.01	-
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567)					
4. รายการซื้อที่ดิน จาก บจก. สินทรัพย์ธัญญา โดย บมจ. เซ็น เอกซ์	146.02	-	-	0.57	-
5. รายการซื้อที่ดิน จาก บจก. สินทรัพย์ธัญญา โดย บมจ. เสนาคีเวลลอปमेंท์	454.71	-	-	1.78	-
รวม	611.73	0.14	0.48	2.41	-

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณานับรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้น กับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่จะตกลงเข้าทำรายการนี้ จำนวน 3 รายการ ขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รวมเท่ากับร้อยละ 0.05 และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567) ได้แก่ รายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญาโดยบริษัทฯ ขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 1.78 จะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 2.41 ซึ่งตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ถือเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 และไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น ดังนั้น บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ภายใต้การอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

● มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและวิธีการชำระราคา

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทย่อย”) จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา ที่ตั้ง แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร จากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด โดยซื้อขายกันที่ราคา 146,016,000 บาท หรือคิดเป็น 42,250 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยจาก

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 143,424,000 บาท เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด และบริษัท ที.เอ.มานาเจม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 148,608,000 บาท เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

สรุปราคาประเมินที่ดินที่ซื้อขายโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

ผู้ประเมินอิสระ	ราคาประเมิน	เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินราคา
1. บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด	143,424,000 บาท (ตารางวาละ 41,500 บาท)	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
2. บริษัท ที.เอ.มานาเจม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด	148,608,000 บาท (ตารางวาละ 43,000 บาท)	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
เฉลี่ย	146,016,000 บาท (ตารางวาละ 42,250 บาท)	

โดยชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ สินทรัพย์สัญญา เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 146,016,000 บาท ซึ่งมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

1) บริษัทย่อย จะวางมัดจำ 30% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 43,804,800 บาท โดยชำระเป็น เงินสด/เช็ค/ แคมเช็ค/เช็ค ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยบริษัทย่อย จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ สินทรัพย์สัญญา ภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทย่อย หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือ 70% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 102,211,200 บาท บริษัทย่อยจะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยบริษัทย่อยจะดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

● รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์สัญญาเป็นที่สะก๊ៃของกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ความสัมพันธ์ในสินทรัพย์สัญญา	ความสัมพันธ์ในบริษัทฯ
นางปริญญญา ศรีธนนท์	- เป็นกรรมการ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	เป็นที่สะก๊ៃของนายธีรวัฒน์ รัชต์กษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สินทรัพย์สัญญา มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจากนางปริญญญา ศรีธนนท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของสินทรัพย์สัญญา เป็นที่สะก๊ៃของนายธีรวัฒน์ รัชต์กษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้วางมาตรการป้องกันความขัดแย้งทาง

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

ผลประโยชน์ โดยกำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย กับสินทรัพย์สัญญา ถือเป็นเหมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยในการทำรายการบริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- บุคคลที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวโยงกัน

- 6.1 กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- นายธีรวัฒน์ รัชญลักษณ์ภาคย์ เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวโยงกัน ในการเข้าทำรายการนี้ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว

- 6.2 ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	ความสัมพันธ์
นายธีรวัฒน์ รัชญลักษณ์ภาคย์	233,765,022	16.21%	เป็นน้องสามของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์สัญญา

- แหล่งเงินทุนที่บริษัทย่อยใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

- เงินทุนที่บริษัทย่อย ใช้ในการซื้อที่ดินที่ซื้อขายจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือ 1. เงินทุนภายในบริษัทย่อย สัดส่วนประมาณร้อยละ 30 และ 2. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สัดส่วนประมาณร้อยละ 70 โดยบริษัทย่อย จะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนั้นไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

- ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ

- การเข้าซื้อที่ดินแปลงนี้ จะทำให้โครงการมีความสามารถในการวางผังโครงการ ได้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการเพิ่มขึ้น ส่งผลให้สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น และทำให้โครงการมีความสามารถในการทำอัตรากำไรเพิ่มสูงขึ้น จากการที่เข้าซื้อที่ดินแปลงนี้และนำมารวมเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านพรีเมียม

- ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และมีราคาซื้อขายและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล รวมทั้งรายการซื้อที่ดินดังกล่าวมีเหตุผลและความจำเป็นในการให้ SENX เข้าซื้อเพื่อนำมาเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งในการพัฒนา

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

โครงการ ซึ่งจากการศึกษาความเป็นไปทางการเงินจะเห็นว่าการซื้อที่ดินแปลงนี้เพิ่มทำให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุนมากขึ้น ส่งผลให้โครงการมีความเป็นไปได้ที่จะทำกำไรมากกว่าในกรณีที่ไม่ได้ซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล จึงเห็นควรอนุมัติการเข้าทำรายการฯ และเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็น โดยละเอียด เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ให้พิจารณาอนุมัติต่อไป

- ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- ไม่มี -

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๕, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

เอกสารประกอบการพิจารณา วาระที่ 9.2
สารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เรื่อง การซื้อที่ดินจาก
บริษัท สินทรัพย์ชัยญา จำกัด
โดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่ดินรวม 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ SENA PARK RESIDENCES แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร จาก บริษัท สินทรัพย์ชัยญา จำกัด (“สินทรัพย์ชัยญา”) ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 454,712,000 บาท หรือคิดเป็น 40,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ทั้งนี้ การซื้อที่ดินดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567) ได้แก่ รายการซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ชัยญา จำกัด โดย บริษัท เซ็นเอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (รายละเอียดการเข้าทำรายการดังกล่าว ปรากฏใน สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน – การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย) ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ชัยญา โดยบริษัทฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ 8, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

นอกจากนี้ การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในรายการนี้ เข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 1.78 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ด้วย (รายการซื้อที่ดินของบริษัทย่อย) ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ซึ่งตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ถือเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 และไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่ต้องการอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการข้างต้น เข้าข่ายเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่นำเสนอรายการเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ ต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว
- 2) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น
- 4) จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด และ
- 5) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ 8, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 บริษัทฯ คาดว่าจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับสินทรัพย์ธัญญาพร้อมกับวางมัดจำ ภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งการเข้าทำรายการจะแล้วเสร็จเมื่อมีการชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อ ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง :

ผู้ซื้อ : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

- ก่อตั้ง : 9 มิถุนายน 2535
- ทุนจดทะเบียน : 250,000,000 บาท
- ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ผู้ถือหุ้น :

นางปริยมิฎฐา ศรีชนนันท	249,999	หุ้น
นายอนิรุตต์ นามไทยสงค์	1	หุ้น
- กรรมการ : นางปริยมิฎฐา ศรีชนนันท

ลักษณะความสัมพันธ์:

สินทรัพย์ธัญญามีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจากนางปริยมิฎฐา ศรีชนนันท ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของสินทรัพย์ธัญญา เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ รัชฎลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้วางมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งเคยได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 (“หนังสือชี้ชวน”) โดยกำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ กับสินทรัพย์ธัญญา ถือเป็นเหมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยในการทำรายการ บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไป และขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการซื้อที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่รวม 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ SENA PARK RESIDENCES แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนการะจำยอมบนที่ดินแปลงอื่นที่เป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ธัญญาที่ให้กับที่ดินที่จะซื้อขายใน

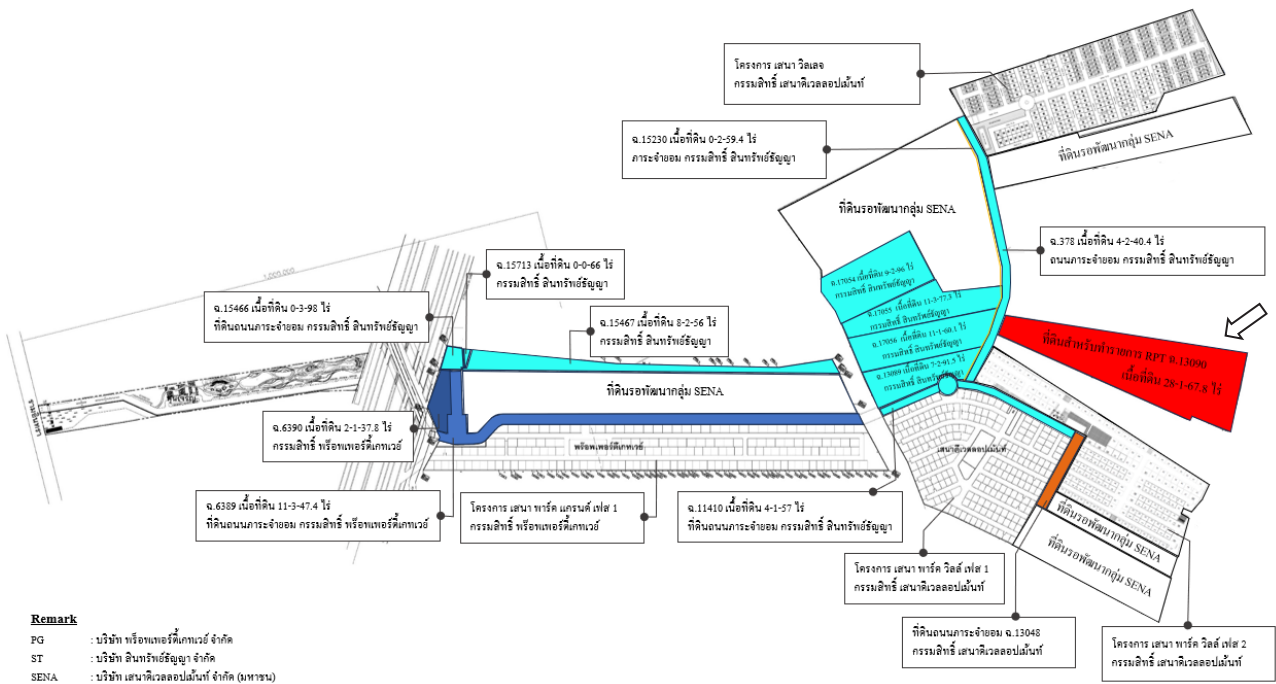
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ครั้งนี้ เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว (ซึ่งต่อไปนี้รวมเรียกว่า “ที่ดินที่ซื้อขาย”) จากสินทรัพย์สัญญา คิดเป็นราคาซื้อขายที่ดิน 454,712,000 บาท เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีรายละเอียดที่ดินดังนี้

ผังที่ดิน



Remark
PG : บริษัท หรืออเนกประสงค์พาณิชย์ จำกัด
ST : บริษัท สินทรัพย์สัญญา จำกัด
SENA : บริษัท เสนาดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินข้างต้น มีเงื่อนไขเพิ่มเติมดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ สินทรัพย์สัญญา ภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567
- 2) ผู้ขายจะต้องจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิทธิการใช้ถนนการจราจรภายในโครงการ เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกของที่ดินที่ซื้อขายให้แก่บริษัทฯ ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

3.2 ขนาดของรายการ

เนื่องจากที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการเดิมของสินทรัพย์สัญญา (รามอินทรา กม.9) ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัทฯ ทำกับสินทรัพย์สัญญา ตามที่บริษัทฯ ได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนว่าบริษัทฯ จะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องมาใช้ โดยเมื่อนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการเกี่ยวข้องมาใช้ในการทำรายการในครั้งนี้ การซื้อที่ดินซึ่งมีมูลค่ารายการรวม 454,712,000 บาท ดังกล่าวข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ

บริษัท เสนาดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อนับรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกับรายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567) ได้แก่ รายการซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ชัยญา จำกัด โดย บริษัท เซ็นเอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของบริษัทฯ ซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกับรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับรายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้อง

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่าสิ่งตอบแทน / NTA ของบริษัทฯ	= 454.71 ล้านบาท / 7,929,85 ล้านบาท	ร้อยละ 5.73

*อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

การซื้อที่ดินตามรายการข้างต้น เข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของรายการข้างต้นแล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 1.78 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 ในครั้งนี้ ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ขนาดรายการได้มา	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่าสิ่งตอบแทน / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ*	= 454.71 ล้านบาท/ 25,491.95 ล้านบาท*	ร้อยละ 1.78

*อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566

บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในรอบ 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567) ดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัท ย่อย	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	เกณฑ์มูลค่า สินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิ (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไร สุทธิจากการ ดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่า รวมของสิ่ง ตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่า หุ้นทุนที่ออก เพื่อชำระค่า สินทรัพย์ (ร้อยละ)
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรอบ 6 เดือน ย้อนหลัง ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติ อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้					
1. การเข้าซื้อหุ้น บจก. เสนา เมโทรบ็อกซ์	5.00	0.07	0.24	0.02	-
2. การเข้าซื้อหุ้น บจก. เมโทรบ็อกซ์	4.99	0.07	0.24	0.02	-
3. การจัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท ที เอช ที จำกัด)	1.00	-	-	0.01	-
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติจากที่ ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567)					
4. รายการซื้อที่ดิน จาก บจก. สินทรัพย์ธัญญา โดย บมจ. เซ็น เอกซ์	146.02	-	-	0.57	-
5. รายการซื้อที่ดิน จาก บจก. สินทรัพย์ธัญญา โดย บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์	454.71	-	-	1.78	-
รวม	611.73	0.14	0.48	2.41	-

โดยมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ซึ่งตามประกาศเรื่องการ
ได้มาหรือจำหน่ายไป ถือเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 และไม่มีกรออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการ
ได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น ดังนั้น บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ภายใต้การอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำ
รายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์
ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดีเนื่องจากการเข้าทำรายการนี้ เข้าข่ายเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการ
ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของ
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความ
เป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนั้น
บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ ต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและวิธีการชำระสิ่งตอบแทน

4.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

ในการกำหนดราคาซื้อที่ดินที่ซื้อขายจากสินทรัพย์สัญญา ในราคา 454,712,000 บาท นั้น บริษัทฯ พิจารณาซื้อที่ดินดังกล่าวโดยเงื่อนไขและราคาเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา โดยราคาซื้อขายเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระ 2 รายที่เท่ากับ 466,079,800 บาท ได้แก่ บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี่ จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 477,447,600 บาท เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด และ บริษัท ที.เอ.มานจเม้นท์คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 454,712,000 บาท เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

สรุปราคาประเมินที่ดินที่ซื้อขายโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

ผู้ประเมินอิสระ	ราคาประเมิน	เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินราคา
1. บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี่ จำกัด	477,447,600 บาท (ตารางวาละ 42,000 บาท)	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
2. บริษัท ที.เอ. มานจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด	454,712,000 บาท (ตารางวาละ 40,000 บาท)	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
เฉลี่ย	466,079,800 บาท (ตารางวาละ 41,000 บาท)	

4.2 วิธีการชำระสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ ตกลงชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ สินทรัพย์สัญญา เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 454,712,000 บาท โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะวางมัดจำ 30% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 136,413,600 บาท โดยชำระเป็น เงินสด/เช็ค/ แคนเชียร์เช็ค ในวันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน โดยบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับ สินทรัพย์สัญญา ภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
- 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือ 70% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 318,298,400 บาท บริษัทฯ จะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

5. รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์สัญญาเป็นที่สะก๊ៃของกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ความสัมพันธ์ในสินทรัพย์สัญญา	ความสัมพันธ์ในบริษัทฯ
นางปริญญ์ฐา ศรีชนันท์	- เป็นกรรมการ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	เป็นที่สะก๊ៃของนายธีรวัฒน์ รัชต์กษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สินทรัพย์สัญญา มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจากนางปริญญ์ฐา ศรีชนันท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของสินทรัพย์สัญญา เป็นที่สะก๊ៃของนายธีรวัฒน์ รัชต์กษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้วางมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ กับสินทรัพย์สัญญา ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยในการทำรายการบริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

6. บุคคลที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวข้องกัน

6.1 กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นายธีรวัฒน์ รัชต์กษณ์ภาคย์ เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวข้องกัน ในการเข้าทำรายการนี้ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว

6.2 ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	ความสัมพันธ์
นายธีรวัฒน์ รัชต์กษณ์ภาคย์	233,765,022	16.21%	เป็นน้องสามีของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์สัญญา

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน

เงินที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อที่ดินที่ซื้อขายจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือ เงินทุนภายในบริษัทฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ จะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนี้ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

8. ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ

1. สืบเนื่องจากการพัฒนาโครงการ SENA Village रामอินทรา กม.9 มียอดขายบ้านทาวน์เฮ้าส์อิสระตาม Concept ของโครงการอยู่ในเกณฑ์ดี ทางบริษัทฯ มองเห็นโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อเนื่อง เพื่อช่วงชิงส่วน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

แบ่งทางการตลาด จึงเลือกพัฒนาโครงการในทำเลเดิม โดยจะมีการใช้แบบบ้านทาวน์เฮ้าส์อิสระเหมือนกันแต่อาจมี gimmick ในการออกแบบบ้านให้มีความแตกต่างในฟังก์ชันการใช้งานเพื่อเพิ่มจุดขายของโครงการ

2. เป็นการเพิ่มสินค้าในระดับที่ต่ำกว่าบ้านแฝดเพิ่มขึ้น เพื่อเก็บ Demand ของลูกค้าที่เข้ามาชมโครงการบ้านแฝดแล้วอาจมีงบประมาณไม่เพียงพอ ซึ่งถือว่าทาวน์เฮ้าส์อิสระมีส่วนที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการบ้านแฝดประมาณหนึ่ง และในภาพรวมกลุ่มโครงการในทำเลรามอินทราของบริษัท มีสินค้าที่หลากหลายและครอบคลุมระดับราคามากขึ้น เพื่อตอบสนองความสามารถในการซื้อของลูกค้าที่แตกต่างกัน

3. บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้าง และ ค่าใช้จ่ายภายในโครงการ ให้ประหยัดต่อขนาดได้ดีกว่าเดิม

- ต้นทุนค่าก่อสร้าง สามารถว่าจ้างผู้รับเหมารายเดียวกับที่พัฒนาโครงการเดิมอยู่ได้ เช่น สามารถต่อรองค่าเตรียมการของผู้รับเหมาให้ถูกลงได้เพราะโครงการอยู่ในทำเลเดียวกัน รวมถึงมีอำนาจในการต่อรองราคาวัสดุก่อสร้างได้เพิ่มขึ้น จากจำนวนที่เพิ่มขึ้นและรูปแบบที่เหมือนกัน

- ค่าใช้จ่ายในโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายสำนักงานขาย ค่าการตลาด ค่าบุคลากรในโครงการ และอื่นๆ บริษัทสามารถบริหารจัดการให้ประหยัดค่าใช้จ่ายได้ เนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลเดียวกัน

9. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และมีราคาซื้อขายและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล รวมทั้ง รายการซื้อที่ดินดังกล่าวมีเหตุผลและความจำเป็น ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าการลงทุนซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวฯ เป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาด สร้างจุดแข็งเรื่องการมีสินค้าครบทุกระดับราคาถือเป็นเหตุผลที่ดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาชมโครงการ และตัดสินใจซื้อได้ อีกทั้งการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีโครงการเดิมอยู่แล้วนั้นจะทำให้บรรยากาศของการอยู่อาศัยเป็นชุมชน ส่งเสริมกันและกันในแต่ละ โครงการ น่าจะเป็นอีกโครงการหนึ่งที่ช่วยกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าได้ภายใต้ภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล จึงเห็นควรอนุมัติการเข้าทำรายการฯ และเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็น โดยละเอียด เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ให้พิจารณาอนุมัติต่อไป

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- ไม่มี -

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้อง (บัญชี 2)

1) ข้อมูลบริษัทฯ และการดำเนินธุรกิจโดยสรุป

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพเคหะกรู๊ป จำกัด จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2536 และในปี 2552 บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering หรือ IPO) เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 เพื่อระดมเงินทุนไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการขยายการดำเนินงานทั้งในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่อยู่ในระดับกลาง – ต่ำ และขยายธุรกิจในส่วนของบริษัทฯ เข้าและบริการ เพื่อสร้างรายได้ประจำซึ่งจะเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินให้แก่บริษัทฯ

ในปี 2566 บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่องท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ มีการวางแผนและปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนเพื่อต่อยอดธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการ เพื่อให้ทันต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โปร่งใส รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม พร้อมก้าวสู่การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ จำนวน 14 โครงการ มูลค่าโครงการใหม่รวมประมาณ 16,547 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีรายได้รวมทั้ง 3,661.18 ล้านบาทและมีกำไรสุทธิจำนวน 442.73 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้พัฒนา Product Feature สำหรับโครงการบ้านและคอนโด เพื่อต่อยอดความเป็น Sustainable Innovation Developer โดยมีการเปิดตัวบ้านพลังงานเป็นศูนย์ที่ลดการใช้พลังงานและสามารถลดค่าใช้จ่ายให้แก่ลูกค้าของเสนาฯ รวมทั้งเปิดตัว Condo Low Carbon ที่มีการออกแบบที่คำนึงถึงการลดการใช้พลังงาน ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ประหยัดค่าใช้จ่าย และคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางภายในบริเวณโครงการ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรภายใต้การบริหารบริษัทย่อยทางตรงและบริษัทย่อยทางอ้อม 49 บริษัท กิจการร่วมค้า 42 บริษัท และบริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า 2 บริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสามารถแบ่งได้เป็น 8 ประเภทธุรกิจดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายบริษัทฯและบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 88 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น ประมาณ 101,169 ล้านบาท
- ธุรกิจเช่า เช่น อพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้าขนาดเล็ก อาคารสำนักงาน
- ธุรกิจสนามกอล์ฟ
- ธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์
- ธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล
- ธุรกิจตัวแทนและนายหน้าให้บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- ธุรกิจปลูกและดูแลพื้นที่ฟาร์ม
- ธุรกิจตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้า

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

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย ได้แก่

- SENA: บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งแนวราบและแนวสูงและธุรกิจเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 SENa มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 35 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 13 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ เสนาแกรนด์ไฮม เสนาวิลล์ เสนาพาร์ควิลล์ เสนาวิวา เสนาอเวนิว เสนาซีโอปเฮาส์ บ้านบูรพา บ้านริสอร์ทพญา และ พรราวทาวน์ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม 22 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ Niche ,Niche Pride, Niche ID, Niche Mono, Kith Plus Kith Lite และ Sena Kith และโครงการเพื่อเช่า 1 โครงการคือ คอมมูนิตี้มอลล์ “เสนาเฟสท์”
- SNA : บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายและธุรกิจเช่า บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 96.65 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ TheKith ดิวานนท์โครงการเพื่อเช่า 1 โครงการ คือ เสนา แวร์เฮาส์ สุขุมวิท 50
- SPE : บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 90.00 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- PG : บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือโครงการเสนาพาร์คแกรนด์
- SENA A1 : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 1 จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SENA A2 : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SENA A8 : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 8 จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SENA A9 : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SENA H23 : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 23 จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- THP : บริษัท ที เอช พี จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- SVP: บริษัท เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมีบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SHY1 : บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียดตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพรด์ เต่าปูน - อินเทอร์เน็ต”
- SHY2 : บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียดตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน สุขุมวิท แบร์ริง”
- SHY3 : บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียดตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “ปิติ เอกมัย”
- SHHP4 : บริษัท เสนา เอชเอชพี 4 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน เมกะ สเตจ บางนา”
- SHHP5 : บริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน เจริญนคร”
- SHHP6 : บริษัท เสนา เอชเอชพี 6 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “ปิติ สุขุมวิท 101”
- SHHP7 : บริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน รามคำแหง”

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ 6, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- SHHP8 : บริษัท เสนา เอชเอชพี 8 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพรด์ สาทร-ท่าพระ”
- SHHP9 : บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “เสนา-อาศุ พระราม 9”
- SHHP10 : บริษัท เสนา เอชเอชพี 10 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพรด์ สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอฯ”
- SHHP11 : บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน แจ้งวัฒนะ”
- SHHP12 : บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพรด์ บางโพ”
- SHHP13 : บริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพรด์ อีสร์ภาพ”
- SHHP14 : บริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน เมกะ สเตจ บางนา 2”
- SHHP15 : บริษัท เสนา เอชเอชพี 15 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “เสนา คิทท์ เทพารักษ์บางบ่อ”
- SHHP16: บริษัท เสนา เลขเลขที่ 16 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “เสนา คิทท์ เวสเกตบางบัวทอง”
- SHHP17: บริษัท เสนา เลขเลขที่ 17 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “โครงการลาดกระบัง”
- SHHP18: บริษัท เสนา เลขเลขที่ 18 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 1 โครงการ คือ “โครงการเสนาคิทท์ บีทีเอส สะพานใหม่”
- SHHP19: บริษัท เสนา เลขเลขที่ 19 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 1 โครงการ คือ “โครงการเสนาคิทท์ ศรีนครินทร์ ศรีด่าน ”
- SHHP21: บริษัท เสนา เลขเลขที่ 21 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 1 โครงการ คือ “โครงการเสนาคิทท์ บางกะดี เฟส4”
- SHHP22: บริษัท เสนา เลขเลขที่ 22 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “เฟล็กชี สาทร์ - เจริญนคร”
- SHHP23: บริษัท เสนา เลขเลขที่ 23 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “เฟล็กชี เตปูน”

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารชัยภักดิ์เกษกัลป์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- SHHP24: บริษัท เสนา เอชเอชพี 24 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 2 โครงการ คือ “โครงการ เสนาคิทท์ รัตนาธิเบศร์ – บางบัวทอง และเสนาเวล่า รัตนาธิเบศร์ บางบัวทอง ”
- SHHP25: บริษัท เสนา เอชเอชพี 25 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ “โครงการ เสนา เวล่า วงแหวน บางบัวทอง ”
- SHHP27: บริษัท เสนา เอชเอชพี 27 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ “โครงการ เสนา คิทท์ พหลโยธิน-นวนคร ”
- SHHP34: บริษัท เสนา เอชเอชพี 34 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ “โครงการ เฟล็กซ์รามคำแหง 189 ”
- SHHP35: บริษัท เสนา เอชเอชพี 35 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ “โครงการ เสนาคิทท์ ศรีด่าน สดชื่น ”
- SHHP36: บริษัท เสนา เอชเอชพี 36 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ “โครงการ เสนาคิทท์ เอ็มอาร์ที เพชรเกษม ”
- SHHP37: บริษัท เสนา เอชเอชพี 37 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ “โครงการ โคซี่ สะพานใหม่เกษม ”
- SENA H15: บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารชัยภรณ์เกษม ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- เพอร์ดี คอรัป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ เสนา คิทท์ พหลโยธิน-นวนคร”
- SENA H17: บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 17 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอรัป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ เสนา เวลา สุขุมวิท-บางปู ”
- SENA H20: บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 20 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย 7SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอรัป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ เสนา คิทท์ บางนา กม.29 ”
- SENA H26: บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 26 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอรัป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ เสนา คิทท์ เทพารักษ์บางบ่อ2”
- SENA H27: บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 27 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอรัป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ เฟล็กชี สำโรง”
- HGL: บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอรัป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ เฟล็กชี เจริญนคร70”
- SENX: บมจ.เซ็น เอกซ์ (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายธุรกิจบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ (บริหารงานนิติบุคคล) ธุรกิจการค้าปลีกและพัฒนาผลิตภัณฑ์ และธุรกิจพัฒนางานด้านเทคโนโลยี ถือหุ้นร้อยละ 49.72 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SPZ: บจก. สำเพ็ง 2 พลาซ่า (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- BRR: บจก. บ้านรื่นรมย์ 2015 (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- BPR: บจก.บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้น โดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- BPC: บจก.บ้านพุทธชาด 2015 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้น โดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- JSA: บจก.เจ.เอส.พี.แอสพลัส (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้น โดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SJ2: บจก.เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 2 (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้น โดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- JSO: บจก. เจ.เอส.พี.โอเชียน (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนถือหุ้น โดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 54.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- JST: บจก.เจ.เอส.พี.จิงเทียน จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนถือหุ้น โดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 54.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SJ1: บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SJ4: บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ธุรกิจเข้าและบริการ ได้แก่

- TSR : บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจให้บริการอพาร์ทเมนท์ และ สาธารณูปโภค และให้บริการการบริหารงานนิติบุคคล บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 TSR มีโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าที่อยู่ภายใต้การบริหาร ได้แก่ “เสนาเฮ้าส์ พลลโยธิน 30” ตั้งอยู่ที่ถนนพลลโยธิน ซอย 30 และโครงการ “เสนาเฮ้าส์ ถ้ำลูกกาคลอง 2” บริเวณถ้ำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- ETS : บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการประเภท สนามกอล์ฟ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ETS มีโครงการสนาม กอล์ฟที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการพญาคันทรี่คลับ แอนด์รีสอร์ท
- SMS : บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจให้บริการ บริหารจัดการและ ซื่อขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SNGM : บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) บริษัทย่อยของ SMS ดำเนินธุรกิจให้บริการ ขายวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงานและให้เช่าบริการสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระ แล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SID : บริษัท เสนา ไอเดีย จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจรับจัดทำสื่อโฆษณา รับเป็นที่ปรึกษา เกี่ยวกับงานบริหารการตลาด บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- MTB : บริษัท เมโทรบ็อกซ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจซื้อ ขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SMB : บริษัท เสนา เมโทรบ็อกซ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจซื้อ ขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- TKN : บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจรับเหมา ซ่อมแซม ก่อสร้าง ที่พักอาศัย โดยมี บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- VMS : บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้น 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2566
- ELR : บริษัท อีลีท เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) บริษัทย่อยของ VMS ดำเนินธุรกิจบริหารงานนิติ บุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ บริษัท VMS ถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนชำระ แล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- ACRM : บริษัท เอซีอาร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือ การให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้น 81.00 ของทุน ชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2566
- SJH : บริษัท เอส. เจ. เฮลท์แคร์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลขนาดเล็ก เป็นบริษัทย่อย ทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้น 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2566
- SXD : บริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาระบบแอปพลิเคชัน ระบบ ดิจิทัลคอมพิวเตอร์และ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้น 81.00 ของทุนชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- ACR : บริษัท แอควิวท์ เรียลตี้ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่า บ้านและคอนโดมิเนียมมือสองของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ เป็นบริษัท ย่อยทางอ้อม ถือหุ้น โดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 76.00 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- ASP : บริษัท แอสไพเรชั่น วัน จำกัด : (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการ เป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 25.00 บริษัท ไอร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 60.0 และ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 15.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินโครงการ อาคารสำนักงาน
- TSA: บริษัท ทีเอสเอ ดีไซน์ จำกัด: (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจออกแบบ เขียนแบบ เป็นที่ปรึกษา และให้ คำแนะนำด้านสถาปัตยกรรม เป็นบริษัทร่วมทุน โดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ธุรกิจโซลาร์ ได้แก่

- SGE : บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์แบบครบ วงจร โดยมีทั้งโซลาร์ฟาร์มและโซลาร์รูฟท็อป บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SSE : บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี SGE ถือหุ้น ร้อยละ 51.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 49.0) ประกอบธุรกิจ จำหน่ายอุปกรณ์และแผงโซลาร์
- MSL : บริษัท แม็กซ์ โซลาร์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจให้บริการทางด้านวิศวกรรม การจัดซื้อ จัดจ้างและการก่อสร้าง (EPC) ที่เกี่ยวกับพลังงานแสงอาทิตย์ โดยมี SSE ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุน ชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SGE1,SGE2: บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 1 จำกัด,บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 2 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนิน ธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 98.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SGE17 : บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 17 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SGE18 : บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 18 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- SGE19 : บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 19 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SGE20 : บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 20 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SGE22 : บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 22 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SGE23 : บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 23 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SGE24 : บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 24 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- STS : บริษัท เสนา เทคโนโลยี โซลูชั่น จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 59.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- SSS : บริษัท เสนา ชิเซ็น โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 59.98 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- B.grim : บริษัท บีกริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด : (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยเป็นการร่วมทุนระหว่าง บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลงทุนใน SLW และ TPS ซึ่งประกอบธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม
- SLW : บริษัท โซลาร์วา จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โดยมี บริษัท บีกริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.9 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- TPS : บริษัท ทีพีเอส คอมเมอร์เชียล จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โดยมี บริษัท บีกริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.9 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ธุรกิจปลูกและดูแลพื้นที่ฟูป่า ได้แก่

SRF: บริษัท เสนา รีฟเรสท์เทจัน จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับปลูกและดูแลพื้นที่ฟูป่า โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ธุรกิจตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้า ได้แก่

SGA: บริษัท เสนา กรีน ออโตโมทีฟ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินดำเนินธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้าแบรนด์ NETA แบบครบวงจรมี Showroom ตั้งอยู่บริเวณเส้นสุขุมวิท-อ่อนนุช 75 ให้บริการเป็นที่ปรึกษาด้านการขาย บริการจุดชาร์จไฟฟ้า EV Charger บริการหลังการขายแบบครบวงจร และศูนย์บริการซ่อมสีและตัวถัง โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 40.00 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ธุรกิจประกอบกิจการโดยปกติเชิงธนาคารพาณิชย์ ได้แก่

JD : บริษัท เงินสดใจดี จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจประกอบกิจการให้สินเชื่อและให้บริการทางการเงิน ครอบคลุม บริการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยให้ผู้ที่ต้องการเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมหรือเสนาเพื่ออยู่อาศัย แต่ปัจจุบันยังไม่สามารถหรือยังไม่ต้องการยื่นกู้จากสถาบันการเงิน บริการสินเชื่อสำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์หรืออุปกรณ์ตกแต่งบ้านให้ลูกค้าในเครือเสนา บริการสินเชื่อดอกเบี้ยพิเศษก่อนกู้ซื้อคอนโดมิเนียมหรือเสนา บริการให้คำปรึกษาและวางแผนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น โดยมี บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 98.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

SBM: บริษัท สินบ้านมงคล จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจประกอบกิจการให้สินเชื่อและให้บริการทางการเงิน เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย JD ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1.1 โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย

บริษัทฯ มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยจำนวน 5 รูปแบบ ทั้งในแนวราบและแนวสูง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ แบรนด์หลัก ดังนี้

ชื่อแบรนด์หลัก	ประเภทที่อยู่อาศัย	ตราสินค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	กลุ่มลูกค้า (รายได้ส่วนบุคคลต่อเดือน)
เสนา พาร์ค แกรนด์	บ้านเดี่ยว		10-15	100,000 บ./เดือน
เสนา แกรนด์ โฮม	บ้านเดี่ยว		6-12	80,000 บ./เดือน
เสนา พาร์ค วิลล์	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด		6-12	80,000 บ./เดือน
เสนา วิลล์	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด		6-12	80,000 บ./เดือน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ชื่อแบรนด์หลัก	ประเภทที่อยู่อาศัย	ตราสินค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	กลุ่มลูกค้า (รายได้ส่วนบุคคลต่อเดือน)
ปิติ	คอนโดมิเนียม		5-10	80,000 – 400,000 บ./เดือน
นิช ไพร์ด	คอนโดมิเนียม		3-8	60,000 – 140,000 บ./เดือน
เสนา วิลเลจ	บ้านแฝดและทาวน์โฮม		4-6	40,000 – 70,000 บ./เดือน
พัทยา วิลล่า	บ้านเดี่ยว		4-6	40,000 – 70,000 บ./เดือน
นิช โมโน	คอนโดมิเนียม		2-5	60,000-140,000 บ./เดือน
เสนา เวล่า	ทาวน์โฮม		2-5	35,000-45,000 บ./เดือน
เสนา วีวา	ทาวน์โฮม		2-5	35,000-45,000 บ./เดือน
เฟล็กซ์ซี่	คอนโดมิเนียม		1.5-2.5	25,000-45,000 บ./เดือน
โคซี่	คอนโดมิเนียม		1-2	20,000-25,000 บ./เดือน
อีโค ทาวน์	คอนโดมิเนียม		0.99	15,000-25,000 บ./เดือน
เสนา คิทท์	คอนโดมิเนียม		0.99	15,000-25,000 บ./เดือน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายการพัฒนาโครงการภายใต้เงินลงทุนและการบริหารงานของ บริษัทฯ เอง โดยจะเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการเองแบบครบวงจร เริ่มตั้งแต่การเลือกลงทุนซื้อที่ดิน การวางผังโครงการ การออกแบบการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง และการบริหารการขาย บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินที่ตั้งโครงการ และจะเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และอยู่ในแนวสาธารณูปโภค โดยกำหนดระดับราคาซึ่งเป็นราคาขายที่สามารถแข่งขันได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการขายโครงการแนวราบ โดยจะมีบ้านตัวอย่างที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วให้ลูกค้าได้พิจารณาก่อนตัดสินใจเลือกซื้อ

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีโครงการที่อยู่ภายใต้การพัฒนาทั้งสิ้น 66 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบของบริษัทฯ จำนวน 15 โครงการ, โครงการแนวสูงของบริษัทฯ จำนวน 11 โครงการ, โครงการแนวสูงของบริษัทฯ ร่วมทุน จำนวน 32 โครงการ และ โครงการแนวราบของบริษัทฯ ร่วมทุน จำนวน 8 โครงการ (รายละเอียดตามตารางแสดงโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการพัฒนา)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

1.2 ธุรกิจเช่าและบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าในรูปแบบที่หลากหลายทั้งที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ให้เช่า คลังสินค้าให้เช่า ศูนย์การค้าขนาดเล็กสโตร์ Community Mall ให้เช่า และสนามกอล์ฟซึ่งเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ให้แก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ผู้บริหารบริษัทฯ จะคำนึงถึงความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการก่อนที่จะตัดสินใจเลือกรูปแบบในการพัฒนาโครงการเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของการใช้พื้นที่และตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าอยู่ในบริเวณทำเลนั้นๆ ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าแล้ว 5 โครงการ รายละเอียดดังนี้

- โครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าทั้งแบบรายเดือนและรายวัน ซึ่งมีทั้งหมด 2 โครงการ “เสนาเฮาส์พหลโยธิน 30” และ ตั้งอยู่บริเวณถนนพหลโยธินซอย 30 กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอาคารอพาร์ทเมนท์ 2 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 155 ห้อง และ “เสนาเฮาส์ ลำลูกกาคลอง 2” ตั้งอยู่บริเวณลำลูกกาคลอง 2 จังหวัดปทุมธานี เป็นอาคารอพาร์ทเมนท์ 1 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 42 ห้อง ภายใต้การบริหารงานของบริษัทย่อย (TSR) ณ 31 ธันวาคม 2566 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ของเสนาเฮาส์ พหลโยธิน 30 เฉลี่ยอยู่ที่ 67% (เฉพาะในส่วนการเช่ารายเดือน)
- โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” เป็นโครงการคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทซอย 50 ณ 31 ธันวาคม 2566 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 84%
- โครงการ “SENA Fest” เป็นโครงการศูนย์การค้าขนาดเล็กสโตร์ Community Mall บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพฯ จำนวนพื้นที่เช่าประมาณ 8,931 ตร.ม. ณ 31 ธันวาคม 2566 มีผู้ทำสัญญาเช่าพื้นที่แล้วกว่า 62% ของพื้นที่เช่ารวม
- โครงการ “พืษาคันทรี่คลับ” เป็นโครงการสนามกอล์ฟและโรงแรม ในทำเลที่ตั้งแถบเมืองพืษาค จ.ชลบุรี ทั้งนี้ บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดในพื้นที่รอบพัฒนาของโครงการสนามกอล์ฟต่อไป

1.3 ธุรกิจโซลาร์

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงโอกาสในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ซึ่งเริ่มมีทิศทางที่ดีประกอบกับได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐบาลอีกทั้งยังเป็นการช่วยรักษาสีสิ่งแวดล้อม โดยในการดำเนินธุรกิจโซลาร์ของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

- **ธุรกิจขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์** ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทดำเนินงานอยู่ 2 โครงการ คือ 1) โซลาร์รูฟ โกดังสุขุมวิท 50 ขนาดกำลังการผลิต 0.75 MW ภายใต้การดำเนินงานของ SGE1 ขายไฟฟ้าให้การไฟฟ้าระยะเวลา 25 ปี เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ช่วงเดือนมิถุนายน 2558 ที่ผ่านมา 2) โซลาร์ฟาร์มตั้งอยู่ที่ 2 จังหวัด คือ ที่จังหวัดสระบุรีและจังหวัดนครปฐมรวม 6 แห่ง กำลังการผลิตรวม 46.5 MWp ภายใต้การดำเนินงานของ TSP และ SLW ขายไฟฟ้าให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคระยะเวลา 25 ปี เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ช่วงเดือนธันวาคม 2558

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิเทศพาณิชย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- ธุรกิจลงทุนติดตั้งและขายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์รูปแบบ Private PPA โดยมี บริษัท เสนา เทคโนโลยี โซลูชัน จำกัด เป็นผู้ลงทุนและขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งว่าจ้าง บริษัท เอท โซลาร์ จำกัด และ บริษัท แม็กโซลาร์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตั้งและจำหน่ายอุปกรณ์แผงโซลาร์ 18 แห่ง รวม 1,505.80 kWp. โดยในปี 2566 มีโครงการเพิ่มเติม 1 โครงการ ได้แก่ โครงการป้อมบางจากเฟส 3
- ธุรกิจรับติดตั้งและจำหน่ายอุปกรณ์และแผงโซลาร์ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เอท โซลาร์ จำกัดและ บริษัท แม็กโซลาร์ จำกัด เพื่อให้บริการลูกค้าทุกกลุ่ม ทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์ โชว์รูมรถยนต์ ศูนย์การค้า และบ้านพักอาศัยทั่วไป โดยมีบริการครอบคลุมตั้งแต่ 1. ให้คำปรึกษา 2. ออกแบบระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ 3. จัดหา 4. ติดตั้ง 5. ประสานงานราชการ และ 6. บริการหลังการขาย

1.4 ธุรกิจจำหน่ายรถยนต์

ในปี 2566 บริษัทได้ขยายธุรกิจเพื่อสิ่งแวดล้อมให้ครอบคลุมความต้องการของลูกค้า ซึ่งไม่เพียงแต่การทำที่อยู่อาศัยใส่ใจสิ่งแวดล้อมเท่านั้น บริษัทยังคิดต่อยอดไปถึงการเดินทางของลูกค้าที่ลดมลพิษ ใส่ใจสิ่งแวดล้อมด้วย

โดยบริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้า Brand NETA ภายใต้ บริษัท เสนา กรีน ออโตโมทีฟ จำกัด ซึ่งมีผลงาน ไตรมาส 4 ปี 2566 นับตั้งแต่เริ่มเปิดขายมาได้ประมาณ 3 เดือน สามารถขายออกขายได้ทั้งหมด 156 คัน คิดเป็นมูลค่าประมาณ 85 ล้านบาท ซึ่งนับเป็นยอดขายสูงสุดเป็นอันดับที่ 2 ของตัวแทนจำหน่ายแบรนด์ NETA ทั้งหมดในประเทศไทย



โดยในปี 2566 บริษัทใช้โชว์รูมชั่วคราวในซอยอ่อนนุชในการดำเนินงาน และในปี 2567 โชว์รูมมาตรฐานจะแล้วเสร็จในช่วงต้นไตรมาส 2 ตั้งอยู่ติดถนนอ่อนนุชอ่อนนุช บริเวณปากซอยอ่อนนุช 75 ซึ่งสามารถขยายบริการได้แบบครบวงจร ตั้งแต่การให้คำปรึกษาด้านการขาย ศูนย์บริการจุดชาร์จไฟ การบริการหลังการขายแบบครบวงจร ศูนย์ซ่อมสีและตัวถัง ตลอดจนให้คำแนะนำในการใช้รถไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพสูงสุด มุ่งมั่นต่อยอดธุรกิจ พร้อมใส่ใจและดูแลเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๑, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ธุรกิจรถยนต์ไฟฟ้าเป็นหนึ่งในเทรนด์การเดินทางโดยใช้พลังงานสะอาด ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการรักษาโลก ด้วยการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก พร้อมยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้คนในสังคม และเพิ่มความสามารถในการเข้าถึงการเดินทางด้วยรถยนต์พลังงานสะอาดได้ง่ายขึ้น ประหยัดขึ้นและได้ร่วมรักษาโลกอย่างยั่งยืน



การประกอบธุรกิจกลุ่มบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) หรือ SENX

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developer) ยังคงเป็นรายได้หลักของ SENX โดยปัจจุบันมีโครงการ ทั้งหมดจำนวน 22 โครงการ แยกเป็นประเภทได้ ดังนี้










- อสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโด (Condo) โครงการภายใต้การบริหารของกลุ่ม SENX (NON-JV) จำนวน 2 โครงการในปัจจุบัน (โครงการเจ คอนโด และโครงการเสนา ไมอามี อีโคทาวน์ ซึ่งเป็นโครงการดั้งเดิมของ SENX) และ โครงการสำหรับการร่วมทุน กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์คอร์ป จำกัด (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (JV) ซึ่งในปี 2565 - 2566 มีโครงการใหม่ จำนวน 2 โครงการ รวมมูลค่าโครงการ ประมาณ 1,174 ล้านบาท (โครงการเสนา คิท์ เพชรเกษม 120 ซึ่งเป็นโครงการบนที่ดินเดิมของ SENX ซึ่งได้แก่ ที่ดินตลาดทิวลิป สแควร์ อ้อมน้อย ซึ่ง SENX ได้ระบุแผนการพัฒนาไว้แล้วในปี 2565 และโครงการเสนา คิท์ สาทร กล้วยพฤกษ์ ซึ่งเป็นโครงการแก้ไขพัฒนาต่อออกจากโครงการ Flexi สาทร กล้วยพฤกษ์ ซึ่งเป็นแผนการพัฒนาโครงการเดิมของ SENX บนที่ดินเดิมในปี 2565)
- อสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรร (Housing) ภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม SENX (NON-JV) จำนวน 18 โครงการในปัจจุบัน และในปี 2567 SENX วางแผนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มบ้านพรีเมียม (Premium Housing) ในอนาคต

SENX ได้วางแผนการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคง โดยได้วางโครงสร้างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ไว้ครอบคลุมทุกความต้องการของลูกค้า อาทิ อาคารพาณิชย์ ทาวน์โฮมเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งแบบ 2 ชั้น และ 3 ชั้น บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม เพราะตอบสนองไลฟ์สไตล์ของลูกค้าได้อย่างลงตัว ภายใต้ชื่อแบรนด์ของเสนาเพื่อยกระดับคุณภาพสินค้าและบริการของ SENX ภายใต้มาตรฐานเดียวกันกับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ภายใต้ชื่อแบรนด์ดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ชื่อแบรนด์หลัก	ประเภทที่อยู่อาศัย	ตราสินค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	กลุ่มลูกค้า (รายได้ส่วนบุคคลต่อเดือน)
เสนา วิลล์	บ้านเดี่ยว		4-9	50,000 – 100,000 บ./เดือน
เสนา อเวนิว	อาคารพาณิชย์และทาวน์โฮม		4-6	60,000 – 80,000 บ./เดือน
เสนา วิลเลจ	บ้านแฝดและทาวน์โฮม		4-6	40,000 – 70,000 บ./เดือน
เสนา เวล่า	ทาวน์โฮมแฝด และทาวน์โฮม		3-5	30,000 – 50,000 บ./เดือน
เจแกรนด์	ทาวน์โฮม		3-5	30,000 – 50,000 บ./เดือน
เสนา วีวา	ทาวน์โฮม		2-4	20,000 – 40,000 บ./เดือน
เจทาวน์ เอ็กซ์คลูซีฟ	ทาวน์โฮม		2-4	20,000 - 30,000 บ./เดือน
เจ คอนโด	คอนโดมิเนียม		1-3	15,000 - 30,000 บ./เดือน
เสนา ไมอามี อีโคทาวน์	คอนโดมิเนียม		1-3	15,000 - 30,000 บ./เดือน
เสนา คิทท์	คอนโดมิเนียม		1-3	15,000 - 30,000 บ./เดือน

โดยในปี 2567 SENX มีแผนจะทำโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Hi-end และเปิดตัวแบรนด์ใหม่ต่อไป

นอกจากนี้ ปี 2566 SENX ได้เปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการกว่า 1,126 ล้านบาท และยังมีกรร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์คอร์ป จำกัด (Hanky Hanshin Properties Corp.) ผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในประเทศญี่ปุ่น ในสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดยมีเป้าหมายเพื่อขยายฐานรายได้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้เทคโนโลยีและการบริหารจัดการเพื่อนำมาพัฒนาองค์กรต่อไป

สรุปภาพรวมการเปลี่ยนแปลงในปี 2566 ของ SENX โดยเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการกว่า 1,126 ล้านบาท โดยรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	ลักษณะโครงการ	วันเปิดโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
1 Sena Kith Sathorn Kanlapaphruek P1	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 1 อาคาร 180 ยูนิต	ก.ค.2566	229
2 Sena Ville Wongwean-Bangbuathong	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 123 ยูนิต	มี.ค.2566	897
รวม			1,126

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิสาหกิจถาวร ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

2. ธุรกิจการบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ (Property Service)

SENX วางแผนงานเติบโตครั้งใหม่ในการขยายธุรกิจด้านบริการอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 มีสัดส่วนรายได้ประมาณ 40.89% ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งยังมีโอกาสเติบโตต่อไปในอนาคต มีโมเดลธุรกิจ เป็นแบบ Housing & Condo Business Service & Solution ภายใต้ Brand “SENX Property Service” ซึ่งจะเปิดตัวในปี 2567 เน้นธุรกิจการบริการครบวงจรในธุรกิจด้านที่อยู่อาศัย โดยมีบริการดังนี้

- บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์และส่วนกลาง (Property & Facility Management) ได้แก่ นิติบุคคลหมู่บ้านและคอนโด อาคารเชิงพาณิชย์ คลังสินค้า โรงงาน และ โรงแรม ซึ่งปัจจุบันการบริการนี้เป็นรายได้หลักในกลุ่มของ Property service ซึ่ง SENX มีการนำเอาเทคโนโลยีและแพลตฟอร์ม (Platform) มาใช้และมีบริการเสริม Elite Service สำหรับ Hi-end residential มาสร้างความแตกต่างทั้งในเรื่องของการบริการและต้นทุน
- บริการบริหารโครงการงานก่อสร้าง (Real Estate Project management)
- บริการตัวแทนขายโครงการทั้งในและต่างประเทศ (Agent)
- บริการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (Land/Property Buy&Sell)
- บริการให้คำแนะนำและวิจัยเชิงกลยุทธ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ Research & Develop Strategy)
- บริการด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และจับคู่ธุรกิจ (Investment & Business Matching)
- บริการเช่าและเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ (Rent / Rent to own)
- บริการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

SENX ได้วางแผนการเติบโตทางธุรกิจบริการแบบครบวงจร โดยปัจจุบันมีการใช้บริการหลัก ๆ ดังนี้

ชื่อแบรนด์หลัก	ประเภทบริการ	ตราสินค้า	กลุ่มลูกค้า
วิคตอรี แมเนจเม้นท์	บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้าน		อาคารชุดและหมู่บ้านภายในกลุ่ม SENX
เอชีอาร์ แมเนจเม้นท์	บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้าน		อาคารชุดและหมู่บ้านนอกกลุ่ม SENX
อีลีท เซอร์วิส	บริการเซอร์วิสพิเศษมาตรฐานโรงแรม		อาคารชุดระดับ Hi-end
แอคคิวท์ เรียลตี้	บริการนายหน้าและ Broker		บุคคลทั่วไป, นักลงทุนและนิติบุคคลต่างๆ

อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 SENX มีแผนจะทำแบรนด์ใหม่ โดยลักษณะบริการทั้งหมดจะอยู่รวมภายใต้ “SENX Property Service” เพื่อการสื่อสารและความเข้าใจที่ง่ายสำหรับลูกค้าต่อไป

3. ธุรกิจการค้าปลีกและพัฒนาผลิตภัณฑ์ (Retail Product & Service) เป็นกลุ่มธุรกิจเกิดใหม่ ในปี 2566 ที่อาศัยความเป็น Property & Facility Management ในการเสนอขายสินค้าจำเป็นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยให้กับลูกบ้าน โดย

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ปัจจุบัน SENX ได้เริ่มดำเนินการแล้วในหลายๆ โครงการ โดยมีการวางแผนขยายให้ครอบคลุมสินค้าและบริการให้มากขึ้น ใน ปี 2567 ภายใต้แบรนด์ “Smartify Home”

เนื่องจากเป็นธุรกิจเกิดใหม่ กลุ่มสินค้าที่นำมาขาย มีอยู่ด้วยกัน 6 กลุ่มสินค้า โดยแยกตามความเหมาะสมของลักษณะโครงการดังนี้

โครงการ	จำนวน	กลุ่มสินค้า				กลุ่มลูกค้า
		ผ้า màn	ที่นอน	เครื่องนอน	เครื่องใช้ไฟฟ้า	
แนวสูง	27 โครงการ	✔	✔	✔	✔	1.กลุ่มลูกค้าที่ซื้อบ้านหรือคอนโดใหม่ 2.กลุ่มลูกค้าที่ต้องการเปลี่ยนสินค้าใหม่
แนวราบ	13 โครงการ	✔				
รวม	40 โครงการ					

อย่างไรก็ตามในปี 2567 SENX มีแผนขยายกลุ่มสินค้าให้ครอบคลุมความต้องการมากขึ้น

4. ธุรกิจพัฒนางานด้านเทคโนโลยี (SENX Digital) เป็นกลุ่มธุรกิจเกิดใหม่ ในปี 2566 เพื่อรองรับ platform, application ต่างๆ ที่ใช้ใน SENX ที่มีมากขึ้นจากการขยายตัวของธุรกิจ โดย SENX มุ่งมั่นการนำเอาเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้ในการปรับปรุงการทำงานให้มีประสิทธิภาพในทุกกลุ่มธุรกิจและมองหาโอกาสทางธุรกิจดิจิทัลต่อไปในอนาคต

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนางานด้านเทคโนโลยี (SENX Digital) มีสินค้าดิจิทัลอยู่ 2 platforms คือ

ชื่อ Platform	ประเภท Platform	ตราสินค้า	กลุ่มลูกค้า
Smartify	บริหารงานนิติบุคคล	 SMARTIFY	อาคารชุดและหมู่บ้าน
Smartify home	ขายสินค้าและบริการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	 SMARTIFY HOME	ผู้อยู่อาศัยอาคารชุดและหมู่บ้านทั่วไป

2) รายชื่อผู้บริหารและรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

2.1) คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 11 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
2. นายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการ
3. นางสาวเบญจลักษณ์ รัชฎักษณ์ภักย์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ กรรมการ
4. นางสาวเกศรา รัชฎักษณ์ภักย์	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
5. นางวิพร ไชยศิริยะสวัสดิ์	กรรมการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎักษณ์ภักย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ชื่อ	ตำแหน่ง
6. นางสาวอุมมาพร รัชฎักษณ์ภักย์	กรรมการ
7. นายไชยยศ เหมะรัชตะ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
8. พลตำรวจเอกอชิรวิทย์ สุพรรณเภสัช	กรรมการอิสระ
9. นายกมล ชรรมาณีชานนท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
10. นายสัมมา คีตสิน	กรรมการอิสระ
11. นายวรวิทย์ ชัยลิมปมนตรี	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์ หรือ นางสาวเบญญาลักษณ์ รัชฎักษณ์ภักย์ หรือ นางสาวเกษรา รัชฎักษณ์ภักย์ หรือ นางสาวอุมมาพร รัชฎักษณ์ภักย์ ลงลายมือชื่อร่วมกันสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

2.2) คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 6 ท่านประกอบด้วย

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นางสาวเบญญาลักษณ์ รัชฎักษณ์ภักย์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นางสาวเกษรา รัชฎักษณ์ภักย์	กรรมการผู้จัดการ
4. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์	รองกรรมการผู้จัดการ
5. นายปฐมพร ตรีณสวัสดิ์	รองกรรมการผู้จัดการ
6. นางวรรณิภา วุฒิวัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการ

2.3) ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้รวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2566 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์มาตรา 225

บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเกินกว่า 0.5% ของทุนเรียกชำระแล้วจำนวน 17 ราย คิดเป็น 72.63% ของทุนเรียกชำระแล้ว และมีผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ถือหุ้นไม่เกิน 0.5% ของทุนเรียกชำระแล้ว แต่ไม่ต่ำกว่า 100 หุ้น จำนวน 6,977 ราย คิดเป็น 27.37% ของทุนเรียกชำระแล้ว โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535) ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มรัชฎักษณ์ภักย์ ⁽¹⁾		
	1. นายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์	233,765,022	16.21

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎักษณ์ภักย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
	2. นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์	202,765,278	14.06
	3. นางสาวศรียรัตน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	189,892,244	13.17
	4. นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์	189,793,597	13.16
	5. นางสาวศิวินันท์ ธัญลักษณ์ภาคย์	1,489,867	0.10
	6. นางสาวฉัตรไพลิน ธัญลักษณ์ภาคย์	1,418,202	0.10
	7. นายบุญชัย ธัญลักษณ์ภาคย์	480,825	0.03
	8. นางสาวณัฐชยา ธัญลักษณ์ภาคย์	467,921	0.03
	9. นายจิตรี ธัญลักษณ์ภาคย์	182,200	0.01
	10. นายชาติชาย ธัญลักษณ์ภาคย์	125,050	0.01
	11. นายนราธิป ธัญลักษณ์ภาคย์	22,601	0
	12. ว่าที่ ร.ต. กิตติศักดิ์ ธัญลักษณ์ภาคย์	1	0
	13. นายณัฐยุทธ์ ธัญลักษณ์ภาคย์	1	0
	14. นายศักดา ธัญลักษณ์ภาคย์	1	0
	15. นายปารเมศ ธัญลักษณ์ภาคย์	1	0
	16. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์	1	0
	17. นางสาวพนิตยา ธัญลักษณ์ภาคย์	1	0
	18. นางสาวณิชนันท์ ธัญลักษณ์ภาคย์	1	0
	รวม	820,402,814	56.88
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	73,683,549	5.11
3	นาย วีรเทพ ประพฤติพงษ์	41,810,000	2.90
4	นางสุภาพร จันทร์เสรีวิทยา	40,400,000	2.80
5	นางศรีอนงค์ กิรติวรานนท์	19,436,300	1.35
6	นางสุธิดา อุปถัมภ์	13,895,800	0.96
7	นายอภิสิทธิ์ พันธุ์ฤกษ์	12,150,000	0.84
8	นายประสงค์ อุดมภาคกุล	11,335,309	0.79
9	นางสาววิศรา พรกุล	10,000,000	0.69
10	นายวีระพล โชติวิจิตร	8,800,059	0.61
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	1,051,913,831	72.93
11	ผู้ถือหุ้นอื่น	390,358,567	27.07
	รวม	1,442,272,398	100.00

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

หมายเหตุ : ⁽¹⁾การจัดกลุ่มเป็นการจัดกลุ่มตามนามสกุลของผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารเท่านั้น มิใช่ การจัดกลุ่มตามมาตรา 258 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไข) แต่อย่างใด

3) รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

ในปี 2566 บริษัทมีรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นกับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ที่ได้ทำการซื้อขาย หรือตกลงว่าจ้างกัน และความช่วยเหลือทางการเงิน โดยการทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัท มีความสมเหตุสมผลมีการกำหนดราคา และเงื่อนไขอื่นๆ ตามราคาตลาด เช่นเดียวกับการกำหนดราคาให้กับบุคคล หรือกิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้อง และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งซึ่งรายการดังกล่าวได้รับพิจารณาสอบทาน และรับรองการทำรายการระหว่างกันจากคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐดิถีชัยณัฏศาสตร์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมตามมติผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืม รวมดอกเบี้ย

ลำดับ	ชื่อบริษัท	อัตราดอกเบี้ย เงินกู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564			
				เงินกู้ยืม	ดอกเบี้ย จ่าย	ดอกเบี้ย ค้างจ่าย	เงินกู้ยืม	ดอกเบี้ย จ่าย	ดอกเบี้ย ค้างจ่าย	เงินกู้ยืม	ดอกเบี้ย จ่าย	ดอกเบี้ย ค้างจ่าย	
1	บริษัท เดอะเซอวิวิส เรสซิเด้นซ์ จำกัด	2.80-3.75%	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.8	0.0	0.0	42.0	0.9	0.0	30.0	0.2	0.0
2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เคาเวจ จำกัด	3.25-5.33%	บริษัทย่อยทางอ้อม	0.0	5.1	0.0	0.0	231.0	6.8	0.0	140.0	1.8	0.0
3	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	4.00%	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	0.0	0.0	0.2	0.0
4	บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2.80%	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
5	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอวิวิส จำกัด	2.80%	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0
6	บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด	2.80%	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.2	0.0	0.0	13.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0
7	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ที แอนด์ ที จำกัด	1.50%	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น			0.0	6.3	0.0		286.0	11.3	0.0	170.0	2.2	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐภูมิสิริเกษม ๑, รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขบวน 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164
www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินให้กู้ยืม รวมดอกเบี้ย

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
				เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยค้างรับ
1	บริษัท เสนา กรีน เอนเนอจี้ จำกัด	4.25-4.50%	บริษัทย่อย ทางตรง	0.0	1.2	0.0	76.0	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0
2	บริษัท เสนาตีเวลลอปเม้นท์ เอ 1 จำกัด	4.25-5.09%	บริษัทย่อย ทางตรง	1.7	0.1	0.1	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3	บริษัท เสนาตีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด	5.09%	บริษัทย่อย ทางตรง	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4	บริษัท เสนาตีเวลลอปเม้นท์ เอ 8 จำกัด	3.80-4.40%	บริษัทย่อย ทางตรง	6.2	0.3	0.8	6.2	0.3	0.5	6.2	0.3	0.2
5	บริษัท เสนาตีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด	5.09-5.33%	บริษัทย่อย ทางตรง	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6	บริษัท อีสเทิร์น เสนาตีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2.80-4.54%	บริษัทย่อย ทางตรง	122.0	4.1	20.1	148.0	4.7	26.5	165.9	4.8	22.0
7	บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตสตีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2.00%	บริษัทย่อย ทางตรง	2.5	0.0	0.1	1.8	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0

บริษัท เสนาตีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ อาคาร 3 ชั้น 3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวง กู้ญทอง เขต กู้ญทอง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินให้กู้ยืม รวมดอกเบี้ย

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
				เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยค้างรับ
8	บริษัท แอคทีฟ รีซลต์ จำกัด	4.50-5.13%	บริษัทย่อย ทางอ้อม	0.0	0.1	0.0	3.5	0.2	0.0	4.0	0.2	0.0
9	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 23 จำกัด	4.25-5.33%	บริษัทย่อย ทางตรง	462.1	18.7	18.6	470.9	14.7	2.8	240.7	3.6	3.6
10	บริษัท เสนา ไอเดีย จำกัด	4.25%	บริษัทย่อย ทางตรง	0.0	0.0	0.0	2.5	0.2	0.0	4.1	0.0	0.0
11	บริษัท เสนาวิซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	4.56-5.28%	บริษัทย่อย ทางตรง	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12	บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	4.50-5.04%	บริษัทย่อย ทางตรง	310.0	36.2	0.0	1,120.0	23.9	0.0	0.0	0.0	0.0
13	บริษัท เมโทรบ็อกซ์ จำกัด	4.25-5.09%	บริษัทย่อย ทางตรง	1.8	0.1	0.0	3.5	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
14	บริษัท เสนา เมโทรบ็อกซ์ จำกัด	4.96%	บริษัทย่อย ทางอ้อม	55.3	2.1	2.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ อาคาร 3 ชั้น ตึก 301 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินให้กู้ยืม รวมดอกเบี้ย

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
				เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยชำระ	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยชำระ	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยชำระ	ดอกเบี้ยค้างรับ
15	บริษัท ที เอช พี จำกัด	5.22%	บริษัทย่อย ทางตรง	103.0	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
16	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	5.33%	บริษัทย่อย ทางตรง	15.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17	บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด	-	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	50.0	0.4	0.0
18	บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัด	2.75-4.31%	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	120.0	4.0	0.0
19	บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด	4.40%	กิจการร่วมค้า	5.2	0.2	0.8	5.2	0.2	0.5	5.2	0.2	0.2
20	บริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด	-	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	100.0	0.9	0.0
21	บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด	-	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.6	0.0
22	บริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด	UOB MLR- 2.90%	กิจการร่วมค้า	20.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0
23	บริษัท เสนา เอชเอชพี 15 จำกัด	-	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.0
24	บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด	-	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	27.4	2.3	0.0
25	บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด	-	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	106.0	3.6	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ อาคาร 3 ชั้น 3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวง กู้ญทอง 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หนังสือออกกลางเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาตีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินให้กู้ยืม รวมดอกเบี้ย

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
				เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยค้างรับ
26	บริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด	-	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0
27	บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด	-	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0	79.0	3.0	0.0
28	บริษัท เสนา เอชเอชพี 21 จำกัด	KKP MLR-2.75%	กิจการร่วมค้า	8.2	0.2	0.0	0.0	0.9	0.0	39.4	2.3	0.0
29	บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด	-	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.6	0.0
30	บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด	UOB MLR-2.90%	กิจการร่วมค้า	0.0	0.6	0.0	0.0	2.7	0.0	176.7	2.5	2.5
31	บริษัท เสนา เอชเอชพี 24 จำกัด	TTB MLR-2.60%	กิจการร่วมค้า	85.2	5.1	0.0	94.4	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0
32	บริษัท เสนา เอชเอชพี 25 จำกัด	5.58%	กิจการร่วมค้า	0.0	1.4	0.0	39.8	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0
33	บริษัท เสนาตีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด	5.58%	กิจการร่วมค้า	0.0	4.8	0.0	120.4	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0
34	บริษัท เสนา เอชเอชพี 27 จำกัด	-	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
35	บริษัท เสนาตีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด	5.58%	กิจการร่วมค้า	0.0	0.3	0.0	53.6	2.9	0.0	0.0	1.3	0.0
36	บริษัท เสนาตีเวลลอปเม้นท์ เอช 17 จำกัด	KKP MLR-2.75%	กิจการร่วมค้า	15.3	4.9	0.0	226.5	9.7	15.4	213.7	5.7	5.8

บริษัท เสนาตีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินให้กู้ยืม รวมดอกเบี้ย

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
				เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยชำระ	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยชำระ	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยชำระ	ดอกเบี้ยค้างรับ
37	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด	LH MLR-1.555%	กิจการร่วมค้า	99.5	4.5	0.0	112.4	8.7	0.0	204.0	9.9	9.9
38	บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด	4.25-4.73%	กิจการร่วมค้า	0.0	0.7	0.0	17.4	1.4	0.0	0.0	0.0	0.0
39	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด	Mizuh+1.70%	กิจการร่วมค้า	0.0	2.6	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0
40	บริษัท เสนา เอชเอชพี 34 จำกัด	LH MLR-1.555%	กิจการร่วมค้า	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
41	บริษัท เสนา เอชเอชพี 35 จำกัด	KKPMLR-2.75%	กิจการร่วมค้า	0.0	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
42	บริษัท เสนา เอชเอชพี 36 จำกัด	5.04%	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
43	บริษัท เสนา เอชเอชพี 37 จำกัด	5.04-5.33%	กิจการร่วมค้า	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
44	บริษัท มีสุข โซไซตี้ จำกัด ¹	4.50%	บริษัทที่เกี่ยวข้อง	1.5	0.1	0.2	1.5	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
45	คณะกรรมการบริษัทย่อย ²	1.30%	บุคคลที่เกี่ยวข้อง	21.6	0.3	0.8	15.8	0.2	0.5	0.0	0.0	0.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น			1,339.0	93.0	43.6	2,520.4	85.4	46.3	1,543.3	52.3	44.2

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ ๑๕๕ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวง บางเขน กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- หมายเหตุ:
1. บริษัท มีสุข โซไซตี้ จำกัด มีความเกี่ยวข้องกับ บริษัท เอคควิตี้ เรียลตี้ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.เซ็น เอกซ์ และเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของ บมจ.เสนาฯ เนื่องจาก บมจ.เซ็น เอกซ์ เป็นบริษัทย่อยของ บมจ.เสนาฯ) โดยมี คุณปรีชา ศุภปีติพร เป็นกรรมการทั้งสองบริษัทเงินกู้ยืมในส่วหนี้เกิดขึ้นก่อนที่ บมจ.เสนาฯ จะเข้าซื้อหุ้นบริษัท แอคควิตี้ เรียลตี้ จำกัด โดยในวันที่ บมจ.เสนาฯ เข้าซื้อหุ้นได้มีการปรับอัตราดอกเบี้ยเป็น 4.50% ต่อปี ซึ่งเท่ากับต้นทุนการกู้ยืมของบริษัท แอคควิตี้ เรียลตี้ จำกัด
 2. คณะกรรมการบริษัทย่อย คือ คุณศรีอ่อนงค์ กิรติวรานนท์ ซึ่งเป็นกรรมการของ บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีความเกี่ยวข้อง เป็นหมาดาคคุณเกษรา วัลย์ลักษณ์ภาคย์ และ คุณอุมาพร วัลย์ลักษณ์ภาคย์ กรรมการบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยเป็นการกู้ยืมระหว่าง คุณศรีอ่อนงค์ กิรติวรานนท์ กับ บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเงินในจำนวนดังกล่าวเป็นกระแสเงินสดที่เกิดจากการดำเนินงานของ บจก.เอสแอนด์พีฯ เอง โดยไม่มีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนใดๆ ส่วนเงินโอนเข้าการกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย 1.30% ต่อปี กำหนดชำระหนี้เมื่อทวงถามนั้น อ้างอิงการกำหนดอัตราดอกเบี้ยจาก มาตรา 65 ทวิ (4) แห่งประมวลรัษฎากรซึ่งจะต้องไม่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารประเภทเงินฝากประจำ เพราะ บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ไม่มีต้นทุนเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนใดๆ จึงต้องอ้างอิงด้วยอัตราดอกเบี้ย 1.30% ต่อปีนั้น สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ บริษัท ได้รับ ดังนั้นจึงถือว่าบริษัท ไม่ได้เสียผลประโยชน์ โดยเหตุผลที่ต้องให้ทางคุณศรีอ่อนงค์ กิรติวรานนท์ กู้ยืม เนื่องจากบริษัทมีเงินสดคงเหลือและไม่มีแผนพัฒนาโครงการต่อเพราะอยู่ในช่วงรอโอนกรรมสิทธิ์บ้านในช่วงท้ายของโครงการ จึงเห็นว่าสามารถให้กู้ยืมเพื่อจะได้มีรายได้จากดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ภาคย์ ๓, รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

คำบริหารโครงการ และบริหารจัดการนิติบุคคลโครงการ

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
1	บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	2.6	0.4	2.4	0.2	2.4	0.0
2	บริษัท วิกตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	3.1	0.3	3.2	0.1	2.0	0.5
3	บริษัท เอชอาร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	รวมยอดทั้งสิ้น		6.1	0.7	5.6	0.3	4.4	0.5

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายได้ค่าบริหารจัดการพัฒนาโครงการ

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			รายได้	รายได้ค้างรับ	รายได้	รายได้ค้างรับ	รายได้	รายได้ค้างรับ
1	บริษัท พัทยา คันทริคลิป จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	2.4	0.0	0.0	0.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น		0.0	0.0	2.4	0.0	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ อาคาร 3 ชั้น ถนนวิภาวดีรังสิต แขวง บางเขน กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมสมัชชาผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายได้ค่าเช่าและบริการอาคารสำนักงาน และค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำ/ไฟฟ้า/โทรศัพท์)

ลำดับ	ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			รายได้	รายได้ค้างรับ	รายได้	รายได้ค้างรับ	รายได้	รายได้ค้างรับ
1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เทคเวอรี่ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
2	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	0.1	0.0	0.4	0.0	0.2	0.0
3	บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
4	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 1 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
5	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
6	บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
7	บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
8	บริษัท แอคคิวท์ รีซิดี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0
9	บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	1.1	0.0	1.0	0.0	1.0	0.0
10	บริษัท เสนาฮันควา 1 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิสาหกิจ อาคาร 1 ชั้น 10 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

11	บริษัท เสนาอันคิมา 2 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
12	บริษัท เสนาอันคิมา 3 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
13	บริษัท เสนา เอชเอชพี 4 จำกัด	กิจการร่วมค้า	3.2	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.5
14	บริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
15	บริษัท เสนา เอชเอชพี 6 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
16	บริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
17	บริษัท เสนา เอชเอชพี 8 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18	บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
19	บริษัท เสนา เอชเอชพี 10 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20	บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
21	บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22	บริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
23	บริษัท สีนทราฟฟ์ปัญญา จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
24	บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
25	บริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด	กิจการร่วมค้า	2.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
26	บริษัท เสนา เอชเอชพี 15 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ ๓, รัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ ๓, แขวงสามเสนนอก กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

27	บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
28	บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29	บริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30	บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31	บริษัท เสนา เอชเอชพี 21 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.3	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
32	บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
33	บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
34	บริษัท เงินสดใจดี จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
35	บริษัท เสนา ไอเดีย จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.8	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0
36	บริษัท เสนา แกลนด์สแควป อารีลิเทก จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
37	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
38	บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อยทางตรง	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
39	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสฟัลต์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น		10.3	0.0	4.3	0.0	0.0	3.0	0.0

สรุปการระหว่งกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษม ๑๑๑ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวง บางเขน เขต บางเขน กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ค่าแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย จ่าย ล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย ล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย ล่วงหน้า
1	บริษัท แอคควิที รีเบลดี จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	1.5	0.0	0.0	1.9	0.7	0.0	1.7	0.5	2.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น		1.5	0.0	0.0	1.9	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0

หนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปการระหว่งกันของ บริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ข้อั้ข้อมูลสำร้ง / วัตถุประสงค์ และค่าบริการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ชื่อ	เข้าห้การค้ำ	ชื่อ	เข้าห้การค้ำ	ชื่อ	เข้าห้การค้ำ
1	บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	8.2	10.4	12.5	7.1	12.3	5.9
2	บริษัท แม็กซ์ โซลาร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	0.8	0.8	1.1	0.4	0.7	0.2
3	บริษัท รัตนพล จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.7	0.1	0.4	0.1	0.3	0.1
	ยอดรวมทั้งสิ้น		9.7	11.3	14.0	7.7	13.3	6.2

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐรั้รักษ์เกล้าช้ ด.รั้ชดาภิเษก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าใช้จ่ายอื่น

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
1	บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.4	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1
2	บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	4.5	0.2	1.9	0.0	0.8	0.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น		4.9	0.3	2.1	0.1	0.9	0.1

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิสาหกิจ อาคาร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้

ลำดับ	ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ
1	บริษัท บ้านรวมทางฝัน จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
2	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	4.0	0.0	0.0	0.0	264.0	50.8
3	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 1 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5
4	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5
5	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 8 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7	บริษัท แอคควาท์ รีลตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8	บริษัท เสนาวิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
9	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 15 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10	บริษัท เอส.เอ็น.เอส.เซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ ๓.รัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ แขวงสามเสนนอก หัวขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายได้

ลำดับ	ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ
11	บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0
12	บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
13	บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.5	0.0	0.5	0.4
14	บริษัท เสนา เอชเอฟพี 4 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	5.4	0.0	5.5	0.0
15	บริษัท เสนา เอชเอฟพี 5 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
16	บริษัท เสนา เอชเอฟพี 6 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.1
17	บริษัท เสนา เอชเอฟพี 7 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.3	0.0	0.9	0.0	0.5	0.5
18	บริษัท เสนา เอชเอฟพี 8 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
19	บริษัท เสนา เอชเอฟพี 9 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.2	0.0	0.6	0.0	0.4	0.4
20	บริษัท เสนา เอชเอฟพี 10 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.2	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ ๓, รัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก หัวหมาก กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้

ลำดับ	ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ
21	บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.3	0.0	0.5	0.0	0.3	0.3
22	บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.4	0.0	0.2	0.0	0.2	0.2
23	บริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
24	บริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
25	บริษัท เสนา เอชเอชพี 15 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.3	0.0	0.2	0.2
26	บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
27	บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.2	0.0	0.3	0.0	0.2	0.0
28	บริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0
29	บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.3	0.0	0.1	0.0	0.1	0.1
30	บริษัท เสนา เอชเอชพี 21 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ ๓, รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายได้

ลำดับ	ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ
			รายได้	ส่งหน้า	รายได้	ส่งหน้า	รายได้	ส่งหน้า
31	บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
32	บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
33	บริษัท เสนา เอชเอชพี 24 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
34	บริษัท เสนา เอชเอชพี 27 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.3	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
35	บริษัท ทีเอสเอ ดีไซน์ จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
36	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.9	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
37	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 17 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
38	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
39	บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
40	บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด	กิจการร่วมค้า	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ ๓, รัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก หัวขบวน กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายได้

ลำดับ	ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ
41	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เทคแคว จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	2.3	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
42	บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	0.5	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
43	บริษัท เดอะเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.6	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
44	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 23 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	7.8	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
45	บริษัท เสนา ไอเดีย จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.8	0.0	0.4	0.0	3.4	0.0
46	บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
47	บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.3	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0
48	บริษัท เงินสดใจดี จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	9.7	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
49	บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อยทางตรง	3.0	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0
50	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	230.0	0.0	128.9	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษม ๕. รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายได้

ลำดับ	ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ
51	บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	1.8	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
52	บริษัท บ้านพุทธรักษา จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	0.3	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
53	บริษัท บ้านพุทธชาติ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
54	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสทิส จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	1.8	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0
55	บริษัท อีลิท เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
56	บริษัท เสนา แคนด์สเคป อาร์คิเทค จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
57	บริษัท เมโทรบ็อกซ์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
58	บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	27.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
59	บริษัท เสนา เมโทรบ็อกซ์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
60	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ที แอนด์ ที จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งพญาศรี เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท SENA กับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ	รายได้	รายได้รับ
61	บริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	15.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น		312.4	0.0	144.1	0.0	275.9	55.1

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าเช่าและบริการอาคารสำนักงาน และค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำ/ไฟฟ้า/โทรศัพท์)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า
			0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
1	บริษัท เดอะเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด กับ บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.0 <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td>	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2	บริษัท เดอะเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด กับ บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.2	0.0 <td>1.1</td> <td>0.2</td> <td>0.0</td> <td>1.1</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td>	1.1	0.2	0.0	1.1	0.0	0.0	0.0
3	บริษัท เดอะเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด กับ บริษัท แอควิวท์ รีลตี้ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.9	0.0 <td>0.9</td> <td>0.2</td> <td>0.0</td> <td>0.9</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td>	0.9	0.2	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0
4	บริษัท เดอะเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด กับ บริษัท ทีเอสเอ ดีไซน์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.5	0.0 <td>0.4</td> <td>0.1</td> <td>0.0</td> <td>0.3</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td>	0.4	0.1	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
5	บริษัท เดอะเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด กับ บริษัท เอชอาร์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.5	0.0 <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td>	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6	บริษัท เอส.เอ็น.เอส.ซีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท เซ็น.เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.7	0.0 <td>1.0</td> <td>0.3</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td>	1.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิสาหกิจ ๑. รัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก หัวขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หนังสือออกกลางวิญญูประมุขเสนาบดีผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงาน และค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำ/ไฟฟ้า/โทรศัพท์)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายจ่าย ล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายจ่าย ล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย จ่าย ล่วงหน้า
7	บริษัท เอส.เอ็น.เอส.เช็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท เสนา กรีน เอนเนอจี้ 1 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.8	0.1	0.0	0.8	0.2	0.0	0.8	0.0	0.0
8	บริษัท เอส.เอ็น.เอส.เช็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอจี้ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.9	0.0	0.0	0.8	0.1	0.0	0.9	0.0	0.0
9	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด กับ บริษัท ไอโซร่า จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2.0	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	2.0	0.0	0.5
	ยอดรวมทั้งสิ้น		8.6	0.1	0.0	7.1	1.1	0.0	6.1	0.0	0.5

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษม ๑๑๑ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวง บางเขน เขต บางเขน กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การบริหารโครงการ และบริหารจัดการนิติบุคคลโครงการ

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564			
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	
1	บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.1
2	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท สำเพ็ง ฟลาซ่า 2 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1	0.4	0.0	3.3	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท บ้านร่มรมย์ 2015 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.3	0.1	0.0	1.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิสาหกิจ ๑. รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การบริหารโครงการ และบริหารจัดการนิติบุคคลโครงการ

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564			
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย จ่าย ล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย ล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย ล่วงหน้า	
6	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท บ้านพุทธธรรมา 2015 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.0	0.1	0.0	0.9	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท บ้านพุทธธรรมา 2015 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.0	0.1	0.0	0.9	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เจ.เอส.พี.แอสเพคส์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2.4	0.3	0.0	2.2	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
9	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.3	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 2 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การบริหารโครงการ และบริหารจัดการนิติบุคคลโครงการ

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า
11	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.9	0.0	0.0	1.8	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0
12	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.3	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
13	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	1.6	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
14	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 15 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.7	0.1	0.0	0.9	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การบริหารโครงการ และบริหารจัดการนิติบุคคลโครงการ

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564			
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	
16	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.5	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.9	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
19	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.5	0.2	0.0	1.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20	บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.1	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ อาคาร 5 ชั้น 5 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวง กู้ภัยพิบัติ กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การบริหารโครงการ และบริหารจัดการนิติบุคคลโครงการ

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า
21	บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิสเซส จำกัด กับ บริษัท เอเชียน แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22	บริษัท เอเชียน แมเนจเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 23 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
23	บริษัท เอเชียน แมเนจเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.4	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
24	บริษัท อีลีท เรสซิเดนซ์ จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 6 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3.3	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น		25.5	3.1	0.0	15.8	3.3	0.0	0.4	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิสาหกิจ อาคาร 1 ชั้น 10 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวง บางเขน เขต บางเขน กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หนังสือออกกลางวิญญูประมุขเสนาญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
1	บริษัท แอคควา รีลตี้ จำกัด กับ บริษัท เอส.เอ็น. กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5.3	0.0	15.9	3.9	0.0	0.0
2	บริษัท แอคควา รีลตี้ จำกัด กับ บริษัท เสนา อินคิว 1 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3	บริษัท แอคควา รีลตี้ จำกัด กับ บริษัท เสนา อินคิว 2 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0
4	บริษัท แอคควา รีลตี้ จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.1	2.2	0.0	0.0	0.0
5	บริษัท แอคควา รีลตี้ จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6	บริษัท แอคควา รีลตี้ จำกัด กับ บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9.8	1.9	0.9	0.2	0.0	0.0
7	บริษัท แอคควา รีลตี้ จำกัด กับ บริษัท แอคควา รีลตี้ หัวหิน จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0
8	บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท แอคควา รีลตี้ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น		16.3	2.1	21.4	4.1	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ ๑, รัชดาภิเษก แขวงเสนนอก หัวขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ข้อวัตถุประสงค์สร้าง / วัตถุประสงค์ตั้งแห่งโซลาร์เซลล์

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ซื้อ	เจ้าหนี้	ซื้อ	เจ้าหนี้	ซื้อ	เจ้าหนี้
1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด กับ บริษัท แม็กซ์โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.1	0.0	0.2	0.0
2	บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท แม็กซ์โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.1	0.0	0.0	0.3	0.4
3	บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท แม็กซ์โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4	บริษัท เสนา เอชเอพี 6 จำกัด กับ บริษัท แม็กซ์ โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5	บริษัท เสนา เอชเอพี 7 จำกัด กับ บริษัท แม็กซ์ โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6	บริษัท เสนา เอชเอพี 11 จำกัด กับ บริษัท แม็กซ์ โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7	บริษัท เสนา เอชเอพี 15 จำกัด กับ บริษัท แม็กซ์ โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
8	บริษัท เสนา เอชเอพี 17 จำกัด กับ บริษัท แม็กซ์ โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.3	0.3	0.2	0.1	0.0	0.0
9	บริษัท เสนา เอชเอพี 24 จำกัด กับ บริษัท แม็กซ์ โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด กับ บริษัท แม็กซ์ โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภิเษกภาคย์ ๑, รัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หนังสือออกกลางเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ข้อมูลก่อสร้าง / วัสดุอุปกรณ์ และค่าบริการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ข้อ	เจ้าหนี้	ข้อ	เจ้าหนี้	ข้อ	เจ้าหนี้
11	บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท แมกซ์ โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
12	บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด กับ บริษัท แมกซ์ โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
13	บริษัท บ้านพุทธรัศมี 2015 จำกัด กับ บริษัท แมกซ์ โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
14	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด กับ บริษัท แมกซ์ โซลาร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
15	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.6	0.2	1.2	0.2	2.7	1.0
16	บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	2.2	0.0	0.0	3.4	0.7
17	บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.3
18	บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
19	บริษัท เสนา เอชเอพี 6 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
20	บริษัท เสนา เอชเอพี 7 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21	บริษัท เสนา เอชเอพี 9 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎีลักษณ์ภาสค์ ถ.รัชฎาภิเษก แขวงสามเสนนอก กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ข้อมูลสรุปก่อสร้าง / วัสดุอุปกรณ์ และค่าบริการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ซื้อ	เจ้าหนี้	ซื้อ	เจ้าหนี้	ซื้อ	เจ้าหนี้
22	บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
23	บริษัท เสนา เอชเอชพี 15 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.4	0.5	0.5	0.3	0.0	0.0
24	บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2.4	2.3	1.5	1.1	0.0	0.0
25	บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
26	บริษัท เสนา เอชเอชพี 24 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
27	บริษัท เสนา เอชเอชพี 25 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
28	บริษัท เสนา เอชเอชพี 34 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
29	บริษัท เสนา เอชเอชพี 36 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
30	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
31	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 17 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.4	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0
32	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.8	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิสาหกิจ อาคาร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หนังสือออกกลางเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ข้อมูลก่อสร้าง / วัสดุอุปกรณ์ และค่าบริการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ซื้อ	เจ้าหนี้	ซื้อ	เจ้าหนี้	ซื้อ	เจ้าหนี้
33	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอจี้ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
34	บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอจี้ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.1	1.3	0.0	0.0	0.0	0.0
35	บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอจี้ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
36	บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอจี้ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.6	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0
37	บริษัท บ้านพุทธราชาดี 2015 จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอจี้ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
38	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด กับ บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอจี้ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.8	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0
39	บริษัท เดอะเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด กับ บริษัท รัตนพล จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
40	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด กับ บริษัท รัตนพล จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0
41	บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท รัตนพล จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
42	บริษัท เสนา เอชเอพี 9 จำกัด กับ บริษัท รัตนพล จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0
43	บริษัท เสนา เอชเอพี 15 จำกัด กับ บริษัท รัตนพล จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ ๓, รัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ข้อจำกัดก่อสร้าง / วัสดุอุปกรณ์ และค่าบริการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ข้อ	เจ้าหนี้	ข้อ	เจ้าหนี้	ข้อ	เจ้าหนี้
44	บริษัท เสนา เอชเอทพี 24 จำกัด กับ บริษัท รัตนพล จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
45	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 23 จำกัด กับ บริษัท รัตนพล จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น		11.4	12.5	4.2	1.8	7.1	2.4

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
คำบริหารจัดการดูแลบ้านพักรีสอร์ท

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย
1	บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท พัทยา坎นทีร์คิลป์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น		0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าใช้จ่ายอื่น

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
1	บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
2	บริษัท แอคควิวท์ เรียลตี้ จำกัด กับ บริษัท แอคควิวท์ เรียลตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
3	บริษัท แอคควิวท์ เรียลตี้ จำกัด กับ บริษัท แอคควิวท์ เรียลตี้ หัวหิน จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
4	บริษัท แอคควิวท์ เรียลตี้ จำกัด กับ บริษัท แอคควิวท์ เรียลตี้ อีสเทิร์น จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
5	บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	0.1
6	บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท เสนาแมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.2	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0
7	บริษัท เดอะเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัดกับ บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น		0.5	0.0	0.9	0.0	0.8	0.3

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

คำบริหารจัดการวางระบบพัฒนาธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ล่วงหน้า	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ล่วงหน้า	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย ล่วงหน้า	ค้างจ่าย
1	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	60.0	0.0	0.0	4.5
3	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอพี 4 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	156.0	0.0	0.0	3.3
4	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอพี 6 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	52.0	0.0	0.0	2.8
5	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอพี 7 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	211.0	0.0	0.0	12.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิเทศพาณิชย์ ๑, รัฐวิเทศพาณิชย์, แขวงสามเสนนอก กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าบริหารจัดการวางระบบพัฒนาธุรกิจ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564					
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	จ่าย	ค้างจ่าย			
			ค้างจ่าย	ล่วงหน้า	ค้างจ่าย	ล่วงหน้า	ค้างจ่าย	ล่วงหน้า	ค้างจ่าย	ล่วงหน้า	ค้างจ่าย			
6	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 8 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	12.0	0.0	0.0	1.0
7	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	9.2	0.0	0.0	64.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.7
8	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 10 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	35.0	0.0	0.0	0.0	2.0	
9	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	123.0	0.0	0.0	0.0	6.9	
10	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	11.2	0.0	0.0	0.0	1.0	
11	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	34.3	0.0	0.0	0.0	3.1	

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ ๓, รัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ ๓, แขวงสามเสนนอก หัวหมาก กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หนังสือออกกลางเชิงประจักษ์ตามบัญชีปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าบริหารจัดการวางระบบพัฒนาธุรกิจ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564			
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	
			ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	
	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0
12	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.1
13	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 15 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.8
14	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.8
15	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9
16	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17	บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ ๓.รัฐวิวัฒน์เกษมศาสตร์ แขวงสามเสนนอก หัวขบวน กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าบริหารจัดการวางระบบพัฒนาธุรกิจ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	จ่าย	ค่าใช้จ่าย	
			ค่าใช้จ่าย	ล่วงหน้า	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ล่วงหน้า	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ล่วงหน้า	ค้างจ่าย
18	บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
19	บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	2.6	0.0	0.0	64.1	0.2	2.3
20	บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 15 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	41.2	0.0	30.2
21	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	10.3	0.0	0.0	8.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 6 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	31.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
23	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	11.1	0.0	0.0	133.6	0.0	11.9	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิเทศ อาคาร 3 ชั้น 3 ถนนวิเทศ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าบริหารจัดการภาวะระบบพัฒนาธุรกิจ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	จ่าย	ค้างจ่าย
			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
24	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิสเซส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 8 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	7.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
25	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิสเซส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	8.5	0.0	0.0	25.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
26	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิสเซส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 10 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5.5	0.0	0.0	8.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
27	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิสเซส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.0	0.0	77.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
28	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิสเซส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	13.0	0.0	0.0	8.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิสเซส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิเทศพาณิชย์ ๑, รัฐวิเทศนิคม อาคาร ๑, รัฐวิเทศนิคม กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าบริหารจัดการวางระบบพัฒนาธุรกิจ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564			
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	จ่าย	ค้างจ่าย	
			ค่าใช้จ่าย	จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	จ่าย	ค้างจ่าย	
	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	35.1	0.0	0.0	11.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	18.0	0.0	0.0	35.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 15 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	21.2	0.0	0.0	29.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
32	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	42.4	0.0	0.0	42.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
33	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	20.1	0.0	0.0	20.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
34	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	21.7	0.0	0.0	21.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
35	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน										

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิเทศ อาคาร 3 ชั้น ถนนวิเทศ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าบริหารจัดการวางระบบพัฒนาธุรกิจ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564			
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	จ่าย	ค้างจ่าย	
			ค่าใช้จ่าย	จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	จ่าย	ค้างจ่าย	
	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 21 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	25.5	0.0	0.0	25.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
36	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 21 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	33.0	0.0	0.0	55.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
37	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	14.4	0.0	0.0	42.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
38	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	45.4	0.0	0.0	45.4	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0
39	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 24 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	17.0	0.0	0.0	14.2	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
40	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 25 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	33.1	0.0	0.0	23.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
41	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน										

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิสาหกิจ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวง บางเขน กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าบริหารจัดการวางระบบพัฒนาธุรกิจ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564			
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	
			ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค้างจ่าย	
42	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอพี 27 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	11.2	0.0	0.0	32.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
43	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอพี 34 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	43.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
44	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอพี 35 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
45	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอพี 36 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	20.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
46	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอพี 37 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
47	บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	38.4	0.0	0.0	30.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิเทศพาณิชย์ ๓๖๖ ถนนวิเทศมนตรี แขวง บางนา เขต บางนา กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

หนังสือออกกลางเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าบริหารจัดการวางระบบพัฒนาธุรกิจ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564			
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	จ่าย	ค้างจ่าย	
			10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
48	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 17 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
49	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 20 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	71.4	0.0	0.0	40.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
50	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	29.5	0.0	0.0	12.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
51	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนา เอ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9.6	0.0	0.0	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
52	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	21.6	0.0	0.0	10.9	0.0	0.0	11.6	0.0	0.0	0.0
53	บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 27 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	32.5	0.0	0.0	9.5	0.0	0.0	10.2	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ อาคาร 3 ชั้น ตึก 301 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวง บางเขน เขต บางเขน กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าบริหารจัดการวางระบบพัฒนาธุรกิจ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566				ปี 2565				ปี 2564			
			ค่าใช้จ่าย		ค่าใช้จ่าย		ค่าใช้จ่าย		ค่าใช้จ่าย		ค่าใช้จ่าย		ค่าใช้จ่าย	
			ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย
	บริษัท เสนา แมนเจเมนต์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท บ้านพุทธจริยภา 2015 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9.8	0.0	0.7	35.5	0.0	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
54	บริษัท เสนา แมนเจเมนต์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	35.0	0.0	15.0	61.6	0.0	5.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
56	บริษัท เสนา แมนเจเมนต์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท เจ.เอส.พี.แอสฟัลต์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	27.0	0.0	15.9	47.8	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
57	บริษัท เสนา แมนเจเมนต์ เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัท บ้านพุทธจริยภา 2015 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.8	0.0	1.3	14.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
58	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสฟัลต์ จำกัด กับ บริษัท เสนา แมนเจเมนต์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	36.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
59	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสฟัลต์ จำกัด กับ บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	17.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิเทศพาณิชย์ ๓, รัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าบริหารจัดการภาวะระบบพัฒนาธุรกิจ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566			ปี 2565			ปี 2564		
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย
			ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค้างจ่าย	ค่าใช้จ่าย	ค้างจ่าย	ค้างจ่าย
60	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด กับ บริษัท เสนาเอชพี 14 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	31.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
61	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด กับ บริษัท เสนาเอชพี 22 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	22.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
62	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด กับ บริษัท เสนาเอชพี 23 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	23.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
63	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด กับ บริษัท เสนาเอชพี 27 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	24.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
64	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	33.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
65	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด กับ บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	21.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ อาคาร 3 ชั้น ถนนวิภาวดีรังสิต แขวง บางเขน เขต บางเขน กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สรุปรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าบริหารจัดการวางระบบพัฒนาธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย จ่าย ล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย จ่าย ล่วงหน้า	ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย จ่าย ล่วงหน้า
66	บริษัท เจ.เอส.พี.แอสฟัลต์ จำกัด กับ บริษัท เดอะ เชอรัวิต เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	12.3	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
	ยอดรวมทั้งสิ้น		988.5	0.0	33.8	980.1	0.0	0.2
						1,006.4		83.4

4) ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์การเงินและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

4.1) ตารางสรุปงบการเงินรวม

4.1.1) ปี 2564 – 2566

(ก) งบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,622.3	2,073.8	2,449.5
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้		-	3.1
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	293.6	302.1	364.4
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา	0.9	1.1	0.5
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน	96.0	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.2	1.5	1.8
ลูกหนี้ตามสัญญาเงินให้กู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.2	-	0.2
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	539.7	515.1	258.5
สินค้าคงเหลือ-สุทธิ	6,357.6	8,736.0	9,319.6
สินทรัพย์ภายใต้ของงวดปัจจุบัน	3.5	38.7	61.9
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	49.6	39.4	6.6
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,964.6	11,707.7	12,466.1
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	5,479.0	5,875.5	6,787.0
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	85.1	148.9	192.8
ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	124.6	143.7	104.8
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	28.5	31.7	32.9
ลูกหนี้ตามสัญญาให้กู้ยืมเงิน	-	0.5	0.5
สินทรัพย์สิทธิการใช้	261.2	269.6	226.0
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	871.0	1,027.6	1,003.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	830.2	1,531.0	1,809.1
ค่าความนิยม	12.4	16.2	16.6
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	28.2	35.4	68.7
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี	6.5	83.7	97.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,928.7	2,491.8	2,686.8
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,655.4	11,655.6	13,025.8
สินทรัพย์รวม	18,620.0	23,363.3	25,491.9

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาตึกเกษียณเกษียณ ๓, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
หนี้สิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,374.6	3,569.8	2,334.7
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	346.7	548.1	714.1
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน	189.4	45.3	15.3
ส่วนของหนี้ระยะยาวส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	2,618.6	2,613.1	4,769.3
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10.9	17.6	17.9
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	5.4	24.6
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	6.7	39.7	11.3
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน		0.1	0.1
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น			1.3
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	8.5	3.4	5.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,555.4	6,842.5	7,894.2
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,810.4	5,904.5	6,640.4
หนี้สินตามสัญญาเช่า	304.5	332.7	337.1
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	69.2	86.5	88.2
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16.2	75.5	72.6
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	61.7	73.6	95.7
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.2	36.9	29.3
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	58.4	67.3
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-		
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,262.20	6,568.1	7,330.6
รวมหนี้สิน	10,817.70	13,410.6	15,224.8
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	1,459.7	1,817.5	1,826.5
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,435.9	1,442.0	1,442.3
ผลกระทบจากการรวมกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	72.0	72.0	72.0
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	589.4	607.6	608.4
สำรองตามกฎหมาย	146.0	181.8	182.6
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	11.8	10.5	18.5
กำไรสะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรร	5,510.1	5,909.4	6,201.5
หัก หุ้นทุนซื้อคืน			-19.2
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	-	-326.5	-331.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	7,765.3	7,896.8	8,174.6

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	37.0	2,055.9	2,092.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,802.3	9,952.7	10,267.1
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	18,620.0	23,363.3	25,491.9

หมายเหตุ ปี 2564-2565 จัดประเภทรายได้ทางการเงิน จากรายได้อื่น
ปี 2565-2566 จัดประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จาก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(ข) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับแต่ละปี ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566

	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากการขาย	2121.5	2,464.8	2,109.5
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	871.3	1,171.1	1,297.3
รายได้พลังงานทดแทน-โซลาร์	46.2	41.0	169.8
รายได้จำหน่ายรถยนต์			84.6
รายได้อื่น	119.1	492.5	160.3
รวมรายได้	3158.0	4,169.3	3,821.5
ต้นทุนขาย	-1409.6	-1,694.4	-1,406.8
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	-323.1	-433.2	-904.4
ต้นทุนพลังงานทดแทน-โซลาร์	-32.6	-31.1	-130.4
ต้นทุนจำหน่ายรถยนต์			-74.5
รวมต้นทุนขาย	-1765.2	-2,158.7	-2,516.1
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	1392.8	2,010.7	1,305.4
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-654.9	-1,114.9	-876.1
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	737.9	895.8	429.3
รายได้ทางการเงิน	38.1	31.1	39.0
ต้นทุนทางการเงิน	-239.3	-374.0	-516.2
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	335.0	320.2	512.2
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า(กำไรจากการต่อรองราคา ซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม)	489.4	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1361.0	873.1	464.3

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-112.2	-59.9	-21.6
กำไรสุทธิสำหรับปี	1248.8	813.2	442.7
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1250.4	902.8	406.7
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-1.7	-89.6	36.0
กำไรต่อหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (บาท/หุ้น)	0.9	0.6	0.3
มูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	1.0	1.0	1.0
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น)	1431.6	1,439.7	1,442.3

(ก) **งบกระแสเงินสดรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับแต่ละปี ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566**

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,361.0	873.1	464.3
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	239.3	315.6	506.0
การปรับปรุงดอกเบี้ยรับ	(28.8)	(31.1)	(39.0)
การปรับปรุงด้วยเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	(3.1)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(206.7)	140.2	(148.7)
การปรับปรุงด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	(3.7)	0.6
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	(1.6)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	33.7	96.0	-
การปรับปรุงด้วยสินค้างเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(2,053.1)	209.8	(1,071.7)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(3.5)	(268.9)	(13.4)
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(16.2)	(68.9)	165.4
การปรับปรุงด้วยหนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน	(51.0)	(150.3)	(29.9)
ค่าเสื่อมราคาค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	108.3	192.9	130.4
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการซื้อขายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน (กลับรายการ)	-	125.4	(4.6)
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน(กลับรายการ)	10.8	33.9	18.1

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า	(7.5)	(116.2)	(5.4)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่าสุทธิธรรม	-	58.4	10.2
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการตัดจำหน่ายและเลิกใช้ทรัพย์สิน	3.3	175.8	3.1
การปรับปรุงด้วยขาดทุน(กำไร) จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(4.9)	(8.3)	16.4
การปรับปรุงด้วยขาดทุน(กำไร)จากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(0.9)	(212.8)	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุน(กำไร)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	-	-	(1.2)
การปรับปรุงด้วยส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากการร่วมค้า	(355.0)	(320.2)	(512.2)
การปรับปรุงด้วยส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากบริษัทร่วม(กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม)	(489.4)	-	-
การปรับปรุงด้วยการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	3.5	6.3
การปรับปรุงด้วยการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	(0.1)	0.4	2.5
การปรับปรุงอื่นด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด	0.4	-	-
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)	(2,801.5)	171.5	(971.7)
กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในการดำเนินงาน	(1,440.5)	1,044.6	(507.4)
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(139.6)	(21.8)	(0.9)
เงินสดจ่ายชำระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(5.2)	(96.1)	(127.3)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,585.3)	926.7	(635.6)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น)	24.2	(63.2)	(43.9)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	512.0	44.9	(315.8)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(46.8)	(34.7)	316.9
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียในบริษัทร่วม การร่วมค้าและบริษัทย่อย	(1,330.3)	(1,347.7)	(1,655.9)
เงินสดรับจากการลดทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	76.5	237.6	686.1
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	276.5	186.2	27.3
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหรือเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	(1,132.9)	(8.5)
เงินสดจ่ายคืนทุนส่วนได้เสียไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	204.2	-

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถนัดภักย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดจ่ายซื้อเพื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.3)	(127.9)	(281.2)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(23.6)	(48.0)	(33.3)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2.6	3.7	5.1
เงินสดจ่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7.3)	(9.4)	(38.1)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลอื่นหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,582.7	2,476.9	1,278.9
เงินสดรับลูกหนี้ตามสัญญาให้กู้ยืมเงิน	-	0.9	3.8
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลอื่นหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(2,053.9)	(1,548.4)	(538.0)
เงินสดจ่ายลูกหนี้ให้กู้ยืมตามสัญญา	(0.3)	(1.1)	(4.0)
เงินสดรับจากเงินปันผล	357.8	240.8	554.4
ดอกเบี้ยรับ	31.3	86.7	55.7
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	401.0	(831.4)	9.5
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อชำระหุ้นทุนซื้อคืน	-	-	(19.2)
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	36.2	87.4	0.8
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม			
- เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	5.4	18.9
- เงินกู้ยืมกิจการอื่น	4,540.1	7,552.2	9,745.6
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืม			
- เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(0.1)	-	
- เงินกู้ยืมกิจการอื่น	(4,076.0)	(6,768.2)	(7,979.0)
เงินสดจ่ายชำระเงินต้นหนี้สินตามสัญญาเช่า	(14.3)	(18.7)	(24.9)
เงินปันผลจ่าย	(277.0)	(487.1)	(113.1)
ดอกเบี้ยจ่าย	(368.0)	(461.7)	(631.0)
เงินสดรับ (จ่าย) อื่นจากกิจกรรมจัดหาเงิน	-	-	
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(158.9)	(90.7)	998.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(1,343.2)	4.5	372.0

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,995.7	1,622.3	2,073.8
เงินสดลดลงจากการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	(30.1)	447.0	3.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,622.3	2,073.8	2,449.5

4.2) คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 3,860.5 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ 442.7 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 11.47 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการรวม 41,218.0 ล้านบาท ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 16,713.1 ล้านบาท ยังคงเหลือจำนวนที่พักอาศัยที่อยู่ระหว่างรอการขาย 17,379.1 ล้านบาท และมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า ประกอบด้วย โครงการ “เสนาเฮ้าส์ พหลโยธิน30” “เสนาเฮ้าส์ ถ้ำลูกกากล่อง 2” อพาร์ทเม้นท์ให้เช่ารายเดือน/รายวันรวมจำนวน 159 ยูนิต , 42 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” คลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และโครงการ “SENA Fest” ที่ได้เปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2566 เป็นต้นมาซึ่งเป็น Lifestyle Community Mall 4 ชั้น บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร

ผลการดำเนินงาน สำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้อื่นบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยในปี 2564 ถึง ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้แยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

รายได้	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้แนวราบ						
เสนาแกรนด์โฮม	53.7	1.8	16.9	0.5	23.9	0.7
เสนาพาร์ควิลล์	166.2	5.5	165.8	4.5	6.8	0.2
เสนาวิลล์	217.2	7.2	186.0	5.1	146.7	4.0
เสนาอเวนิว	21.9	0.7	101.1	2.7	187.8	5.1
เสนาวิวา	47.6	1.6	122.0	3.3	91.2	2.5
เสนาเวล่า	-	-	26.6	0.7	44.9	1.2
เสนาวิลเลจ	-	-	650.3	17.7	553.6	15.1
เสนาช็อบเฮาส์	38.5	1.3	6.0	0.2	18.1	0.5
แพรมาพร คลอง 7	1.5	0.1	14.0	0.4	6.0	0.2
บ้านพักริสอร์ทพัทยา	1.0	-	2.8	0.1	0.7	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐฉัตรเกษแก้ว ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

รายได้	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เสนาพาร์คแกรนด์	178.3	5.9	90.7	2.5	63.9	1.7
เสนาวิช	-	-	-	-	-	-
บ้านบูรพา	14.5	0.5	3.8	0.1	1.4	0.0
พราวทาวน์	22.0	0.7	23.4	0.6	6.8	0.2
เจ ทาวน์	-	-	12.9	0.4	4.1	0.1
เจ แกรนด์	-	-	7.7	0.2	10.0	0.3
เจ วิลล์	-	-	-	-	7.8	0.2
ขายที่ดิน	-	-	0.5	0.0	-	-
รวมรายได้แนวราบ	762.3	25.1	1,430.4	38.9	1,173.8	32.1
รายได้แนวสูง						
เดอะนิช	855.1	28.1	447.7	12.2	535.1	14.6
เดอะคิทท์	504.0	16.6	297.1	8.1	80.8	2.2
เฟล็กซ์	-	-	72.0	2.0	214.0	5.8
ไมอามี	-	-	125.0	3.4	79.5	2.2
เจ คอนโด	-	-	92.6	2.5	26.3	0.7
รวมรายได้แนวสูง	1,359.2	44.7	1,034.4	28.1	935.7	25.6
รวมรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย	2,121.5	69.8	2,464.8	67.0	2,109.5	57.6
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	822.5	27.0	1,088.0	29.6	1,178.5	32.2
รายได้จากสนามกอล์ฟ	48.8	1.7	82.5	2.2	118.8	3.2
รวมรายได้จากค่าเช่าและบริการ	871.3	28.7	1,170.5	31.8	1,297.3	35.4
รายได้จากการขายและติดตั้งโซลาร์	46.1	1.5	41.0	1.1	169.8	4.6
รายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์	-	-	-	-	84.6	2.3
รวมรายได้จากการขายและบริการ	3,038.9	100.0	3,676.8	100.0	3,661.2	100.0

* ปี 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการจัดประเภทใหม่ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ย่อหน้าที่ 75

รายได้รวมจากการขายและบริการ

ในปี 2564-2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 3,038.9 ล้านบาท 3,676.8 ล้านบาท และ 3,661.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมาจากรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวม ร้อยละ 69.8 และ ร้อยละ 67.0 และร้อยละ 57.6 ตามลำดับ การลดลงของสัดส่วนรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยต่อรายได้รวมในปี 2564-2566 เนื่องมาจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบันจากโรคระบาดของโรคโควิด-19 รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และเศรษฐกิจโลกจากผลสงครามรัสเซีย-ยูเครน ส่งผลให้อุปสงค์ของ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถนัดชัย ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

สินค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ทำให้รายได้ทั้งหมดลดลงจากปีก่อนมาต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีการปรับแผนโครงสร้างทั้งกลุ่มในเครือบริษัท SENA เพื่อรองรับการเติบโตอย่างยั่งยืน

ในปี 2564 บริษัทฯ มีรายรับรวมทั้งสิ้น 3,038.9 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 1,049.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 25.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายรับรวมทั้งสิ้น 4,088.1 ล้านบาท หากเปรียบเทียบเฉพาะแนวราบ รายได้ลดลงเพียงเล็กน้อยเท่ากับ 13.1 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 1.7 และประเภทคอนโดรายได้ลดลง 783.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.6 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ในปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้หลักรวมเท่ากับ 3,676.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 637.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ในปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้หลักรวมเท่ากับ 3,661.2 ล้านบาท ลดลง 15.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนเท่ากับ 3,676.8 ล้านบาท อธิบายได้ดังนี้

รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

ในปี 2564-2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจำนวน 2,121.5 ล้านบาท 2,464.8 ล้านบาท และ 2,109.5 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2564 โดยรายได้หลักจากการขายที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทแบรนด์ธุรกิจ ได้แก่ “แบรนด์นิช” จำนวน 454 ยูนิต มูลค่า 855.1 ล้านบาท “แบรนด์คิท์” จำนวน 479 ยูนิต มูลค่า 504.0 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการขายบ้านและทาวเฮ้าส์ จำนวน 157 ยูนิต มูลค่า 762.3 ล้านบาท รายได้หลักมาจากโครงการเสนาวิลล์ ลำลูกกาคลอง 6 โครงการเสนาพาร์ควิลล์ ล้างแหวน-รามอินทรา โครงการเสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 โครงการเสนาวิว่า เพชรเกษม-พุทธมณฑลสาย 7 รวมโครงการ ที่รับรู้รายได้บ้านและคอนโดในปี 2564 ประมาณ 32 โครงการ

ในปี 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2,464.8 ล้านบาท ประกอบด้วยการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมจำนวน 1,040.3 ล้านบาท และแนวราบจำนวน 1,424.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนคอนโดมิเนียม และแนวราบในอัตราร้อยละ 42.0 และร้อยละ 58.0 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 2,121.5 ล้านบาท

รายได้โอนกรรมสิทธิ์จากคอนโดมิเนียม 3 แบรนด์ มูลค่ารวมเท่ากับ 1,040.3 ล้านบาท ได้แก่ “แบรนด์เสนาคิท์” จำนวน 4 โครงการ มูลค่ารวมเท่ากับ 297.1 ล้านบาท ได้แก่ 1) คิท์ ลำลูกกาคลอง 2 2) คิท์ โลโก้ บางกะปิ เฟส 2 3) คิท์ พลัส รังสิต-ติวานนท์ 4) เสนาคิท์ เพชรเกษม พุทธมณฑลสาย 7 3 อาคาร “แบรนด์นิช” จำนวน 7 โครงการ มูลค่ารวม 447.7 ล้านบาท ได้แก่ 1) นิช ไอดี พระราม 1 เฟส 2 2) นิช รัชวิภาตึก B 3) เสนาคิท์ เอ็มอาร์ที บางแค เฟส 1 4) นิช ไอดี เสรีไทย 5) นิช ไอดี ปากเกร็ดสแควร์ 6) นิช ไพร์ด ทองหล่อ-เพชรบุรี และ 7) นิช โมโน สุขุมวิท ปู่เจ้า “แบรนด์เฟล็กซ์” จำนวน 1 โครงการ มูลค่ารวม 72.0 ล้านบาท ได้แก่ เฟล็กซ์ รัตนาธิเบศร์ และรายได้โอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมของโครงการกลุ่ม SENX ที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นเมื่อเดือนมีนาคม 2566 เป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 223.5 ล้านบาท

รายได้โอนกรรมสิทธิ์แนวราบ จำนวน 28 โครงการ มูลค่ารวม 1,424.5 ล้านบาท ได้แก่ กลุ่ม SENA 13 โครงการ มูลค่ารวม 1,017.6 ล้านบาท และจากกลุ่มโครงการจาก SENX จำนวน 15 โครงการ มูลค่ารวมเท่ากับ 406.9 ล้านบาท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิภาตึกชัย ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ในปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2,109.5 ล้านบาท ประกอบด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ คอนโดมิเนียมจำนวน 935.7 ล้านบาท และแนวราบจำนวน 1,173.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนคอนโดมิเนียม และแนวราบในอัตราร้อยละ 44.3 และร้อยละ 55.7 ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 14.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 2,109.5 ล้านบาท

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

รายได้จากเช่าและบริการ ประกอบด้วย ให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ และ โกดัง ให้เช่า รับบริหารนิติบุคคล โครงการ รับบริหารโครงการ รับเหมาก่อสร้างโครงการกลุ่มร่วมทุน Community Mall ให้เช่าหลังคาโซลาร์รูฟ บริการสนามกอล์ฟ บริการที่ปรึกษาหน้าและเช่าซื้อ

ในปี 2564-2566 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 871.3 ล้านบาท 1,170.5 ล้านบาท และ 1,297.3 ล้านบาท ตามลำดับ จากการให้เช่าอพาร์ทเมนท์และคลังสินค้า ได้แก่ โครงการ “เสนาเฮ้าส์ พหลโยธิน 30” และ “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” ซึ่งเป็นอพาร์ทเมนท์ให้เช่าจำนวน 159 ยูนิต และ 42 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” ซึ่งเป็นคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และโครงการเสนาเฟสท์ ซึ่งเป็นคอมมูนิตีมอลล์ 4 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.เจริญนคร เปิดให้บริการในปี 2556 เป็นปีแรก

ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 871.3 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ 9.6 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคล 47.2 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 23.3 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตีมอลล์เสนาเฟสท์ 57.8 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 48.8 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ 569.8 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าอุปกรณ์โซลาร์ 2.7 ล้านบาท รายได้ค่านายหน้า 13.1 ล้านบาท รายได้จากกรรับเหมา 98.9 ล้านบาทลดลงเท่ากับ 260.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 1,131.8 ล้านบาท เนื่องจากการบริหารโครงการบางโครงการครบกำหนดตามสัญญาว่าจ้างแล้ว

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,170.6 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ 13.3 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคล 54.5 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 29.2 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตีมอลล์เสนาเฟสท์ 70.5 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 82.5 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ 889.5 ล้านบาท รายได้จากกรให้เช่าอุปกรณ์โซลาร์ 3.6 ล้านบาท รายได้ค่านายหน้า 11.9 ล้านบาท รายได้จากกรรับเหมา 2.4 รายได้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2565 เป็นธุรกิจบริการสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม เพื่อให้ลูกค้าทุกคนสามารถมีที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น จำนวน 0.8 ล้านบาท

รายได้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 299.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 871.3 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ทุกกลุ่มธุรกิจ ยกเว้น รายได้กรรับเหมาก่อสร้างโครงการที่ลดลง คงเหลือเพียงโครงการเดียว เนื่องจากบริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างธุรกิจใหม่

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,297.3 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ 15.6 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคล 151.0 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 29.0 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตีมอลล์เสนาเฟสท์ 73.0 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 118.8 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ 880.4 ล้านบาท รายได้จากกรให้เช่าอุปกรณ์โซลาร์ 5.2 ล้านบาท รายได้ค่านายหน้า 5.2 ล้านบาท เป็นหลัก

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายได้จากกลุ่มธุรกิจพลังงานสะอาด

ปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์เท่ากับ 46.2 ล้านบาท ลดลง 21.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 67.6 ล้านบาท

ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 41.0 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 5.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 46.2 ล้านบาท

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจพลังงานสะอาด เท่ากับ 254.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 213.4 ล้านบาท โดยในงวดปีนี้ มีรายได้เพิ่มขึ้น ร้อยละ 47.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้จากงานโซลาร์ EPC และธุรกิจขายรถไฟฟ้าที่บริษัทเปิดตัว เมื่อไตรมาส 4/2566

รายได้อื่น

ปี 2566 มีรายได้อื่นรวมจำนวน 199 ล้านบาท ประกอบด้วย

1) กำไรที่เกิดจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2 แห่งเพื่อจัดกลุ่มโครงสร้างธุรกิจใหม่โดยโอนไปให้กับกลุ่มเซนเอกซ์บริหาร จำนวน 14 ล้านบาท 2) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 39 ล้านบาท และ 3) รายได้อื่นๆ ของทุกกลุ่มธุรกิจ จำนวน 146 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 62 หรือ 325 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน เนื่องจากปี 2565 มีรายได้หลักๆ จากรายการปรับปรุงพิเศษทางบัญชี รวมจำนวน 229 ล้านบาท ได้แก่ 1) กำไรจากการต่อรองราคาซื้อบริษัท SENX จำนวน 212 ล้านบาท 2) กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย 8 ล้านบาท 3) กำไรจากการขายที่ดิน 53 ล้านบาท และขาดทุนด้อยค่าจากสินทรัพย์โอนกลับ 22 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์ในการรับรู้ต้นทุนขายตามเกณฑ์สิทธิ โดยในปี 2564 2565 และปี 2566 บริษัทฯ มีรายละเอียดต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ต้นทุนขาย	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้
ต้นทุนขายแนวรวม						
เสนาแกรนด์โฮม	43.9	81.8	15.3	90.1	24.9	0.7
เสนาพาร์ควิลล์	108	65	101.2	61.0	4.4	0.1
เสนาวิลล์	138.6	63.8	124.2	66.8	101.5	2.8
เสนาอเวนิว	16.6	75.9	67.9	67.1	113.6	3.1
เสนาวิวา	26.6	55.8	66.3	54.4	64.6	1.8
เสนาเวลล่า	-	-	20.4	76.7	27.5	0.8
เสนาวิลเลจ	-	-	450.8	69.3	362.9	9.9
เสนา ซ็อบเฮาส์	17.8	46.3	5.3	88.8	7.2	0.2
แพรมมาพร คลอง 7	1.2	81	6.8	48.5	2.2	0.1
บ้านพักรีสอร์ทพญา	-	-	0.2	7.4	0.0	0.0

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ต้นทุนขาย	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้
เสนาพาร์ค แกรนด์	139.7	78.4	56.8	62.6	38.5	1.1
เสนาอิมิช	-	-	-	-	-	-
บ้านบูรพา	10.6	72.8	3.2	82.4	1.1	0.0
พราวทาวน์	11.8	53.8	14.8	63.4	4.6	0.1
เจ ทาวน์	-	-	12.3	94.9	4.1	0.1
เจ แกรนด์	-	-	7.3	95.3	7.7	0.2
เจ วิลล์	-	-	-	-	6.1	0.2
ขายที่ดิน	-	-	0.5	100.0	-	-
รวมต้นทุนขายแนวราบ	514.8	67.5	953.1	66.6	770.9	65.7
ต้นทุนขายแนวสูง						
เดอะนิช	572.9	67	316.0	70.6	336.7	9.2
เดอะคิทท์	321.9	63.9	189.7	63.8	50.2	1.4
เฟล็กชี	-	-	47.2	50.9	144.3	3.9
ไมอามี	-	-	128.9	12.5	80.2	2.2
เจ คอนโด	-	-	59.6	2.4	24.6	0.7
รวมต้นทุนขายแนวสูง	894.80	65.8	741.3	71.7	635.9	68.0
รวมต้นทุนขายที่อยู่อาศัย	1409.6	66.4	1,694.4	68.7	1,406.8	66.7
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	286.3	34.8	386.1	35.5	843.4	23.0
ต้นทุนสนามกอล์ฟ	36.7	75.2	47.1	57.1	61.0	1.7
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	323	37.1	433.2	37.0	904.4	69.7
ต้นทุนจากการขายและติดตั้งโซลาร์	32.6	70.6	31.1	76.0	130.4	3.6
ต้นทุนจากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์	-	-	-	-	74.5	2.0
รวมต้นทุนจากการขายและบริการ	1,765.2	58.1	2,158.7	58.7	2,516.1	68.7

ต้นทุนขายรวม ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย ต้นทุนโครงการอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า ต้นทุนขาย Community Mall ต้นทุนขายธุรกิจสนามกอล์ฟ และต้นทุนขายในการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งในปี 2564-2566 บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 1,765.2 ล้านบาท 2,158.7 ล้านบาท และ 2,516.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราร้อยละ 58.1 และร้อยละ 58.7 และร้อยละ 68.7 ของรายได้รวมจากการขายและบริการ ตามลำดับ

ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย

ต้นทุนขายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าระบบสาธารณูปโภคซึ่งในปี 2564 - 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่อยู่อาศัยจำนวน 1,409.6 ล้านบาท 1,694.4 ล้านบาท และ 1,406.8 ล้านบาท คิดเป็น

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐฉัตรเกษียร ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

อัตราส่วนร้อยละ 66.4 ร้อยละ 68.7 และร้อยละ 66.7 ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นว่าบริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนขายที่อยู่อาศัยให้อยู่ในระดับอัตราใกล้เคียงกันมาโดยตลอด

ต้นทุนเช่าและบริการ

ต้นทุนเพื่อเช่าและบริการปี 2564-2566 มีจำนวน 323.0 ล้านบาท 433.2 ล้านบาท และ 904.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายร้อยละ 37.1 ร้อยละ 37.0 และร้อยละ 69.7 ตามลำดับ

ต้นทุนขายพลังงานสะอาด

ต้นทุนขายจากกลุ่มธุรกิจโซลาร์ปี 2564-2566 มีต้นทุนขายเท่ากับ 32.6 ล้านบาท 31.1 ล้านบาทและ 204.9 คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 70.6 ร้อยละ 76.0 และร้อยละ 80.6 ตามลำดับ

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้น	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้
กำไรขั้นต้นแนวราบ						
เสนาแกรนด์โฮม	9.8	18.2	1.7	9.9	- 0.9	-
เสนาพาร์ควิลล์	58.2	35	64.6	39.0	2.4	35.2
เสนาวิลล์	78.6	36.2	61.8	33.2	45.2	30.8
เสนาอเนนิว	5.3	24.1	33.2	32.9	74.2	39.5
เสนาวีวา	21	44.2	55.7	45.6	26.6	29.1
เสนาเวลล่า	-	-	6.2	23.3	17.4	38.7
เสนาวิลเลจ	-	-	199.5	30.7	190.7	34.5
เสนาช็อบเฮาส์	20.7	53.7	0.7	11.2	10.9	60.3
แพรมาพร คลอง 7	0.3	19	7.2	51.5	3.8	63.2
บ้านพักริสอร์ทพัตยา	1	100	2.6	92.6	0.7	98.1
เสนาพาร์กแกรนด์	38.5	21.6	33.9	37.4	25.4	39.7
เสนาวิช	-	-	-	-	-	-
บ้านบูรพา	4	27.2	0.7	17.6	0.3	18.6
พราวทาวน์	10.1	46.1	8.6	36.6	2.2	32.4
เจ ทาวน์	-	-	0.7	5.1	0.1	1.9
เจ แกรนด์	-	-	0.4	4.7	2.3	23.1
เจ วิลล์	-	-	-	-	1.8	22.5
ขายที่ดิน	-	-	-	-	-	-
รวมกำไรขั้นต้นแนวราบ	247.5	32.5	477.3	33.4	402.9	34.3
กำไรขั้นต้นแนวสูง						
เดอะนิช	282.3	33	131.7	29.4	198.4	37.1
เดอะกิกท์	182.1	36.1	107.4	36.2	30.6	37.9

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถนัดภักย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

กำไรขั้นต้น	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้
เฟล็กซ์	-	-	24.9	34.5	69.8	32.6
ไมอามี	-	-	3.9	-	0.7	-
เจ คอนโด	-	-	33.0	35.7	1.8	6.7
รวมกำไรขั้นต้นแนวสูง	464.40	34.2	293.1	28.3	299.8	32.0
รวมกำไรขั้นต้นจากการขายที่อยู่อาศัย	711.9	33.6	770.4	31.3	702.7	33.3
กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ	536.1	65.2	702.0	64.5	335.1	28.4
กำไรขั้นต้นสนามกอล์ฟ	12.1	24.8	35.4	42.9	57.8	48.7
รวมกำไรขั้นต้นค่าเช่าและบริการ	548.2	62.9	737.4	63.0	392.9	30.3
กำไรขั้นต้นจากการขายและติดตั้งโซลาร์	13.6	29.4	9.8	24.0	39.3	23.2
กำไรขั้นต้นธุรกิจขายรถยนต์	-	-	-	-	10.1	12.0
รวมกำไรขั้นต้นจากการขายและบริการ	1,273.7	41.9	1,518.2	41.3	1,145.0	31.3

ในปี 2564-2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,273.7 ล้านบาท 1,518.2 ล้านบาท และ 1,145.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 41.9 ร้อยละ 41.3 และร้อยละ 31.3 ของรายได้จากการขายและบริการ ตามลำดับ สำหรับในส่วนของกำไรขั้นต้นของโครงการที่อยู่อาศัยนั้นมีจำนวนเท่ากับ 711.9 ล้านบาท 770.4 ล้านบาท และ 702.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.6 ร้อยละ 31.3 และร้อยละ 33.3 ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่าบริษัทฯ สามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพให้ระดับอัตรากำไรขั้นต้นใกล้เคียงกันมาโดยตลอด

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยในปี 2564-2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารในงบการเงินรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	187.4	28.6	284.1	25.3	205.1	23.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	449.7	68.7	807.1	72.6	647.8	73.9
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	17.8	2.7	23.7	2.1	23.3	2.7
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	654.9	100.0	1,114.9	100.0	876.1	100.0
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	20.5		26.8		22.7	

ในปี 2564-2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 654.9 ล้านบาท 1,114.9 ล้านบาท และ 876.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 20.5 ร้อยละ 26.8 และร้อยละ 22.7 ของรายได้รวมตามลำดับ

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2566 และ 2565 เท่ากับ 876.1 ล้านบาท และ 1,123.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.7 และร้อยละ 26.8 ของรายได้รวม ค่าใช้จ่ายขายและบริหารลดลง 247.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากในงวดปี 2565 มีค่าใช้จ่ายของบริษัทเซนเอ็กซ์เป็นบริษัทย่อยไม่เต็มปี (9 เดือน) และการจัดการบริหารค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรให้สอดคล้องกับการขยายธุรกิจที่เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2564-2566 เท่ากับ 1,248.8 ล้านบาท 813.2 ล้านบาท และ 442.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 39.1 ร้อยละ 19.5 และร้อยละ 11.6 ตามลำดับ

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 4,200.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,004.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 31.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนเท่ากับ 3,196.1 ล้านบาท โดยบริษัทยังคงอัตรากำไรขั้นต้น ในปี 2565 และ 2564 ร้อยละ 41.3 และร้อยละ 41.9 ไว้ได้ในอัตราร้อยละที่ใกล้เคียงกัน

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้ทุ่มทุนซื้อหุ้น SENX โดยมุ่งหวังจะให้เป็นการปรับโครงสร้างธุรกิจ เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน พร้อมขยายพอร์ตต่อสังหาริมทรัพย์ รุกแนวราบระดับ High End และปรับโครงสร้างธุรกิจทั้งกลุ่มบริษัทในเครือ เสนา ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และภาวะดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำไรสุทธิลดลง อย่างไรก็ตามการปรับโครงสร้างดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ มีธุรกิจที่ครอบคลุมทุกด้านของอสังหาริมทรัพย์ และเติบโตได้ในระยะยาว

ในปี 2566 กำไรสุทธิของบริษัทเสนาฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิจำนวน 443 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 ลดลง 370 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 813 ล้านบาท เนื่องด้วยกำไรปี 2565 ได้รวมกำไรจากการปรับปรุงรายการทางมาตรฐานบัญชี จำนวน 8 ล้านบาท และกำไรที่เกิดจากการเข้าซื้อ SENX มาเป็นบริษัทย่อยจำนวน 213 ล้านบาท จึงทำให้เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันแตกต่างกันถึง 46% แต่หากเปรียบเทียบผลการดำเนินงานจริงที่ไม่รวมกำไรจากการปรับปรุงรายการข้างต้น จะพบว่ากำไรสุทธิของบริษัท ลดลงจากปีที่แล้ว 150 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักมาจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับสูงขึ้นเนื่องจากสถานการณ์การขึ้นดอกเบี้ยของตลาด

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564-2566 เท่ากับร้อยละ 16.7 ร้อยละ 10.38 และร้อยละ 5.51 ตามลำดับ โดยบริษัทฯ มีมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2564-2566 เท่ากับ 7,802.3 ล้านบาท 9,952.8 ล้านบาท และ 10,267.1 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ให้จ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานงวดวันที่ 1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564 จำนวนประมาณ 304.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.211477 บาท โดยเงินปันผลที่เสนอจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยกำไรจากกิจการของบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจำนวนประมาณ 29.80 ล้านบาท และกำไรจากกิจการของบริษัท ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จำนวนประมาณ 274.24 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายสำหรับเงินได้จากเงินปันผลในอัตราตามที่กฎหมายกำหนด โดยให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) และจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2565

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ให้จ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานงวดวันที่ 1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565 จำนวนประมาณ 113.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.078368 บาท โดยเงินปันผลที่เสนอจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยกำไรจากกิจการของบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจำนวนประมาณ 13.43 ล้านบาท และกำไรจากกิจการของบริษัทที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จำนวนประมาณ 99.60 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายสำหรับเงินได้จากเงินปันผลในอัตราตามที่กฎหมายกำหนด โดยให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) และจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เพื่ออนุมัติต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ให้จ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานงวดวันที่ 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 จำนวนประมาณ 337.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.234214 บาท โดยเงินปันผลที่เสนอจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยกำไรจากกิจการของบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจำนวนประมาณ 7.83 ล้านบาท และกำไรจากกิจการของบริษัทที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จำนวนประมาณ 329.97 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายสำหรับเงินได้จากเงินปันผลในอัตราตามที่กฎหมายกำหนด โดยให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 ซึ่งเป็นวันที่สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) และจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่ออนุมัติต่อไป

ฐานะทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2564-2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 18,620.1 ล้านบาท และ 23,363.3 ล้านบาท และ 25,491.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญดังนี้

สินค้ำคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2564 -2566 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือจำนวน 5,705.4 ล้านบาท 8,375.2 ล้านบาท และ 9,154.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินค้ำคงเหลือในงบการเงินรวมหลักๆ ประกอบด้วย ที่ดินที่ใช้ดำเนินโครงการ ค่าพัฒนาที่ดิน ที่ดินและอาคาร สโมสรร ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม ค่าใช้จ่ายในการติดต่อราชการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยแสดงยอดสุทธิหลังหักสินค้ำคงเหลือส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขายและค่าเพื่อการด้อยค่า ณ สิ้นปี 2566 สินค้ำคงเหลือเพิ่มขึ้น จากโครงการที่มีการเริ่มพัฒนาระหว่างปี เช่น โครงการเสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา เฟส1, เสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส2 , เสนา อีโคโน ทาวน์ รังสิต สเตชั่น และโครงการจากการซื้อที่ดินเพื่อ โครงการเสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา เฟส2 , โครงการ โคซี่ คุ้มบอน เป็นต้น ทำให้สินค้ำคงเหลือเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 778.8 ล้านบาท โดยสินค้ำคงเหลือแยกตามโครงการมีดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
1	นิช ดากสิน	1	1	1
2	นิช ไอดี พระราม 2	15.4	6.8	6.8
3	นิช ไอดี เสรีไทย	0.7	-	-

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ 8, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
4	นิช ไอดี แอท ปากเกร็ดสเคชั่น	92.8	38.4	19.2
5	นิช โมโน สุขุมวิท 50	4.4	4.8	3.8
6	นิช โมโน บางนา(เฟส 1,2,3)	4.9	5.2	2.6
7	นิช โมโน รัชวิภา	26.9	16.7	8.3
8	นิช โมโน สุขุมวิท ปู่เจ้า	591.2	496.3	433.4
9	นิช ไพร์ด ทองหล่อ-เพชรบุรี	3.6	1.9	2
10	นิช โมโน เมกะสเปซบางนา เฟส 3	226.8	227.1	-
11	เดอะคิทท์ แจ๊งวัฒนะ	1.9	1.9	1.9
12	เดอะคิทท์ คลองหลวง จ.ปทุมธานี	0.5	0.5	
13	เดอะคิทท์ ไลท์ บางกะดี ดิวานนท์	44.1	-	-
14	เดอะคิทท์ พลัส พหลโยธิน - ภูเก็ต	105.1	17.6	0.8
15	เดอะคิทท์ พลัส รังสิต-ดิวานนท์ เฟส3	46.6	3.9	0.7
16	เดอะแคช ลำลูกกาคลอง 2	1.5	1.5	1.5
17	เสนา คิทท์ เพชรเกษม-พุทธมณฑล สาย 7	53.5	29.1	4.7
18	เสนา คิทท์ เอ็มอาร์ที บางแค เฟส 1	153.8	48	-
19	เสนา คิทท์ เอ็มอาร์ที บางแค เฟส 2		238.1	105.2
20	เสนา คิทท์ บางปู เฟส 1-3	199.4	216.4	-
21	เสนา คิทท์ บางพลี กม.29	949.9		
22	เสนา คิทท์ รังสิต คลอง 4		64.8	110
23	เฟล็กซ์ รัตนาธิเบศร์	238.2	523.6	546.2
24	เฟล็กซ์ เตปูน	167	-	-
25	แพรมาพร ลำลูกกา คลอง 7	9.6	3	0.8
26	เสนา แกรนด์โฮม โชน 2	3.9	4	4
27	เสนา วิลล์ บรมราชชนนี-สาย 5	198.8	190.6	183.7
28	เสนา วิลล์ รามอินทรา กม.8	6.3	11.4	13.4
29	เสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา เฟส 1	72.1	40.9	18.7
30	เสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา เฟส 2	-	-	845.2

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
31	เสนา พาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 1	83	4.4	
32	เสนา พาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2	-	327	565.3
33	เสนา แกรนด์โฮม รังสิต - ดิวานนท์	188.4	189.7	172.8
34	เสนาแกรนด์โฮม เฟส 6	152.9	156.5	156.4
35	เสนา วิลเลจ รังสิต ดิวานนท์	554.7	592.7	645.8
36	เสนา วิลเลจ รามอินทรา กม.9	554.7	433.2	393.3
37	เสนา วีว่า เพชรเกษม-พุทธมณฑล สาย 7	148.6	142.4	138.9
38	เสนา วิลล์ ลำลูกกา คลอง 6	266.6	223.9	208.6
39	บ้านบูรพา เฟส1	165.4	172.2	70.9
40	พรสวรรค์ เฟส1	62.9	54.4	12.2
41	บ้านพักรีสอร์ทพัทยา	11.2	11	11
42	เสนาพาร์คแกรนด์รามอินทรา(ที่ดิน+สาธารณูปโภค)	-	-	268.5
43	เสนาอเวนิว บางกระเจ็ด-ดิวานนท์	-	37.8	35.1
44	เสนาช้อปปิ้งเฮาส์ บางแค-เทอดไท	31.5	31.7	31.7
45	เสนา ช้อปเฮาส์ พหลโยธิน-คูคต	60.7	52.2	47.9
46	เสนา ช้อปเฮาส์ สุขุมวิท 113	4.2	4.3	4.3
47	เสนา ช้อปเฮาส์ ลำลูกกา คลอง 6	-	-	21.6
48	เสนา อีโค ทาวน์ รามอินทรา – วงแหวน	89.7	14.8	
49	เสนา อีโค ทาวน์ รังสิต สเตชั่น	98.7	89.1	200.6
50	เสนา อีโคทาวน์ บางพูน	-	26.2	33.7
51	โคซี่ คูบอน	-		91.7
52	Miami	-	1067.6	992.2
53	เจ คอนโด สาทร-กัลปพฤกษ์	-	121.2	106.7
54	เสนา ช้อปเฮาส์ สุขุมวิท - แพรกษา	-	34.2	43.3
55	J Biz รังสิต	-	120	109.9
56	เสนา อเวนิว บางปะกง-บ้านโพธิ์	-	67	69
57	เจ ทาวน์ เอ็กซ์คลูซีฟ บางปะกง	-	18.1	18.3

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐดิถีชัยภักย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
58	เสนา อเวนิว 1 รัชสิต-คลอง 1	-	53.3	14.1
59	เสนา วิลเลจ ดิวานนท์-บางกะดี	-	147.4	158.8
60	เสนา เวลา สาทร์-กัลปพฤกษ์	-	17.9	10.6
61	เสนา อเวนิว รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง	-	84.2	80.8
62	เสนา วีวา สิริโสธร	-	246.3	274.5
63	เจ อเวนิว สุขุมวิท-บางปู	-	22.3	22.3
64	เสนา วิลเลจ บางปะกง-บ้านโพธิ์	-	92.2	102.4
65	เสนา วิลเลจ สุขุมวิท-แพรงญา	-	261.4	305.2
66	เจ แกรนด์ รัชสิต-คลอง 1	-	39.7	33.5
67	เสนา วิลเลจ รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง	-	198.3	249.2
68	เสนา วีวา รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง	-	22.8	13
69	เสนา วีวา ศรีราชา -อัสสัมชัญ	-	124.8	139.5
70	เจ บีช วงแหวน-บางใหญ่	-	20.3	20.3
71	เสนา วิลเลจ วงแหวน-บางใหญ่	-	16.3	2.7
72	เสนา วิลล์ วงแหวน-บางใหญ่	-	264.3	320.4
73	เสนา เวลา วงแหวน-บางใหญ่	-	302.6	350
74	Flexi สาทร์ - กัลปพฤกษ์ เฟส 3	-	231	233.4
75	เสนา คิท์ แพรงญา	-	-	0.1
76	โครงการในอนาคต(อาคารจอดรถ)	-	0.1	0.1
77	ที่ดินตลาดสำเพ็ง 2 โชนปาร์ค	-	0.5	0.5
78	ที่ดินสามเหลี่ยม – ศรีราชา	-	0.2	0.2
79	SMART-SMARTIFY (ขายสินค้า)	-	-	0.3
80	สินค้าเพื่อขาย	21	43	54.3
81	สนามกอล์ฟ	1	1.2	1.4
82	สินค้าเพื่อขาย SMC	-	-	2.8
	รวมสินค้าคงเหลือ	5,715.10	8,375.20	9,154.0

ที่ดินรอการพัฒนา**บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ณ สิ้นปี 2564 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 2,536.0 ล้านบาท 2,836.4 ล้านบาท และ 2,825.3 ล้านบาท ในปี 2566 บริษัทฯ ได้จัดประเภทที่ดินรอพัฒนารับรู้เป็นสินค้ำคงเหลือตามหน้างบการเงิน จำนวน 165.0 ล้านบาทและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน จำนวน 2,660.3 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2566 ที่ดินรอพัฒนาลดลง 11.1 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2566 ได้จัดประเภทสินค้ำคงเหลือเป็นที่ดินรอพัฒนา เนื่องจากได้มีการนำที่ดินไปพัฒนา ได้แก่ โครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 2 ,โครงการเสนาช้อปปิ้งเฮาส์ คลอง 6 เป็นต้น โดยมีรายละเอียดที่ดินรอพัฒนาแยกตามโครงการ ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
1	ที่ดินโครงการวิลล่ารามอินทรา (ฝั่งซ้าย+Exclusive)	1.8	1.8	1.8
2	ที่ดินโครงการเสนาแกรนด์โฮม โซน 4	8.9	2.1	2.1
3	ที่ดินโครงการเสนากรีนวิลล์ รามอินทรา	0.7	0.7	0.7
4	ที่ดินโครงการเกษรา รามอินทรา(โซน 6)	0.1	0.1	0.1
5	ที่ดินเปล่ากม.9 อ.รามอินทรา กทม.	42.4	42.4	40.8
6	ที่ดินโครงการเสนาพาร์คแกรนด์เฟส 2	275.2	275.2	
7	ที่ดินบางนา	41.6	41.6	41.6
8	ที่ดิน อ.บางกะดี จ.ปทุมธานี	7.7	7.7	7.7
9	ที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพญา	60	60	60
10	ที่ดิน กม.9 รามอินทรา (เฟส 2 Eco Town)	190.2	-	-
11	ที่ดิน กม.9 รามอินทรา (ซื้อเพิ่ม)	195.2	195.3	96.3
12	ที่ดินทุ่งมหาเมฆ	45.3	45.3	45.3
13	ที่ดิน โครงการ เมกะสเปซ บางนา เฟส 3			227.2
14	ที่ดินศรีราชา	330.4	330.4	330.4
15	ที่ดิน โครงการ บ้านบูรพา แปลงจัดสรร	-	-	101.7
16	ที่ดิน โครงการ พราวทาวน์ แปลงจัดสรร	-	-	39.5
17	ที่ดินบรมราชชนนี	306.1	306.1	306.1
18	ที่ดินบางนา กม.5	218.6	218.6	221.5
19	ที่ดินโครงการพราวทาวน์	8	7.9	7.9
20	ที่ดินสังฆประชา	192.6	204.6	204.6
21	ที่ดินดิวานนท์	303.2	303.5	303.7
22	ที่ดินบางขุนแปลงหน้า	155.4	155.7	155.3
23	ที่ดินพญา 111 แปลง	89.7	89.7	89.7
24	ที่ดินเสนาวิลล์ ลำลูกกา คลอง 6	6.3	6.3	-
25	ที่ดินลำลูกกา คลอง 4	56.6	-	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ ๑๑ รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

ลำดับ	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
26	ไมอามี บางปู (เฟส 4-6)	-	343.2	343.2
27	ที่ดินเอกชัย 66	-	39.1	39.1
28	ที่ดิน J-Grand สาทร	-	18.9	18.8
29	ที่ดินข้าง J-Villa บางปะกง	-	27.2	27.2
30	ที่ดินสามเหลี่ยมศรีราชา	-	110.5	110.5
31	สำเพ็ง 2 เฟส 4	-	2.5	2.5
รวมที่ดินรอพัฒนา		2,536.0	2,836.4	2,825.3

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2564 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ฯ 871.0 ล้านบาท และ 1,027.6 ล้านบาท และ 1,003.1 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2565 ที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ เพิ่มขึ้น จำนวน 156.6 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทุ่มทุนซื้อหุ้น SENX โดยมุ่งหวังจะให้เป็นการปรับโครงสร้างธุรกิจ เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน พร้อมขยายพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ รุกแนวราบระดับ High End และในปี 2566 ที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ ลดลง จำนวน 24.5 ล้านบาท ตามลำดับ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2564 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 830.1 ล้านบาท 1,531.0 ล้านบาท และ 1,809.1 ล้านบาท ตามลำดับ ปี 2565 อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 700.9 ล้านบาท เนื่องจากมีบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น SENX และบริษัทย่อยชื่อ โกดังที่ จ.ฉะเชิงเทรา และปี 2566 อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 278.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยซื้อที่ดินสำหรับทำโกดังเพิ่ม 276 ล้านบาท

สินทรัพย์สิทธิการใช้

ในปี 2564-2566 บริษัทฯ มีการจัดสัญญาเช่ารับรู้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 16 จำนวน 261.2 ล้านบาท 269.6 ล้านบาท และ 226.0 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2564-2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 10,817.7 ล้านบาท และ 13,410.6 ล้านบาท และ 15,224.9 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 4,555.5 ล้านบาท 6,842.4 ล้านบาท และ 7,894.2 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 6,262.2 ล้านบาท 6,568.1 ล้านบาท และ 7,330.6 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2564-2566 เท่ากับ 7,765.2 ล้านบาท 7,896.8 ล้านบาท และ 8,174.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นตามลำดับ เป็นผลมาจากกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเป็นหลัก รวมถึงการเพิ่มขึ้นของใบสำคัญแสดงสิทธิใช้ไปทำให้สิทธิกับผู้บริหารและพนักงาน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

โครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2564-2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.4 เท่า 1.4 เท่า และ 1.5 เท่า ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถรักษาสัดส่วนการบริหารหนี้สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สภาพคล่อง

		31-ธ.ค.-64	31-ธ.ค.-65	31-ธ.ค.-66
สินทรัพย์หมุนเวียน	ล้านบาท	8,964.6	11,723.9	12,466.1
หนี้สินหมุนเวียน	ล้านบาท	4,555.5	6,842.4	7,894.2
สภาพคล่องหมุนเวียน (สินทรัพย์หมุนเวียน - หนี้สินหมุนเวียน)	ล้านบาท	4,409.1	4,881.5	4,571.9
อัตราส่วนสภาพคล่อง (สินทรัพย์หมุนเวียน/หนี้สินหมุนเวียน)	เท่า	2.0	1.7	1.6

ณ สิ้นปี 2564-2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนในงบการเงินรวมเท่ากับ 8,964.6 ล้านบาท 11,723.9 ล้านบาท และ 12,466.1 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับหนี้สินหมุนเวียนในงบการเงินรวม ณ สิ้นปี 2564-2566 เท่ากับ 4,555.5 ล้านบาท 6,842.4 ล้านบาท และ 7,894.2 ล้านบาท ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2564-2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.0 เท่า 1.7 เท่า และ 1.6 เท่าตามลำดับ ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และมีสภาพคล่องคงเหลือที่จะนำไปใช้ลงทุนขยายโครงการใหม่ และชำระหนี้ได้ดี โดยบริษัทฯ ยังคงรักษาวินัยทางการเงิน เพื่อไม่ให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินมากเกินไป ในขณะที่ยังคงอัตราการเติบโตของรายได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้

สำหรับระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยในปี 2564-2566 บริษัทฯ มีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 1,264.1 วัน 1,273.1 วัน และ 1,309.6 วัน ตามลำดับ ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี เนื่องจากในช่วงปี 2564-2566 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นหลายโครงการเพื่อรองรับรัฐในปี 2567 เช่นกัน

5) ภาระหนี้สิน

5.1) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ตัวสัญญาใช้เงิน	1,436,797,001	2,061,193,322	1,426,797,001	2,054,314,291
ตัวแลกเงิน	900,000,000	1,520,000,000	900,000,000	1,520,000,000
(หัก) ดอกเบี้ยคิดลดของตัวแลกเงิน	(2,162,008)	(11,422,985)	(2,162,008)	(11,422,985)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

จากสถาบันการเงิน 2,334,634,993 3,569,770,337 2,324,634,993 3,562,891,306

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท มีรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ตัวสัญญาใช้เงิน		ตัวแลกเงิน	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
จำนวนฉบับ	8	13	7	23
อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	2.00-5.275, MLR-1.555 ถึง 2.90	3.15 - 4.525	4.00 - 4.50	2.76 - 2.98
ครบกำหนดชำระ	กุมภาพันธ์ 2567 ถึง พฤษภาคม 2567	มกราคม 2566 ถึง พฤศจิกายน 2566	กุมภาพันธ์ 2567 ถึง มีนาคม 2567	มีนาคม 2566 ถึง มิถุนายน 2566
จำนวนเงิน (ล้านบาท)	1,436.80	2,061.19	897.84	1,508.58
ค้ำประกันโดย	- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของกลุ่มบริษัท	- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของกลุ่มบริษัท	-	-
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ตัวสัญญาใช้เงิน		ตัวแลกเงิน	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
จำนวนฉบับ	7	12	7	23
อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	3.75-5.275, MLR-1.555% ถึง 2.90 %	3.15 - 4.525	4.00 - 4.50	2.76 - 2.98
ครบกำหนดชำระ	กุมภาพันธ์ 2567 ถึง พฤษภาคม 2567	มกราคม 2566 ถึง พฤศจิกายน 2566	กุมภาพันธ์ 2567 ถึง มีนาคม 2567	มีนาคม 2566 ถึง มิถุนายน 2566
จำนวนเงิน (ล้านบาท)	1,426.80	2,054.31	897.84	1,508.58
ค้ำประกันโดย	- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของกลุ่มบริษัท	- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของกลุ่มบริษัท	-	-
	- นำไปหุ้นของบริษัท ย่อย	- นำไปหุ้นของบริษัท ย่อย		

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,581,193,323	3,574,314,291
บวก กู้เพิ่ม	4,374,022,624	4,209,297,000
(หัก) จ่ายชำระ	(5,503,918,946)	(5,456,814,290)
(หัก) ลดลงจากการขายเงินลงทุน	(114,500,000)	-
รวม	2,336,797,001	2,326,797,001
(หัก) ดอกเบี้ยคิดลดของตัวแลกเปลี่ยน	(2,162,008)	(2,162,008)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,334,634,993	2,324,634,993

5.2) เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะยาว				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,352,279,641	1,655,758,623	2,042,773,134	793,959,930
หุ้นกู้	8,082,400,000	6,882,400,000	8,082,400,000	6,882,400,000
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	11,434,679,641	8,538,158,623	10,125,173,134	7,676,359,930
(หัก) ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,416,938,815)	(813,070,627)	(745,341,393)	(524,798,190)
หุ้นกู้	(3,352,400,000)	(1,800,000,000)	(3,352,400,000)	(1,800,000,000)
รวมส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,769,338,815)	(2,613,070,627)	(4,097,741,393)	(2,324,798,190)
(หัก) ค่าธรรมเนียมเงินกู้รอดักจ่าย	(24,951,925)	(20,650,483)	(24,951,925)	(20,650,484)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	6,640,388,901	5,904,437,513	6,002,479,816	5,330,911,256

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,655,758,623	793,959,930
บวก กู้เพิ่ม	2,371,562,750	1,405,507,045
(หัก) จ่ายชำระ	(675,041,732)	(156,693,841)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,352,279,641	2,042,773,134

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมสถาบันการเงินค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือ (หมายเหตุ 8) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 12) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 13) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 16)

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีรายละเอียดของหุ้นกู้ ดังนี้

หุ้นกู้	อายุ	วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดชำระดอกเบี้ย	(หน่วย : ล้านบาท)	
						ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
						งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
							มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย
1/2562	3 ปี 7 เดือน	25 กรกฎาคม 2562	25 กุมภาพันธ์ 2566	4.40	ทุก 3 เดือน	-	1,800
1/2563	4 ปี	6 กุมภาพันธ์ 2563	6 กุมภาพันธ์ 2567	4.50	ทุก 3 เดือน	734	734
2/2563	3 ปี 4 เดือน	6 ตุลาคม 2563	6 กุมภาพันธ์ 2567	4.50	ทุก 3 เดือน	1,110	1,110
3/2564	3 ปี 6 เดือน	23 กันยายน 2564	23 มีนาคม 2568	4.40	ทุก 3 เดือน	1,200	1,200
1/2565	2 ปี	12 พฤษภาคม 2565	12 พฤษภาคม 2567	3.50	ทุก 6 เดือน	38	38
2/2565	3 ปี	15 กันยายน 2565	15 กันยายน 2568	4.70	ทุก 3 เดือน	1,530	1,530
2/2565	2 ปี	15 กันยายน 2565	15 กันยายน 2567	4.00	ทุก 3 เดือน	470	470
5/2566	3 ปี	3 กุมภาพันธ์ 2566	3 กุมภาพันธ์ 2569	4.70	ทุก 3 เดือน	2,000	-
6/2566	1 ปี	6 ตุลาคม 2566	6 ตุลาคม 2567	4.50	ทุก 3 เดือน	1,000	-
รวมหุ้นกู้						8,082	6,882
(หัก) หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(3,352)	(1,800)
หุ้นกู้ - สุทธิ						4,730	5,082

ยอดคงค้างแต่ละขณะของหุ้นกู้ต้องไม่เกิน 12,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่บางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.50 : 1 ตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ หนี้สินให้หมายถึงหนี้สินของผู้ถือหุ้นตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้น

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รวมถึงภาระผูกพันทางการเงิน และส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้าประกันอ่าววัดหรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ ที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะ กิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	6,882,400,000
เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้	3,000,000,000
(หัก) จ่ายคืนหุ้นกู้	(1,800,000,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	8,082,400,000

5.3) หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	350,276,818	312,375,911
บวก เพิ่มขึ้นในปี	17,592,556	7,268,135
(หัก) เงินจ่ายชำระเงินต้นหนี้สินตามสัญญาเช่า	(24,873,962)	(13,837,117)
บวก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	13,055,530	13,054,293
(หัก) ลดลงจากการเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน	(29,175)	-
(หัก) ลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(1,027,272)	(170,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	354,994,495	318,691,222
(หัก) ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(17,916,576)	(6,656,467)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	337,077,919	312,034,755

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	ดอกเบี้ย รอดัดจ่าย	สุทธิ	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	ดอกเบี้ย รอดัดจ่าย	สุทธิ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21,842,889	(3,926,313)	17,916,576	21,851,364	(4,269,779)	17,581,585

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐคุตย์ภักดี ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

(หน่วย : บาท)

ส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังหนึ่งปี						
แต่ไม่เกินห้าปี	136,889,736	(53,021,111)	83,868,625	113,887,998	(57,092,115)	56,795,883
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินห้าปี	298,832,161	(45,622,867)	253,209,294	330,398,881	(54,499,531)	275,899,350
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	457,564,786	(102,570,291)	354,994,495	466,138,243	(115,861,425)	350,276,818

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ย	สุทธิ	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ย	สุทธิ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,175,928	(2,519,461)	6,656,467	10,540,813	(2,735,309)	7,805,504
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังหนึ่งปี						
แต่ไม่เกินห้าปี	110,168,539	(51,343,079)	58,825,460	83,543,051	(54,871,993)	28,671,058
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินห้าปี	298,832,161	(45,622,866)	253,209,295	330,398,880	(54,499,531)	275,899,349
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	418,176,628	(99,485,406)	318,691,222	424,482,744	(112,106,833)	312,375,911

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้เป็นส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	26,636,197	37,471,080	25,895,813	26,005,106
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,310,661	16,542,457	1,196,312	13,312,450
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	1,055,235	921,117	1,055,235	921,117
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	73,288	54,613	48,146	31,055

5.4) ประเมินการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ผู้เชี่ยวชาญอิสระรายหนึ่งได้ทำการประเมินภาระหนี้สินที่ต้องจ่ายสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวอื่นๆ ของพนักงาน โดยใช้วิธีการ Projected unit credit ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองผลประโยชน์ระยะยาวอื่นๆ ของพนักงาน มีดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐฉัตรชัยภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์พนักงานต้นปี	73,698,805	61,710,185	29,083,607	38,149,749
บวกจำนวนที่รับรู้ในปี	19,214,416	33,881,586	5,573,804	7,314,149
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่ กำหนดไว้(กลับรายการ)	(524,164)	-	-	-
เพิ่ม (ลดลง) จากการซื้อขายเงินลงทุน (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	30,953,782	-	-
4,326,248	(31,058,881)	481,195	(13,805,031)	
(หัก) ผลประโยชน์พนักงานที่ใช้ไป	(897,740)	(21,787,867)	(897,740)	(2,575,260)
ผลประโยชน์พนักงานปลายปี	95,817,565	73,698,805	34,240,866	29,083,607
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ไม่ได้จัดให้มี กองทุน	95,817,565	73,698,805	34,240,866	29,083,607
จำนวนที่ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตาม รายงานของนักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีดังนี้				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	16,812,048	31,893,112	4,635,550	6,401,898
ดอกเบี้ยของภาระผูกพัน	2,402,368	1,988,474	938,254	912,251
จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	19,214,416	33,881,586	5,573,804	7,314,149
ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สิน ผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.96 - 3.47	1.90 - 3.46	3.12	3.33
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	4.00 - 6.00	3.00 - 6.00	6.00	6.00
อัตราการลาออก	ตามช่วงอายุของ พนักงาน	ตามช่วงอายุ ของพนักงาน	ตามช่วงอายุ ของพนักงาน	ตามช่วงอายุ ของพนักงาน
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี	60 ปี	60 ปี

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ที่ประกอบกันอยู่ซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของการผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
การเพิ่มขึ้น	การที่อัตราลดลง	การที่อัตราเพิ่มขึ้น	การที่อัตราลดลง
2566	2565	2566	2565
(9,765,205)	(7,605,774)	11,504,302	8,976,195
11,128,485	8,692,634	(9,647,545)	(7,512,855)
(7,685,796)	(6,214,009)	9,090,315	7,334,456
อัตรากดลด (ร้อยละ 1.00)			
อัตรการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ 1.00)			
อัตรการหมุนเวียนพนักงาน (ร้อยละ 20.00)			

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากเป็นการยกที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติฐานอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
100,000	99,355	-	-
95,717,565	73,599,450	34,240,866	29,083,607
95,817,565	73,698,805	34,240,866	29,083,607

ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน
รวมประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิเทศน์ภาคย์ ๑, รัชดาภิเษก หัวขบวน กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

5.5) หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในและภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในและภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน ดังนี้

1.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างและภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างและภาระผูกพันอื่น ดังนี้

- 1.1.1 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมาภายใต้สัญญาจ้างรวมเป็นจำนวนเงิน 483.05 ล้านบาท และ 433.21 ล้านบาท ตามลำดับ
- 1.1.2 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 3 ราย โดยให้บริษัทย่อยเป็นผู้บริหารกิจการสนามไคร์ฟกอล์ฟและแบ่งกำไรให้แก่บริษัทในอัตราร้อยละ 20.00 ของรายได้หลังหักค่าใช้จ่าย ส่วนที่เหลือแบ่งตามสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินสนามไคร์ฟกอล์ฟ
- 1.1.3 บริษัททำสัญญารับจ้างบริหารงาน โครงการรีสอร์ทพญาคันทรี่คลับกับบริษัทใหญ่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2569 โดยคิดค่าบริหารอัตราเดือนละ 220,000 บาท (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 1.1.4 บริษัทตกลงทำสัญญาร่วมพัฒนาโครงการพญารีสอร์ทเฟส 1 เพื่อร่วมประกอบธุรกิจกับ บริษัท พญา คันทรี่คลับ จำกัด ในการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าว จำนวน 84 ไร่ โดยสิ่งที่ตอบแทนที่บริษัท พญา คันทรี่คลับ จำกัด จะได้รับไม่สูงกว่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
มีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2556 และสิ้นสุดเมื่อการดำเนินงานโครงการเสร็จสิ้น
เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 บริษัทตกลงทำสัญญาร่วมพัฒนาโครงการพญารีสอร์ทเฟส 1 เพิ่มเติมจากสัญญาฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2556 โดยให้ทางบริษัทดำเนินการพัฒนาที่ดินว่างเปล่าเพื่อนำออกขายเพิ่มเติมอีกจำนวน 17 แปลง
- 1.1.5 บริษัทย่อย มีการทำสัญญารับจ้างบริหารและจัดการอาคารชุด รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดกับบริษัทจำนวน 10 ฉบับ โดยมีระยะเวลา 1 - 2 ปี
- 1.1.6 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาบริหารโครงการให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นโบนัสในการปฏิบัติงานเนื่องจากมูลค่าโครงการตามจริงสูงกว่ายอดที่ประมาณการไว้จำนวน 67.12 ล้านบาท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

1.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันกับธนาคารพาณิชย์ในการออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า สาธารณูปโภค และอื่นๆ เป็นจำนวนเงิน 386.15 ล้านบาท และ 481.21 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากธนาคารกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทและที่ดินของโครงการ

1.3 การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีการค้ำประกันระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

1.3.1 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้รับจากธนาคารพาณิชย์ เป็นวงเงินรวม 1,090.85 ล้านบาท โดยนำที่ดินหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นหลักประกัน โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

1.3.2 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อการซื้อขายสินค้าภายในประเทศและต่างประเทศกับทางสถาบันการเงิน โดยมีวงเงินสินเชื่อ 100.00 ล้านบาท โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

1.3.3 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่กิจการร่วมค้าได้รับจากธนาคารพาณิชย์ เป็นวงเงินรวม 9,748.61 ล้านบาท

6) ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

7) ประเมินการทางการเงินในปี 2566

- ไม่มี -

8) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทจะมีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนจาก 2 ส่วน ประกอบด้วยเงินทุนภายในบริษัทและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ ขออธิบายถึงที่มาของแหล่งเงินทุนทั้ง 2 ส่วน ดังนี้ เงินทุนภายในบริษัท จากข้อมูลในงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 2,449,544,858 บาท และในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 นั้น บริษัทฯ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วม และภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ 429,300,762 บาท ส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินนั้น บริษัทฯ มีวงเงินสำหรับซื้อที่ดินจากสถาบันการเงิน 6 สถาบัน วงเงินทั้งสิ้น 1,737,582,000 บาท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

9) คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

9.1) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

9.1.1) เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2551 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงรับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัทไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการเช่าที่ดินระยะยาวกับมูลนิธิแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 32 ปี โดยบริษัทตกลงจ่ายเงินผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 20.00 ของกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการนี้ แล้วให้แก่ผู้โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น ตามที่บริษัทได้ทำสัญญาแบ่งผลประโยชน์ของโครงการข้างต้นกับบริษัทดังกล่าว ต่อมาได้มีการฟ้องร้องเป็นคดีโดยศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้เลิกการเป็นหุ้นส่วนของโครงการดังกล่าว ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างการยื่นฎีกาต่อศาลฎีกา ผลเสียหาย (ถ้ามี) ยังไม่สามารถประมาณได้ในขณะนี้ นอกจากนี้ บริษัทดังกล่าวได้ฟ้องร้องต่อศาลขอให้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเลิกการเป็นหุ้นส่วนของโครงการ ทนายความของบริษัทเห็นว่า คดีดังกล่าวข้างต้นยังไม่เป็นที่สิ้นสุด และไม่ได้เป็นหุ้นส่วนกัน จึงไม่อาจฟ้องเรื่องดังกล่าวนี้ได้

9.2.1) เมื่อเดือนธันวาคม ในระหว่างปี 2561 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีฉ้อฉล และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 21.39 ล้านบาท เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทซื้อห้องชุดคืน ชำระเงินจำนวน 2.60 ล้านบาท และค่าตกแต่งห้องชุด จำนวน 1.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2557 ถึง 10 เมษายน 2564 และดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ บริษัทจึงยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ โดยฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทเชื่อว่าบริษัทไม่ได้เกี่ยวข้องจึงไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายดังกล่าว ด้วยเหตุนี้บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นไว้ในบัญชี

9.2) บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิม บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ จากการผิดสัญญาและอื่น ๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 38.29 ล้านบาท และ 31.12 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาล อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวตามความเห็นของฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจำนวน 7.01 ล้านบาท ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวม

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 และ 7 สิงหาคม 2566 ศาลได้มีคำสั่งให้พิทักษ์ทรัพย์บริษัท เจ. เอส.พี จงเทียน จำกัด และบริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด ซึ่งปัจจุบันศาลอยู่ระหว่างการพิจารณา

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

9.3) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด

เมื่อเดือนธันวาคม 2563 บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ จากการผิดสัญญา และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 11.04 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชำระเงินจำนวน 7.84 ล้านบาท บริษัทจึงยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ โดยฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทเชื่อว่าบริษัทไม่ได้ทำผิดสัญญาจึงไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายดังกล่าว ด้วยเหตุนี้บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นไว้ในบัญชี

9.4) บริษัท เสนา อันทิว 3 จำกัด และ บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคดีความเป็นผู้ร้องสอด โดยโจทก์กล่าวอ้างว่าได้รับความเดือดร้อนหรือผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้างอาคารชุด นิซ ไพรด์ เอกมัย และ อาคารชุด นิซ โมน บางโพ ตามลำดับ จึงฟ้องคดีเพื่อขอเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าวและขอเพิกถอนมติเห็นชอบของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาต่อรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ขณะนี้บริษัทได้ยื่นคำให้การแก้ฟ้องต่อศาลปกครองแล้ว

9.5) กลุ่มบริษัทร่วมทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทร่วมทุนมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยจากการเรียกร้องค่าเสียหายจากลูกค้ารายย่อย จำนวนหลายราย มูลค่ารวมทั้งสิ้น 80.15 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พิจารณาประมาณการมูลค่าหนี้สินที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและรับรู้รายการดังกล่าวในงบการเงินแล้ว ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาล

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

10) **สาระสำคัญของสัญญาหลักในการดำเนินงาน**

10.1 **สัญญาจ้างบริหารงานโครงการพัฒนาศูนย์การค้า**

คู่สัญญา	เงื่อนไข	ระยะเวลา
<p>ผู้รับจ้าง: ETS ผู้ว่าจ้าง: บริษัท ฯ วันที่สัญญา: 1 พ.ค. 2557</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ว่าจ้างจ้างผู้รับจ้างเพื่อบริหารงานโครงการพัฒนา ศูนย์ คลับ ตั้งอยู่ที่ ต.เขาไม้แก้ว อ.บางละมุง.ชลบุรี ให้เป็นไปตามเป้าหมายและแผนงานโครงการ รวมถึงจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถเข้าร่วมปฏิบัติงาน ■ ค่าตอบแทน ค่าบริหารงานเดือนละ 200,000 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตั้งแต่วันที่ 1 พ.ค.57 - วันที่ 30 เมษายน 2560 ■ ขยายระยะเวลาออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 ถึงสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2563 ■ ขยายระยะเวลาออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563 ถึงสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2566
<p>วันที่สัญญา: 1 พ.ค. 2566</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ค่าตอบแทน ค่าบริหารงานเดือนละ 220,000 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ขยายระยะเวลาออกไปอีก 4 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 ถึงสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ■ ขยายระยะเวลาออกไปอีก 2 ปี 8 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 ถึงสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2569

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎีถัยณัณภากาศ์ ถ.รัชฎีถัยณัณภากาศ์ แขวง สามเสนนอก กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

10.2 สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<p>เจริญนคร</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้รับโอนสิทธิ: บริษัทฯ ผู้โอนสิทธิ: บริษัท ทีออบมาคินเตอร์เนชันแนล จำกัด (TMI) วันที่สัญญา: 2 ก.ย. 51 แก้ไข 10 ก.ย. 52 วันที่สัญญา: 17 ก.ย. 58 ทำบันทึกโอนสิทธิ ผู้รับผลประโยชน์จาก บริษัท ทีออบมาคินเตอร์เนชันแนล เป็น บริษัทพีบีอาร์วาย แอสเสท จำกัด 	<ul style="list-style-type: none"> รับโอนสิทธิการเช่าบนที่ดิน 16 โฉนด เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 31 ตร.ว. อยู่ที่ ถ.เจริญนคร กรุงเทพฯ ซึ่งเดิม TMI เช่าจากมูลนิธิหรือกิจกรรมมหาธาตุวิหคาลัย 	<p>ค่าตอบแทน</p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าโอนสิทธิการเช่าบนที่ดินดังกล่าว 25 ล้านบาทซึ่งบริษัทชำระไปหมดแล้ว เงินแบ่งผลกำไร บริษัทฯตกลงจ่ายเงินค่าผลประโยชน์ให้ TMI ในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการโครงการเสนาเฟสทั้งหมดแล้ว 	

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
สัญญาเช่าที่ดิน โครงการเสนอเช่าเพื่อจัดเตรียมโครง <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่า: SENA ■ ผู้ให้เช่า: มูลนิธิกิจกรรมมหาธาตุวิทยาลัย (มูลนิธิฯ) ■ วันที่สัญญา: 10 ก.ย. 52 แก้ไข 15 ก.พ. 55 	<p>ที่ดิน 16 ไร่ 1 งาน 31 ตร.ว. อยู่ที่ดิน.เจริญ นคร กรุงเทพฯ</p> <p>เงื่อนไขอื่น ๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ มูลค่าโครงการต้องไม่น้อยกว่า 300 ล้านบาท ■ ต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จภายใน 8 ปี นับตั้งแต่วันที่ 10 ก.พ. 55 ■ นำเอาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่สามได้ แต่ระยะเวลาเช่าต้อง ไม่นานกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่า 	<p>ค่าตอบแทน</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ค่าตอบแทนให้แก่มูลนิธิฯ 30 ล้านบาท และค่าตอบแทนพิเศษในการขยายเวลาให้เช่าจาก 32 ปีเป็น 50 ปี จำนวน 15 ล้านบาทซึ่งบริษัทฯ ชำระแล้ว <p>ค่าเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ค่าเช่าตั้งแต่เดือน ก.พ.2555 – ก.ย. 2584 เดือนละ 50,000 บาท ■ ค่าเช่าตั้งแต่เดือน ต.ค.2584 – ม.ค. 2605 เดือนละ 100,000 บาท ■ ค่าเช่าเดือนละ 416,000 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 50 ปี (1 ก.พ. 2555- 31 ม.ค.2605)

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
สัญญาเช่าที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่า: SENA ■ ผู้ให้เช่า: บริษัท 99 แอสเซท เมเนจเม้นท์ ■ วันที่สัญญา: 5 มิ.ย. 64 	<ul style="list-style-type: none"> ■ นำสิทธิการเช่าที่ดินไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือเจ้าหนี้ได้ แต่ต้องไม่ผูกพันมากกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่า ■ ที่ดิน โฉนดเลขที่ 164759 เลขที่ดิน 522 พื้นที่เช่า 800 ตรว. นำที่ดินไปให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่สามได้ แต่ระยะเวลาเช่าต้องไม่มากกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่า 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 3 ปี เริ่ม 5 มิ.ย.2561 - 4 มิ.ย.64 ■ ขยายระยะเวลาออกไปอีก 1 ปี 26 วัน ตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ■ ขยายระยะเวลาออกไปอีก 1 ปี 2 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ■ ขยายระยะเวลาออกไปอีก 1 ปี 2 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

สัญญา/ผู้สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่า: บริษัทฯ ■ ผู้ให้เช่า: บริษัท พลังมวลชน จำกัด ■ วันที่สัญญา: 1 ก.ค. 59 ■ วันที่สัญญา: 23 พ.ย. 60 แก่เงินโอน ใจการจ่ายชำระ ■ ค่าสิทธิการเช่า ■ วันที่สัญญา: 1 ต.ค. 64 	<ul style="list-style-type: none"> ■ อาคารสำนักงาน 14 ชั้น เลขที่ 448 ซ. รัชดาภิเษก 26 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง จ. กรุงเทพมหานคร บณโหนดที่ดินเลขที่ 134860 ■ อาคารจอดรถ 10 ชั้น เลขที่ 536 ซ. รัชดาภิเษก 26 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง จ. กรุงเทพมหานคร บณโหนดที่ดินเลขที่ 134861 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าสิทธิการเช่าต่างหน้าจำนวน 120 ลบ. แบ่งชำระ 2 งวด 2. จำนวน 10 ลบ. ณ วันที่ทำสัญญา 3. จำนวน 40 ลบ. ใน วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า 4. จำนวน 40 ลบ. ในวันที่ 31 ธ.ค. 63 <p style="margin-left: 20px;">จำนวน 30 ลบ. ในวันที่ 31 ธ.ค. 67</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่าเดือนละ 50,000 บาท - วันที่ 1 ม.ค. 70 - 31 ธ.ค. 72 - ค่าเช่าปีละ 30,966,720 บาท - วันที่ 1 ม.ค. 73 - 31 ธ.ค. 75 - ค่าเช่าปีละ 32,515,056 บาท - วันที่ 1 ม.ค. 76 - 31 ธ.ค. 78 - ค่าเช่าปีละ 34,140,808 บาท - วันที่ 1 ม.ค. 79 - 31 ธ.ค. 79 - ค่าเช่า 35,847,849 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 ม.ค. 60 - 31 ธ.ค. 69 ■ ขยายระยะเวลาเช่าอีก 10 ปี ตั้งแต่ วันที่ 1 ม.ค. 70 - วันที่ 31 ธ.ค. 79

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่า: บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ: บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ■ ผู้ให้เช่า: บริษัท พลังมวลชน จำกัด ■ วันที่สัญญา: 1 ก.ค. 65 	<ul style="list-style-type: none"> ■ โฉนดที่ดิน 134848 และสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน 6 ชั้น เลขที่ 522 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง จ. กรุงเทพมหานคร 	<ul style="list-style-type: none"> ■ วันที่ 1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 66 ค่าเช่าปีละ 5,712,000 บาท ■ วันที่ 1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67 ค่าเช่าปีละ 5,712,000 บาท ■ วันที่ 1 ก.ค. 67 - 30 มิ.ย. 68 ค่าเช่าปีละ 5,712,000 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 68
สัญญาเช่าโกดังเพื่อเก็บเอกสาร <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่า: บริษัทฯ ■ ผู้ให้เช่า: บริษัท เอกซตราสตรัคเจอร์ จำกัด วันที่สัญญา: 1 ก.พ. 62	โกดังบน โฉนดเลขที่ 227790 เลขที่ดิน 4293 ต.สวนหลวง อ.พระโขนง จ.กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 1,656 ตร.ม.	<ul style="list-style-type: none"> ■ ค่าเช่าเดือนละ 124,200 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 ก.พ. 62 - 31 ธ.ค. 62 ■ ขยายระยะเวลาเช่าอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 63 - วันที่ 31 ธ.ค. 63 ■ ขยายระยะเวลาเช่าอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 64 - วันที่ 31 ธ.ค. 64 ■ ขยายระยะเวลาเช่าอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 65 - วันที่ 31 ธ.ค. 65 ■ ขยายระยะเวลาเช่าอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 66 - วันที่ 31 ธ.ค. 66

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<p>สัญญาเช่าที่ดินเพื่อทำเป็นสวนสาธารณะขนาดย่อม และสัมประตุ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่า: PG ■ ผู้ให้เช่า: บริษัท ทูเนเจอร์ จำกัด (TUN) <p>วันที่สัญญา: 11 เม.ย. 55 เมื่อวันที่ 7 มิ.ย.60 บริษัท ทูเนเจอร์ จำกัด ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับ บริษัท ไอโซร่า โกลด์ จำกัด</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ที่ดิน โฉนดเลขที่ 1889 เลขที่ดิน 675 ต. ตันนาฮาว อ. บางกะปิ กทม. เนื้อที่ 12-0-53.9 ไร่ <p>สืบเนื่องจาก TUN จัดทะเบียนการจ่ายคอมมูนให้ PG ซึ่งมีโครงการอยู่บนถ.กาญจนภิเษก สามารถใช้ถนนในที่ดินของ TUN ซึ่งเชื่อมถ.กาญจนภิเษก และถ.รามอินทรา เพื่ออำนวยความสะดวกให้ PG สามารถออกไปสู่ถนนรามอินทราโดยตรงได้ PG จึงได้เช่าที่ดินบริเวณติดถนนในพื้นที่ของ TUN เนื้อที่ 12-0-53.9 ไร่ เพื่อทำเป็นสวนสาธารณะขนาดย่อม ทำสัมประตุฝั่งถนนรามอินทราเพื่อให้เห็นชื่อโครงการและเพื่อความสะดวก และบางส่วนเพื่อตั้งสำนักงานขายโครงการจัดสรรที่ดิน โดย PG จะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการสร้างถนน สวนสาธารณะและสัมประตุบนพื้นที่เช่าด้วยเงินลงทุนจำนวน 26.9 ล้านบาท ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ TUN เมื่ออายุสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ อัตราค่าเช่าปีละ 2,000,000 บาท ทั้งหมด 5 ปี รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น 10,000,000 บาท ■ อัตราค่าเช่าปีละ 2,000,000 บาท ทั้งหมด 3 ปี รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น 6,000,000 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 16 เม.ย.55-15 เม.ย. 60 (5 ปี) ■ ขยายระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 16 เม.ย.60-15 เม.ย. 65 (5 ปี) ■ ขยายระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 16 เม.ย.65-15 เม.ย. 68 (3 ปี) <p>อย่างไรก็ตาม หากพ้นระยะเวลา 5 ปี TUN และ PG ไม่มีการต่อสัญญาเพื่อเช่าที่ดินดังกล่าวต่อ ถนนการจ่ายคอมมูนยังคงอยู่ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยโครงการของ PG บน ถ. กาญจนภิเษกสามารถเข้าออกสู่ถ.รามอินทราได้ เหมือนเดิม</p>

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

<p>สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำ</p>			
<p>การ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่า: บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ■ ผู้ให้เช่า: TSR ■ วันที่สัญญา: 1 พ.ย. 55 ■ วันที่สัญญา: 1 พ.ค. 60 ■ วันที่สัญญา : 1พ.ค.61 ■ วันที่สัญญา : 1 ก.ย.62 	<ul style="list-style-type: none"> ■ พื้นที่ 151.2 ตร.ม. ที่ชั้น 3 อาคารเลขที่ 484 ซ.รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง ■ ยกเลิกสัญญาเช่าฉบับเดิม วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 ■ วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กำหนดระยะเวลา 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 – 30 เมษายน 2561 เช่าพื้นที่ ชั้น 3 ขนาด 16 ตรม. ■ วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 – 30 เมษายน 2564 เช่าพื้นที่ ชั้น 3 ขนาด 16 ตรม. ■ วันที่ 1 กันยายน 2562 ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กำหนดระยะเวลา 1 ปี 4 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562 – 31 ธันวาคม 2563 เช่าพื้นที่ ชั้น ขนาด 16 ตรม. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ค่าเช่าเดือนละ 12,000 บาท ■ ค่าบริการเดือนละ 5,000 บาท ■ มีการทำบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าลงวันที่ 8 ธ.ค.57 เพื่อขยายระยะเวลาออกไปอีก 3(สาม)ปี ■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ■ ค่าเช่าเดือนละ 3,500 บาท ■ ค่าบริการเดือนละ 1,500 บาท ■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ■ ค่าเช่าเดือนละ 3,500 บาท ■ ค่าบริการเดือนละ 1,500 บาท ■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ■ ค่าเช่าเดือนละ 3,500 บาทค่าบริการเดือนละ 1,500 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 ม.ค. 55 – 31 ธ.ค. 57 ■ 1 ม.ค.58 – 31 ธ.ค.60 ■ ยกเลิกสัญญาเช่าฉบับเดิม วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 ■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 – 30 เมษายน 2561 ■ ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 – 30 เมษายน 2564และเมื่อวันที่ 1 ก.ย.62 ได้ทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่า มีผลสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.62 ■ ระยะเวลา 1 ปี 4 เดือน เริ่มวันที่ 1 ก.ย.62 – 31 ธ.ค.63 ■ ขยายระยะเวลาอีก 1 ปี เริ่มวันที่ 1 ม.ค.64 – 31 ธ.ค.64 ■ ขยายระยะเวลาอีก 1 ปี เริ่มวันที่ 1 ม.ค.65 – 31 ธ.ค.65 ■ ขยายระยะเวลาอีก 1 ปี เริ่มวันที่ 1 ม.ค.66 – 31 ธ.ค.66

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

<p>สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่า: บริษัท สินทรัพย์สัญญา จำกัด ■ ผู้ให้เช่า: บริษัทฯ ■ วันที่ที่สัญญา: 15 พ.ย. 53 แก่ไป 24 ธ.ค. 55 ■ วันที่ที่สัญญา: 30 ธันวาคม 2558 ■ วันที่ที่สัญญา: 1 มกราคม 2562 <ul style="list-style-type: none"> ■ วันที่สัญญา : 1 มกราคม 2564 	<ul style="list-style-type: none"> ■ พื้นที่ 16.2 ตร.ม. ที่ชั้น 2 อาคารเลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง สัญญาสามารถต่ออายุต่อไปได้หากไม่บอกเลิกสัญญาโดยสัญญาไม่ได้กำหนดการขึ้นอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญา <ul style="list-style-type: none"> ■ พื้นที่ 20.00 ตร.ม. ที่ชั้น 6 อาคารเลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่า 	<ul style="list-style-type: none"> ■ สัญญา 1 ไร่.ค. 54-31 ไร่.ค. 55 ■ ค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาท ■ ค่าบริการเดือนละ 1,000 บาท ■ สัญญาต่ออายุฉบับใหม่ ■ ค่าเช่าเดือนละ 3,100 บาทค่าบริการเดือนละ 2,100 บาท <ul style="list-style-type: none"> ■ สัญญาฉบับใหม่ ■ ค่าเช่าเดือนละ 3,900 บาท ■ ค่าบริการเดือนละ 2,500 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 ไร่.ค. 54-31 ไร่.ค. 55 ■ มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 56 - 31 ไร่.ค. 58 ตามบันทึกต่อทำสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารลงวันที่ 24 ไร่.ค. 2555 ■ มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 59 - 31 ไร่.ค. 61 ■ มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 62 - 31 ไร่.ค. 64 ต่อมา วันที่ 1 มกราคม 2564 ได้ทำบันทึกยกเลิกสัญญาดังกล่าว มีผลสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ■ มีการทำสัญญาฉบับใหม่ ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 64 - 31 ไร่.ค. 66
---	--	---	--

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐดิถีเกษมศาสตร์ ๑, รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164
www.sena.co.th

สัญญา/ผู้สัญญา	พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่า / ค่าตอบแทน	ระยะเวลา
<p>สัญญาเช่าพื้นที่อาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ท่ากรัง</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่า: บริษัท พัทธยา กันทรี่ คลับ จำกัด ■ ผู้ให้เช่า: บริษัทฯ ■ วันที่สัญญา: 1 ม.ค. 55 ถึง 24 ธ.ค. 55 ■ วันที่สัญญา: 30 ธันวาคม 2558 ■ วันที่สัญญา: 1 มกราคม 2562 	<p>โทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ พื้นที่ 52.5 ตร.ม. ที่ชั้น 6 อาคารเลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง <p>สัญญาสามารถต่ออายุต่อไปได้หากไม่บอกเลิกสัญญาโดยสัญญาไม่ได้กำหนดการขึ้นอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ สัญญา 1 ม.ค. 55 - 31 ธ.ค. 55 ค่าเช่าเดือนละ 4,000 บาท ■ ค่าบริการเดือนละ 1,750 บาท ■ สัญญาต่ออายุฉบับใหม่ ค่าเช่าเดือนละ 10,100 บาท ■ ค่าบริการเดือนละ 6,700 บาท 	<p>1 ม.ค. 55 - 31 ธ.ค. 55 มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปี ตั้งแต่ 1 ม.ค. 56 - 31 ธ.ค. 58 ตาม บันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าพื้นที่ใน อาคารเลขที่ 24 ธ.ค. 2555 มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปี ตั้งแต่ 1 ม.ค. 59 - 31 ธ.ค. 61 มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปี ตั้งแต่ 1 ม.ค. 62 - 31 ธ.ค. 64</p> <p>มีการทำสัญญาต่ออายุไปอีก 3 ปีตั้งแต่ 1 ม.ค. 65 - 31 ธ.ค. 67</p>

10.3 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการและงานสถาปัตยกรรม

สัญญา/คู่สัญญา	ลักษณะสัญญา	ค่าตอบแทน
<p>โครงการ เสนาอโศกทาวน์ รัชดิท สเตชั่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับจ้าง: บริษัท ทิลาทอง เอ็มแอนเคอี เอ็นจิเนียริง แอนด์ ทรัพปลาย จำกัด ▪ ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ ▪ วันที่สัญญา: 8 พย.66 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สัญญาจ้างเหมางานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร ▪ กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 8 พย.66 – 3 กพ.67 ▪ ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance-Car 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ มูลค่างานว่าจ้างเท่ากับ 40.59 ล้านบาท ▪ ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างเป็นงวด ๆ ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้าง ▪ ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างซึ่งจ่ายในแต่ละงวด และชำระคืนเมื่อตรวจรับมอบงานงวดสุดท้ายแล้วเสร็จครบถ้วนสมบูรณ์แล้วต้องขอคืนเงินประกันผลงานภายใน 1 ปี หลังจากวันครบกำหนด ▪ ณ วันที่ 31 ธ.ค.66 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 31.54 ล้านบาท
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับจ้าง: บริษัท บีเจเอส คอนสตรัคชั่น จำกัด ▪ ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ ▪ วันที่สัญญา: 10 กค.66 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สัญญาจ้างเหมาค่าแรงงานก่อสร้าง โครงสร้าง คสล. ▪ กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 10 กค.66 – 31 มค.67 ▪ ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance-Car 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ มูลค่าสัญญา 26.29 ล้านบาท ▪ ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างเป็นงวด ๆ ตามความคืบหน้าของงาน ▪ ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างซึ่งจ่ายในแต่ละงวด และชำระคืนเมื่อตรวจรับมอบงานงวดสุดท้ายแล้วเสร็จครบถ้วนสมบูรณ์แล้วต้องขอคืนเงินประกันผลงานภายใน 1 ปี หลังจากวันครบกำหนด

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิเทศน์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวข่วง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

<p>โครงการ เสนา วิสเลอ รามอินทรา กม.9</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้รับจ้าง: บริษัท เจเนอรัล เอ็นจิเนียริง จำกัด จำกัด (มหาชน) ■ ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ ■ วันที่สัญญา: 8 พค.66 <p>■ ผู้รับจ้าง: บริษัท เจเนอรัล เอ็นจิเนียริง จำกัด จำกัด (มหาชน)</p> <p>■ ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ</p> <p>■ วันที่สัญญา: 1 กพ.66</p> <p>โครงการ เสนาพาร์คแกรนด์ 2 รามอินทรา กม.9</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้รับจ้าง: รัชโยธิน จำกัด (มหาชน) ■ ผู้ว่าจ้าง : บริษัทฯ ■ วันที่สัญญา: 25 กย.66 	<ul style="list-style-type: none"> ■ สัญญาซื้อขายวัสดุคอนกรีตสำเร็จรูปพร้อมติดตั้ง ■ กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 8 พค.66 – 30 กย.66 ■ ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance <ul style="list-style-type: none"> ■ สัญญาซื้อขายวัสดุคอนกรีตสำเร็จรูปพร้อมติดตั้ง ■ กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 1 กพ.66 – 31 กค.66 ■ ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance <ul style="list-style-type: none"> ■ สัญญาจ้างถมดินदानและดินดานแห่งบดอัดปรับพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ณ วันที่ 31 ธ.ค.66 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 6.32 ล้านบาท ■ มูลค่างานว่าจ้างเท่ากับ 32.89 ล้านบาท ■ ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างเป็นงวด ๆ ตามความคืบหน้าของงาน คิดคิด 15 วัน ■ ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างซึ่งจ่ายในแต่ละงวด และจ่ายคืนหลังจากได้ส่งมอบสินค้าระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ได้รับมอบสินค้าแล้วเสร็จสมบูรณ์ โดยมีอายุการรับประกันคุณภาพสินค้า 5 ปี ■ ณ วันที่ 31 ธ.ค.66 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 3.78 ล้านบาท ■ มูลค่างานก่อสร้าง 24.07 ล้านบาท ■ ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างเป็นงวด ๆ ตามความคืบหน้าของงาน คิดคิด 15 วัน ■ ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างซึ่งจ่ายในแต่ละงวด และจ่ายคืนหลังจากได้ส่งมอบสินค้าระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ได้รับมอบสินค้าแล้วเสร็จสมบูรณ์ โดยมีอายุการรับประกันคุณภาพสินค้า 5 ปี ■ ณ วันที่ 31 ธ.ค.66 ไม่เหลือเงินค่าจ้างตามสัญญา ■ มูลค่างานก่อสร้าง 20.62 ล้านบาท ■ ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายตามการประเมินความคืบหน้าของงาน
--	--	---

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

	<ul style="list-style-type: none">■ กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 25 กย.66- 26 กพ.67■ ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor All Risk Insurance	<ul style="list-style-type: none">■ ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างซึ่งจ่ายในแต่ละงวดและจ่ายคืนหลังจากครบกำหนดเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ได้รับเงินงวดสุดท้าย■ ณ วันที่ 31 ธ.ค.66 ยังคงเหลือเงินค่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวน 18.93 ล้านบาท
--	---	--

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎีลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดภิเษก สามเสนนอก หัวขบวน กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

11) คุณสมบัติของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำธุรกรรมของบริษัท

11.1) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

(1) รายการซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด โดยบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของ บริษัทฯ

บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 143,424,000 บาทเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด

บริษัท ที.เอ.มานาเจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 148,608,000 บาทเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด

(2) รายการซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด โดย บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ เอ็ดไวท์เซอร์รี่ จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 477,447,600 บาทเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด

บริษัท ที.เอ.มานาเจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 454,712,000 บาทเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้งสองบริษัทไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัท และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินยินยอมให้เผยแพร่ข้อมูลการประเมินราคาทรัพย์สิน

11.2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) เพื่อแสดงและจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องรวมทั้งความเห็นเกี่ยวกับการให้ลงมติของผู้ถือหุ้น และเหตุผลประกอบ ซึ่งเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมของบริษัททั้งสองรายการซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทและไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่.....

12) ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

12.1) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการซื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ โดยบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทย่อย”) มีความเหมาะสมผล การลงทุนในที่ดินดังกล่าว เพื่อนำไปรวมเป็นที่ดินส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Premium ของ บริษัทย่อย จะทำให้บริษัทย่อย

มีโอกาสได้รับผลตอบแทนการลงทุนที่มากกว่ากรณีไม่ลงทุน ซึ่งจะส่งผลต่อผลตอบแทนโดยรวมที่เพิ่มขึ้นให้แก่กลุ่มบริษัท ประกอบกับราคาซื้อที่ดินเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสม

- 12.2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการซื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ โดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีความสมเหตุสมผล จะทำให้บริษัทได้รับประโยชน์จากการมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบอย่างต่อเนื่อง บริษัทจะมีรายได้และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น และโครงการลงทุนบนที่ดินมีผลตอบแทนการลงทุนที่ดีประกอบกับราคาซื้อที่ดินมีราคาต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระทั้งสองรายและเป็นราคาที่เหมาะสม

ดังนั้นการทำรายการทั้งสองรายการในครั้งนี้นี้มีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมโปรดดูรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 9

- 13) **แบบหนังสือมอบฉันทะ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 รายเป็นผู้มอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น**

รายละเอียดของแบบหนังสือมอบฉันทะและข้อมูลของกรรมการตรวจสอบที่บริษัทเสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 11 และสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 10)

- 14) **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ**

คณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาการเข้าทำรายการทั้ง 2 รายการแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทในครั้งนี้นี้ มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท เนื่องจาก การซื้อที่ดินทั้ง 2 รายการ จะส่งผลให้บริษัทสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวเพื่อการพัฒนาโครงการแนวราบเนื่องจากโครงการเดิม ซึ่งทำให้บริษัทได้เปรียบได้เชิงแข่งขัน และสามารถบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายภายในโครงการได้ อีกทั้งราคาและเงื่อนไขที่บริษัทได้รับจากการซื้อที่ดินทั้ง 2 รายการเป็นราคาที่เท่ากับและต่ำกว่าราคาตลาด และมีเงื่อนไขการขายที่เป็นประโยชน์แก่บริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาการเข้าทำรายการทั้ง 2 รายการ โดยรอบคอบแล้วมีความเห็น เป็นเอกฉันท์เห็นควรให้เข้าทำรายการทั้งสองรายการ และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ โดยพิจารณาว่าการเข้าทำรายการทั้งสองรายการนี้เป็นประโยชน์ต่อบริษัท และผู้ถือหุ้น อีกทั้ง มูลค่าการทำรายการยังมีความเหมาะสมเนื่องจากเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย รวมทั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นว่าราคาซื้อขายที่ดินทั้ง 2 รายการดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและมีความสมเหตุสมผล

ทั้งนี้การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมในวาระนี้ และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

15) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัท ที่แตกต่าง จากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

16) ความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อสารสนเทศในเอกสารฉบับนี้

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อสารสนเทศที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ ซึ่งได้จัดทำขึ้นตามประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าสารสนเทศนี้มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการซื้อที่ดิน

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
2. รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของ



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท แอดไวเซอร์ี้ พลัส จำกัด

27 มีนาคม 2567

สารบัญ

หน้า

ข้อมูลสรุป (Executive Summary).....	4
รายการที่ 1 รายการซื้อที่ดินของ SENX จากสินทรัพย์สัญญา.....	12
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	12
1.1.1 ลักษณะของรายการ	12
1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ	12
1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	14
1.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์	15
1.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา.....	16
1.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ	20
1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ.....	22
1.2.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	22
1.2.2 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ	23
1.2.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	27
1.2.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	28
1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	28
1.4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	37
รายการที่ 2 รายการซื้อที่ดินของบริษัท จากสินทรัพย์สัญญา.....	39
2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	39
2.1.1 ลักษณะของรายการ	39
2.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ	39
2.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	40
2.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์	41
2.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา.....	42
2.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ	46

2.2 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท.....	49
2.3 ความสมเหตุสมผลของรายการ.....	53
2.3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....	53
2.3.2 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ.....	56
2.3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	61
2.3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์.....	63
2.4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ.....	63
2.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	77
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	78

คำย่อ

บริษัท	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
SENX	บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
PG	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด
กลุ่มบริษัท	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สินทรัพย์สัญญา	บริษัท สินทรัพย์สัญญา จำกัด
APC	บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด
TAMC	บริษัท ที.เอ.มานาเจม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด
TSA	บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็คไวท์เซอร์รี่ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	บริษัท แอ็คไวท์เซอร์รี่ พลัส จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

อพ. 019/2567

วันที่ 27 มีนาคม 2567

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จากการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้น
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 พิจารณาอนุมัติการทำรายการ 2 รายการ ดังนี้ 1) อนุมัติให้บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“SENX”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SENX ซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จากบริษัท สิ้นทรัพย์สัญญา จำกัด (“สิ้นทรัพย์สัญญา”) เพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด (“PG”) ซึ่ง SENX จะได้รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของ PG ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 146,016,000 บาท หรือคิดเป็น 42,250 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวเท่ากับ 41,500 บาทต่อตารางวา และ 43,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา และ 2) อนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จากสิ้นทรัพย์สัญญา เพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 454,712,000 บาท หรือคิดเป็น 40,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวเท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา และ 42,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 41,000 บาทต่อตารางวา

การซื้อที่ดินจากสิ้นทรัพย์สัญญาทั้ง 2 รายการดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการเดิมของสิ้นทรัพย์สัญญา (รามอินทรา กม.9) ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสิ้นทรัพย์สัญญา และบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่าหากมีการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและสิ้นทรัพย์สัญญา จะเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้ ดังนั้น บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่

ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX และบริษัท โดยการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.84 และร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ตามลำดับ จำนวนจากการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งขนาดรายการมีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ การทำรายการของ SENX และบริษัทดังกล่าว ยังเข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.57 และร้อยละ 1.78 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ตามลำดับ จำนวนตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 และบริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนั้น บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ในการทำหน้าที่ให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อ (1) ความเหมาะสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน (2) ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการ (3) ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นด้วยหรือไม่กับการเข้าทำรายการ พร้อมเหตุผลประกอบการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับ SENX และบริษัท เช่น มติคณะกรรมการบริษัท และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานของผู้สอบบัญชีงบการเงิน ประมาณการทางการเงินและสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อมูลการวิเคราะห์และคาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท เพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์และให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัท รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่มีความเป็นจริง ถูกต้อง และครบถ้วน และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับแล้ว ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะที่ทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท และการทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ รวมถึงส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่อาจยืนยันผลกระทบต่อที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือปฏิเสธการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบต่อที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผลกระทบต่อที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 พิจารณาอนุมัติการทำรายการ 2 รายการ ดังนี้ 1) ให้ SENX ซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จากสินทรัพย์สัญญา เพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินของ PG ซึ่ง SENX จะได้รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 146,016,000 บาท หรือคิดเป็น 42,250 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวเท่ากับ 41,500 บาทต่อตารางวา และ 43,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา และ 2) ให้บริษัทซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จากสินทรัพย์สัญญา เพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 454,712,000 บาท หรือคิดเป็น 40,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวเท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา และ 42,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 41,000 บาทต่อตารางวา

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาทั้ง 2 รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการเดิมของสินทรัพย์สัญญา (รามอินทรา กม.9) ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสินทรัพย์สัญญา และบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่าหากมีการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและสินทรัพย์สัญญา จะเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้ ดังนั้น บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการซื้อที่ดินในครั้งนี้ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.84 และร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามลำดับคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งขนาดรายการมีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX และบริษัทในครั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งบริษัทจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย (รายละเอียดของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียปรากฏในข้อ 1.1.2 และ 2.1.2 ของรายงานฉบับนี้) ในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ การทำรายการของ SENX และบริษัทดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.57 และร้อยละ 1.78 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ตามลำดับ คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41

ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 และบริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ก) รายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX จากการซื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ จากสินทรัพย์สัญญา

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อความเหมาะสมผลของรายการ

วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ

SENX จะนำที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ไปรวมเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินอีกแปลงที่อยู่ติดกันขนาด 36-2-53 ไร่ ที่ SENX จะได้มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เทคเวจ จำกัด (“PG”) รวมเป็นที่ดินขนาด 45-1-9 ไร่ ทำให้สามารถวางแผนโครงการให้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น มีสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการมากขึ้น สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้น ซึ่งโครงการดังกล่าวถือเป็นการขยายพอร์ตโครงการแนวราบของ SENX ไปยังกลุ่มบ้านระดับ Premium เป็นครั้งแรกโดยการเปิดตัวแบรนด์ใหม่เพิ่มขึ้น เพื่อให้เข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ที่ SENX ยังไม่เคยมีมาก่อน ซึ่งความสำเร็จของการพัฒนาโครงการ ความคุ้มค่าและมูลค่าที่จะได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการโดยรวมที่ดินที่ SENX จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้โครงการมีผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นกว่าการไม่รวมที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว

ข้อดี / ประโยชน์ของการทำรายการ

- โครงการมีความคุ้มค่าและมูลค่าเพิ่มขึ้น จากการนำที่ดินที่จะซื้อไปเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะช่วยให้โครงการมีขนาดที่ดินทั้งหมดมากขึ้น โดยที่ดินที่จะซื้อสามารถนำมาจัดสรรเป็นพื้นที่ขายได้เกือบทั้งหมด โดยไม่ต้องเพิ่มจำนวนถนนในโครงการอีก ส่งผลให้สามารถออกแบบให้โครงการมีสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 61.60 เป็นร้อยละ 64.12 มีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้นจากจำนวน 77 หลัง เป็น 101 หลัง และอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 28.91 เป็นร้อยละ 32.60 ส่งผลให้ผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มสูงขึ้น
- ประหยัดจากขนาด (Economy of scale) จากการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น
- เพิ่มภาพลักษณ์ที่ดียิ่งขึ้นของโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น สามารถออกแบบวางผังโครงการได้ดีขึ้น ช่วยเพิ่มความน่าสนใจต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และช่วยเพิ่มโอกาสการขายบ้านได้มากขึ้น
- โอกาสเพิ่มรายได้และกำไรให้สูงขึ้น จากการรวมแปลงที่ดินให้มีขนาดใหญ่ขึ้น สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้น

ข้อด้อย / ความเสี่ยงของการทำรายการ

- มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อที่ดินและการพัฒนาโครงการ โดย SENX จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา และจะใช้เงินลงทุนเพื่อซื้อกิจการทั้งหมดของ PG (เพื่อให้ได้ที่ดินแปลง 36-2-53 ไร่) รวมกับการก่อสร้างและพัฒนาโครงการอีกประมาณ 1,700 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนประมาณร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ มาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน คิดเป็นมูลค่าประมาณ 1,190.00 ล้านบาท ซึ่งการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะทำให้ SENX มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่เท่ากับ 0.48 เท่าเป็น

ประมาณ 0.80 เท่า จากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินเงินกู้ยืมตามสมมติฐานข้างต้น และอาจมีความเสี่ยงหากในอนาคตมีการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว

- มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงจากการที่ SENX วางแผนใช้แหล่งเงินทุนจากเงินทุนภายในกิจการเพื่อลงทุนในโครงการประมาณร้อยละ 30 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ คิดเป็นมูลค่าประมาณ 510.00 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินทุนในกิจการเพื่อซื้อที่ดินประมาณ 43.80 ล้านบาท เพื่อรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG รวมกับการก่อสร้างและพัฒนาโครงการประมาณ 466.20 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ SENX มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงจากการใช้เงินทุนภายในกิจการดังกล่าว รวมทั้งอาจมีสภาพคล่องลดลงในช่วงเวลาที่ต้องชำระคืนเงินกู้ยืมสำหรับโครงการด้วย
- มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้ที่อาจส่งผลให้ยอดขายไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ ทั้งที่มาจากตัวอสังหาริมทรัพย์เอง หรืออาจได้รับความเสี่ยงจากผลกระทบด้านลบต่ออุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมีต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มสูงขึ้น (Cost overrun) หรืออาจมาจากการที่ SENX ไม่มีประสบการณ์พัฒนาโครงการบ้าน Premium มาก่อน รวมทั้งอาจมีความเสี่ยงจากการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งก่อนเริ่มโครงการ SENX ใช้ความละเอียดรอบคอบในการดำเนินงาน โดยมีฝ่ายงานประสานงานราชการเตรียมเอกสาร ฝ่ายกฎหมายภายในตรวจสอบเอกสารขออนุญาตที่เกี่ยวข้องทั้งหมดให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- ความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ SENX ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้อย่างรวมทั้งหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX ไม่อนุมัติให้ SENX รับโอนกิจการทั้งหมดของ PG แล้ว SENX ก็จะไม่นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาต่อไป ซึ่งส่งผลให้ SENX ไม่สามารถเข้าทำรายการได้ แต่จะมีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการและการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยสูญเปล่า

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

ความเหมาะสมของราคาซื้อที่ดิน

ราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาที่มีมูลค่าเท่ากับ 146,016,000 บาท คิดเป็นราคาตารางวาละ 42,250 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 42,250 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

การประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

เนื่องจาก SENX ไม่มีแผนพัฒนาโครงการเฉพาะบนที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้อย่างแน่นอน โดยไม่มีความประสงค์ที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการเพียงลำพัง แต่จะนำไปรวมกับที่ดินอีกแปลงที่อยู่ติดกัน เพื่อพัฒนารวมเป็นโครงการบ้านระดับ Premium โครงการเดียว ดังนั้น จึงไม่สามารถวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนเฉพาะของที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวเพียงแปลงเดียวได้ อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ได้พิจารณาความเหมาะสมของการซื้อที่ดินของ SENX ที่จะได้ประโยชน์จากการที่สามารถวางผังโครงการให้มีความคุ้มค่ามากขึ้น มีสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการมากขึ้น สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้น ซึ่งจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการลงทุนในโครงการบ้านระดับ Premium ของ SENX โดยบริษัท มีผล

สนับสนุนว่าการพัฒนาโครงการโดยรวมที่ดินที่จะซื้อครั้งนี้ด้วย ทำให้การพัฒนาโครงการมีความคุ้มค่ามากขึ้น และให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าการไม่รวมที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว โดยสามารถออกแบบบ้านเพื่อขายได้เพิ่มขึ้น 24 หลัง มีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นประมาณ 600 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.69

(ทั้งนี้ การเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา และการได้มาซึ่งที่ดินจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ของ SENX เพื่อนำมาพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ในครั้งนี้ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น SENX ได้จัดทำมีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของ SENX ในการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่จัดทำโดย บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด วันที่ 12 มีนาคม 2567 ในเว็บไซต์ของ SENX : https://senxgroup.com/ir/shareholder_meeting/)

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าซื้อที่ดินของ SENX จากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

- ราคาซื้อขาย : ผู้จะซื้อ (SENX) และผู้จะขาย (สินทรัพย์สัญญา) ตกลงว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายมีราคาซื้อขายตามข้อตกลงเป็นเงินทั้งสิ้น 146.02 ล้านบาท หรือเท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา

- การชำระราคา : ในวันทำสัญญาจะซื้อขาย SENX จะชำระเงินให้แก่สินทรัพย์สัญญา จำนวนร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 43.80 ล้านบาท โดยตกลงทำสัญญาจะซื้อขาย ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ SENX มีมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน และส่วนที่เหลือจำนวนร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 102.22 ล้านบาท SENX ตกลงชำระเงินในวันที่สินทรัพย์สัญญาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ SENX โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

- การปลอดงานองที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอม : สินทรัพย์สัญญาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายให้แก่ SENX โดยปราศจากภาระติดพัน โดยในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย สินทรัพย์สัญญาตกลงดำเนินการเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 และ 15713 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณประโยชน์

- ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง : 1. ค่าธรรมเนียมโอน SENX และสินทรัพย์สัญญาตกลงชำระคนละครึ่ง 2. ค่าธรรมเนียมภาษีธุรกิจเฉพาะหรือค่าอากรแสตมป์ สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 3. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 4. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอม สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของ SENX ในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้เปรียบเสียเปรียบกัน และเป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่าง SENX ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน กับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใด ๆ คำนี้ถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของ SENX เป็นสำคัญ อีกทั้งราคาซื้อขายที่ดิน และเงื่อนไขต่าง ๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้ SENX เสียประโยชน์แต่อย่างใด

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการลงมติของผู้ถือหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX โดยการซื้อที่ดินจาก สินทรัพย์รัชญา เพื่อนำไปรวมเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินอีกแปลงที่อยู่ติดกันของ SENX ในครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อ SENX และส่งผลดีต่อบริษัทในฐานะเป็นบริษัทแม่ของ SENX ซึ่งจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการด้วย ประกอบกับการทำรายการมีความเหมาะสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

(ข) รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท จากการซื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ จากสินทรัพย์รัชญา

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อความเหมาะสมผลของรายการ

วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ

การซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวจากสินทรัพย์รัชญาในครั้งนี้ บริษัทจะนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เน้นแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ทรงอิสระ เพื่อต่อยอดจากการพัฒนาโครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา กม.9 ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และมีขอการขायอยู่ในเกณฑ์ที่ดี โดยยังคงแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ทรงอิสระ แต่เพิ่มการออกแบบบ้านให้มีความแตกต่างจากโครงการเดิมในฟังก์ชันการใช้งาน ที่ใกล้เคียงกับบ้านแฝดในระดับราคาขายที่ต่ำกว่าบ้านแฝด เพื่อเพิ่มจุดขาย และโอกาสทางการตลาดของโครงการ นอกจากนี้ บริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม. 9 ที่มีโครงการบ้านจัดสรรหลายโครงการรวมกัน ภายใต้การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทที่เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2556 ต่อเนื่องจนถึงปัจจุบันจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ระดับราคา 8 - 12 ล้านบาท (2) โครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เป็นโครงการบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ระดับราคา 6 - 8 ล้านบาท (3) โครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา เป็นโครงการทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ระดับราคา 4.69 - 5.5 ล้านบาท (4) โครงการเสนาพาร์ค วิลล์ 2 รามอินทรา เป็นโครงการบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ระดับราคา 7.9 - 10 ล้านบาท (5) โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ 2 รามอินทรา เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ระดับราคา 10 - 18 ล้านบาท บริษัทจึงเลือกพัฒนาโครงการต่อเนื่องในทำเลเดิม เพื่อช่วยสร้างจุดแข็งด้านความหลากหลายของสินค้าและระดับราคาที่แตกต่างกันในทำเลเดียวกัน อีกทั้งยังเป็นทำเลของโครงการเดิมของกลุ่มบริษัทที่มีบ้านสร้างเสร็จและผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก มีสภาพแวดล้อมที่ดีและมีบรรยากาศของการอยู่อาศัยเป็นชุมชน จึงเป็นจุดดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาเยี่ยมชมและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการของบริษัท อีกทั้งการพัฒนาโครงการต่อเนื่องในทำเลเดิมซึ่งมีหลายโครงการอยู่แล้วในทำเลเดียวกัน ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการโครงการได้ง่ายและสะดวกขึ้น และประหยัดค่าใช้จ่ายจากการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกด้านนอกโครงการที่ใช้ร่วมกันได้ ทำให้มีต้นทุนต่อหน่วยของโครงการลดลง

ข้อดี / ประโยชน์ของการทำรายการ

- มีที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากโครงการเดิม ลดความเสี่ยงจากการไม่มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อเนื่องในทำเลเป้าหมายเดิมและความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต
- ทำเลที่ตั้งของที่ดินมีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการตามแผนงานของบริษัท
- การพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่จะซื้อเป็นการเพิ่มสินค้าที่มีระดับราคาแตกต่างกันในทำเลเดียวกัน โดยปัจจุบันทำเลรามอินทรา กม.9 ประกอบด้วยโครงการของบริษัทที่ดำเนินการไปแล้วทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการรวมทั้งสิ้น 5 โครงการ ซึ่งรูปแบบโครงการมีทั้งบ้านแบบทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว

ในระดับราคาที่แตกต่างกันในช่วงประมาณ 4.69 - 18 ล้านบาท ทำให้บริษัทสามารถสร้างโอกาสทางการตลาด จากกลยุทธ์ทางการตลาดที่มีความหลากหลายของสินค้าและระดับราคาที่แตกต่างได้อย่างต่อเนื่อง

- เพิ่มโอกาสในการทำการตลาดจากฐานลูกค้าเดิมที่เป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการต่าง ๆ ภายใน Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 โดยการแนะนำหรือบอกต่อโครงการใหม่ของบริษัท รวมถึงความชำนาญของบริษัทและการมีฐานลูกค้าจำนวนมากในทำเลดังกล่าวอยู่แล้ว ทำให้สามารถต่อยอดทำการตลาดโครงการใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- บริหารจัดการค่าใช้จ่ายในสิ่งอำนวยความสะดวกด้านหน้าโครงการและถนนทางเข้าออก ที่ใช้ร่วมกันหลายโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ต้นทุนต่อหน่วยของโครงการลดลง
- มีโอกาสเพิ่มรายได้และกำไรให้แก่บริษัทในอนาคตจากการพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้

ข้อดี / ความเสี่ยงของการทำรายการ

- มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อที่ดินและลงทุนในโครงการใหม่บนที่ดินดังกล่าว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 15,224.88 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 10,267.07 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.48 เท่า โดยคาดว่าจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญาในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 541.31 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาซื้อที่ดินรวมต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง) การเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 1.54 เท่า และอาจมีความเสี่ยงหากในอนาคตมีการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว
- มีความเสี่ยงจากการลดลงของสภาพคล่องทางการเงินจากการต้องใช้เงินทุนภายในกิจการเพื่อชำระค่าที่ดินและลงทุนในโครงการใหม่บนที่ดินดังกล่าว บางส่วน (ประมาณร้อยละ 30) คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 232.67 ล้านบาท รวมทั้งเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมของโครงการตามกำหนดเวลา
- มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจมาจากตัวสั่งห้ามทรัพย์สิน เช่น ยอดขายไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์จากคู่แข่งที่ทำโครงการทาวน์โฮมเพิ่มขึ้น ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มสูงขึ้น (Cost overrun) หรือผลกระทบด้านลบของอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจความเสี่ยงจากการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งก่อนเริ่มโครงการ บริษัทใช้ความละเอียดรอบคอบในการดำเนินงาน โดยมีฝ่ายงานประสานงานราชการเตรียมเอกสาร ฝ่ายกฎหมายภายในตรวจสอบเอกสารขออนุญาตที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- มีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน ทำให้โครงการมีผลขาดทุนในช่วงดังกล่าว
- ความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ ซึ่งส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเข้าทำรายการได้ แต่จะมีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการหรือที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยสูญเปล่า

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

ความเหมาะสมของราคาซื้อที่ดิน

ราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาที่มีมูลค่าเท่ากับ 454,712,000 บาท คิดเป็นราคาตารางวาละ 40,000 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 41,000 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

การประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการทาวน์โฮมบนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ ภายใต้ประมาณการทางการเงินตามแผนดำเนินโครงการของบริษัท ซึ่งจากการประเมินในกรณีฐาน (Base Case) โครงการมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 31.80 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 133.31 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับละ 17.70 ต่อปี อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการจากการประเมินกระแสเงินสดของโครงการ ซึ่งจะนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ภายใต้โครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา โดยเป็นโครงการทาวน์โฮม จำนวน 226 หลัง ระบายราคา 5 - 6.3 ล้านบาท โดยมีราคาขายเฉลี่ยต่อหลังของทั้งโครงการประมาณ 5.54 ล้านบาท ซึ่งจากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) โดยการปรับลดประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนลงและปรับเพิ่มต้นทุนพัฒนาโครงการ จากกรณีฐานเป็น 3 กรณี ได้แก่

- 1) ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนจากเดิมประมาณ 6 หลังต่อเดือน ลดลง 1 หลังต่อเดือนตลอดระยะเวลาขายโครงการ หรือลดลงประมาณร้อยละ 16.67 คิดเป็นจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนประมาณ 5 หลังต่อเดือน ทำให้ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการขยายออกไปอีก 7 เดือน จากเดิมสิ้นสุดโครงการในเดือนกันยายน 2571 เป็นเดือนเมษายน 2572 และ
- 2) ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านจากเดิมจำนวน 272.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เป็นจำนวน 286.17 ล้านบาท
- 3) ปรับลดจำนวนบ้านที่ขายได้และปรับเพิ่มต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านตามข้อ 1) และ 2)

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) จะได้อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.19 - 31.43 มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 110.45 - 123.77 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 14.85 - 16.96 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าวข้างต้น สูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 7.31 และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 5.87 ต่อปี จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าซื้อที่ดินของบริษัทจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

- ราคาซื้อขาย : ผู้จะซื้อ (บริษัท) และผู้จะขาย (สินทรัพย์สัญญา) ตกลงว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายมีราคาซื้อขายตามข้อตกลงเป็นเงินทั้งสิ้น 454.71 ล้านบาท หรือเท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา
- การชำระราคา : ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย บริษัทจะชำระเงินให้แก่สินทรัพย์สัญญา จำนวนร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 136.41 ล้านบาท โดยตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขาย ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่บริษัทมีมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน และส่วนที่เหลือ

จำนวนร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 318.30 ล้านบาท บริษัทตกลงชำระเงินในวันที่สินทรัพย์สัญญาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัท โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา จะซื้อขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

- การปลอดจำนองที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอม : สินทรัพย์สัญญาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายให้แก่บริษัท โดยปราศจากภาระติดพัน โดยในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย สินทรัพย์สัญญาตกลงดำเนินการเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยจะจดทะเบียนภาระจำยอมบน โฉนดที่ดินเลขที่ 11410 และ 15466 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณประโยชน์

- ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง : 1. ค่าธรรมเนียมโอน บริษัทและสินทรัพย์สัญญาตกลงชำระคนละครึ่ง 2. ค่าธรรมเนียมภาษีธุรกิจเฉพาะหรือค่าอากรแสตมป์ สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 3. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 4. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอม สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้เปรียบเสียเปรียบกัน และเป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน กับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใด ๆ กำเนิงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งราคาซื้อขายที่ดิน และเงื่อนไขต่าง ๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการลงมติของผู้ถือหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวข้างต้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

รายการที่ 1 รายการซื้อที่ดินของ SENX จากสินทรัพย์สัญญา

SENX จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา ตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา เพื่อนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปรวมเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินอีกแปลงที่อยู่ติดกันขนาด 36-2-53 ไร่ ที่ SENX จะได้มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของ PG ซึ่งจะทำให้ SENX มีที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการดังกล่าวที่มีขนาดใหญ่ขึ้นรวมเป็น 45-1-9 ไร่ หรือ 18,109 ตารางวา ทำให้สามารถวางผังโครงการให้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น มีสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการมากขึ้น สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้น ซึ่งโครงการดังกล่าวถือเป็นการขยายพอร์ตโครงการแนวราบของ SENX ไปยังกลุ่มบ้านระดับ Premium เป็นครั้งแรก ตามแผนการดำเนินธุรกิจของ SENX

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1.1 ลักษณะของรายการ

SENX ประสงค์จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จำนวน 1 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือเท่ากับ 3,456 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว¹ ในราคารวม 146,016,000 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 42,250 บาท

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการเดิมของสินทรัพย์สัญญา (รามอินทรา กม.9) ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสินทรัพย์สัญญา ซึ่งบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่าหากมีการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและสินทรัพย์สัญญา จะเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้ ดังนั้น การทำรายการระหว่าง SENX และสินทรัพย์สัญญา บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย

1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ	
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	=	146.02 ล้านบาท
NTA ^{1/} ของบริษัทและบริษัทย่อย		7,929.85 ล้านบาท
		1.84%

หมายเหตุ ^{1/} NTA (Net Tangible Asset) สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี - หนี้สินรวม - ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

¹ ได้แก่ ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 15466 และเลขที่ 15713 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์สัญญา ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ

ขนาดรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่าย ^{1/} * 100% สินทรัพย์รวมของบริษัท ^{2/}	= 146.02 * 100%	0.57%
		25,491.95	

หมายเหตุ ^{1/} มูลค่าที่จ่ายเท่ากับราคาซื้อที่ดินที่ SENX ต้องจ่ายให้กับสินทรัพย์สัญญา จำนวน 146.02 ล้านบาท

^{2/} สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการที่ SENX ซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ตามลำดับ ค่ารวมจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันจากรายการที่บริษัทซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัท ซึ่งขนาดรายการมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนั้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX ดังกล่าว บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ ซึ่ง ณ วันที่ 27 เมษายน 2566 ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 233,765,022 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 16.21 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

นอกจากนี้ การทำรายการของ SENX ดังกล่าว ยังถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.57 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อรวมกับรายการซื้อที่ดินของบริษัทจากสินทรัพย์สัญญา (ขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.78 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย) และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ (ได้แก่ รายการซื้อหุ้นของบริษัทอื่น และรายการจัดตั้งบริษัทย่อย ขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.05 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย) ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 และบริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินของ SENX จากสินทรัพย์สัญญา ในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การพิจารณาของบริษัทในเรื่องดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาอนุมัติของกรรมการบริษัทที่มีได้มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมในการพิจารณาวาระดังกล่าว ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

SENX จะชำระค่าซื้อที่ดินให้แก่สินทรัพย์สัญญา ในราคารวม 146,016,000 บาท โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการชำระค่าตอบแทนจะมาจากเงินทุนภายในของ SENX ประมาณร้อยละ 30 และเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขกับสถาบันการเงิน ประมาณร้อยละ 70 โดย SENX จะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนี้อย่างเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รายละเอียดมีดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา พร้อมการะจำยอมเพื่อใช้เป็นถนน สำหรับเข้าออกที่ดิน ที่ดินตั้งอยู่ที่ แขวง คันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ	สินทรัพย์สัญญา	มูลค่าสิ่งตอบแทนรวม 146,016,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) SENX จะวางมัดจำร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 43,804,800 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน* 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือ ร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 102,211,200 บาท SENX จะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน**	ราคาซื้อขายที่ดินเป็นการเจรจาตกลงระหว่าง SENX และสินทรัพย์สัญญา และเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ด.”) คือ 1. บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“APC”) ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 41,500 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 143,424,000 บาท 2. บริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 43,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 148,608,000 บาท ดังนั้น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้ง 2 รายเท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 146,016,000 บาท

หมายเหตุ : * SENX จะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ SENX ได้รับอนุมัติให้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าว จากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

** SENX จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

1.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

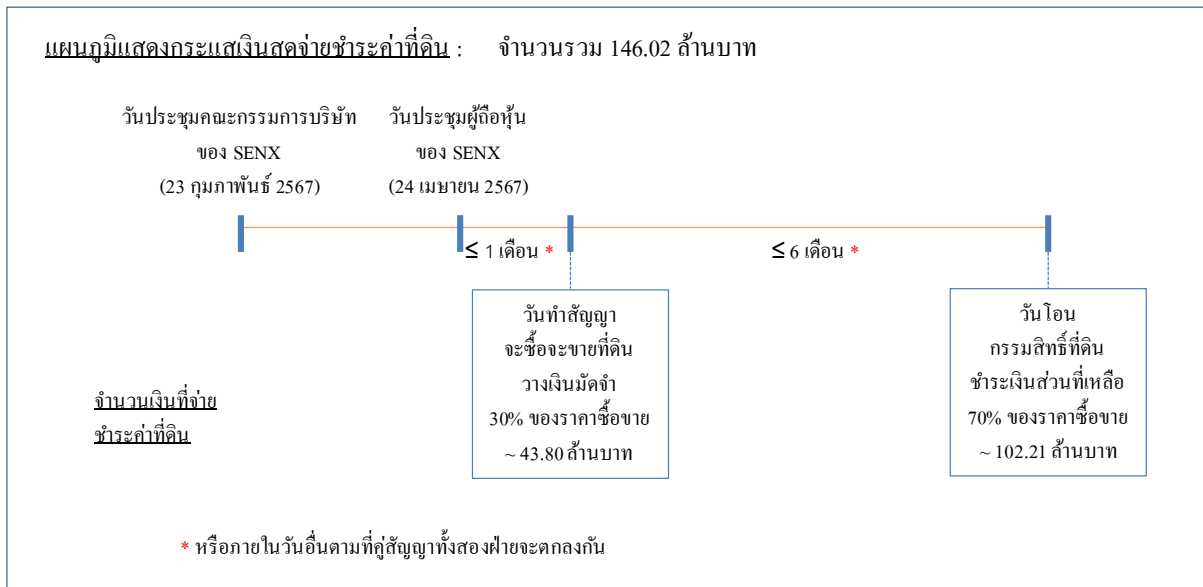
ผู้ซื้อ : SENX (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นใน SENX ร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของ SENX)

ผู้ขาย : สินทรัพย์ชัยญา

- ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

SENX เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นใน SENX ร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SENX โดยสินทรัพย์ชัยญา ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ SENX ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจากนางปริญญญา ศรีชนันท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของสินทรัพย์ชัยญา ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของสินทรัพย์ชัยญา (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2566) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์ชัยญา เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ รัชต์กษณ์ภักย์ ซึ่งเป็นกรรมการ (ดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท) และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท บริษัทได้วางมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งเคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 โดยการทำธุรกรรมระหว่างบริษัท และสินทรัพย์ชัยญา ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้น ในการทำรายการระหว่าง SENX และสินทรัพย์ชัยญา บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประมาณการตารางเวลาการเข้าทำรายการ



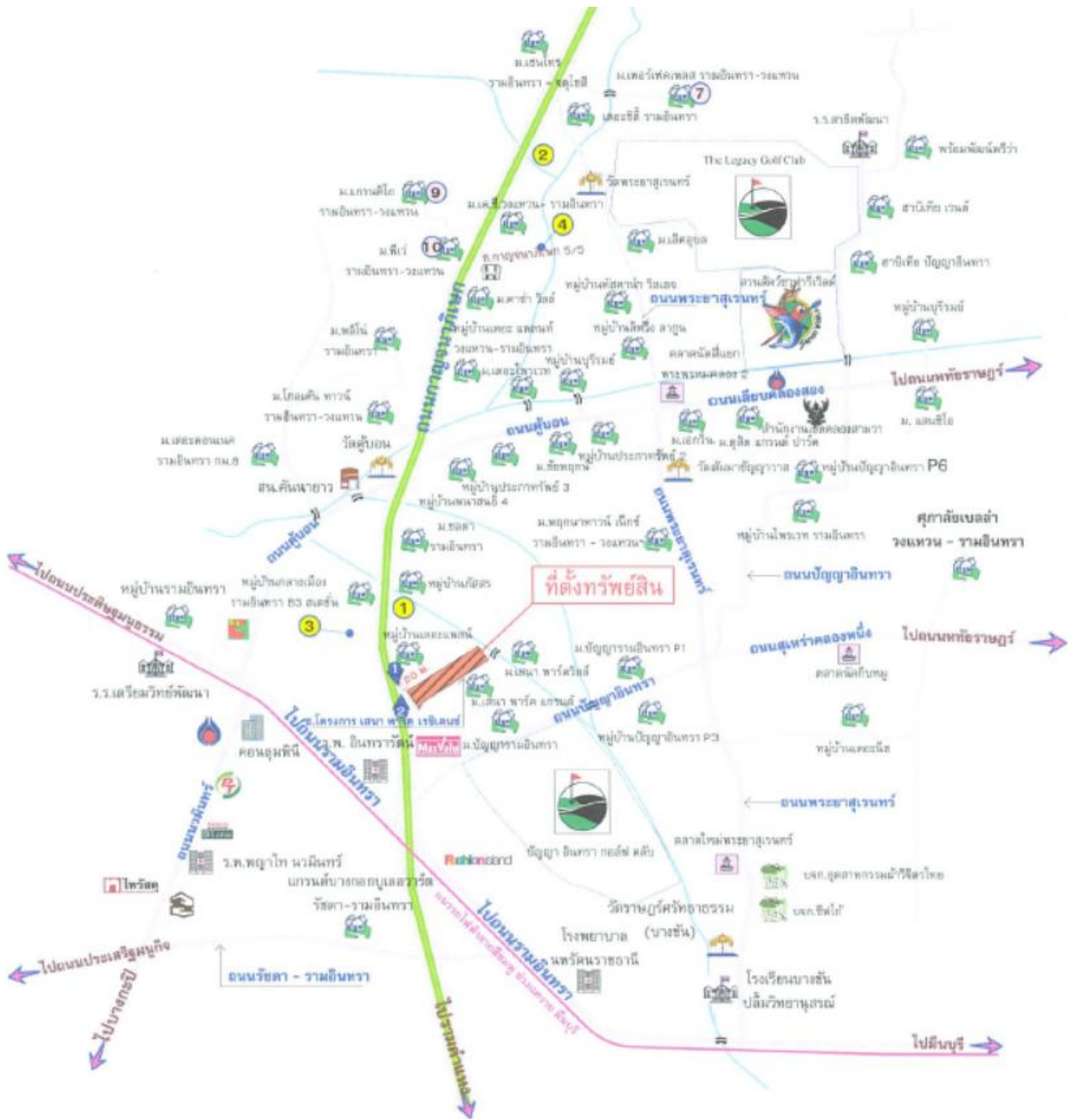
1.1.5 รายละเอียดของสิทธิ์ที่ได้มา

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าวข้างต้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ
โฉนดที่ดินเลขที่	15467
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า/ รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา มีลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ที่ดินมีด้านติดถนน 1 ด้านคือด้านทิศตะวันตกยาว 50.00 เมตร ติดถนนส่วนบุคคลด้านทิศสุดของที่ดินยาวประมาณ 707.00 เมตร สภาพที่ดินมีการปรับถมบางส่วน ระดับดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร สภาพภูมิศาสตร์เป็นพื้นที่ราบ ปัจจุบันสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า ไม่มีการใช้ประโยชน์ โดยมีต้นไม้และวัชพืชปกคลุมเต็มพื้นที่
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สินทรัพย์ธัญญา
ภาระผูกพัน	ไม่มี
ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	1. APC ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 2. TAMC ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ขอยโครงการเสนา สิทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล ดังนั้น ต้องนำโฉนดที่ดินแปลงทางโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 และ 15713 ² มาจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้กับโฉนดที่ดินแปลง 15467 (ที่ดินที่ประเมินมูลค่า) ก่อนทำนิติกรรมใด ๆ เพื่อให้มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	<u>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ APC</u> เส้นทางเข้า-ออกสู่ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ทางหลวงแผ่นดินพระยาสุเรนทร์-ประเวศ (3901) ผ่านที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 และ 15713 ซึ่งที่ดินทั้ง 2 แปลงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า หากมีการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือเห็นสมควรให้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าด้วย <u>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ TAMC</u> เส้นทางเข้า-ออกสู่ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ทางหลวงแผ่นดินพระยาสุเรนทร์-ประเวศ (3901) ผ่านที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 และ 15713 ซึ่งที่ดินทั้ง 2 แปลงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า หากมีการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ

² ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 15466 และ 15713 เป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ธัญญา ที่ดินทั้งหมดตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ

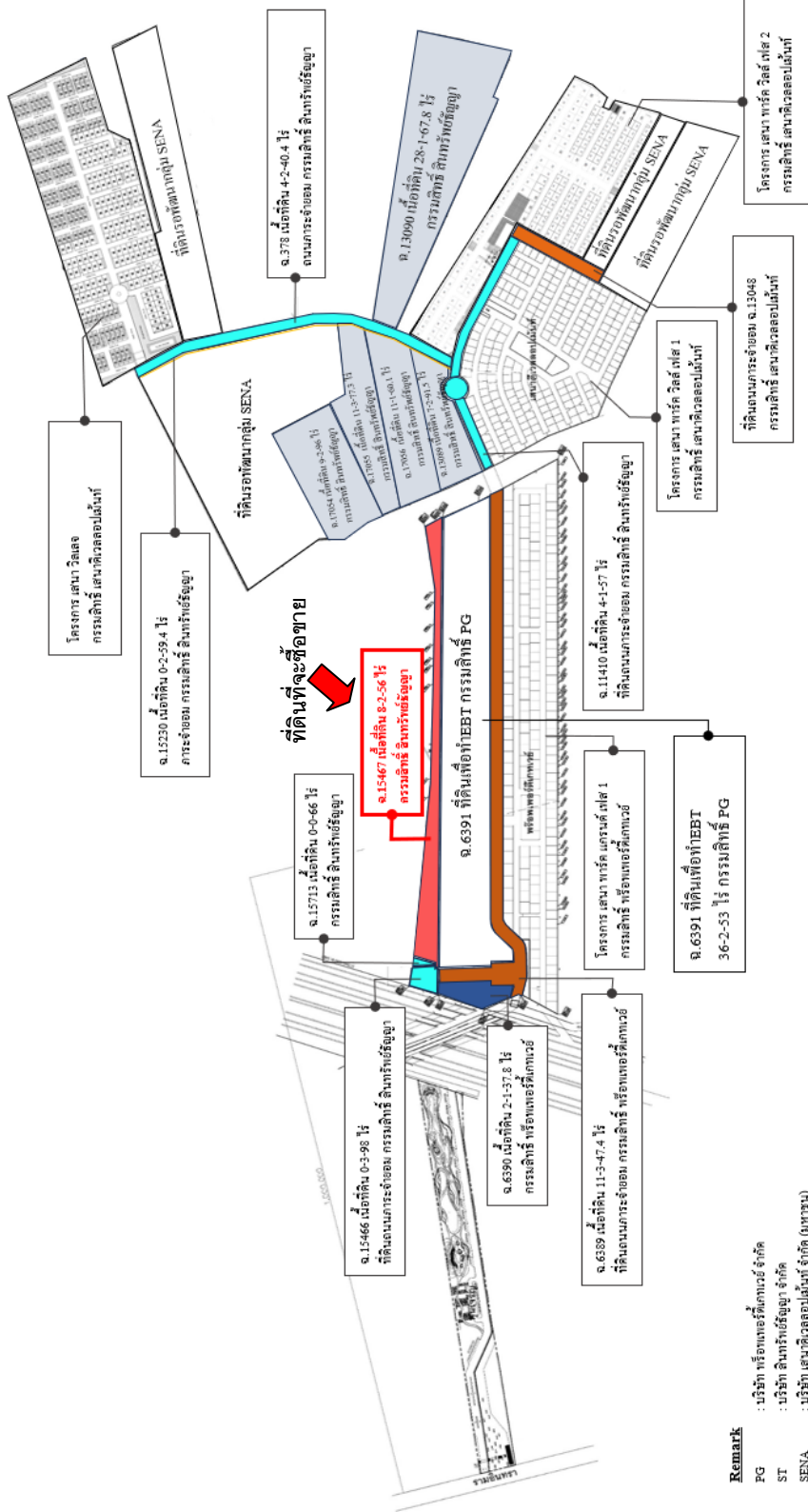
	เห็นสมควรให้จัดการจ่ายอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างอื่น ๆ ให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าด้วย
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	มีระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ท่อระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนผ่านทางที่ดินเป็นทางส่วนบุคคล ลักษณะผิวจราจรคอนกรีต กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 16.00 เมตร
ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<u>ผังเมือง</u> ทรัพย์สินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” (บริเวณ ย. 3-25) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” และบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีส้ม” (บริเวณ ย. 6-6) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร <u>การเวนคืน</u> ทรัพย์สินไม่ได้ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยราชการใด ๆ
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ปัจจุบันเปิดให้บริการแล้ว
วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	1. APC ใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่าง ๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ 2. TAMC ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่าง ๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ
ราคาประเมินที่ดินของราชการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 15467 เป็นที่ดินตกสำรวจ ไม่มีราคาประเมินราชการ
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินเนื้อที่ดิน 3,456 ตารางวา 1. ราคาประเมินที่ดินโดย APC ตามรายงานลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ ตารางวาละ 41,500 บาท หรือ มูลค่ารวม 143,424,000 บาท 2. ราคาประเมินที่ดินโดย TAMC ตามรายงานลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ ตารางวาละ 43,000 บาท หรือ มูลค่ารวม 148,608,000 บาท

ที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

ผังที่ดิน



ที่มา : บริษัท เสนาดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ : เส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์ตอนที่ดิน โฉนดเลขที่ 15466 และ 15713 เป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์รัชชัญญาจะจดทะเบียนการจำหน่ายให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายในครั้งนี้ เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณะประโยชน์

Remark
PG : บริษัท หรือเช่าที่สาธารณะ จำกัด
ST : บริษัท สินทรัพย์รัชชัญญา จำกัด
SENA : บริษัท เสนาดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่าง SENX และ สินทรัพย์ธัญญา

คู่สัญญา	: บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะซื้อ”) บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“ผู้จะขาย”)
เงื่อนไขบังคับก่อน	: สัญญานี้มีผลใช้บังคับเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อ ได้มีมติอนุมัติให้ซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อ ได้มีมติอนุมัติให้ผู้จะซื้อรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG รวมทั้งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้ผู้จะซื้อซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	: ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา พร้อมการจำยอมบนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 เลขที่ดิน 3120 และโฉนดที่ดินเลขที่ 15713 เลขที่ดิน 4801 แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว
ราคาซื้อขาย	: ราคาที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 146,016,000 บาท หากปรากฏในภายหลังจำนวนเนื้อที่ดินตามจริงมีจำนวนมากหรือน้อยกว่าที่ปรากฏในโฉนดที่ดินที่ซื้อขาย คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในตารางวงละ 42,250 บาท และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินดังกล่าวข้างต้น
การชำระราคา	: ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยมีเงื่อนไขการชำระเงิน ดังนี้ 1) ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย ชำระเงินร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 43,804,800 บาท ชำระเป็นเงินสด / เช็ค / แคนเชียร์เช็ค โดยตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่มิมีมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน 2) ส่วนที่เหลือร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 102,211,200 บาท ผู้จะซื้อจะชำระในผู้จะขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด / เช็ค / แคนเชียร์เช็ค โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
หน้าที่ของผู้ขาย	: - ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายโดยปราศจากภาระติดพันให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน ภายใน 6 เดือนนับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน - ผู้จะขายตกลงจะปลดปล่อยที่ดินที่ซื้อขายจากผู้รับจำนองให้เสร็จสิ้นก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ - ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อแจ้งเปลี่ยนหรือเพิ่มชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลอื่นได้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน - ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 เลขที่ดิน 3120 และโฉนดที่ดินเลขที่ 15713 เลขที่ดิน 4801 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร ให้แก่ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เพื่อใช้

	<p>เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>1. ผู้จะขายยืนยันว่าที่ดินเป็นของผู้จะขายโดยชอบด้วยกฎหมาย และผู้จะขายให้คำรับรองแก่ผู้จะซื้อว่า นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป ผู้จะขายจะไม่ทำการใด ๆ อันเป็นการก่อให้เกิดการผูกพันหรือภาระติดพันเหนือที่ดิน</p> <p>2. ผู้จะขายยืนยันว่านับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป หากผู้จะซื้อมีความประสงค์จะเข้าไปตรวจดูที่ดิน หรือจะรังวัดสอบเขตแนวเขตที่ดิน ผู้จะขายยินดีทำตามความประสงค์ของผู้จะซื้อทุกประการ</p> <p>3. นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป ผู้จะขายยินยอมอนุญาตให้ผู้จะซื้อเข้าไปในที่ดินตามสัญญานี้ เพื่อจัดการดำเนินการทำประโยชน์ใด ๆ ได้ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อ ผู้จะขายรับว่าจะอำนวยความสะดวกและให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ทุกประการแก่ผู้จะซื้อในกรณีที่ผู้จะซื้อต้องยื่นแบบเรื่องราว คำร้องเพื่อขออนุญาตต่อทางราชการ หรือเอกชนเพื่อกระทำการหรือดำเนินการใด ๆ ในที่ดินตามสัญญานี้ ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องลงยินยอมลงชื่อในเอกสารแบบเรื่องราวคำร้องหรือเอกสารที่ต้องใช้ประกอบในการยื่นขอความอนุญาติดังกล่าวทันที ตามที่ผู้จะซื้อแจ้งให้ผู้จะขายทราบ และส่งเอกสารต่าง ๆ เหล่านั้นมาให้ผู้จะขายทุกครั้งไป</p>
<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ผู้จะขาย และการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมโอน ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะชำระคนละครึ่ง (คิดเป็นค่าธรรมเนียมการโอน ส่วนที่ SENX รับผิดชอบเป็นจำนวนประมาณ 1.46 ล้านบาท) 2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ 3) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ 4) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการจำยอม ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ
<p>การผิดสัญญา</p>	<p>หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามจำนวนและภายในกำหนดเวลา หรือปฏิบัติผิดข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินใด ๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมด โดยผู้จะขายจะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จะซื้อชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง โดยกำหนดระยะเวลาให้ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลงอย่างน้อย 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากพ้นกำหนดระยะเวลานั้นปรากฏว่า ผู้จะซื้อไม่ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง ผู้จะขายจึงจะบอกเลิกสัญญาและริบเงินใด ๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมดได้ ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะขายในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ</p> <p>กรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อได้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกให้ผู้จะขายคืนเงินใด ๆ ที่ได้รับชำระไว้ทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินจำนวนดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ผู้จะขายได้รับเงินจากผู้จะซื้อจนถึงวันที่ชำระคืนให้แก่ผู้จะซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะซื้อในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ</p>

1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ

1.2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

SENX จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา ตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปรวมเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินอีกแปลงที่อยู่ติดกันขนาด 36-2-53 ไร่ ที่ SENX จะได้มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมด (EBT) ของ PG³ ซึ่งจะทำให้ SENX มีที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการดังกล่าวที่มีขนาดใหญ่ขึ้นรวมเป็น 45-1-9 ไร่ หรือ 18,109 ตารางวา ทำให้สามารถวางผังโครงการให้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น มีสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการมากขึ้น สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้น ซึ่งโครงการดังกล่าวถือเป็นการขยายพอร์ตโครงการแนวราบของ SENX ไปยังกลุ่มบ้านระดับ Premium เป็นครั้งแรก ตามแผนการดำเนินธุรกิจของ SENX โดยการเปิดตัวแบรนด์ใหม่เพิ่มขึ้น เป็นบ้านหรูระดับราคา 19 - 35 ล้านบาท เพื่อขยายกลุ่มลูกค้าของ SENX ให้ครอบคลุมฐานลูกค้าที่กว้างมากขึ้น อันจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจ โดยจะมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง เจ้าของกิจการหรือผู้บริหาร ที่มีรายได้ประมาณ 320,000 - 500,000 บาท/เดือน ซึ่งเป็นฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ที่ SENX ยังไม่เคยมีมาก่อน

ทั้งนี้ ความสำเร็จของการพัฒนาโครงการ ความสำเร็จและมูลค่าที่จะได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการโดยรวมที่ดินที่ SENX จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้โครงการมีผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น กว่าที่ไม่รวมที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลดีต่อรายได้และกำไรรวมของกลุ่มบริษัท

ภาพตัวอย่างแบบบ้านในโครงการบนที่ดินที่ SENX จะเข้าทำรายการ (ที่ดินที่จะซื้อเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ)



³ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติให้ดำเนินการปรับโครงสร้างภายในกลุ่มบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของ PG ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของ PG ให้แก่ SENX ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SENX

ภาพตัวอย่างภูมิทัศน์ภายในโครงการ



1.2.2 ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

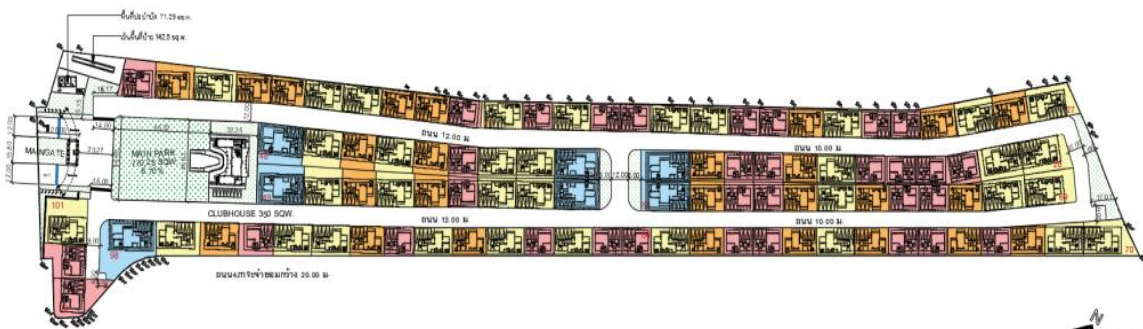
1) ข้อดีของการทำรายการ

1.1) โครงการมีความคุ้มค่าและมีมูลค่าเพิ่มขึ้น

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้ SENX มีที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้น ขนาด 8-2-56 ไร่ ตั้งอยู่ติดกับที่ดินอีกแปลงที่ SENX จะได้มาจากการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัท โดยการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ซึ่งเป็นที่ดินขนาด 36-2-53 ไร่ วางแผนพัฒนาเป็นโครงการบ้านระดับ Premium ดังนั้น เมื่อรวมที่ดินที่ SENX จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการดังกล่าว จะทำให้โครงการมีขนาดที่ดินเพิ่มขึ้นเป็น 45-1-9 ไร่ สามารถนำมาพัฒนาโครงการได้คุ้มค่ามากยิ่งขึ้นและมีมูลค่าของโครงการที่เพิ่มขึ้น โดยสามารถแสดงการวิเคราะห์เป็น 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 พัฒนาโครงการโดยรวมแปลงที่ดิน 8-2-56 ไร่ (ที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้)

- ผังโครงการที่ดิน 45-1-9 ไร่ : บ้านเพื่อขาย 101 หลัง พื้นที่ขายคิดเป็นร้อยละ 64.12 ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ



กรณีที่ 2 พัฒนาโครงการโดยไม่รวมแปลงที่ดิน 8-2-56 ไร่

- ผังโครงการที่ดิน 36-2-53 ไร่ : บ้านเพื่อขาย 77 หลัง พื้นที่ขายคิดเป็นร้อยละ 61.60 ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ



จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกรณีการพัฒนาโครงการ โดยรวมที่ดินแปลงที่ SENX จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ จำนวน 8-2-56 ไร่ และกรณีไม่รวมที่ดินแปลงดังกล่าว จะเห็นว่าการทำเข้ารายการซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium จะทำให้ SENX สามารถวางผังในการพัฒนาโครงการให้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการเพิ่มขึ้น โดยที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้น (แปลงที่ดิน 8-2-56.0 ไร่) สามารถนำมาจัดสรรเป็นพื้นที่ขายได้เกือบทั้งหมด โดยไม่ต้องเพิ่มจำนวนถนนในโครงการอีก ทำให้สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 61.60 เป็นร้อยละ 64.12 ส่งผลให้สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้นจากจำนวน 77 หลัง เป็น 101 หลัง และทำให้มูลค่าของโครงการเพิ่มขึ้นจากจำนวนบ้านเพื่อขายที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว โดยมีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นจากประมาณ 2,000 ล้านบาท เป็นประมาณ 2,600 ล้านบาท ส่งผลให้ SENX มีรายได้และกำไรที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อรายได้และกำไรรวมของกลุ่มบริษัทให้เพิ่มขึ้นด้วย

1.2) เกิดการประหยัดจากขนาด (Economy of scale) จากการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้ SENX มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ขึ้น สามารถออกแบบโครงการให้มีจำนวนบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น ทำให้การบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในโครงการมีความประหยัดต่อขนาดมากขึ้น เช่น การว่าจ้างผู้รับเหมาหรือการสั่งซื้อวัสดุในจำนวนหรือปริมาณที่มากขึ้น ทำให้ SENX สามารถต่อรองราคากับผู้รับเหมาหรือผู้ขายวัสดุต่าง ๆ ได้มากขึ้น เป็นต้น ส่งผลให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่อหน่วยของโครงการลดลง

1.3) ส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีและความน่าสนใจในโครงการมากขึ้น

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้ SENX สามารถพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น สามารถออกแบบวางผังโครงการได้ดีขึ้น เพิ่มความสวยงามด้วยพื้นที่สวนด้านหน้าโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น และเพิ่มสวนหย่อมด้านในโครงการมากขึ้น ซึ่งจะช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีและความหรูหราของการเป็นโครงการบ้านระดับ Premium ส่งผลให้โครงการมีความน่าสนใจต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มขึ้น และช่วยเพิ่มโอกาสในการขายบ้านได้มากขึ้น

1.4) โอกาสเพิ่มรายได้และกำไรในอนาคต

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้ SENX มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนบ้านเพื่อขายที่เพิ่มขึ้น และมีโอกาสทำกำไรได้เพิ่มขึ้นจากความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ดีขึ้นจากการประหยัดต่อขนาดของโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อรายได้และกำไรของกลุ่มบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

2) ข้อดีของการทำรายการ

2.1) มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

ที่ดินที่ SENX จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ มีมูลค่ารวม 146,016,000 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 1 เดือน นับจากวันที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันที่ 24 เมษายน 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) SENX จะชำระเงินมัดจำร้อยละ 30 ของราคาซื้อขายหรือเท่ากับ 43,804,800 บาท และในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) SENX จะชำระเงินส่วนที่เหลือร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายหรือเท่ากับ 102,211,200 บาท โดย SENX มีแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่หรือประมาณร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ มาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และแหล่งเงินทุนส่วนที่เหลือมาจากเงินลงทุนภายในกิจการของ SENX ซึ่งการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะทำให้ SENX มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ ยังอาจมีความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอนาคตตามการประกาศเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นแบบลอยตัว ซึ่งมีผลให้ SENX มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ความสามารถในการทำกำไรของกลุ่มบริษัทได้

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการของ SENX โดยการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาดังกล่าว จะเกิดขึ้นในคราวเดียวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG มูลค่าประมาณ 761.96 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium โดยโครงการดังกล่าวตามการคาดการณ์ของบริษัท จะใช้เงินลงทุนในการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG การก่อสร้างและพัฒนาโครงการ รวมถึงการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ รวมประมาณ 1,700 ล้านบาท ซึ่งแหล่งที่มาของเงินลงทุนดังกล่าว คาดว่าประมาณร้อยละ 70 จะมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะส่งผลให้ SENX มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอีก และจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่เท่ากับ 0.48 เท่าเป็นประมาณ 0.80 เท่า (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 SENX มีหนี้สินจำนวน 1,780.47 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,730.27 ล้านบาท เมื่อรวมกับหนี้สินที่ SENX จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่ดิน รวมถึงการก่อสร้างและพัฒนาโครงการอีกประมาณ 1,190.00 ล้านบาท จะทำให้ SENX มีหนี้สินเพิ่มเป็น 2,970.47 ล้านบาท โดยไม่มีสมมติฐานส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิม)

2.2) มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลง

แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการของ SENX ในครั้งนี้ ประมาณร้อยละ 30 ของค่าที่ดิน คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 43.80 ล้านบาท มาจากเงินลงทุนภายในกิจการของ SENX ซึ่งจะทยอยใช้เงินตามกำหนดชำระค่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น ซึ่งอาจมีผลทำให้ SENX มีสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงในช่วงเวลาที่ต้องใช้เงินลงทุนดังกล่าว รวมทั้งอาจมีสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงในช่วงเวลาที่ต้องชำระคืนเงินกู้ยืมสำหรับ โครงการด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและสภาพคล่องโดยรวมของกลุ่มบริษัทได้

นอกจากนี้ SENX ยังต้องใช้เงินลงทุนภายในกิจการบางส่วน (ประมาณร้อยละ 30) เพื่อรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG และใช้ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการ คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 466.20 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้ SENX มีสภาพคล่องทางการเงินลดลงอีกจากการลงทุนดังกล่าว

2.3) มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

เนื่องจาก SENX จะนำที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้นำไปรวมเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ซึ่ง SENX อาจได้รับความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการดังกล่าวที่อาจส่งผลให้ยอดขายโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ทั้งที่มาจากตัวอสังหาริมทรัพย์เองหรืออาจได้รับความเสี่ยงจากผลกระทบด้านลบต่ออุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งอาจมีความเสี่ยงจากต้นทุนพัฒนาและก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น (Cost Overrun) นอกจากนี้ อาจมีความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการที่ SENX ไม่มีประสบการณ์มาก่อน ทั้งด้านการออกแบบ การพัฒนา และการขายโครงการบ้านระดับ Premium รวมถึงความเสี่ยงจากการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งก่อนเริ่มโครงการ SENX ใช้ความละเอียดรอบคอบในการดำเนินงาน โดยมีฝ่ายงานประสานงานราชการเตรียมเอกสาร ฝ่ายกฎหมายภายในตรวจสอบเอกสารขออนุญาตที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ซึ่งปัจจัยดังกล่าวมีผลกระทบทำให้ผลตอบแทนการลงทุนของโครงการลดลงจากที่คาดการณ์ไว้ หรือเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้อาจไม่สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีขึ้นให้กับโครงการได้ และอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัท

2.4) ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX จากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี จะต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX ซึ่งการอนุมัติของประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ภักษ์ภักย์ ซึ่ง ณ วันที่ 27 เมษายน 2566 ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 233,765,022 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 16.21 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และในการประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX ไม่มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ในการประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX จะมีวาระการพิจารณาอนุมัติให้ SENX รับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ด้วย ซึ่งหากวาระดังกล่าวไม่ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น SENX ก็จะไม่นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ต่อไป

ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ SENX จะไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งหากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ SENX ก็จะไม่สามารถเข้าทำรายการได้ แต่บริษัทจะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดเตรียมการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมาย ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรายงานและการประชุมผู้ถือหุ้น ค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น และการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องสูญเสียเวลาของบุคลากรในการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

1.2.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก

ข้อดีและความจำเป็นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1) ที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีความเหมาะสมที่สุดที่จะนำมาเป็นส่วนหนึ่งของ โครงการ

ที่ดินที่ SENX จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ จำนวน 8-2-56 ไร่ เป็นที่ดินที่อยู่ติดกันกับที่ดินแปลงหลักจำนวน 36-2-53 ไร่ ที่ SENX วางแผนพัฒนาเป็นโครงการบ้านระดับ Premium จึงอยู่ในเงื่อนไขที่จะสามารถนำที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวมาเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการให้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้นได้ และเป็นที่ดินเพียงแปลงเดียวที่อยู่ติดกับที่ดินแปลงหลักของโครงการ ดังนั้น จึงไม่อาจตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอื่นได้ เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินตามเงื่อนไขที่ SENX ต้องการ

2) มีความคล่องตัวในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของสินทรัพย์สัญญา มีความเกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ SENX ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่น การเจรจาต่อรอง การจัดเตรียมเอกสาร สัญญา และความร่วมมือในการประสานงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสิทธิภาพ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ที่มากกว่าเมื่อเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการดังกล่าวและการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ที่มากกว่า

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX จากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ในราคาเท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ SENX ในการเจรจาต่อรองราคา และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ที่จะป็นเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อ SENX และผู้ถือหุ้นของ SENX อย่างไรก็ตาม ก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ SENX ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี รวมทั้งราคาซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาที่อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของการประเมินดังกล่าว อีกทั้งการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ SENX และบริษัทในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. มีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น จากการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX จากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ เมื่อนับรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทจึงมีภาระหน้าที่ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่ง

ส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก จากการดำเนินการตามหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์
- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว จึงทำให้บริษัทมีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1.2.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

SENX จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ในมูลค่ารวม 146.02 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับเงินทุนที่จะใช้ในการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก PG และใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการแล้ว จะเป็นเงินลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,700 ล้านบาท โดยมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการจากเงินทุนภายในกิจการของบริษัท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ หรือประมาณ 510 ล้านบาท และ 1,190 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในส่วนของเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน SENX จะนำที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

หากพิจารณาความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 SENX มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 205.25 ล้านบาท มีกระแสเงินสดโดยพิจารณาจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ต้นทุนทางการเงิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Earning before interest, tax, depreciation and amortisation : EBITDA) ในปี 2566 ประมาณ 154.88 ล้านบาท และจากการสอบถามผู้บริหารบริษัททราบว่า SENX มีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงินประมาณ 274 ล้านบาท มีวงเงินเงินซื้อที่ดินจากสถาบันการเงินจำนวน 630 ล้านบาท และมีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนอีกจำนวน 415 ล้านบาท กับบริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ SENX จะได้รับวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติม โดยปัจจุบันได้รับข้อเสนอ (Term sheet) จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อโครงการ (Project Finance) แล้ว ซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขในรายละเอียด ซึ่งคาดว่า SENX จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้ารายการในครั้งนี้

1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาซื้อขายที่ดิน

(ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน

SENX จะซื้อที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ 8-2-56 ไร่ หรือเท่ากับ 3,456 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนสาธารณะจำยอม เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว เพื่อนำไปรวมกับที่ดินที่ SENX จะได้รับจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG เพื่อพัฒนาเป็น

โครงการบ้านระดับ Premium ในราคาที่ดิน 146,016,000 บาท หรือตารางวาละ 42,250 บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“APC”) และบริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีราคาประเมินที่ดินเท่ากับตารางวาละ 41,500 บาท และ 43,000 บาท ตามลำดับ ดังนี้

ผู้ประเมินราคาอิสระ	วิธีการประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท / ตร.วา)	ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน 2 ราย (บาท / ตร.วา)	ราคาซื้อขาย (บาท / ตร.วา)	ส่วนต่างของราคาซื้อขายเทียบกับราคาประเมินเฉลี่ย (บาท/ ตร.วา)
1. APC	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	41,500	42,250	42,250	-
2. TAMC	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	43,000			

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาตลาดหรือราคายุติธรรมที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นราคาที่เหมาะสม ที่จะใช้อ้างอิงสำหรับการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ได้ และสามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ดี ซึ่งราคาประเมินที่ดินโดย APC และ TAMC เท่ากับตารางวาละ 41,500 บาท และ 43,000 บาท ตามลำดับ คิดเป็นราคาประเมินเฉลี่ยเท่ากับตารางวาละ 42,250 บาท ดังนั้น ราคาที่ SENX เข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้ง นี้ ซึ่งเท่ากับราคาตารางวาละ 42,250 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

สรุปรายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน

ทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคา ประกอบด้วยที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือเท่ากับ 3,456 ตารางวา ทรัพย์สินตั้งอยู่ภายในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ APC ตามรายงานเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 และ TAMC ตามรายงานเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สรุปรายละเอียดการประเมินได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	ลักษณะของทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	
			APC	TAMC
วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	- ที่ดิน 1 โฉนด เลขที่ 15467 เนื้อที่รวม 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา - ที่ดินตั้งอยู่ในซอยโครงการ SENA Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ - ที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า มีลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม	สินทรัพย์สัญญา	143,424,000 บาท (41,500 บาท/ตรว.)	148,608,000 บาท (43,000 บาท/ตรว.)
	ราคาประเมินราชการ	ที่ดินแปลงนี้ตกสำรวจ (ไม่มีราคาราชการ)		

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย APC

APC ได้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาดว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง สภาพแวดล้อม ขนาดแปลงที่ดิน ถนนและสาธารณูปโภค เป็นต้น และทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weight Quality Score (WQS) เป็นต้น

APC ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดที่ดิน รูปแปลงที่ดิน สภาพแวดล้อม และความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน ก็จะให้น้ำหนักของปัจจัยนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย APC จะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน APC ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 6 ข้อมูล แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 ข้อมูล มีราคาเสนอขายระหว่าง 45,000 - 85,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด รายละเอียดของทรัพย์สินที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่า มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยไม่มีชื่อ ถนนคูขนานกาญจนภิเษก	ติดถนนคูขนานกาญจนภิเษก	ติดซอยไม่มีชื่อ ถนนคูขนานกาญจนภิเษก	ซอยกาญจนภิเษก 5/5 ถนนคูขนานกาญจนภิเษก	ติดถนนคูขนานกาญจนภิเษก
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา	16-0-0 ไร่ หรือ 6,400 ตารางวา	15-1-97.8 ไร่ หรือ 6,197 ตารางวา	4-1-92 ไร่ หรือ 1,792 ตารางวา	10-3-99 ไร่ หรือ 4,399 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	รูปแปลงหลายเหลี่ยม	รูปแปลงหลายเหลี่ยม	รูปแปลงหลายเหลี่ยม	รูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปแปลงคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	ประมาณ 50.00 เมตร	ประมาณ 108.00 เมตร	ประมาณ 17.00 เมตร	ประมาณ 150.00 เมตร	ประมาณ 204.00 เมตร
ระดับดิน	ปรับถมบางส่วน โดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	ปรับถมแล้วเสมอระดับถนน	ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 1.00 เมตร	ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.30 เมตร	เสมอระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 12.00 เมตร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	คอนกรีต 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ผังเมือง	พื้นที่สีส้ม / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีส้ม / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

รายละเอียด	ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
	และสี่เหลี่ยม / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย				
ประโยชน์สูงสุด	การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (ตารางวาละ)		80,000 บาท	47,500 บาท	45,000 บาท	85,000 บาท
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี		11 มกราคม 2567	11 มกราคม 2567	11 มกราคม 2567	11 มกราคม 2567

APC ได้พิจารณาข้อมูลต่าง ๆ และแล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 4 ข้อมูล ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่าติดถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 1) ที่ดินว่างเปล่าติดซอยไม่มีชื่อ ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 2) ที่ดินว่างเปล่า ซอยกาญจนาภิเษก 5/5 ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 3) และที่ดินว่างเปล่า ติดถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 4) มาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่าง ๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยใช้ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
1. ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	8	7
2. การเข้าถึง	10	9	6	4	9	6
3. ตำแหน่งที่ดิน	15	8	7	6	8	5
4. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	15	8	7	6	8	3
5. สภาพที่ดิน	15	7	4	7	7	4
6. โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	2
7. สภาพแวดล้อม	5	7	7	7	8	6
8. การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	7	6	6	7	6
9. แนวโน้มความเจริญ	5	6	6	6	7	7
รวม	100	735	625	620	765	495

หมายเหตุ : การกำหนดคะแนน (Rating Scale) 1-2 = ต่ำ 3-4 = พอใช้ 5-6 = ปานกลาง 7-8 = ดี 9-10 = ดีมาก

การปรับปัจจัย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.วา)	80,000.00	47,500.00	45,000.00	85,000.00	
ปรับราคาต่อรอง / ปรับปัจจัยอื่นๆ	72,000.00	45,000.00	42,000.00	82,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	735	625	620	765	495
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.6735	0.7920	0.7984	0.6471	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	48,489.80	35,640.00	33,532.26	53,058.82	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.215	0.285	0.285	0.215	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	10,425.31	10,157.40	9,556.69	11,407.65	41,547.05
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)	(เปิดเผย)				41,500.00

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 3,456 ตารางวา (8-2-56 ไร่) ในราคาตารางวาละ 41,500 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 143,424,000 บาท

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย TAMC

TAMC ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน เนื่องจากลักษณะของทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาสนับสนุนทางการตลาดจำนวนมากเพียงพอ ในช่วงเวลาเดียวกันที่จะสามารถนำมาใช้เป็นมูลค่าตัวแทน โดยมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินได้

TAMC ประเมินราคาทรัพย์สินโดยใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดของที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ก็จะทำให้น้ำหนักของปัจจัยนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย TAMC จะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน TAMC ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาเสนอขายระหว่าง 50,000 - 70,000 บาท ต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยโครงการหมู่บ้าน เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา	ติดถนนเลียบริมทางด่วน กาญจนาภิเษก	ติดถนนเลียบริมทางด่วน กาญจนาภิเษก	ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบริมทางด่วน กาญจนาภิเษก	ซอยกาญจนาภิเษก 5/5
เนื้อที่ดิน (ไร่)	8-2-56	11-2-1	20-1-70	3-1-47	4-1-92.2
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	3,456	4,601	8,170	1,347	1,792.2
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	คล้ายรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปคล้ายสี่เหลี่ยม	รูปคล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 52.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 108.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 67.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 174.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 148.00 เมตร
ระดับดิน	ปรับปรุงถมดินแล้ว บางส่วน มีระดับดิน ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ที่ดินประมาณ 0.20 เมตร	ถมดินแล้ว มีระดับ ที่ดินต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับ ที่ดินต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับ ที่ดินต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร	ถมดินแล้ว มีระดับ ที่ดินเสมอนถนนผ่าน หน้าที่ดิน
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 12.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร	ลูกรัง 4.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	พื้นที่สีส้ม / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและสีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ประโยชน์สูงสุด	โครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย	พาณิชย์กรรมและพักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)		70,000 บาท/ตารางวา	50,000 บาท/ตารางวา	50,000 บาท/ตารางวา	50,000 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข		ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล		10 มกราคม 2567	10 มกราคม 2567	10 มกราคม 2567	10 มกราคม 2567

TAMC ได้พิจารณาข้อมูลเสนอขายที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่าติดถนนเลียบริมทางด่วนกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 1 และ 2) ที่ดินว่างเปล่าซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบริมทางด่วนกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 3) และที่ดินว่างเปล่าซอยกาญจนาภิเษก 5/5 (ข้อมูลที่ 4) โดยเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่าง ๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยใช้ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
1. ทำเลที่ตั้ง	20	8	6	5	5	5
2. การเข้าถึง	10	8	8	5	5	4
3. ตำแหน่งที่ดิน	15	8	6	5	5	5
4. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	15	6	5	7	7	7
5. สภาพที่ดิน	10	7	4	5	6	5
6. โครงสร้างพื้นฐาน	5	7	7	6	6	5
7. สภาพแวดล้อม	10	8	7	6	6	6
8. การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	6	6	6
9. แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	6	6	6
รวม	100	740	615	560	570	545

หมายเหตุ : การกำหนดคะแนน (Rating Scale) 1-2 = ต่ำ 3-4 = พอใช้ 5-6 = ปานกลาง 7-8 = ดี 9-10 = ดีมาก

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.วา)	70,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	63,000.00	47,500.00	44,500.00	45,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	740	615	560	570	545

การปรับปัจจัย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.7365	0.8862	0.9732	0.9561	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	46,398.65	42,093.50	43,308.04	43,026.32	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.10	0.30	0.30	0.30	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	4,639.86	12,628.05	12,992.41	12,907.89	43,168.22
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)	(พิเศษ)				43,000.00

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 3,456 ตารางวา (8-2-56 ไร่) ในราคาตารางวาละ 43,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 148,608,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (APC และ TAMC)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความเหมาะสม และเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อขายที่เปรียบเทียบได้ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเปล่า เป็นต้น โดยการประเมินราคาจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับที่ดินเปล่าที่ตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทุกข้อมูลเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีการใช้ประโยชน์สูงสุดเพื่อการพัฒนาโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย / เป็นที่พักอาศัย ที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขายในช่วงระยะเวลาที่ประเมินราคา ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่มีราคาประเมินที่แตกต่างกัน ขึ้นกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา การเลือกใช้ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ การให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยคุณภาพต่าง ๆ และการให้คะแนนของทรัพย์สินที่ประเมินและคะแนนของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งล้วนแต่มีความแตกต่างกันตามมุมมองและวิธีการพิจารณาของผู้ประเมินราคาอิสระแต่ละรายที่ได้ดำเนินการตามหลักวิชาชีพเฉพาะของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นสำคัญ

(จ) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในที่ดินที่ SENX จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา

SENX จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง ขนาดที่ดิน 8-2-56 ไร่ ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 เพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินอีกแปลงซึ่งอยู่ติดกันที่ SENX จะได้มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ขนาดที่ดิน 36-2-53 ไร่ รวมเป็นที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ 45-1-9 ไร่ ในกรณีนี้ SENX ไม่มีแผนพัฒนาโครงการเฉพาะบนที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา โดยไม่มีความประสงค์ที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการเพียงลำพัง⁴ ดังนั้น จึงไม่สามารถวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนเฉพาะของที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวเพียงอย่างเดียวได้

⁴ SENX จะเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันที่ 24 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติ (1) การรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน จำนวน 36-2-53 ไร่ สำหรับพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium (2) การเข้าซื้อที่ดิน จำนวน 8-2-56 ไร่ จากสินทรัพย์สัญญา เพื่อนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของการโครงการดังกล่าว ซึ่งในการประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ดังนั้น SENX จะไม่นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเข้าทำ

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการลงทุนในโครงการบ้านระดับ Premium ของ SENX ที่จัดทำโดยบริษัท มีผลสนับสนุนว่าการพัฒนาโครงการโดยรวมที่ดินที่จะซื้อครั้งนี้ด้วย ทำให้เกิดความคุ้มค่าของการลงทุนมากยิ่งขึ้น มีมูลค่าของโครงการมากขึ้น และให้ผลตอบแทนการลงทุนที่สูงขึ้น กว่าที่ไม่รวมที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว ดังนี้

โครงการบ้านระดับ Premium ของ SENX	กรณีที่ 1 พัฒนาโครงการโดยรวมที่ดินที่จะซื้อ (ฝั่งที่ดิน 45-1-9 ไร่)	กรณีที่ 2 พัฒนาโครงการโดยไม่รวมที่ดินที่จะซื้อ (ฝั่งที่ดิน 36-2-53 ไร่)	ผลต่างกรณีที่ 1 > กรณีที่ 2
อัตราพื้นที่ขาย/พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ	64.12%	61.60%	2.52%
จำนวนบ้านเพื่อขาย (หลัง)	101	77	24
มูลค่ารวมของโครงการ (ล้านบาท)	ประมาณ 2,600	ประมาณ 2,000	600
อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ	32.60%	28.91%	3.69%

ทั้งนี้ การที่ SENX เข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา และการได้มาซึ่งที่ดินจากการรับโอนกิจการของ PG เพื่อนำมาพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ในครั้งนี้ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน SENX ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของ SENX ในการการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดของรายงานความเห็นดังกล่าว ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด วันที่ 12 มีนาคม 2567 ในเว็บไซต์ของ SENX : https://senxgroup.com/ir/shareholder_meeting/

1.3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเหมาะสมผลของเงื่อนไขในการทำรายการ ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญและความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ราคาซื้อขาย	ผู้จะซื้อ (SENX) และผู้จะขาย (สินทรัพย์สัญญา) ตกลงว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายมีราคาซื้อขายตามข้อตกลงเป็นเงินทั้งสิ้น 146,016,000 บาท หรือเท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา	ราคาซื้อขาย มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา
การชำระราคา	- ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย SENX จะชำระเงินให้แก่สินทรัพย์สัญญา จำนวนร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 43,804,800 บาท โดยตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขาย ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ SENX มีมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่น	การชำระราคา มีความเหมาะสม เงื่อนไขการชำระเงินที่กำหนดให้มีชำระเงินบางส่วนเพื่อเป็นการวางมัดจำในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ SENX ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และมีการชำระเงินค่าที่ดินส่วน

รายการซื้อที่ดิน จำนวน 8-2-56 ไร่ จากสินทรัพย์สัญญา ต่อไป อย่างไรก็ตาม หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติรายการรับโอนกิจการตาม (1) แต่ไม่อนุมัติรายการซื้อที่ดินตาม (2) SENX ขอสงวนสิทธิในการพิจารณารับโอนกิจการดังกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการบนที่ดิน 36-2-53 ไร่

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	<p>ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ส่วนที่เหลือจำนวนร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายคิดเป็นจำนวน 102,211,200 บาท SENX ตกลงชำระเงินในวันที่สินทรัพย์สัญญาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ SENX โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่คู่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน 	<p>ที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน</p>
<p>การปลดจำนองที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - สินทรัพย์สัญญาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายให้แก่ SENX โดยปราศจากภาระติดพัน - สินทรัพย์สัญญาจะปลดจำนองที่ดินจากผู้รับจำนองให้เสร็จสิ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ - ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย สินทรัพย์สัญญาตกลงดำเนินการเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 และ 15713 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณประโยชน์ 	<p>การปลดจำนองที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอม</p> <p>มีความเหมาะสม การปลดภาระผูกพันหรือจำนองบนที่ดินที่จะซื้อขายเป็นเงื่อนไขที่จำเป็นที่สินทรัพย์สัญญาต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน นอกจากนี้ ที่ดินที่จะซื้อขายต้องได้รับสิทธิภาระจำยอมบนที่ดินแปลงอื่นของสินทรัพย์สัญญา เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกโครงการ ซึ่งมีความจำเป็นต่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ SENX บนที่ดินที่จะซื้อขายนี้</p>
<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดิน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมโอน SENX และสินทรัพย์สัญญาตกลงชำระคนละครึ่ง 2. ค่าธรรมเนียมภาษีธุรกิจเฉพาะหรือค่าอากรแสตมป์ สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 3. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 4. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอมสินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 	<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>มีความเหมาะสม ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไม่มีกฎหมายกำหนดว่าผู้ซื้อหรือผู้ขายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมกัน ซึ่งค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินเท่ากับร้อยละ 1 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าก็ให้ใช้ราคานั้น อย่างไรก็ตาม การที่ SENX รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครึ่งร่วมกับผู้จะขายที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปของการซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้ SENX เสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน</p>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของ SENX ในครั้งนี้ มีความเป็นธรรม สมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ SENX เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่าง SENX ในฐานะผู้จะซื้อทรัพย์สิน กับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้จะขายทรัพย์สิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใด ๆ โดยมีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม ไม่ทำให้ SENX เสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

1.4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX จากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา (ขนาดที่ดิน 8-2-56 ไร่) ซึ่งตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ Sena Park Residences และติดกับที่ดินอีกแปลง (ขนาดที่ดิน 36-2-53 ไร่) ที่ SENX วางแผนพัฒนาเป็นโครงการบ้านระดับ Premium จะทำให้ SENX สามารถพัฒนาโครงการได้คุ้มค่ามากยิ่งขึ้น จากการนำที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวไปรวมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการบ้านระดับ Premium เพื่อให้โครงการมีที่ดินขนาดใหญ่ขึ้น สามารถจัดสรรพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น และออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้น ทำให้มูลค่าของโครงการเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้นยังก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาดมากขึ้น ทำให้ต้นทุนต่อหน่วยของโครงการลดลง อีกทั้งโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้สามารถออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกและเพิ่มความสวยงามให้แก่โครงการได้ดีขึ้น อันเป็นการเพิ่มความน่าสนใจและโอกาสในการขายบ้านให้มากขึ้น ซึ่งความสำเร็จของการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นจากการรวมที่ดินที่จะซื้อครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของพัฒนาโครงการดังกล่าว จะทำให้โครงการมีผลตอบแทนเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลต่อรายได้และกำไรรวมของกลุ่มบริษัทให้เพิ่มขึ้นด้วย

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้ SENX มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อชำระค่าที่ดินและอาจมีความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอนาคต นอกจากนี้เงินทุนบางส่วนในการซื้อที่ดินยังมาจากเงินทุนภายในกิจการของ SENX ซึ่งอาจมีผลทำให้สภาพคล่องทางการเงินลดลงในช่วงที่ต้องชำระค่าที่ดินตามกำหนดเวลา อีกทั้ง SENX อาจมีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการลดลงจากที่คาดการณ์ หรือการเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ไม่สามารถสร้างความคุ้มค่าและผลตอบแทนที่ดีขึ้นให้กับโครงการได้ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัทได้

ราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาที่มีมูลค่ารวม 146,016,000 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 42,250 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 42,250 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ในการพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่ SENX จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ เนื่องจาก SENX ไม่มีแผนพัฒนาโครงการเฉพาะบนที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา โดยไม่มีความประสงค์ที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการเพียงลำพัง แต่จะนำไปรวมกับที่ดินอีกแปลงที่อยู่ติดกัน เพื่อพัฒนารวมเป็นโครงการบ้านระดับ Premium โครงการเดียว ดังนั้น จึงไม่สามารถวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนเฉพาะของที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวเพียงแปลงเดียวได้ อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการลงทุนในโครงการบ้านระดับ Premium ของ SENX โดยบริษัท มีผลสนับสนุนว่าการพัฒนาโครงการโดยรวมที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ด้วย ทำให้การพัฒนาโครงการมีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น และให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าการไม่รวมที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว โดยสามารถออกแบบบ้านเพื่อขายได้เพิ่มขึ้น 24 หลัง มีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นประมาณ 600 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.69

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของ SENX ในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่าง SENX ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน กับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของ SENX เป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่าง ๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้ SENX และบริษัทเกี่ยวประโยชน์แต่อย่างใด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX โดยการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อ SENX และจะส่งผลดีต่อบริษัทในฐานะเป็นบริษัทแม่ของ SENX ด้วย ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

รายการที่ 2 รายการซื้อที่ดินของบริษัท จากสินทรัพย์สัญญา

2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

2.1.1 ลักษณะของรายการ

บริษัทประสงค์จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนภายใน โครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จำนวน 1 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือเท่ากับ 11,367.8 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว⁵ ในราคารวม 454,712,000 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 40,000 บาท

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการเดิมของสินทรัพย์สัญญา (รามอินทรา กม.9) ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสินทรัพย์สัญญา ซึ่งบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่า หากมีการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและสินทรัพย์สัญญา จะเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้

2.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ	
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน NTA ^{1/} ของบริษัทและบริษัทย่อย	=	454.71 ล้านบาท 7,929.85 ล้านบาท
		5.73%

หมายเหตุ^{1/} NTA (Net Tangible Asset) สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - หนี้สินรวม - ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่าย ^{1/} * 100% สินทรัพย์รวมของบริษัท ^{2/}	=	454.71 * 100% 25,491.95
			1.78%

หมายเหตุ^{1/} มูลค่าที่จ่ายเท่ากับราคาซื้อที่ดินที่บริษัทต้องจ่ายให้กับสินทรัพย์สัญญา จำนวน 454.71 ล้านบาท

^{2/} สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการที่บริษัทซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันจากรายการที่ SENX ซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มี

⁵ ได้แก่ ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 378 เลขที่ 11410 และเลขที่ 15466 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์สัญญา ตั้งอยู่ในบริเวณ โครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ

ตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัท ซึ่งขนาดรายการมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำการซื้อขายต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการทำการซื้อขายที่เกี่ยวข้องกันของ SENX และ บริษัท ในครั้งนี้ ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ภักษ์ภักซ์ ซึ่ง ณ วันที่ 27 เมษายน 2566 ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 233,765,022 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 16.21 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

นอกจากนี้ การทำการซื้อขายของบริษัท ดังกล่าวยังถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยรายการซื้อที่ดินของบริษัทจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.78 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อรวมกับรายการซื้อที่ดินของ SENX จากสินทรัพย์สัญญา (ขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.57 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย) และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 และบริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทเกี่ยวกับการซื้อที่ดินของบริษัทจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การพิจารณาของบริษัทในเรื่องดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาอนุมัติของกรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมในการพิจารณาวาระดังกล่าว ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ภักษ์ภักซ์ โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวโยงกันในการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

2.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทจะชำระค่าซื้อที่ดินให้แก่สินทรัพย์สัญญา ในราคารวม 454,712,000 บาท โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการชำระค่าตอบแทนจะมาจากเงินทุนภายในบริษัทประมาณร้อยละ 30 และเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขกับสถาบันการเงินประมาณร้อยละ 70 โดยบริษัทจะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนี้ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รายละเอียดดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 13090 เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออก	สินทรัพย์สัญญา	มูลค่าสิ่งตอบแทนรวม 454,712,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) บริษัทจะวางมัดจำร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 136,413,600 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน* 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือ	ราคาซื้อขายที่ดินเป็นการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทและสินทรัพย์สัญญา และเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. คือ 1. บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ เอ็ด

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
ที่ดิน ที่ดินตั้งอยู่ที่ แขวง คันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ		ร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 318,298,400 บาท บริษัทจะชำระในวัน จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน**	ไวท์เซอร์รี่ จำกัด (“TSA”) ประเมิน ราคาตลาดของที่ดินตามวิธี เปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 42,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวม(เปิด เศษ) เท่ากับ 477,448,000 บาท 2. บริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ประเมิน ราคาตลาดของที่ดินตามวิธี เปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวม เท่ากับ 454,712,000 บาท ดังนั้น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน ราคาอิสระ ทั้ง 2 รายเท่ากับ 41,000 บาท ต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 466,080,000 บาท

หมายเหตุ : * บริษัทจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่บริษัทได้รับอนุมัติให้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าว
จากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

** บริษัทจะ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

2.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

- **คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง**

ผู้ซื้อ : บริษัท

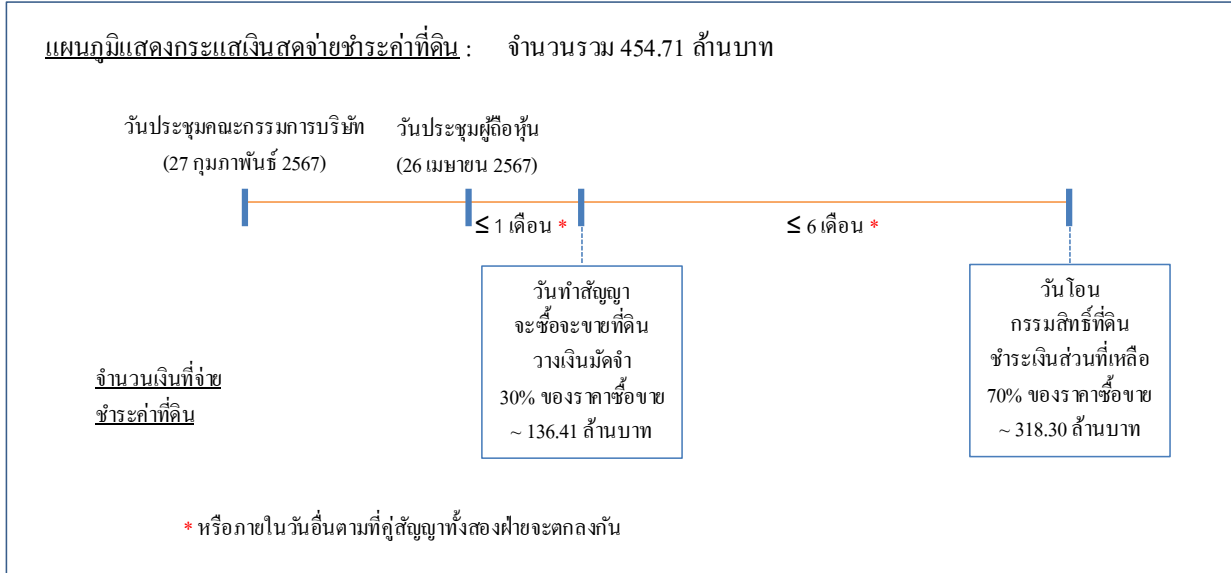
ผู้ขาย : สินทรัพย์ธัญญา

- **ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

สินทรัพย์ธัญญามีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจาก
นางปริญญ์ฐา ศรีชนนันท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของสินทรัพย์ธัญญา ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของ
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของสินทรัพย์ธัญญา (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2566) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของ
สินทรัพย์ธัญญา เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการ (ดำรงตำแหน่งกรรมการและ
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท) และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงได้วางมาตรการป้องกันความ
ขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งเคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่อประชาชน
เป็นครั้งแรก (IPO) ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 โดยการทำธุรกรรมระหว่างบริษัท และ
สินทรัพย์ธัญญา ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้น ในการทำ

รายการระหว่างบริษัทและสินทรัพย์สัญญา บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประมาณการตารางเวลาการเข้าทำรายการ



2.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าวข้างต้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ
โฉนดที่ดินเลขที่	13090
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า/รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา มีลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ที่ดินมีด้านติดถนน 1 ด้าน สภาพภูมิศาสตร์เป็นพื้นที่ราบ ระดับพื้นผิวดินได้รับการปรับปรุงถมแล้ว โดยมีระดับดินสูงกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันบนที่ดินยังไม่มีการใช้ประโยชน์ใด ๆ บนที่ดินมีวัชพืชปกคลุมทั้งบริเวณ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สินทรัพย์สัญญา
ภาระผูกพัน	ไม่มี
ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	1. TSA ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 26 มกราคม 2567 2. TAMC ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 29 มกราคม 2567

สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ขอยโครงการเสนา สิทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล ดังนั้น ต้องนำโฉนดที่ดินแปลงทางโฉนดที่ดินเลขที่ 378, 6389, 11410 และ 15466 ⁶ มาจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้กับโฉนดที่ดินแปลง 13090 (ที่ดินที่ประเมินมูลค่า) ก่อนทำนิติกรรมใด ๆ เพื่อให้มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	<p><u>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ TSA</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. หากในอนาคตที่ดินแปลงที่ประเมินมูลค่ามีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือกรรมสิทธิ์เห็นควรให้นำโฉนดที่ดิน 11410 และ 15466 ตำบล อำเภอ เดียวกัน นำมาจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้กับแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าก่อนทำนิติกรรมใด ๆ 2. มูลค่าทรัพย์สินในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สมมติฐานที่ทรัพย์สินได้รับการจดทะเบียนการจำยอมแล้ว และไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออกแต่อย่างใด <p><u>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ TAMC</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. โฉนดที่ดินเลขที่ 378 เป็นแปลงแม่ของทรัพย์สิน (โฉนด 13090) และเส้นทางเข้า-ออกทรัพย์สินผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 378, 11410 (แปลงทาง) และ 15466 (แปลงทาง) ปัจจุบันรายการผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลเดียวกับทรัพย์สิน หากโฉนดที่ดินแปลงทางหรือแปลงทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต้องนำที่ดินแปลงดังกล่าวมาจดทะเบียนการจำยอมเพื่อให้สามารถใช้ทางเข้า-ออก ผู้สาธารณะได้ ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 6389 ได้จดทะเบียนการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่น ๆ ให้กับแปลงแม่ของทรัพย์สินแล้ว (โฉนดเลขที่ 378)
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	มีระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ท่อระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนผ่านทางที่ดินเป็นทางส่วนบุคคล ลักษณะผิวจราจรคอนกรีต กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 16.00 เมตร
ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ผังเมือง</u></p> <p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” (บริเวณ ข. 3-25) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ตามประกาศกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร</p> <p><u>การเวนคืน</u></p>

⁶ ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 378 เลขที่ 11410 และเลขที่ 15466 เป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์สัญญา ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 6389 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เคทเวย์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่ดินทั้งหมดตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ปัจจุบันโฉนดเลขที่ 378 ได้จัดการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้กับโฉนดที่ดินแปลงเลขที่ 13090 แล้ว และโฉนดเลขที่ 6389 ได้จัดการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้กับแปลงแม่ (โฉนดเลขที่ 378) ของโฉนดเลขที่ 13090 แล้ว

	ทรัพย์สินไม่ได้ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยราชการใด ๆ
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ปัจจุบันเปิดให้บริการแล้ว
วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	1. TSA ใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่าง ๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ 2. TAMC ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่าง ๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ
ราคาประเมินที่ดินของราชการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 13090 มีราคาประเมินราชการเท่ากับ 3,400 บาทต่อตารางวา
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินเนื้อที่ดิน 11,367.80 ตารางวา 1. ราคาประเมินที่ดินโดย TSA ตามรายงานลงวันที่ 26 มกราคม 2567 เท่ากับ ตารางวาละ 42,000 บาท หรือ มูลค่ารวม (ปีเศษ) 477,448,000 บาท 2. ราคาประเมินที่ดินโดย TAMC ตามรายงานลงวันที่ 29 มกราคม 2567 เท่ากับ ตารางวาละ 40,000 บาท หรือ มูลค่ารวม 454,712,000 บาท

ที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี่ จำกัด

2.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

(1) บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ สินทรัพย์สัญญา

วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: วันที่ 1 ตุลาคม 2551																																																											
ข้อมูลของสินทรัพย์สัญญา																																																												
กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: <u>ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น</u> นางปริยัญญา ศรีธนนันท์ ร้อยละ 99.5996 นายปรเมศ รัชต์กษณ์ภักย์ ร้อยละ 0.4000 นายอนิรุทธิ์ นามไทยสงค์ ร้อยละ 0.0004 <u>กรรมการ</u> นางปริยัญญา ศรีธนนันท์																																																											
กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ 30 เมษายน 2566 (ข้อมูลจาก http://corpus.bol.co.th)	: <u>ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น</u> นางปริยัญญา ศรีธนนันท์ ร้อยละ 99.9996 นายอนิรุทธิ์ นามไทยสงค์ ร้อยละ 0.0004 <u>กรรมการ</u> นางปริยัญญา ศรีธนนันท์																																																											
ลักษณะธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์																																																											
โครงการในอดีต/ปัจจุบัน	: สินทรัพย์สัญญาเป็นเจ้าของที่ดินในโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 1 - 4																																																											
มาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	: มีสาระสำคัญดังนี้ 1. สินทรัพย์สัญญาจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินการธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะโดยสินทรัพย์สัญญาเองหรือในโครงการความร่วมมือ หรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น นอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สินทรัพย์สัญญาได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน 2. สินทรัพย์สัญญารับรองว่าสินทรัพย์สัญญาไม่มีที่ดินอื่นใดอีกนอกเหนือจากที่ดินที่ระบุไว้ดังนี้																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">โฉนดที่ดิน</th> <th rowspan="2">เลขที่ดิน</th> <th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.วา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7">ค.คันทนาขาว(คลองเกร็ด) อ.คันทนาขาว จ.กรุงเทพฯ</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>378^{1/}</td> <td>1986</td> <td>135</td> <td>231</td> <td>0</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1797^{2/}</td> <td>3120</td> <td>22</td> <td>18</td> <td>2</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>127806</td> <td>36</td> <td>1979</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>127807</td> <td>37</td> <td>1980</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>127808</td> <td>38</td> <td>1981</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">รวม</td> <td>251</td> <td>1</td> <td>14</td> </tr> </tbody> </table>		ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ไร่	งาน	ตร.วา	ค.คันทนาขาว(คลองเกร็ด) อ.คันทนาขาว จ.กรุงเทพฯ							1	378 ^{1/}	1986	135	231	0	98	2	1797 ^{2/}	3120	22	18	2	16	3	127806	36	1979	0	2	0	4	127807	37	1980	0	2	0	5	127808	38	1981	0	2	0	รวม				251	1	14
ลำดับ	โฉนดที่ดิน					เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่																																																				
		ไร่	งาน	ตร.วา																																																								
ค.คันทนาขาว(คลองเกร็ด) อ.คันทนาขาว จ.กรุงเทพฯ																																																												
1	378 ^{1/}	1986	135	231	0	98																																																						
2	1797 ^{2/}	3120	22	18	2	16																																																						
3	127806	36	1979	0	2	0																																																						
4	127807	37	1980	0	2	0																																																						
5	127808	38	1981	0	2	0																																																						
รวม				251	1	14																																																						
<p>หมายเหตุ : ^{1/} โฉนดที่ดินเลขที่ 13090 เนื้อที่ 28-1-67.8 ไร่ ที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเลขที่ 378</p> <p>^{2/} โฉนดที่ดินเลขที่ 15467 เนื้อที่ 8-2-56.0 ไร่ ที่ SENX จะซื้อในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเลขที่ 1797</p>																																																												

(2) ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างบริษัท และ สิทธิ์พฤษัญญา

คู่สัญญา	:	บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะซื้อ”) บริษัท สิทธิ์พฤษัญญา จำกัด (“ผู้จะขาย”)
เงื่อนไขบังคับก่อน	:	สัญญานี้มีผลใช้บังคับกับเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อได้มีมติอนุมัติให้ซื้อทรัพย์สินที่ ซื้อขายตามสัญญานี้แล้ว
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	:	ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 แขวง คันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.80 ตารางวา พร้อมการจำยอมบนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 เลขที่ดิน 3120 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 11410 เลขที่ดิน 102 แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว
ราคาซื้อขาย	:	ราคาค่าที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 454,712,000 บาท หากปรากฏในภายหลังจำนวนเนื้อที่ดินตามจริงมีจำนวนมากหรือน้อยกว่าที่ปรากฏใน โฉนดที่ดินที่ซื้อขาย คู่สัญญาตกลงคิดราคาค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในตารางวาละ 40,000 บาท และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคา ที่ดินดังกล่าวข้างต้น
การชำระราคา	:	ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยมีเงื่อนไขการชำระเงิน ดังนี้ 1) ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย ชำระเงินร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน เงิน 136,413,600 บาท ชำระเป็นเงินสด / เช็ค / แคนเชียร์เช็ค โดยตกลงทำสัญญาจะ ซื้อขายภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่มิมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน 2) ส่วนที่เหลือร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 318,298,400 บาท ผู้จะซื้อ จะชำระในผู้จะขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ โดยชำระเป็น เงินสด / เช็ค / แคนเชียร์เช็ค โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อ จะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
หน้าที่ของผู้ขาย	:	- ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายโดยปราศจากภาระ ติดพันให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน ภายใน 6 เดือนนับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะ ขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน - ผู้จะขายตกลงจะปลดจำนองที่ดินที่ซื้อขายจากผู้รับจำนองให้เสร็จสิ้นก่อน โอน กรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ (ปัจจุบันที่ดินปลอดจำนอง) - ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อแจ้งเปลี่ยนหรือเพิ่มชื่อผู้รับ โอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลอื่นได้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้จะซื้อจะต้อง แจ้งชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน - ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียน ภาระจำยอมบนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 เลขที่ดิน 3120 และ โฉนดที่ดิน เลขที่ 11410 เลขที่ดิน 102 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร ให้แก่ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว
คำรับรอง	:	1. ผู้จะขายยืนยันว่าที่ดินเป็นของผู้จะขายโดยชอบด้วยกฎหมาย และผู้จะขายให้คำ

	<p>รับรองแก่ผู้จะซื้อว่า นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป ผู้จะขายจะไม่ทำการใดๆ อันเป็นการก่อให้เกิดภาระผูกพันหรือภาระติดพันเหนือที่ดิน</p> <p>2. ผู้จะขายยืนยันว่านับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป หากผู้จะซื้อมีความประสงค์จะเข้าไปตรวจดูที่ดิน หรือจะรังวัดสอบเขตแนวเขตที่ดิน ผู้จะขายยินดีทำตามความประสงค์ของผู้จะซื้อทุกประการ</p> <p>3. นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป ผู้จะขายยินยอมอนุญาตให้ผู้จะซื้อเข้าไปในที่ดินตามสัญญานี้ เพื่อจัดการดำเนินการทำประโยชน์ใดๆ ได้ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อ ผู้จะขายรับว่าจะอำนวยความสะดวกและให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ทุกประการแก่ผู้จะซื้อในกรณีที่ผู้จะซื้อต้องยื่นแบบเรื่องราว คำร้องเพื่อขออนุญาตต่อทางราชการ หรือเอกชนเพื่อกระทำการหรือดำเนินการใดๆ ในที่ดินตามสัญญานี้ ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องลงยินยอมลงชื่อในเอกสารแบบเรื่องราว คำร้องหรือเอกสารที่ต้องใช้ประกอบในการยื่นขอความอนุเคราะห์ดังกล่าวทันที ตามที่ผู้จะซื้อแจ้งให้ผู้จะขายทราบ และส่งเอกสารต่างๆ เหล่านี้มาให้ผู้จะขายทุกครั้งไป</p>
<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์</p>	<p>: คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย และการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมโอน ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะชำระคนละครึ่ง (คิดเป็นค่าธรรมเนียมการโอนส่วนที่บริษัทรับผิดชอบเป็นจำนวนประมาณ 4.55 ล้านบาท) 2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ 3) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ 4) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอม ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ
<p>การผิดสัญญา</p>	<p>: หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามจำนวนและภายในกำหนดเวลา หรือปฏิบัติผิดข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินใด ๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมด โดยผู้จะขายจะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จะซื้อชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง โดยกำหนดระยะเวลาให้ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลงอย่างน้อย 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากพ้นกำหนดระยะเวลาขึ้นไปปรากฏว่า ผู้จะซื้อ ไม่ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง ผู้จะขายจึงจะบอกเลิกสัญญาและริบเงินใด ๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมดได้ ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะขายในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ</p> <p>กรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อได้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกให้ผู้จะขายคืนเงินใด ๆ ที่ได้รับชำระไว้ทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินจำนวนดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ผู้จะขายได้รับเงินจากผู้จะซื้อจนถึงวันที่ชำระเงินคืนให้แก่ผู้จะซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะซื้อในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ</p>

2.2 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท

2.2.1 โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรภายใต้การบริหารบริษัทย่อยทางตรงและบริษัทย่อยทางอ้อม 49 บริษัท กิจการร่วมค้า 42 บริษัท และบริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า 2 บริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทในเครือมีโครงการที่อยู่ภายใต้การพัฒนาทั้งสิ้น 66 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบของบริษัทจำนวน 15 โครงการ โครงการแนวสูงของบริษัทจำนวน 11 โครงการ โครงการแนวสูงของบริษัทร่วมทุนจำนวน 32 โครงการ และโครงการแนวราบของบริษัทร่วมทุนจำนวน 8 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการรวม		ยอดขายสะสม		ยอดโอนสะสม		คงเหลือขาย		ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	
		จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)
	Housing - SENA										
1	Sena Park Grand Ramindra	174	1,495	171	1,474	170	1,464	3	21	1	10
2	Sena Avenue Bangkokdee	41	183	30	134	29	128	11	50	1	6
3	Sena Ville Borommaratchachonnani Sai 5	202	976	114	601	107	560	88	375	7	41
4	Sena Park Ville Ramindra Wongwaen	218	1,328	218	1,328	218	1,328	-	-	-	-
5	Sena Shop House Phaholyothin Khukot	30	202	20	134	20	134	10	68	-	-
6	Sena Shop House Bangkae - Terdthai	59	470	50	398	50	398	9	72	-	-
7	Sena Grand Home Rangsit - Tiwanon	88	695	13	119	13	119	75	576	-	-
8	Sena Ville Lamlukka - Klong 6	215	1,049	117	493	111	468	98	555	6	25
9	Sena Viva Phetkasem Phutthamonthon - Sai 7	222	683	52	150	51	147	170	533	1	3
10	Baan Burapa Bo Win, Chonburi	227	582	11	24	11	24	216	559	-	-
11	Proud Town Bo Win, Chonburi	167	282	38	63	38	63	129	219	-	-
12	Sena Village Ramindra KM.9	297	1,515	164	857	158	818	133	658	6	39
13	Sena Village Rangsit - Tiwanon	323	1,558	19	91	18	85	304	1,466	1	6
14	Sena Ville Ramindra Phase 3	8	59	1	7	1	7	7	52	-	-
15	Sena Park Ville Ramindra Phase 2	193	1,966	1	9	-	-	192	1,957	1	9
	Total Housing Projects	2,464	13,042	1,019	5,883	995	5,743	1,445	7,159	24	140
	Condominium - SENA										
1	The Niche Mono Ratchavipha	842	2,354	838	2,341	838	2,341	4	13	-	-
2	The Niche ID @ Pakred Station	864	1,664	853	1,638	852	1,636	11	27	1	2
3	The Niche Mono Sukhumvit - Puchao	572	1,672	351	1,056	341	1,029	221	616	10	27
4	The Kith Rangsit - Tiwanon	413	473	412	472	412	472	1	1	-	-
5	Sena Kith Phetkasem - Phutthamonthon - Sai 7	237	226	232	221	229	218	5	5	3	3
6	The Kith Plus Phaholyothin Khukot Phase 2	364	428	363	426	363	426	1	1	-	-
7	Sena Kith MRT - Bangkae Phase 1	210	258	210	259	210	259	-	-	-	-
8	Sena Eco Town Rangsit - Station Phase 1	448	516	184	210	-	-	264	306	184	210
9	Sena Kith MRT Bangkae Phase 2	378	546	245	345	242	341	133	201	3	4
10	Flexi Rattanathibet	474	1,350	134	329	126	310	340	1,021	8	19
11	Sena Kith Rangsit Khlong 4	293	465	81	104	-	-	212	360	81	104
	Total Condominium Projects - SENA	5,095	9,952	3,903	7,401	3,613	7,031	1,192	2,552	290	370
	Grand Total (excluding JV)	7,559	22,994	4,922	13,284	4,608	12,774	2,637	9,710	314	510
	Housing - JV SENA Hankyu										
1	Sena Vela Thepharak	298	1,060	30	121	27	109	268	938	3	12

ลำดับ	ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการรวม		ยอดขายสะสม		ยอดโอนสะสม		คงเหลือขาย		ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	
		จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)
2	Sena Viva Chalongkrung - Latkrabang	164	812	70	246	64	228	94	566	6	19
3	Sena Vela Rattanathibet Bangbuathong	180	810	17	76	14	63	163	734	3	13
4	Sena Vela Sukhumvit Bangpu	170	954	8	41	-	-	162	913	8	41
5	Sena Viva Theparak - Bangbo	215	676	4	13	-	-	211	663	4	13
6	Sena Village Bangna KM29	352	1,894	6	31	-	-	346	1,863	6	31
7	Sena Vela Wongwaen-Bangbuathong	305	1,266	4	15	2	8	301	1,251	2	7
8	Sena Grandhome Bangna KM29	97	929	2	17	-	-	95	912	2	17
	Total Housing Projects - JV SENA Hankyu	1,781	8,401	141	560	107	408	1,640	7,840	34	152
	Condominium - JV SENA Hankyu										
1	The Niche Mono Sukhumvit - Bearing	1,275	3,941	1,274	3,936	1,274	3,936	1	5	-	-
2	The Niche Pride Taopoon Interchange	742	3,274	742	3,274	740	3,267	-	-	2	7
3	The Niche Mono Charoen Nakorn	537	1,963	536	1,957	536	1,957	1	6	-	-
4	The Niche Mono Mega Space Bangna	795	2,567	697	2,150	678	2,097	98	417	19	53
5	The Niche Mono Ramkhamhaeng	1,698	5,418	886	2,648	843	2,505	812	2,770	43	143
6	PITI Sukhumvit 101 Bangchak	168	1,292	40	243	20	128	128	1,049	20	115
7	The Niche Mono Chaeng Watthana	921	2,491	499	1,228	488	1,196	422	1,263	11	32
8	Sena Kith Theparak - Bangbo	328	347	328	347	328	347	-	-	-	-
9	Sena Kith Westgate Bangbuathong Phase 1	316	353	307	343	302	337	9	10	5	6
10	Sena Kith Chalongkrung - Latkrabang Phase 1	490	501	477	488	468	477	13	13	9	11
11	Sena Kith Chalongkrung - Latkrabang Phase 2	490	581	400	469	389	457	90	111	11	13
12	Sena Kith BTS - Saphanmai	497	712	425	609	399	567	72	102	26	43
13	Flexi Sathon - Charoen Nakhon Phase 1	479	1,269	346	911	338	891	133	358	8	20
14	Sena Kith Srinakharin - Sridan	618	855	460	581	-	-	158	274	460	581
15	Niche Mono Rama 9 Phase 1	410	1,290	146	367	116	298	264	923	30	69
16	Flexi Taopoon - Interchange	555	1,083	282	541	230	433	273	542	52	108
17	Sena Kith Rangsit - Tiwanon	735	837	154	163	-	-	581	674	154	163
18	Sena Kith Theparak - Bangbo 2 Phase 1	378	437	75	86	-	-	303	351	75	86
19	Sena Kith Phahonyothin - Navanakorn Phase 1	448	569	149	172	-	-	299	397	149	172
20	Sena Kith Westgate Bangbuathong Phase 2	474	622	14	17	-	-	460	605	14	17
21	Sena Kith Bangna KM.29 Phase 1	378	440	356	421	-	-	22	19	356	421
22	Flexi Suksawat	493	931	185	337	-	-	308	594	185	337
23	Sena Kith Rattanathibet Bangbuathong	756	1,011	112	147	47	60	644	864	65	86
24	Flexi Sathon - Charoen Nakhon Phase 2	420	1,129	93	246	85	227	327	883	8	20
25	Sena Kith Theparak - Bangbo 2 Phase 2	324	394	217	277	-	-	107	117	217	277
26	Flexi Bangna 2	807	2,307	51	154	-	-	756	2,154	51	154
27	Sena Kith Samrong	490	892	94	160	-	-	396	732	94	160
28	Flexi Riverview Charoennakorn	700	2,013	77	263	-	-	623	1,750	77	263
29	Niche Mono Bangpo	450	2,022	36	206	-	-	414	1,816	36	206
30	Cozi MRT Phetkasam 48 Phase 1	428	694	30	50	-	-	398	644	30	50
31	Niche Pride Ekkamai	879	5,741	1	5	-	-	878	5,736	1	5
32	Flexi Samrong	917	2,427	33	70	-	-	884	2,357	33	70
	Total Condominium Projects - JV SENA Hankyu	19,396	50,399	9,522	22,865	7,281	19,180	9,874	27,534	2,241	3,685
66	Grand Total SENA (including JV)	28,736	81,793	14,585	36,710	11,996	32,362	14,151	45,084	2,589	4,347

รายละเอียดข้อมูลโดยสรุปของบริษัทพิจารณาได้จากสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (บัญชี 2) และรายงานประจำปี 2567 ของบริษัทในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี

2.2.2 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท และ SENX

บริษัทและ SENX ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเช่นเดียวกัน จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกันระหว่างสองบริษัทได้ การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ SENX ในเดือนมีนาคม 2565 บริษัทได้เปิดเผยโครงการที่ทั้งบริษัท และ SENX ดำเนินการอยู่ เปิดเผยรายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาที่แต่ละบริษัทถือครองและแนวทางในการพัฒนาในอนาคตตามแผนพัฒนาโครงการของแต่ละบริษัท ซึ่งอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมต่อสภาวะการแข่งขันและสถานการณ์ทางเศรษฐกิจจนหมดที่ดินรอการพัฒนาเดิม ซึ่งที่ดินรอการพัฒนาที่แต่ละบริษัทถือครองไม่มีพื้นที่ทับซ้อนกัน โดยเมื่อที่ดินรอการพัฒนาได้ถูกพัฒนาจนหมดสิ้น บริษัทและ SENX จะไม่มีลักษณะโครงการในรูปแบบเดียวกัน

นอกจากนี้ บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางการแบ่งแยกการดำเนินธุรกิจเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตั้งแต่การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ SENX ในเดือนมีนาคม 2565 โดยบริษัทกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เพื่อแบ่งแยกขอบข่ายลักษณะธุรกิจระหว่างกัน เพื่อให้มีความชัดเจนและไม่ทับซ้อนกัน และป้องกันการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน รวมถึงประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยบริษัทมีแนวทางที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมแนวสูง และวางแผนให้ SENX พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ โดยสามารถสรุปแนวทางแบ่งแยกการดำเนินธุรกิจที่เปิดเผยในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ SENX ดังนี้

	บริษัท	SENX
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยในแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม 2. ธุรกิจเช่า เช่น อพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้าขนาดเล็ก อาคารสำนักงาน 3. ธุรกิจสนามกอล์ฟ 4. ธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ 5. ธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล 6. ธุรกิจรับบริหารโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ 7. ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่พักอาศัย 8. ธุรกิจตัวแทนและนายหน้าให้บริการ ซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ <p>และ/หรือธุรกิจอื่น ๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันกันระหว่างบริษัท และ SENX</p>	<p>ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ในแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ เป็นต้น และ/หรือธุรกิจอื่นที่ไม่ให้อัตรผลตอบแทนทางการลงทุนที่น่าพึงพอใจ โดยไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันกันระหว่างบริษัท และ SENX</p>
นโยบายการจัดซื้อที่ดิน	<p>จัดซื้อที่ดินโดยการคัดสรรตามคุณลักษณะที่ดินที่เหมาะสมว่าควรพัฒนาเป็นโครงการคอนโด หรือแนวราบ โดยคำนึงถึงผลตอบแทนที่คุ้มค่าในการลงทุนเป็นหลักในการจัดซื้อที่ดิน</p>	

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มตลาด สภาพการณ์และข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไป การกำหนดและแบ่งแยกลักษณะการประกอบธุรกิจตามที่กำหนดแนวทางไว้ในตั้งแต่การทำข้อเสนอซื้อ SENX อาจเป็นการสร้างข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจของทั้งสองบริษัท ดังนั้น เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจของทั้งสองบริษัท คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 จึงได้พิจารณาเห็นสมควรให้มีการปรับปรุงแนวทางการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทและ SENX เป็นดังนี้

	บริษัท	SENX
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยในแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม โดยจะมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่เป็นการร่วมทุนเป็นหลัก 2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ในแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ เป็นต้น ในระดับราคา Main Class ถึง Upper Class โดยจะมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่เป็นการร่วมทุนเป็นหลัก 3. ธุรกิจเช่า เช่น อพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้าขนาดเล็ก อาคารสำนักงาน 4. ธุรกิจสนามกอล์ฟ 5. ธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ 6. ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่พักอาศัย และ/หรือธุรกิจอื่น ๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันกันระหว่างบริษัท และ SENX 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ในแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ เป็นต้น ในระดับราคา High Class ขึ้นไป 2. ธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล 3. ธุรกิจรับบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4. ธุรกิจตัวแทนและนายหน้าให้บริการ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/ หรือธุรกิจอื่นที่ให้อัตราผลตอบแทนทางการลงทุนที่น่าพึงพอใจ โดยไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันกันระหว่างบริษัท และ SENX
นโยบายการจัดซื้อที่ดิน	จัดซื้อที่ดินโดยการคัดสรรตามคุณลักษณะที่ดินที่เหมาะสมว่าควรพัฒนาเป็นโครงการคอนโด หรือแนวราบ ในระดับราคาใด โดยคำนึงถึงผลตอบแทนที่คุ้มค่าในการลงทุนเป็นหลักในการจัดซื้อที่ดิน	
อื่นๆ	โครงการอาจอยู่ในทำเลเดียวกันได้แต่ระดับราคาต้องแตกต่างกันตามข้างต้น	

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจ สถานการณ์และสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงไป ประกอบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังมีอัตราการแข่งขันที่สูง มีผู้ประกอบการมากมาย ดังนั้น หากผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมองเห็นโอกาสที่ดีในการดำเนินธุรกิจในอนาคต กลุ่มบริษัทอาจต้องมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และแนวทางในการดำเนินธุรกิจ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้นของทั้งสองบริษัทเป็นสำคัญ และจะยังคงรักษามาตรการป้องกันเพื่อมิให้มีการแข่งขันระหว่างกัน โดยกลุ่มบริษัทจะนำมาเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเพื่อให้เท่าทันต่อสถานการณ์ต่อไป

นอกจากนี้ ในการสรรหาที่ดิน ความพร้อมทางการเงินในแต่ละช่วงเวลาก็ถือว่าเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการมีการแข่งขันสูงมากประกอบกับราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ในบางช่วงเวลา ทั้งบริษัท และ SENX อาจต้องมีการบริหารจัดการการซื้อที่ดินเพื่อรักษาโอกาสทางธุรกิจและความต่อเนื่องทางธุรกิจของแต่ละฝ่ายไว้ แต่อย่างไรก็ดี ทั้งสองฝ่ายจะยังคงมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างเคร่งครัด โดยกรรมการและ

ผู้บริหารของแต่ละบริษัท จะทำหน้าที่ของตนในการบริหารกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท และ SENX ตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของตน เพื่อประโยชน์สูงสุดของทั้งสองบริษัทและผู้ถือหุ้นของแต่ละบริษัท และจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ กฎเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

2.3 ความสมเหตุสมผลของรายการ

2.3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา ซึ่งที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบภายใต้แบรนด์เสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม จำนวน 226 หลัง ระบายราคา 5.0 - 6.3 ล้านบาท พัฒนาต่อเนื่องจากการโครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา ในเฟสแรก ที่เป็นโครงการลักษณะเดียวกันและเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกัน เริ่มเปิดขายโครงการไปแล้วตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 ซึ่ง ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 การก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 90 และขายบ้านได้แล้วประมาณร้อยละ 60 ของจำนวนบ้านทั้งหมดของโครงการ โดยโครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา จะพัฒนาเพื่อให้สอดคล้อง และทดแทนกับโครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา ในเฟสแรก ที่มียอดขายอยู่ในเกณฑ์ที่ดีและจะมีปริมาณบ้านเหลือขายลดลงในอนาคต จึงเป็นโอกาสของบริษัทที่จะพัฒนาโครงการต่อเนื่องเพื่อช่วงชิงส่วนแบ่งการตลาด โดยยังคงแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ทรงอิสระ เหมือนโครงการเดิมในเฟสแรก แต่จะเพิ่มการออกแบบบ้านให้มีความแตกต่างจากโครงการเดิมในฟังก์ชันการใช้งานที่ใกล้เคียงกับบ้านแฝด ในระดับราคาที่ต่ำกว่าบ้านแฝด เพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าที่เข้ามาชม โครงการบ้านแฝดแต่ติดขัดในเรื่องงบประมาณที่ไม่เพียงพอ ซึ่งถือว่าทาวน์เฮ้าส์ทรงอิสระมีส่วนช่วยตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้ากลุ่มดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ การเลือกพัฒนาโครงการใหม่ต่อเนื่องบนที่ดินที่จะซื้อซึ่งตั้งอยู่ในทำเลเดิมของบริษัทที่มีโครงการบ้านจัดสรรหลายโครงการรวมกันอยู่นั้น ยังช่วยสร้างจุดแข็งด้านความหลากหลายของสินค้าในระดับราคาที่แตกต่างกันรวมอยู่ในทำเลเดียวกัน เพื่อให้สามารถตอบสนองความสามารถในการซื้อของลูกค้าที่แตกต่างกันได้

แผนผังโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Sena Park Residences ในทำเลรามอินทรา กม.9



โครงการ Sena Park Residences รามอินทรา เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในท่าเลรามอินทรา กม.9 ภายใต้การดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ที่เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2556 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรแนวราบโครงการต่าง ๆ ดังนี้

1) โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา เป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 174 หลัง ระดับราคา 8.0 - 12.0 ล้านบาท ตั้งอยู่ด้านหน้าสุดของโครงการ ซึ่ง ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมดและเหลือบ้านรอจำหน่ายจำนวน 1 หลัง

2) โครงการเสนาพาร์ค วิลด์ รามอินทรา เป็นโครงการบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว จำนวน 218 หลัง ระดับราคา 6.0 - 8.0 ล้านบาท ตั้งอยู่ด้านในถัดจากโครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา โดยโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมดและโอนขายได้หมดทั้งโครงการแล้ว ในปี 2566

3) โครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา เป็นโครงการทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว จำนวน 297 หลัง ระดับราคา 4.69 - 5.5 ล้านบาท ตั้งอยู่ด้านในสุดของโครงการ ซึ่ง ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง แล้วเสร็จประมาณร้อยละ 90 และมีบ้านที่ขายได้แล้วประมาณร้อยละ 60 ของจำนวนบ้านทั้งหมดของโครงการ

4) โครงการเสนาพาร์ค วิลด์ 2 รามอินทรา เป็นโครงการบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว จำนวน 193 หลัง ระดับราคา 7.9 - 10.0 ล้านบาท ตั้งอยู่ด้านข้างถัดจากโครงการเสนาพาร์ค วิลด์ รามอินทรา ซึ่ง ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง แล้วเสร็จประมาณร้อยละ 28 และมีบ้านที่ขายได้แล้ว (Pre - sale 1 หลัง) ประมาณร้อยละ 0.5 ของจำนวนบ้านทั้งหมดของโครงการ โดยมีกำหนดเปิดการขายโครงการอย่างเป็นทางการในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2567

5) โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ 2 รามอินทรา เป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 169 หลัง ระดับราคา 10 - 18 ล้านบาท ตั้งอยู่ตรงข้ามโครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา ซึ่ง ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง และคาดว่าจะเริ่มเปิดขายโครงการได้ภายในไตรมาสที่ 3 - 4 ปี 2567

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการซื้อที่ดินของบริษัทในครั้ง บริษัทจะนำมาพัฒนาเป็นโครงการใหม่ ได้แก่

6) โครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา เป็นโครงการทาวน์โฮม จำนวน 226 หลัง ระดับราคา 5.0 - 6.3 ล้านบาท ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามเชื่อมกับโครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ 2 รามอินทรา และอยู่ด้านในถัดจากโครงการเสนาพาร์ค วิลด์ 2 รามอินทรา ซึ่งจะเป็นโครงการที่ต่อเนื่องจากโครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา (เฟส 1) ที่มีลักษณะของโครงการใกล้เคียงกัน และจะสร้างบนที่ดินที่บริษัทจะเข้าซื้อในครั้ง

จากความสำเร็จของการดำเนินโครงการ Sena Park residences ซึ่งเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ในท่าเลรามอินทรา กม.9 ดังกล่าว ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบหลายโครงการ ทั้งโครงการทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ที่มีแบบบ้านและขนาดบ้านที่หลากหลาย ในระดับราคาที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ที่ช่วยสร้างโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการและกำลังซื้อที่แตกต่างกันได้ครอบคลุมมากขึ้น การเลือกซื้อที่ดินที่ตั้งในบริเวณโครงการ Sena Park Residences ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพเหมาะสมในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร สภาพแวดล้อมบริเวณที่ดินซึ่งส่วนใหญ่ได้พัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแล้ว มีการสร้างสาธารณูปโภครอบและทางผ่านเข้าออกไว้อย่างครบครัน มีบรรยากาศของการอยู่อาศัยที่เป็นชุมชน จึงเป็นจุดดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาเยี่ยมชม และกระตุ้นการตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการได้ดี อีกทั้งการพัฒนาโครงการต่อเนื่องในท่าเลเดิมซึ่งมีหลายโครงการของกลุ่มบริษัทหลายโครงการอยู่แล้ว ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการโครงการได้ง่าย สะดวกขึ้น และสามารถ

ประหยัดค่าใช้จ่ายจากการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกด้านนอกโครงการร่วมกันหลายโครงการ ทำให้ต้นทุนต่อหน่วยของการพัฒนาโครงการลดลง

ภาพถ่ายอย่างแบบบ้านในโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำรายการ



2.3.2 ข้อดีและข้อค้อยของการทำรายการ

1) ข้อดีของการทำรายการ

1.1) มีที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากโครงการเดิม

ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น การจัดหาที่ดินล่วงหน้าเพื่อวางแผนในการพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญมาก ซึ่งโดยปกติที่ดินจะมีแนวโน้มการปรับราคาเพิ่มขึ้นทุกปี และการรวบรวมที่ดินให้ต่อเนื่องเป็นแปลงใหญ่ทำได้ยากขึ้น โดยเฉพาะที่ดินในเขตเมือง ทำให้บริษัทจำเป็นต้องมีการวางแผนจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการตามแผนงานของบริษัท ต้องมีความระมัดระวังในการจัดซื้อที่ดิน และมีความมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำเลที่จะซื้อ รวมทั้งต้องพัฒนาโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา เพิ่มขึ้น สามารถนำที่ดินมาพัฒนาโครงการใหม่ตามแผนงานของบริษัทได้อย่างทันท่วงที เพื่อให้ต่อเนื่องจากโครงการเดิมที่ได้รับความนิยม มียอดขายโครงการอยู่ในเกณฑ์ดี และในอนาคตจะมีจำนวนบ้านเหลือขายลดลง โดยบริษัทไม่ต้องเสียเวลาในการสรรหา รวบรวมที่ดิน และการเจรจาต่อรองเพื่อซื้อที่ดินกับผู้จำหน่ายที่ดินรายอื่น ลดความเสี่ยงจากการไม่มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องในทำเลเดิม และความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ซึ่งที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้มีเนื้อที่รวม 28-1-67.8 ไร่ ซึ่งเป็นขนาดที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการแนวราบโครงการใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทวางแผนก่อสร้างและเปิดขายโครงการใหม่ให้มีความสอดคล้องและต่อเนื่องกับโครงการเสนาวิลเลจ รามอินทรา (เฟส 1) โดยวางแผนพัฒนาเป็นโครงการทาวน์โฮม เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในระดับเดียวกับโครงการในเฟส 1 ดังกล่าว เพื่อให้กลุ่มบริษัทมีสินค้าในหลายระดับราคาในทำเลเดียวกัน ช่วยสร้างโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการและกำลังซื้อที่แตกต่างกันได้ครอบคลุมมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

1.2) ทำเลที่ตั้งของที่ดินมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากสินทรัพย์ธัญญาในครั้งนี้ เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณย่านรามอินทรา กม.9 ซึ่งเป็นทำเลที่ดี มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก อยู่ใกล้แหล่งงาน และแหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย โดยที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้ถนนเลียบทางด่วนกาญจนาภิเษก สามารถเชื่อมต่อกับถนนรามอินทราช่วงบริเวณ กม.9 ได้โดยสะดวกด้วยทางลัด “เสนาพาร์ค อเวนิว” ซึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวกว่า 10 ไร่ ภายใต้การดูแลของบริษัท สามารถผ่านเข้าออกได้ตลอด 24 ชั่วโมง รวมทั้งตั้งอยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น โรงเรียนเทคโนโลยีดุสิต โรงเรียนวัดคูบัวอน โรงเรียนประชาราษฎร์ โรงเรียนสาธิตพัฒนา โรงเรียนบดินทร์เดชา สิงห์ สิงหเสนี 2 ศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์ ศูนย์การค้าเดอะพารามาตร-รามอินทรา ตลาดนัดบิ๊กซี-รามอินทรา โรงพยาบาลสินแพทย์ โรงพยาบาลนพรัตน์ราชธานี โรงพยาบาลพญาไท นวมินทร์ สนามกอล์ฟปัญญารามอินทรา สวนสัตว์เปิดซาฟารีเวิลด์ สวนน้ำและสวนสนุก Siam Amazing Park วัดคูบัวอน และสถานีตำรวจนครบาลคันนายาว เป็นต้น อีกทั้งอยู่ในทำเลที่มีความสะดวกสบายจากการเดินทางที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู สถานีรามอินทรา กม.9 (ใกล้กับโรงพยาบาลสินแพทย์ ซอยรามอินทรา 83 และ รามอินทรา 85) โดยมี Shuttle Car รับส่งระหว่างโครงการของเสนาและสถานีรถไฟฟ้าดังกล่าว

นอกจากนี้ ที่ดินที่จะซื้อซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences ที่เป็นการรวมกลุ่มหมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการของบริษัทในทำเลดังกล่าว ซึ่งมีบ้านที่ขายได้และมีผู้อยู่อาศัยแล้วจำนวนมาก มีบรรยากาศของการอยู่อาศัยที่เป็นชุมชนภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดี ส่งเสริมกันและกันในแต่ละโครงการ จะช่วยดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาชมโครงการ และกระตุ้นการตัดสินใจซื้อบ้านได้ดี ซึ่งจากทำเลที่ตั้งที่มีปัจจัยบวกดังกล่าว ทำให้การพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะซื้อใน

ครั้งนี้ มีศักยภาพและเป็นที่น่าสนใจของตลาด และคาดว่าจะสามารถสร้างยอดขายและผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทได้ในอนาคต

1.3) สร้างโอกาสทางการตลาดอย่างต่อเนื่องจากกลยุทธ์การตลาดที่มีความหลากหลายของสินค้าและระดับราคาที่แตกต่างกัน

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้อยู่ติดถนนภายในบริเวณโครงการ Sena Park Residences ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท บนที่ดินท่าเลรามอินทรา กม.9 ที่มีโครงการบ้านจัดสรรแนวราบหลากหลายประเภท ทั้งทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการที่หลากหลายและกำลังซื้อที่แตกต่างกันของผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มได้อย่างครอบคลุม ซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์การตลาดเพื่อสร้างการเข้าถึงของกลุ่มลูกค้าได้กว้างขวางมากขึ้น โครงการบ้านจัดสรรดังกล่าวประกอบโครงการที่ดำเนินการไปแล้วทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการรวมทั้งสิ้น 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา (เฟส 1 - 2), โครงการเสนาพาร์ค วิลด์ รามอินทรา (เฟส 1 - 2) และ โครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา (เฟส 1) สำหรับที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ภายใต้แบรนด์เสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา รายละเอียดแต่ละโครงการสรุปได้ ดังนี้

โครงการในทำเล Sena Park Residences รามอินทรา กม.9	ประเภทบ้านจัดสรร ระดับราคา	ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 (จำนวนหลัง)			สถานะโครงการ
		จำนวนบ้านทั้งหมด	จำนวนบ้านขายแล้ว	จำนวนบ้านเหลือขาย	
1. เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา	บ้านเดี่ยว 8 - 12 ล้านบาท	174	173 (99.43%)	1 (0.57%)	สร้างเสร็จแล้ว
2. เสนาพาร์ค วิลด์ รามอินทรา	บ้านแฝด บ้านเดี่ยว 6 - 8 ล้านบาท	218	218 (100%)	0 (0%)	ขายหมดแล้ว
3. เสนา วิลเลจ รามอินทรา	ทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว 4.69 - 5.5 ล้านบาท	297	177 (59.60%)	120 (40.40%)	ระหว่างก่อสร้าง แล้วเสร็จ 90%
4. เสนาพาร์ค วิลด์ 2 รามอินทรา	บ้านแฝด บ้านเดี่ยว 7.9 - 10 ล้านบาท	193	1 (0.52%)	192 (99.48%)	ระหว่างก่อสร้าง แล้วเสร็จ 28% เปิดขายเป็นทางการ Q1/2567
5. เสนาพาร์ค แกรนด์ 2 รามอินทรา	บ้านเดี่ยว 10 - 18 ล้านบาท	169	-	-	กำหนดเปิดขายในช่วง ประมาณ Q3-4/2567
6. เสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา	ทาวน์โฮม 5 - 6.3 ล้านบาท	226	-	-	ที่ดินที่จะซื้อ

โครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อครั้งนี้ เป็นโครงการทาวน์โฮม ระดับราคา 5.0 - 6.3 ล้านบาท เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 50,000 - 100,000 บาท เพื่อให้สามารถรองรับทดแทน ต่อจากโครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา (เฟส 1) ที่ได้เริ่มเปิดขายโซนแรกตั้งแต่ปลายปี 2564 จนถึง ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 90 และในอนาคตจะมีบ้านเหลือขายในโครงการลดลง การเข้ามาทดแทนของโครงการใหม่ดังกล่าว จะทำให้โครงการโดยรวมของกลุ่มบริษัทในทำเลของ Sena Park Residences ที่เปิด

ขาย มีสินค้าครอบคลุมบ้านหลากหลายประเภท และระดับราคาที่แตกต่างกันได้ เพื่อสร้างโอกาสทางการตลาดจากการมีสินค้าที่หลากหลายได้อย่างต่อเนื่อง

1.4) เพิ่มโอกาสในการทำการตลาดจากฐานลูกค้าเดิม

การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทในครั้งนี้นี้ บริษัทสามารถทำการตลาดต่อยอดจากฐานลูกค้าเดิมของโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 และโครงการอื่น ๆ ของกลุ่มบริษัท ให้ช่วยแนะนำ บอกต่อโครงการใหม่แก่ผู้ที่สนใจซื้อบ้านในทำเลรามอินทราดังกล่าว ซึ่งถือเป็นการช่วยประชาสัมพันธ์ที่น่าเชื่อถือและเป็นการส่งเสริมทางการตลาดที่แข็งแกร่งให้กับกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ จากประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 อย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานานกว่า 10 ปี และประสบความสำเร็จได้รับการตอบรับที่ดีทุกโครงการ จึงทำให้บริษัทมีความชำนาญในพื้นที่ มีจำนวนฐานลูกค้าที่สนใจบ้านจัดสรรในทำเลดังกล่าวจำนวนมาก ทั้งที่เคยซื้อโครงการเดิมและลูกค้าที่เคยเยี่ยมชมโครงการต่าง ๆ ซึ่งสามารถนำมาต่อยอดในการทำการตลาดสำหรับโครงการใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.5) สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ด้านนอกโครงการ ได้คุ้มค่าและประหยัดมากยิ่งขึ้น

การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทในครั้งนี้นี้ บริษัทจะได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการในบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิมในทำเล Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 ซึ่งประกอบด้วยบ้านจัดสรรหลายโครงการของกลุ่มบริษัท ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการโครงการได้ง่ายและสะดวกมากขึ้น สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายจากการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ด้านนอกโครงการร่วมกันได้อย่างคุ้มค่าและประหยัดยิ่งขึ้นจากการปันส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัยประตูด้านหน้าโครงการที่ใช้ร่วมกัน การดูแลพื้นที่ถนนการจราจรที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนรามอินทรา การดูแลสวนด้านนอกโครงการที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการโดยรวม ทำให้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนต่อหน่วยของโครงการลดลง และมีอัตราผลตอบแทนและกำไรที่สูงขึ้น

1.6) โอกาสเพิ่มรายได้ และกำไรในอนาคต

บริษัทวางแผนพัฒนาที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้นี้ เพื่อพัฒนาให้เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภททาวน์โฮม ระดับราคา 5 - 6.3 ล้านบาท โดยคาดการณ์ระยะเวลาการเริ่มรับรายได้ของโครงการในช่วงประมาณปลายไตรมาส 3 ของปี 2568 และการขายโครงการจะแล้วเสร็จในช่วงปลายไตรมาส 3 ของปี 2571 มีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,274 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการดำเนินโครงการดังกล่าว เพิ่มเติมจากโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2,109.50 ล้านบาท รายได้จากค่าเช่าและบริการ 1,297.28 ล้านบาท รายได้จากธุรกิจโซเชียล 169.77 ล้านบาท รายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์⁷ 84.63 ล้านบาท และรายได้อื่น⁸ 199.31 ล้านบาท รวมทั้งมีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า 512.17 ล้านบาท

⁷ รายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ เป็นรายได้จากการเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้าแบรนด์ NETA แบบครบวงจร มี Showroom ตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท-อ่อนนุช 75 ให้บริการเป็นที่ปรึกษาด้านการขาย บริการจุดชาร์จไฟฟ้า EV Charger บริการหลังการขาย แบบครบวงจร และศูนย์บริการซ่อมสีและตัวถัง ตลอดจนให้คำแนะนำในการใช้รถไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

⁸ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากกรรับเงินจอง เงินดาวน์ เงินทำสัญญาจากลูกค้าที่ผิดสัญญา รายได้จากดอกเบี้ย เป็นต้น

2) ข้อดีของการทำรายการ

2.1) มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้มีมูลค่ารวม 454.71 ล้านบาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันที่ 26 เมษายน 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) บริษัทจะชำระเงินมัดจำร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 136.41 ล้านบาท และในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) บริษัทจะชำระเงินส่วนที่เหลือร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 318.30 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังต้องใช้เงินลงทุนในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว โดยบริษัทมีแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ หรือประมาณร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และแหล่งเงินทุนส่วนที่เหลือมาจากเงินทุนภายในกิจการของบริษัท ซึ่งการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้น โดยประมาณการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ลงทุนพัฒนาโครงการดังกล่าว (รวมค่าซื้อที่ดิน) ประมาณ 541.31 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวประมาณ 41.65 ล้านบาท คำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 5.87 ต่อปี ระยะเวลากู้ยืมเงินประมาณ 4 ปี

นอกจากนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอนาคตตามการประกาศเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นแบบลอยตัว ซึ่งมีผลให้โครงการมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทได้

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 15,224.88 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 10,267.07 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.48 เท่า โดยคาดว่าจะการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้ง นี้ ซึ่งรวมถึงการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 541.31 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาซื้อที่ดินรวมต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม หนี้สินดังกล่าว ไม่ได้เข้ามาพร้อมกันทั้งจำนวน เนื่องจากเงินกู้ยืมที่นำมาใช้พัฒนาโครงการจะมีการทยอยเบิกและทยอยชำระคืนตามกำหนดเวลา การเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.54 เท่า (คำนวณโดยใช้ประมาณการหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น และใช้ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว คาดว่าจะไม่ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 2.50 เท่า ซึ่งเป็นอัตราสูงสุดตามเงื่อนไขในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดคสทิสสำหรับหุ้นกู้ของบริษัทและตามสัญญาเงินกู้ที่บริษัททำกับธนาคารพาณิชย์ และจากการวิเคราะห์ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการในช่วง 5 ปีข้างหน้า (ปี 2567 - 2571) บริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้ที่ใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการในครั้งนี้ได้ และคาดว่าบริษัทจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดคสทิสของหุ้นกู้และตามสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ได้

2.2) มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลง

บริษัทวางแผนการใช้แหล่งเงินทุนในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประมาณร้อยละ 30 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 232.67 ล้านบาท มาจากเงินทุนภายในกิจการของบริษัท ซึ่งจะทยอยใช้เงินตามกำหนดชำระค่าที่ดินและตามแผนงานการพัฒนาโครงการ ซึ่งอาจมีผลทำให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงในช่วงเวลาที่ต้องใช้เงินทุนดังกล่าว รวมทั้งอาจมีสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงในช่วงเวลาที่ต้องชำระคืนเงินกู้ยืมของ

โครงการด้วย ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,449.54 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าเพียงพอต่อการดำเนินโครงการได้ นอกจากนี้ ผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินจากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามกำหนดเวลาอาจลดลง เนื่องจากในช่วงการชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนใหญ่เป็นช่วงเวลาที่การก่อสร้างโครงการทยอยแล้วเสร็จและมีการขายบ้านได้ ทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการดำเนินโครงการ

2.3) มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

เนื่องจากบริเวณโดยรอบที่ดินที่จะซื้อเพื่อนำมาพัฒนาโครงการทาวน์โฮมของบริษัทนั้น มีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่กำลังพัฒนาและเปิดขายโครงการในลักษณะเดียวกับโครงการของบริษัทดังกล่าว หลายโครงการและในอนาคตมีความเป็นไปได้ที่จะมีโครงการใหม่ของผู้ประกอบการรายอื่นหรือคู่แข่งรายใหม่ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อยอดขายโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ รวมทั้งบริษัทอาจได้รับความเสี่ยงจากผลกระทบด้านลบต่ออุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความถดถอยของภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ การลดลงของกำลังซื้อและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงของภาครัฐที่ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ และภาวะโรคระบาด เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการ และอาจทำให้การขายโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ โครงการอาจมีความเสี่ยงจากต้นทุนพัฒนาและก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น (Cost Overrun) เช่น การเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน ความล่าช้าของโครงการ และการเพิ่มขึ้นต้นทุนการเงิน เป็นต้น ที่ทำให้โครงการมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งอาจมีความเสี่ยงจากการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งก่อนเริ่มโครงการ บริษัทใช้ความละเอียดรอบคอบในการดำเนินงาน โดยมีฝ่ายงานประสานงานราชการเตรียมเอกสาร ฝ่ายกฎหมายภายในตรวจสอบเอกสารขออนุญาตที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ความสำเร็จของโครงการนอกจากจะขึ้นกับตัวอสังหาริมทรัพย์ และความสามารถในการบริหารจัดการโครงการแล้ว ยังขึ้นกับปัจจัยต่าง ๆ ดังที่กล่าวข้างต้น ซึ่งบางอย่างเป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่เหนือการควบคุมของฝ่ายบริหาร ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการ ก็อาจส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และ/หรือ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการเพิ่มขึ้น ซึ่งมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

อย่างไรก็ตาม ด้วยประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่ผ่านมา และการศึกษารายละเอียดความเป็นไปได้ของโครงการ การประเมินคู่แข่ง (Supply) และความต้องการของกลุ่มผู้บริโภค (Demand) อย่างรอบคอบ รวมทั้งในการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการได้มีการกำหนดค่าเผื่อการปรับขึ้น (Contingency Cost) ไว้สำหรับเหตุการณ์ที่ส่งผลให้ต้นทุนเพิ่มขึ้น ซึ่งช่วยลดผลกระทบจากความเสียดังกล่าวลงได้ และทำให้โอกาสการดำเนินงานของโครงการที่จะเบี่ยงเบนไปจากแผนงานประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ อาจเกิดขึ้นได้ค่อนข้างต่ำ

2.4) มีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน

เนื่องจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทจะไม่สามารถที่จะรับรู้รายได้จากการขายโครงการได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว ซึ่งถือเป็นลักษณะปกติของการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ประกอบกับในช่วงแรกของการดำเนินโครงการจะมีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง เช่น ค่า

ออกแบบก่อสร้าง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นต้น ดังนั้น ในช่วงแรกของการดำเนินโครงการอาจมีผลขาดทุนเกิดขึ้นได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและงบการเงินของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวอาจลดลงได้ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่นที่เริ่มทยอยก่อสร้างเสร็จ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และสามารถทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัทมากนัก

2.5) ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทในครั้งนี้ จัดเป็นรายการขนาดใหญ่ มีมูลค่าของรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย (ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ภักดิ์ภักดิ์ ซึ่ง ณ วันที่ 27 เมษายน 2566 ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 233,765,022 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 16.21 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท) บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งหากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทจะไม่สามารถเข้าทำรายการได้ แต่จะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดเตรียมการเข้าทำรายการ โดยสูญเปล่า เช่น ค่าว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมาย ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรายงานและการประชุมผู้ถือหุ้น ค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น และการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องสูญเสียเวลาของบุคลากรในการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

2.3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก

ข้อดีและความจำเป็นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1) สามารถจัดทำที่ดินที่มีขนาดเหมาะสมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่แบบรวมกลุ่มโครงการในทำเลเดียวกันได้

การซื้อที่ดินของบริษัท จำนวน 28-1-67.8 ไร่ จากสินทรัพย์สัญญา จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้น เพื่อนำมาพัฒนาโครงการทาวน์โฮมในเฟสใหม่ต่อเนื่องจากโครงการในเฟสแรก ที่ได้ดำเนินการไปแล้วบางส่วนและเปิดขายมาตั้งแต่ปลายปี 2564 โดยจะเป็นโครงการที่อยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการในเฟส 1 ภายในโครงการ Sena Park Residences ซึ่งเป็นโครงการดั้งเดิมของกลุ่มบริษัทในทำเลรามอินทรา กม.9 ที่ประสบความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่หลายโครงการในทำเลดังกล่าว มีบ้านที่ขายได้แล้วและมีผู้อยู่อาศัยแล้วจำนวนมาก เป็นชุมชนขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยเพิ่มศักยภาพให้แก่ที่ดินส่วนที่เหลือภายในบริเวณโครงการ ซึ่งรวมถึงที่ดินที่บริษัทจะซื้อ โดยสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพต่าง ๆ ที่เป็นทางผ่านเข้าถึงที่ดินที่จะซื้อมีความร่มรื่น สวยงาม น่าอยู่อาศัย ช่วยเพิ่มแรงจูงใจแก่ลูกค้าที่จะเลือกซื้อโครงการใหม่ในพื้นที่บริเวณเดียวกันนี้ได้ นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการใหม่ในพื้นที่ต่อเนื่องกับพื้นที่โครงการเดิมที่กลุ่มบริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน จะทำให้บริษัทได้ประโยชน์สูงสุดจากการรวมกัน (Synergy) รวมถึงความคล่องตัวในการดำเนินงานต่าง ๆ และการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ซึ่งหากเปรียบเทียบการทำรายการในลักษณะดังกล่าวกับบุคคลภายนอกแล้ว จะเห็นได้ว่าเกิดขึ้นได้ยากที่จะมีที่ดินแปลงอื่นของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นที่ดินในบริเวณเดียวกันที่เหมาะสมกับการนำมาพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องตามแผนงานของบริษัท รวมทั้งบริษัทก็ไม่ได้

รับการติดต่อจากเจ้าของที่ดินอื่นใดที่จะทำให้ได้มาซึ่งที่ดินในทำเลเดียวกับที่ต้องการนี้ และมีลักษณะหรือเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้

2. มีความคล่องตัวในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากสินทรัพย์สัญญาามีประสบการณ์ในการซื้อขายทรัพย์สินที่ดินระหว่างกันกับบริษัทมาก่อน และมีประสบการณ์ที่ดีในการทำงานร่วมกันในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งจะทำให้เกิดความคล่องตัวในการเจรจาต่อรอง การจัดเตรียมเอกสาร สัญญา และความร่วมมือในการประสานงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสิทธิภาพ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ที่มากกว่าเมื่อเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการดังกล่าวและการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ที่มากกว่า

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ในราคาที่เท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับ 41,000 บาทต่อตารางวา

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของบริษัทในการเจรจา ต่อรองราคา และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ที่จะป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี รวมทั้งราคาซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาที่อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเฉลี่ยของการประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว อีกทั้งการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของบริษัทในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. มีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น จากการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นขนาดรายการขนาดใหญ่ มีมูลค่าของรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทจึงมีภาระหน้าที่ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก จากการทำตามหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2) เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์

(3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว จึงทำให้บริษัทมีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ในมูลค่ารวม 454.71 ล้านบาท และเงินลงทุนที่จะใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการรวมประมาณ 352.84 ล้านบาท โดยมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการจากเงินทุนภายในบริษัทและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ หรือประมาณ 242.27 ล้านบาท และ 565.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในส่วนของเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน บริษัทจะนำที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

หากพิจารณาความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,449.54 ล้านบาท มีกระแสเงินสดโดยพิจารณาจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ต้นทุนทางการเงิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Earning before interest, tax, depreciation and amortisation : EBITDA) ในปี 2566 ประมาณ 1,100.61 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาเงินกู้สำหรับซื้อที่ดินและดำเนินโครงการบนที่ดินที่จะซื้อกับสถาบันการเงิน ซึ่งคาดว่าบริษัทจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการทำรายการในครั้งนี้

2.4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

2.4.1 ความเป็นธรรมของราคาซื้อขายที่ดิน

(ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน

บริษัทจะซื้อที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือเท่ากับ 11,367.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนสาธารณะจำยอม เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว เพื่อนำไปพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ ในราคาค่าที่ดิน 454,712,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี่ จำกัด (“TSA”) และบริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีราคาประเมินที่ดินเท่ากับตารางละ 42,000 บาท และ 40,000 บาท ตามลำดับ ดังนี้

ผู้ประเมินราคาอิสระ	วิธีการประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท / ตร.วา)	ราคาประเมิน เฉลี่ยของผู้ ประเมิน 2 ราย (บาท / ตร.วา)	ราคาซื้อขาย (บาท / ตร.วา)	ส่วนต่างของราคาซื้อ ขายเทียบกับราคา ประเมินเฉลี่ย (บาท/ ตร.วา)
1. TSA	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	42,000	41,000	40,000	(1,000)
2. TAMC	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	40,000			

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาตลาดหรือราคายุติธรรม (Fair Value) ที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นราคาที่เหมาะสม ที่จะใช้อ้างอิงสำหรับการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ได้ และสามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ดี ซึ่งราคาประเมินที่ดินโดย TSA และ TAMC เท่ากับตารางวาละ 42,000 บาท และ 40,000 บาท ตามลำดับ คิดเป็นราคาประเมินเฉลี่ยเท่ากับตารางวาละ 41,000 บาท ดังนั้น ราคาในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับตารางวาละ 40,000 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ 2.44) จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

สรุปรายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน

ทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคา ประกอบด้วยที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 13090 เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือเท่ากับ 11,367.8 ตารางวา ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ TSA ตามรายงานเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2567 และ TAMC ตามรายงานเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สรุปรายละเอียดการประเมินได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	ลักษณะของทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	
			TSA	TAMC
วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดิน 1 โฉนด เลขที่ 13090 เนื้อที่รวม 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่ในซอยโครงการ SENA Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า มีลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม 	สินทรัพย์สัญญา	477,448,000 บาท (พิเศษ) (42,000 บาท/ตรว.)	454,712,000 บาท (40,000 บาท/ตรว.)
	ราคาประเมินราชการ		3,400 บาทต่อตารางวา	

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย TSA

TSA ได้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับ ข้อมูลตลาดว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง สภาพแวดล้อม ขนาดแปลงที่ดิน ถนนและสาธารณูปโภค เป็นต้น และทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weight Quality Score (WQS) เป็นต้น

TSA ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมทั่วไป ขนาดที่ดิน หน้ากว้างของที่ดิน ระดับที่ดิน ถนนผ่านหน้าที่ดิน สาธารณูปโภค ข้อจำกัดทางกฎหมาย และความเหมาะสมในการใช้หรือศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน ก็จะให้น้ำหนักของปัจจัยนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย TSA จะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของ

การคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน TSA ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 7 ข้อมูล แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 3 ข้อมูล มีราคาซื้อขาย และ/หรือราคาเสนอขายระหว่าง 30,000 - 70,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด รายละเอียดของทรัพย์สินที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่า มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ภายในโครงการเสนาพาร์ค เรสซิเดนซ์	ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก	ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก	ซอยพระยาสุเรนทร์ 35
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	28-1-67.8 ไร่ (11,367.8 ตรว.)	21-2-54 ไร่ (8,654 ตรว.)	11-2-1 ไร่ (4,601 ตรว.)	19-0-58 ไร่ (7,658 ตรว.)
ค่าพิกัด	13.843614 / 100.682796	13.844562 / 100.671905	13.844137 / 100.673568	13.847083 / 100.688846
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้าง	40.00 เมตร	44.00 เมตร	108.00 เมตร	261.00 เมตร
ระดับดิน	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	ต่ำกว่าระดับถนน 0.30 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร	ต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะผิวจราจร	คอนกรีต	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้างผิวจราจร / เขตทาง	12.00 เมตร / 16.00 เมตร	8.00 เมตร / 20.00 เมตร	12.00 เมตร / 20.00 เมตร	6.00 เมตร / 8.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์
ผังเมือง	พื้นที่สีเหลือง	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีเหลือง	พื้นที่สีเหลือง
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	บ้านพักคนงานชั่วคราว	ปล่อยว่าง	ปล่อยว่าง	อยู่ระหว่างพัฒนาเป็นโครงการ
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	พอใช้
ราคา (ตารางวาละ)		55,000 บาท	70,000 บาท	30,000 บาท
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย	ซื้อขายแล้วปี 2565
วัน/เดือน/ปี		17 มกราคม 2567	17 มกราคม 2567	17 มกราคม 2567

TSA ได้พิจารณาข้อมูลต่าง ๆ และแล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 3 ข้อมูล ได้แก่ ที่ดินว่างถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 1) ที่ดินว่างถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 2) และที่ดินว่างเปล่าซอยพระยาสุเรนทร์ 35 (ข้อมูลที่ 3) มาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่าง ๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ดังนี้

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สิน		
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้งทั่วไป	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อมทั่วไป	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ขนาดที่ดิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สิน		
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
หน้ากว้างที่ดิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
รูปแปลงที่ดิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ระดับที่ดิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ถนนผ่านหน้า	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ข้อบังคับทางกฎหมาย	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ศักยภาพการพัฒนา	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน

ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3		
ที่ดินจำนวน 1 แปลง						
เนื้อที่ (ตารางวา)	11,367.8	8,654.0	4,601.0	7,658.0		
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)		55,000	70,000	30,000		
ราคาต่อรอง / ปรับระยะเวลาการขาย (%)		-11%	-20%	0%		
ราคาที่ได้ปรับแก้เบื้องต้น (บาท)		48,950	56,000	30,000		
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ						
	น้ำหนัก	คะแนนเต็ม	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้งทั่วไป	15.00%	10	5 0.75	9 1.35	9 1.35	4 0.60
สภาพแวดล้อมทั่วไป	20.00%	10	7 1.40	9 1.80	9 1.80	5 1.00
ขนาดที่ดิน	10.00%	10	9 0.90	8 0.80	5 0.50	7 0.70
หน้ากว้าง	5.00%	10	3 0.15	3 0.15	7 0.35	10 0.50
รูปแปลงที่ดิน	5.00%	10	5 0.25	4 0.20	6 0.30	6 0.30
ระดับที่ดิน	10.00%	10	7 0.70	6 0.60	4 0.40	5 0.50
ถนนผ่านหน้า	10.00%	10	8 0.80	6 0.60	8 0.80	5 0.50
สาธารณูปโภค	5.00%	10	8 0.40	8 0.40	8 0.40	6 0.30
ข้อบังคับทางกฎหมาย	5.00%	10	7 0.35	7 0.35	7 0.35	7 0.35
การใช้ประโยชน์/ศักยภาพการพัฒนา	15.00%	10	6 0.90	9 1.35	10 1.50	5 0.75
คะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	100.00%	10.00	6.60	7.60	7.75	5.50
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน			1.000	0.8684	0.8516	1.2000
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว				42,509	47,690	36,000
การให้น้ำหนักการประเมิน	100.00%			34.62%	32.31%	33.08%
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก				14,715	15,408	11,908
มูลค่าที่ดินที่ประเมิน		ตารางวาละ			42,030	บาท
ยอดสุทธิ		ตารางวาละ			42,000	บาท
รวมราคาประเมินที่ดิน		เป็นเงิน			477,447,600	บาท
		(บดเศษ) เป็นเงิน			477,448,000	บาท

หมายเหตุ : ตัวเลขที่แสดงในตารางนี้ เป็นการคำนวณ และบดเศษ โดยโปรแกรมสำเร็จรูป Excel

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน เนื้อที่ดิน 11,367.8 ตารางวา (28-1-67.8 ไร่) ในราคาตารางวาละ 42,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 477,447,600 บาท หรือเท่ากับ (ปัดเศษ) 477,448,000 บาท

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย TAMC

TAMC ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน เนื่องจากลักษณะของทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาสนับสนุนทางการตลาดจำนวนมากเพียงพอ ในช่วงเวลาเดียวกันที่จะสามารถนำมาใช้เป็นมูลค่าตัวแทน โดยมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินได้

TAMC ประเมินราคาทรัพย์สินโดยใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดของที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ก็จะทำให้น้ำหนักของปัจจัยนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย TAMC จะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน TAMC ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาเสนอขายระหว่าง 50,000 - 70,000 บาท ต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยโครงการหมู่บ้าน เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา	ติดถนนเลียบริมทางด่วน กาญจนาภิเษก	ติดถนนเลียบริมทางด่วน กาญจนาภิเษก	ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบริมทางด่วน กาญจนาภิเษก	ซอยกาญจนาภิเษก 5/5
เนื้อที่ดิน (ไร่)	28-1-67.8	11-2-1	20-1-70	3-1-47	4-1-92.2
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	11,367.8	4,601	8,170	1,347	1,792.2
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	คล้ายรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปคล้ายสี่เหลี่ยม	รูปคล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 42.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 108.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 67.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 174.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 148.00 เมตร
ระดับดิน	ปรับปรุงถมดินแล้ว มี ระดับดินสูงกว่าถนน ผ่านหน้าที่ดิน ประมาณ 0.20 เมตร	ถมดินแล้ว มีระดับ ที่ดินต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับ ที่ดินต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับ ที่ดินต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร	ถมดินแล้ว มีระดับ ที่ดินเสมอนถนนผ่าน หน้าที่ดิน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 12.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร	ลูกรัง 4.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
	โทรศัพท์ และ ไฟฟ้าถนน	โทรศัพท์ และ ไฟฟ้าถนน	โทรศัพท์ และ ไฟฟ้าถนน	โทรศัพท์	โทรศัพท์ และ ไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ประโยชน์สูงสุด	โครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม และ พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)		70,000 บาท/ตารางวา	50,000 บาท/ตารางวา	50,000 บาท/ตารางวา	50,000 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข		ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล		11 มกราคม 2567	11 มกราคม 2567	11 มกราคม 2567	11 มกราคม 2567

TAMC ได้พิจารณาข้อมูลเสนอขายที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่าติดถนนเลียบริมทางด่วนกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 1 และ 2) ที่ดินว่างเปล่าซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบริมทางด่วนกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 3) และที่ดินว่างเปล่าซอยกาญจนาภิเษก 5/5 (ข้อมูลที่ 4) โดยเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่าง ๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยใช้ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
1. ทำเลที่ตั้ง	20	8	6	5	5	5
2. การเข้าถึง	10	8	8	5	5	5
3. ตำแหน่งที่ดิน	15	8	6	5	5	5
4. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	15	6	5	7	7	4
5. สภาพที่ดิน	10	7	4	5	6	5
6. โครงสร้างพื้นฐาน	5	7	7	6	6	6
7. สภาพแวดล้อม	10	8	7	6	6	5
8. การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	6	6	6
9. แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	6	6	6
รวม	100	740	615	560	570	505

หมายเหตุ: การกำหนดคะแนน (Rating Scale) 1-2 = ต่ำ 3-4 = พอใช้ 5-6 = ปานกลาง 7-8 = ดี 9-10 = ดีมาก

การปรับปัจจัย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.วา)	70,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	63,000.00	47,500.00	44,500.00	45,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	740	615	560	570	505
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.6824	0.8211	0.9018	0.8860	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	42,993.24	39,004.07	40,129.46	39,868.42	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.05	0.30	0.35	0.30	1.00

การปรับปัจจัย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	2,149.66	11,701.22	14,045.31	11,960.53	39,856.72
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)	(เปิดเผย)				40,000.00

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 11,367.8 ตารางวา (28-1-67.8 ไร่) ในราคาตารางวาละ 40,000.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม เท่ากับ 454,712,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (TSA และ TAMC)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความเหมาะสม และเหมาะสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อขายที่เปรียบเทียบได้ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเปล่า เป็นต้น โดยการประเมินราคาจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับที่ดินเปล่าที่ตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทุกข้อมูลเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบ มีการใช้ประโยชน์สูงสุดเพื่อการพัฒนาโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย / เป็นที่พักอาศัย ที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขาย ในช่วงระยะเวลาที่ทำการประเมินราคา ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่มีราคาประเมินที่แตกต่างกัน ขึ้นกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา การเลือกใช้ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ การให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยคุณภาพต่าง ๆ และการให้คะแนนของทรัพย์สินที่ประเมินและคะแนนของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งล้วนแต่มีความแตกต่างกันตามมุมมองและวิธีการพิจารณาของผู้ประเมินราคาอิสระแต่ละรายที่ได้ดำเนินการตามหลักวิชาชีพเฉพาะของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นสำคัญ

(ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 จะถูกนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ภายใต้โครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา โดยเป็นโครงการทาวน์โฮม จำนวน 226 หลัง ระดับราคา 5 - 6.3 ล้านบาท โดยมีราคาขายเฉลี่ยต่อหลังของทั้งโครงการประมาณ 5.54 ล้านบาท ใช้แบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ทรงอิสระเหมือนโครงการเดิม ในเฟสแรก (โครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา) แต่อาจมี gimmick ในการออกแบบบ้านให้มีความแตกต่างในฟังก์ชันการใช้งานเพื่อเพิ่มจุดขายของโครงการ

การพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนจากการเข้าซื้อที่ดินข้างต้น เพื่อดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการจากการประเมินกระแสเงินสดของโครงการ และพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นของการดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบกับโครงการลักษณะเดียวกันกับที่บริษัทเคยดำเนินการในอดีต

ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ บริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงแผนการขาย ประสบการณ์การดำเนินโครงการ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้บริหาร/เจ้าหน้าที่ของบริษัท ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวถูกกำหนดภายใต้

สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิและผลตอบแทนของโครงการที่ประเมินได้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานหลักในการจัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการ

โครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยแนวราบ ประเภททาวน์โฮม จำนวนรวม 226 หลัง พื้นที่ขายรวม 6,522.71 ตารางวา ขนาดเนื้อที่ที่ดินบ้านแต่ละหลังประมาณ 27 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 140 ตารางเมตร ตามแผนงานโครงการจะเริ่มลงทุนในที่ดินในเดือนพฤษภาคม 2567 เริ่มก่อสร้างในเดือนมกราคม 2568 เปิดขายในเดือนสิงหาคม 2568 เริ่มทยอยรับรู้อยู่อาศัยได้ในเดือนกันยายน 2568 และสิ้นสุดโครงการประมาณเดือนกันยายน 2571 โดยมีรายละเอียดของสมมติฐานต่าง ๆ ดังนี้

1) รายได้จากการขาย

บริษัทประมาณการราคาขายเฉลี่ยตามแผนงาน รูปแบบการก่อสร้าง และประสบการณ์การดำเนินโครงการในระดับเดียวกัน หรือโครงการเสนาวิลเลจ เฟส 1 โดยประมาณราคาขายเฉลี่ยเท่ากับ 5.54 ล้านบาทต่อหลัง ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้เฉลี่ย 6 หลังต่อเดือน เริ่มเปิดขายบ้านในเดือนสิงหาคม 2568 ซึ่งโครงการแนวราบจะมีลักษณะการพัฒนาและการขายโครงการแบ่งเป็นเฟสย่อย ๆ โดยจะทยอยก่อสร้าง และเปิดขายบ้านเป็นเฟสย่อย ๆ ซึ่งจะมีทั้งบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน/เข้าอยู่อาศัย และบ้านที่อยู่ระหว่างทยอยสร้างให้ลูกค้าได้เลือกตามความต้องการได้

ประมาณการรายได้จากการขายบ้าน แบ่งการชำระเงินของลูกค้าออกเป็น 2 ส่วน คือ (1) เงินดาวน์ร้อยละ 5 ของราคาขาย โดยชำระเงินในวันจอง และ (2) เงินโอนร้อยละ 95 ของราคาขายชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยตามประมาณการคาดว่าจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้อยู่อาศัยได้ในเดือนกันยายน 2568

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า สมมติฐานที่บริษัทใช้ในการประมาณการรายได้ เช่น ระยะเวลาโครงการ จำนวนบ้านที่ขายได้ ระยะเวลาก่อสร้าง ระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ซึ่งอ้างอิงข้อมูลการพัฒนาโครงการแนวราบระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และเป็นไปตามประสบการณ์ของบริษัทนั้น มีความเหมาะสมและเป็นไปด้วยความระมัดระวัง นอกจากนี้ ราคาขายที่กำหนดตามประมาณการมีความเป็นไปได้และเป็นระดับราคาที่แข่งขันได้ในทำเลเดียวกันเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของผู้ประกอบการรายอื่นที่มีลักษณะโครงการเป็นบ้านอยู่อาศัยแบบทาวน์โฮมในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	ราคาขาย (ล้านบาท)
1	สัมมากร อเวนิว รามอินทรา วังแหวน	ถนนกาญจนาภิเษก	ทาวน์โฮม	4.74
2	บ้านกลางเมือง รามอินทรา	ถนนกาญจนาภิเษก	ทาวน์โฮม	5.58
3	โกลดิน ทาวน์ 2 รามอินทรา-วังแหวน	ถนนกาญจนาภิเษก	ทาวน์โฮม	4.69
4	บ้านกลางเมือง รามอินทรา 83 สเตชัน	ถนนกาญจนาภิเษก	ทาวน์โฮม	5.58
5	เอเวอร์ซี้ดี รามอินทรา - จตุโชติ	ถนนกาญจนาภิเษก	ทาวน์โฮม	4.89
6	โกลดิน นีโอ 2 รามอินทรา-วังแหวน	ถนนกาญจนาภิเษก	บ้านแฝด	5.99

ที่มา : ข้อมูลการสำรวจราคาตลาดโดยฝ่ายการตลาดของบริษัท

2) ต้นทุนโครงการ

ต้นทุนโครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง ค่าออกแบบและขออนุญาต และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดมีดังนี้

- ต้นทุนที่ดิน เนื้อที่ 26-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.80 ตารางวา ประกอบด้วย ราคาซื้อที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้จำนวน 454.71 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ (ร้อยละ 1.0 ของราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าว) จำนวน 4.55 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์กันคนละครึ่ง สำหรับค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอมนั้น สินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้จะขายจะเป็นผู้ชำระทั้งหมด
- ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน มีมูลค่ารวมเท่ากับ 349.31 ล้านบาท ประมาณการจากพื้นที่ก่อสร้างรวมเท่ากับ 24,521 ตารางเมตร หรือคิดเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ยเท่ากับ 11,115 บาท/ตารางเมตร สอดคล้องกับต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ค่าก่อสร้างถนน ค่าก่อสร้างอาคารสโมสร และสระว่ายน้ำ งานสวนสาธารณะ รั้วโครงการ ค่าตกแต่งบ้านตัวอย่าง งานสาธารณูปโภคโครงการที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น มีมูลค่ารวมเท่ากับ 46.05 ล้านบาท ประมาณการจากพื้นที่ตามแบบของโครงการกับต้นทุนค่าพัฒนาต่อตารางเมตรหรือต้นทุนแบบเหมาจ่าย ทั้งนี้ ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางข้างต้นอ้างอิงจากต้นทุนค่าพัฒนาต่อตารางเมตรหรือต้นทุนแบบเหมาจ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง (Contingency Cost) ร้อยละ 1.50 ของต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านและต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง คิดเป็นจำนวน 4.78 ล้านบาท
- ค่าออกแบบและขออนุญาตเท่ากับ 3.53 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าออกแบบโครงการจำนวน 1.50 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหลังละ 6,637 บาท ค่าขออนุญาตจัดสรร ค่าขออนุญาตก่อสร้าง ค่ารังวัดและแบ่งแยกโฉนด และค่าใช้จ่ายในการติดต่องานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมจำนวน 2.03 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหลังละ 9,000 บาท
- ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 1.35 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน (Front-end fee)

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนใหญ่ กำหนดเป็นอัตราร้อยละของรายได้จากการขาย สำหรับอัตราค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอ้างอิงตามอัตราที่ทางราชการกำหนดไว้ รายละเอียดมีดังนี้

- ค่าใช้จ่ายการตลาด การขาย และ โฆษณา ประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการขาย อ้างอิง

จากประสบการณ์ของบริษัทในการบริหาร โครงการประเภทบ้านจัดสรร และสอดคล้องกับการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป

- ค่าส่งเสริมการขาย ประมาณการเท่ากับร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการขาย อ้างอิงจากอัตราที่บริษัทใช้เป็นนโยบายส่งเสริมการขายโครงการ
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3.30 ของราคาขาย และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 1 ของราคาขาย โดยบริษัทเป็นผู้รับภาระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทและผู้ซื้อเป็นผู้รับภาระคนละครึ่งร่วมกัน
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณการตามอัตรากำหนดตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยบริษัทคาดการณ์ว่าในปี 2567 ภายหลังโครงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว บริษัทจะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 0.30 ของมูลค่าที่ดินและบ้านที่อยู่ระหว่างรอขาย โดยอัตราดังกล่าวอ้างอิงตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563
- ค่าใช้จ่ายโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานขาย เป็นต้น ประมาณการเท่ากับเดือนละ 80,000 บาท ตลอดระยะเวลาโครงการ อ้างอิงจากการคาดการณ์ของบริษัทตามประสบการณ์การบริหารโครงการที่ผ่านมา และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของโครงการ ได้แก่ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าดูแลต้นไม้ ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งประมาณการเท่ากับเดือนละ 16,764 บาท ตลอดระยะเวลาโครงการ
- ค่าจัดตั้งนิติบุคคลและค่าบำรุงสาธารณูปโภค ประมาณการเท่ากับร้อยละ 7 ของค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง อ้างอิงตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางของกรมที่ดิน

4) ภาษีเงินได้

อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ของกำไรก่อนภาษี

5) ดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการอัตราดอกเบี้ยจ่ายเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเท่ากับร้อยละ 5.87 ต่อปี อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่คาดว่าบริษัทจะได้รับ

อัตราส่วนลด (Discount Rate)

อัตราคัดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเท่ากับร้อยละ 7.31 อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital) ของโครงการ ซึ่งมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC):

$$WACC = K_e(E/V) + K_d(1-t)(D/V)$$

K_e = อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 13.30

K_d = ต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการเท่ากับร้อยละ 5.93 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เท่ากับร้อยละ 5.87 ต่อปี และค่าธรรมเนียมกู้ยืม

เงิน (Front-end fee) ที่เท่ากับร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ยืมของ โครงการ (คิดเป็น
ประมาณร้อยละ 0.06 ต่อปี)

- t = ภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20
- E/V = สัดส่วนเงินทุนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 30 อ้างอิงสัดส่วนเงินทุน
เป้าหมายที่ใช้ในการดำเนิน โครงการ
- D/V = สัดส่วนเงินทุนต่อหนี้สินเท่ากับร้อยละ 70 อ้างอิงสัดส่วนหนี้สินเป้าหมายที่ใช้
ในการดำเนิน โครงการ
- V = D + E

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) :

$$K_e = R_f + \beta(R_m - R_f)$$

โดยที่ Risk Free Rate (Rf) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของ
พันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 5 ปี ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567
(สอดคล้องกับระยะเวลาโครงการ) มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.18 (ข้อมูลจาก
www.thaibma.or.th)

Beta (β) ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับ
ราคาปิดของหุ้นบริษัทย้อนหลัง 3 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.011 (ข้อมูลจาก
Bloomberg ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สอดคล้องกับ
ภาวะการลงทุนในหุ้นของบริษัทได้ดี)

Rm อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนใน
ช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในระยะสั้น (ข้อมูลจากตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2542 - 2566) ซึ่งเท่ากับร้อยละ
13.18

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุน

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการเสนา วิลเลจ 2 รวมอินทราสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571
จำนวนบ้านที่ขายได้ (หลัง)	-	28	72	72	54
กระแสเงินสดรับ	-	156,751,546	398,802,520	398,802,520	297,440,213
กระแสเงินสดจ่าย					
- ค่าที่ดินและค่าโอน	459,259,120	-	-	-	-
- ค่าก่อสร้าง	-	99,626,732	99,626,732	99,626,732	50,429,037
- ค่าออกแบบและขออนุญาต	1,807,019	460,528	460,528	460,528	345,396
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	-	8,880,280	19,591,174	19,591,174	14,527,213
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง	1,945,430	11,521,984	24,589,580	24,778,472	23,762,929
- ภาษีเงินได้	-	5,393,437	16,525,787	16,488,009	11,363,425
รวมกระแสเงินสดจ่าย	463,011,569	125,882,961	160,793,801	160,944,915	100,428,000
ดอกเบี้ยจ่าย * (1- อัตราภาษีเงินได้)	7,470,463	15,307,107	8,562,495	793,268	132,980
กระแสเงินสดสุทธิ	(455,541,106)	46,175,692	246,571,214	238,650,874	197,145,193
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(443,952,437)	41,290,751	205,465,216	185,317,116	145,190,898
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	133,311,545				
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่อปี (IRR)	17.70%				

จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเสนา วิลเลจ รวมอินทรา เฟส 2 โดยใช้อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 7.31 เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 133.31 ล้านบาท และโครงการมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 17.70 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการที่ร้อยละ 7.31 และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่ร้อยละ 5.87 ต่อปี

นอกจากนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ จะเห็นว่าโครงการเสนา วิลเลจ 2 รวมอินทรา มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณร้อยละ 31.80 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่เป็นไปตามนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบของบริษัทที่กำหนดไว้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ทำการศึกษาเพิ่มเติมโดยการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) โดยการปรับเปลี่ยนสมมติฐานบางรายการที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อประมาณการทางการเงินของโครงการ ได้แก่ การปรับลดจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือน และการปรับเพิ่มต้นทุนพัฒนาโครงการ ให้เปลี่ยนแปลงไปจากที่คาดการณ์ไว้ตามสมมติฐานหลักในการจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวข้างต้น (Base Case) ดังนี้

- 1) ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนลดลงเดือนละ 1 หลังตลอดระยะเวลาขายโครงการ หรือลดลงประมาณร้อยละ 16.67 คิดเป็นจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนประมาณ 5 หลังต่อเดือน ทำให้ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการขยายออกไปอีก 7 เดือน จากเดิมสิ้นสุดโครงการในเดือนกันยายน 2571 เป็นเดือนเมษายน 2572 และ
- 2) ประมาณการต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5
- 3) ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนลดลงเดือนละ 1 หลังตลอดระยะเวลาขายโครงการและประมาณการต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ตามสมมติฐานที่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น โครงการจะมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.19 - 31.43 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 110.45 - 123.77 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 14.85 - 16.96 ต่อปี และเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีฐาน (Base Case) จะเป็นดังนี้

โครงการบนที่ดินที่ซื้อ จากสินทรัพย์สัญญา	อัตรากำไรขั้นต้น ของโครงการ (ร้อยละ)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ของโครงการ (NPV) (ล้านบาท)	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน (IRR) (ร้อยละต่อปี)
กรณีฐาน (Base Case)	31.80	133.31	17.70
กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)			
1) ปรับลดจำนวนบ้านขายได้เดือนละ 1 หลัง	31.43	119.86	15.50
2) ปรับเพิ่มต้นทุนพัฒนาโครงการร้อยละ 5	30.57	123.77	16.96
3) ปรับลดจำนวนบ้านขายได้เดือนละ 1 หลัง และปรับเพิ่มต้นทุนพัฒนาโครงการร้อยละ 5	30.19	110.45	14.85

2.4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขในการทำรายการ ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญและความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ราคาซื้อขาย	ผู้จะซื้อ (บริษัท) และผู้จะขาย (สินทรัพย์สัญญา) ตกลงว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายมีราคาซื้อขายตามข้อตกลงเป็นเงินทั้งสิ้น 454,712,000 บาท หรือเท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา	ราคาซื้อขายมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับ 41,000 บาทต่อตารางวา
การชำระราคา	- ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย บริษัทจะชำระเงินให้แก่สินทรัพย์สัญญา จำนวนร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 136,413,600 บาท โดยตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขาย ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่บริษัทมีมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	การชำระราคามีความเหมาะสม เงื่อนไขการชำระเงินที่กำหนดให้มีชำระเงินบางส่วนเพื่อเป็นการวางมัดจำในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	<p>หุ้นประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ส่วนที่เหลือจำนวนร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 318,298,400 บาท บริษัทตกลงชำระเงินในวันที่สินทรัพย์สัญญาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัท โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน 	<p>ประชุมผู้ถือหุ้น และมีการชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน</p>
<p>การปลดจำนองที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - สินทรัพย์สัญญาจะจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายให้แก่บริษัท โดยปราศจากภาระติดพัน - สินทรัพย์สัญญาจะปลดจำนองที่ดินจากผู้รับจำนองให้เสร็จสิ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ - ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย สินทรัพย์สัญญาตกลงดำเนินการเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 11410 และ 15466 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณประโยชน์ 	<p>การปลดจำนองที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอม</p> <p>มีความเหมาะสม การปลดภาระผูกพันหรือจำนองบนที่ดินที่จะซื้อขายเป็นเงื่อนไขที่จำเป็นที่สินทรัพย์สัญญาต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน นอกจากนี้ ที่ดินที่จะซื้อขายจะต้องได้รับสิทธิภาระจำยอมบนที่ดินแปลงอื่นของสินทรัพย์สัญญา เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกโครงการ ซึ่งมีความจำเป็นต่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทบนที่ดินที่จะซื้อขายนี้</p>
<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดิน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมโอน บริษัท และสินทรัพย์สัญญาตกลงชำระคนละครึ่ง 2. ค่าธรรมเนียมภาษีธุรกิจเฉพาะหรือค่าอากรแสตมป์ สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 3. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 4. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอมสินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 	<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>มีความเหมาะสม ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไม่มีกฎหมายกำหนดว่าผู้ซื้อหรือผู้ขายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ขึ้นอยู่กับการตกลงร่วมกัน ซึ่งค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินเท่ากับร้อยละ 1 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าก็ให้ใช้ราคานั้น อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครึ่งร่วมกับผู้จะขายที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปของการซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน</p>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ มีความเป็นธรรม สมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน กับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใด ๆ โดยมีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม ไม่ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาซื้อขายที่ดิน

2.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนภายใน โครงการ Sena Park Residences ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นที่ดินที่มีศักยภาพและมีขนาดเหมาะสมกับการพัฒนาโครงการแนวราบตามแผนงานของบริษัท ซึ่งการพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลเดิมดังกล่าว เป็นการรวมกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทหลายโครงการในทำเลรามอินทรา จะช่วยสร้างจุดแข็งด้านความหลากหลายของสินค้าและระดับราคาที่แตกต่างกัน เพื่อให้ตอบสนองความสามารถในการซื้อของลูกค้าที่แตกต่างกันได้อย่างครอบคลุมต่อเนื่อง ทั้งนี้ที่ดินที่จะซื้อตั้งอยู่ภายในบริเวณโครงการ Sena Park Residences มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีบ้านในโครงการเดิมที่ขายได้และมีผู้อยู่อาศัยแล้วจำนวนมาก มีบรรยากาศของการอยู่อาศัยที่เป็นชุมชนที่ส่งเสริมซึ่งกันและกัน ในแต่ละโครงการอยู่แล้ว จะช่วยดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาชมโครงการใหม่ของบริษัทและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อได้ดี อีกทั้งยังช่วยเพิ่มโอกาสในการทำการตลาดจากฐานลูกค้าเดิมในบริเวณดังกล่าวที่มีจำนวนมาก ประกอบกับกลุ่มบริษัทจะสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ด้านนอกของโครงการ และถนนทางเข้าออก ซึ่งเป็นส่วนที่หลายโครงการของกลุ่มบริษัทใช้ประโยชน์ร่วมกันได้คุ้มค่าและประหยัดจากการปันส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน ทำให้ต้นทุนต่อหน่วยของแต่ละโครงการลดลง นอกจากนี้ ยังมีโอกาสเพิ่มรายได้และกำไรให้กับบริษัทในอนาคตจากการพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ ซึ่งจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงจากการใช้เงินทุนภายในกิจการเพื่อลงทุนบางส่วน มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ มีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน เนื่องจากในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อจะไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ได้ ซึ่งอาจมีผลให้โครงการมีผลขาดทุนในช่วงดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังมีความเสี่ยงหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ บริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการหรือที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ได้ดำเนินการไปแล้วโดยสูญเปล่า

ราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาที่มีมูลค่ารวม 454,712,000 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 40,000 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 41,000 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการทาวน์โฮมบนที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้ ภายใต้ประมาณการทางการเงินตามแผนดำเนินโครงการของบริษัท ซึ่งจากการประเมินในกรณีฐาน (Base Case) โครงการมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 31.80 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 133.31 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 17.70 ต่อปี อย่างไรก็ตาม จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) โดยการปรับลดประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนและปรับเพิ่มต้นทุนพัฒนาโครงการ จากกรณีฐาน จะได้อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.19 - 31.43 มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 110.45 - 123.77 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 14.85 - 16.96 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าวข้างต้น สูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 7.31 และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 5.87 ต่อปี จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน กับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่าง ๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

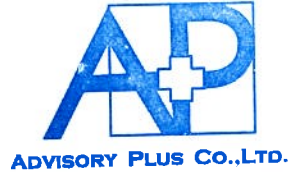
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการของบริษัท โดยการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในครั้งนี้ บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ 2 รายการ ได้แก่ 1) รายการซื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ โดย SENX และ 2) รายการซื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ โดยบริษัท จะทำให้บริษัท SENX และผู้ถือหุ้นได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ซึ่งผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด

(นางนิตาภรณ์ ฤกษ์อร่าม)

กรรมการผู้จัดการ

(นางสาวสุมาลี ตันตยาภรณ์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

การมอบฉันทะในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567

ตามที่บริษัทฯ กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ณ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) อาคารรัชฎ์ลักษณะภาคย์ ชั้น 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 เพื่อพิจารณาระเบียบวาระต่าง ๆ ดังรายละเอียดปรากฏตามหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 นั้น

บริษัทฯ ขอเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมในวันและเวลาดังกล่าว หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ท่านสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือมอบฉันทะให้แก่

- **ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ** อายุ 77 ปี ตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ ที่อยู่: บ้านเลขที่ 42 ซ.ปราโมทย์ ถนนสุวงศ์ บางรัก กรุงเทพฯ
- **นายสัมมา คีตสิน** อายุ 67 ปี ตำแหน่ง กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ที่อยู่: บ้านเลขที่ 67/347 ซอยแจ้งวัฒนะ 10 แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ (โปรดดูรายละเอียดของกรรมการอิสระที่เป็นผู้รับมอบฉันทะตาม สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 10)

เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนท่าน ซึ่งกรรมการดังกล่าวข้างต้นไม่มีส่วนได้เสียในวาระการประชุม เว้นแต่วาระพิจารณาอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดเตรียมหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. ซึ่งเป็นแบบที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบฉันทะและมีรายละเอียดชัดเจนตายตัวมายังท่านด้วยแล้ว ขอได้โปรดกรอกรายละเอียดลงในช่องว่างของผู้ที่ท่านประสงค์จะมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนและลงนามผู้มอบฉันทะ โดยในการมอบฉันทะ ท่านอาจแสดงความประสงค์ที่จะให้ออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงไว้ในหนังสือมอบฉันทะเพื่อให้ผู้รับมอบฉันทะของท่านออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของท่านก็ได้ นอกจากนี้ ยังมีหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. เป็นแบบทั่วไป ซึ่งเป็นแบบที่ง่ายไม่ซับซ้อน และหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค. ซึ่งเป็นแบบที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น โดยบริษัทฯ ได้เผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.sena.co.th เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถดึงข้อมูลมาใช้ได้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่ท่านมอบฉันทะให้กรรมการบริษัทดังกล่าวข้างต้นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน เมื่อดำเนินการแล้วโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะคืนกลับมายังบริษัทฯ ล่วงหน้าภายใน 7 วันทำการ เพื่อให้ถึงบริษัทฯ ก่อนวันประชุม ทั้งนี้ เพื่อความเรียบร้อยในการเตรียมการประชุม

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ลักษณะภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



ประวัติโดยสังเขปของกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะ

ชื่อ – สกุล : ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ
ตำแหน่งปัจจุบัน : ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
อายุ : 77 ปี
สัญชาติ : ไทย
ที่อยู่ : 42 ซอยปราโมทย์ ถนนสุขวงศ์ บางรัก กรุงเทพมหานคร

วุฒิการศึกษา :

- Master of Laws Columbia University / สหรัฐอเมริกา
- บริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- บริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมหลักสูตรกรรมการ :

1. Audit Committee Forum 2017 : The Audit Committee's Role in Compliance and Ethical Culture Oversight สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
2. Director Accreditation Program (DAP) ปี 2549 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
3. Audit Committee Program (ACP) ปี 2547 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ความสัมพันธ์กับผู้บริหาร : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้น SENA : ไม่มี

จำนวนปีที่เป็นกรรมการ : 16 ปี 4 เดือน (ตั้งแต่วันที่ได้รับแต่งตั้งครั้งแรก 23 ธันวาคม 2548 จนถึงปัจจุบัน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในกิจการอื่น :

บริษัทจดทะเบียน	กิจการอื่น (ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)	การดำรงตำแหน่งในกิจการที่แข่งขัน กัน/เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
จำนวน	ประเภทกรรมการ/ผู้บริหาร	
1	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ / บมจ.เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป	1 - ไม่มี -

ประสบการณ์ทำงาน :

- 2548 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- 2559 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ / บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- 2547 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ / บมจ.เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป
- 2539 - ปัจจุบัน ราชบัณฑิตสาขากฎหมายเอกชน / สำนักกรรมศาสตร์และการเมือง ราชบัณฑิตยสภา
-

การเข้าร่วมการประชุมปี 2566 : การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5 ครั้ง / จาก 5 ครั้ง (คิดเป็น 100%)

: การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 5 ครั้ง / จาก 5 ครั้ง (คิดเป็น 100%)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์เกล้ากษัตริย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อมในกิจการใดๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเป็นคู่สัญญา : -ไม่มี-
การมี/ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระที่เสนอในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 : วาระที่ 6 พิจารณานุมัติ
กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2567

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๑, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



ประวัติโดยสังเขปของกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะ

ชื่อ – สกุล : นายสัมมา คีตสิน
ตำแหน่งปัจจุบัน : กรรมการ และกรรมการอิสระ
อายุ : 67 ปี
สัญชาติ : ไทย
ที่อยู่ : บ้านเลขที่ 67/347 ซอยแจ้งวัฒนะ 10 แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

วุฒิการศึกษา :

- ระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา
- สอบคัดเลือกเข้าศึกษาที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้คะแนนสูงที่สุดในสาย และได้รับพระราชทานรางวัลทุนภูมิพลศึกษาจนจบชั้นปีที่ 2
- ระดับปริญญาตรี ด้านเศรษฐศาสตร์ที่ / Claremont Men's College, California, USA
- ปริญญาโท MBA ที่ University of Houston / Texas, USA

การอบรมหลักสูตรกรรมการ :

- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 54 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Ethical Leadership Program (ELP) รุ่นที่ 5 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Anti-Corruption : The Practical Guide / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ความสัมพันธ์กับผู้บริหาร : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้น SENA : ไม่มี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ : 6 ปี (วันที่ได้รับแต่งตั้งครั้งแรก 27 เมษายน 2560 จนถึงปัจจุบัน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่น :

บริษัทจดทะเบียน		กิจการอื่น (ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)	การดำรงตำแหน่งในกิจการที่แข่งขันกัน/ เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
จำนวน	ประเภทกรรมการ / ผู้บริหาร		
-	- ไม่มี -	-	- ไม่มี -

ประสบการณ์ทำงาน :

- 2564 – ปัจจุบัน กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/ บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ องค์การคลังสินค้า / กระทรวงพาณิชย์
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ, กรรมการบริหาร, ประธานอนุกรรมการธรรมาภิบาล และอนุกรรมการกำกับดูแลด้านบริหารความเสี่ยง / บริษัทตลาดรองสินค้าที่อยู่อาศัย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- 2549 - 2559 ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ / ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การเข้าร่วมการประชุมปี 2566 : การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5 ครั้ง / จาก 5 ครั้ง (คิดเป็น 100%)
: การประชุมคณะกรรมการสรรหาฯ 2 ครั้ง / จาก 2 ครั้ง (คิดเป็น 100%)

ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อมในกิจการใดๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้น : ไม่มี

การมี/ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระที่เสนอในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 : วาระที่ 6 พิจารณามติ
กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2567

ข้อกำหนดคุณสมบัติกรรมการอิสระของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้กำหนดค่านิยมของคำว่า “กรรมการอิสระ (Independent Directors)” เท่ากับข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้เงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น การทำรายการทางการค้าที่เป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการการเช่า หรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกันกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้ วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้ง
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่ กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้ง
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคลให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่ กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้ง
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
8. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
9. กรณีที่กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระในบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และบริษัทย่อยลำดับเดียวกันบริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งดังกล่าว และคำตอบแทนรวมที่กรรมการอิสระราย นั้นได้รับในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ด้วย
10. การดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระต่อเนื่องได้ไม่เกิน 9 ปี โดยไม่มีเงื่อนไข ให้เริ่มตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป
11. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์เกษียณ ๓.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



กรุณานำหนังสือฉบับนี้มาด้วยทุกท่าน เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียนผู้เข้าร่วมประชุม
หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก.

อากรแสตมป์
20 บาท

เขียนที่.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท..... เสนาดีเวลลอปเม้นท์..... จำกัด (มหาชน)
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
หุ้นสามัญ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้

(1)..... อายุ..... ปี
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หรือ

(2)..... อายุ..... ปี
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หรือ

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการ
ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี 2567 ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ณ บริษัท เสนาดีเวลลอป
เม้นท์ จำกัด (มหาชน) อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ชั้น 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วย
ขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะกระทำไปในการประชุมนั้น ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ..... ผู้มอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ..... ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ..... ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ..... ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

หมายเหตุ

ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้น
ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



หนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

**กรุณานำหนังสือฉบับนี้มาด้วยทุกท่าน เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียนผู้เข้าร่วมประชุม
หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.**

อาคารแสดตมปี
20 บาท

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(1) ข้าพเจ้า.....สัญชาติ.....

อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม.....หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง

หุ้นสามัญ.....หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้

(1).....อายุ.....ปี

อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หรือ

(2).....อายุ.....ปี

อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หรือ

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี 2567 ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ณ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ชั้น 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

วาระที่ 1 : พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 2 : รับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2566

(ระเบียบวาระนี้เป็นเรื่องเพื่อทราบ จึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง)

วาระที่ 3 : พิจารณาอนุมัติงบประมาณเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับ

รอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 4 : พิจารณาและอนุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผล จากผลการดำเนินงานประจำปี 2566**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 5 : พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2567**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- การแต่งตั้งกรรมการทั้งหมด
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- การแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
- 5.1) ชื่อกรรมการ นายกมล ธรรมานิชานนท์
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- 5.2) ชื่อกรรมการ ผศ.ดร. เกษรา ธีัญลักษณ์ภาคย์
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- 5.3) ชื่อกรรมการ นางสาวอุมาพร ธีัญลักษณ์ภาคย์
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 6 : พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 7 : พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2567**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



- วาระที่ 8 : พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

- วาระที่ 9 : พิจารณานุมัติให้ทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์
จำนวน 2 รายการ ดังนี้

วาระที่ 9.1 บริษัท เชน เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำรายการซื้อที่ดิน
จาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 9.2 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำรายการซื้อที่ดิน
จาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

- วาระที่ 10 : พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่า
การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือใน
กรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไข
เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ
ตามที่เห็นสมควร

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้า
ระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

หมายเหตุ

- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ จะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
- วาระเลือกตั้งกรรมการสามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งชุดหรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
- ในกรณีที่มิ่วาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๓ ชั้น ถนนวิภาวดีรังสิต แขวง กู้ชีพ เขต กู้ชีพ กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี 2567 ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ณ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) อาคารรัฐลักษณะณาศาสตร์ ชั้น 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

วาระที่..... เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่องเลือกตั้งกรรมการ.....(ต่อ).....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

การแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐลักษณะณาศาสตร์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่อง.....

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์เกษียณ ๓ ชั้นตึก ๓ ถนนสุขุมวิท แขวง บางนา เขต บางนา กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



หนังสือออกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรุณานำหนังสือฉบับนี้มาด้วยทุกท่าน เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียนผู้เข้าร่วมประชุม

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.

(สำหรับผู้ถือหุ้นต่างประเทศที่แต่งตั้งคัสโตเดียนในประเทศไทยเท่านั้น)

Proxy Form C.

(For foreign shareholders who have custodians in Thailand only.)

อากรแสตมป์

Duty Stamp

20 บาท/Baht

เขียนที่

Written at

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date Month year

(1) ข้าพเจ้า.....สัญชาติ.....

I/We Nationality

อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

Address Road Sub-District

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

District Province Zip Code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท.....เสนาดีเวลลอปเม้นท์.....จำกัด (มหาชน)

Being a shareholder of Sena Development Public Company Limited

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม.....หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง ดังนี้

Holding the total amount of shares and the voting right equals to votes as follows

หุ้นสามัญ.....หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง

Ordinary share shares equal to voting right votes

(3) ขอมอบฉันทะให้

Hereby appoint

(1) นาย / นาง / นางสาว.....อายุ.....ปี

Mr. / Mrs. / Miss Age Years

อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

Address Road Sub-District

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หรือ

District Province Zip Code

(2) นาย / นาง / นางสาว.....อายุ.....ปี

Mr. / Mrs. / Miss Age Years

อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

Address Road Sub-District

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หรือ

District Province Zip Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี 2567 ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ณ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) อาคารรัชฎ์ลักษณณ์ภาคย์ ชั้น 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

Anyone of the above as my/our proxy holder to attend and vote at the Annual General Meeting of Shareholders for the Year 2024 on April 26, 2024 at 10.00 a.m., at SENA Development Public Company Limited, Thanyalakpark Building, 1 Floor, No. 448, Ratchadapisek Road, Dindaeng District, Bangkok 10310 or on the date and at the place as may be postponed or changed.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We therefore would like to vote for each agenda item as follows:

มอบฉันทะตามจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถือ และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ลักษณณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



Grant proxy the total amount of shares holding and entitled to vote.

- มอบหุ้นบางส่วน คือ หุ้นสามัญ.....หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้.....เสียง
Grant partial shares of Ordinary share shares, entitled to voting right votes

(5) ข้าพเจ้าขอมอบหุ้นให้ผู้รับมอบหุ้นออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
I/We therefore would like to vote for each agenda item as follows:

- วาระที่ 1 : พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566

Agenda 1 : To consider and approve the Minutes of the Annual General Shareholders' Meeting 2023

- (ก) ให้ผู้รับมอบหุ้นที่มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy holder shall vote independently as to his/her consideration.
- (ข) ให้ผู้รับมอบหุ้นออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy holder shall vote according to the shareholder's requirement as follows.
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

- วาระที่ 2 : รับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2566

Agenda 2 : To acknowledge the Board of Director's report of the Company's performance for the year 2023

(จะเปรียบวาระนี้เป็นเรื่องเพื่อทราบ จึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง)

(This agenda is for acknowledgement, voting is not required)

- วาระที่ 3 : พิจารณานุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

Agenda 3 : To consider and approve the Financial Statement for the year ended December 31, 2023

- (ก) ให้ผู้รับมอบหุ้นที่มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy holder shall vote independently as to his/her consideration.
- (ข) ให้ผู้รับมอบหุ้นออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy holder shall vote according to the shareholder's requirement as follows.
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

- วาระที่ 4 : พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2566

Agenda 4 : To consider and approve the allocation of net profit to the legal reserve and approve the payment of dividend deriving from the operating results for the year 2023.

- (ก) ให้ผู้รับมอบหุ้นที่มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy holder shall vote independently as to his/her consideration.
- (ข) ให้ผู้รับมอบหุ้นออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy holder shall vote according to the shareholder's requirement as follows.
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

- วาระที่ 5 : พิจารณานุมัติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2567

Agenda 5 : To consider and approve the reappointment of Directors to replace those retired by rotation for the year 2024.

- (ก) ให้ผู้รับมอบหุ้นที่มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy holder shall vote independently as to his/her consideration.

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



หนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy holder shall vote according to the shareholder's requirement as follows.
 การแต่งตั้งกรรมการทั้งหมด
Vote for all the nominated candidates as a whole.
 เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

- การแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
Vote for an individual nominee.

(5.1) ชื่อกรรมการ นายกมล ธรรมมาภิธานนท์

Director's name Mr. Kamol

- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

(5.2) ชื่อกรรมการ ผศ.ดร. เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์

Director's name Asst. Prof. Dr Kessara Thanyalakpak

- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

(5.3) ชื่อกรรมการ นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์

Director's name Ms. Umaporn Thanyalakpak

- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

วาระที่ 6 : พิจารณานุมัติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่

Agenda 6 : To consider and approve the appointment of new directors.

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy holder shall vote independently as to his/her consideration.

- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy holder shall vote according to the shareholder's requirement as follows.
 เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

วาระที่ 7 : พิจารณานุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2567

Agenda 7 : To consider and approve the remuneration for Directors of the Company for the year 2024.

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy holder shall vote independently as to his/her consideration.

- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy holder shall vote according to the shareholder's requirement as follows.
 เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

วาระที่ 8 : พิจารณานุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567

Agenda 8 : To consider and approve for the appointment of the auditors and fixing of audit fees for the year 2024

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



- (ข) The proxy holder shall vote independently as to his/her consideration.
ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- The proxy holder shall vote according to the shareholder's requirement as follows.
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
- For votes Against votes Abstain votes

- วาระที่ 9 : พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จำนวน 2 รายการ ดังนี้

Agenda 9 : To consider and approve to enter into the connected transaction and the acquisition of assets there are 2 items as follows:

- วาระที่ 9.1 : บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำรายการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ ัญญา จำกัด

Agenda 9.1 : SEN X Public Company Limited, a subsidiary of the Company to purchase the land from Sinsathanya Company Limited

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy holder shall vote independently as to his/her consideration.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy holder shall vote according to the shareholder's requirement as follows.
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
- For votes Against votes Abstain votes

- วาระที่ 9.2 : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำรายการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ ัญญา จำกัด

Agenda 9.2 : SEN X Public Company Limited, a subsidiary of the Company to purchase the land from Sinsathanya Company Limited

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy holder shall vote independently as to his/her consideration.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy holder shall vote according to the shareholder's requirement as follows.
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
- For votes Against votes Abstain votes

- วาระที่ 10 : พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

Agenda 10 : To consider other matters (If any)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy holder shall vote independently as to his/her consideration.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy holder shall vote according to the shareholder's requirement as follows.
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
- For votes Against votes Abstain votes

(6) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

Voting of proxy holder in any agenda that is not as specified in this proxy shall be considered as invalid and not my voting as a shareholder.

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใดให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I have not declared a voting intention in any agenda or my determination is not clear or in case the Meeting considers or passes resolutions in any matters apart from those agenda specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy holder shall have the right to consider and vote as to his/her consideration.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ได้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried on by the proxy holder in the said Meeting, except the proxy holder does not vote as I/we specify in the proxy form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ
Signature (.....) Grantor

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ
Signature (.....) Grantee

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ
Signature (.....) Grantee

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ
Signature (.....) Grantee

หมายเหตุ

Remarks:

- (1) ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ แบบ ค. นี้ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ และแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นให้เท่านั้น
Only foreign shareholders as registered in the registration book who have custodian in Thailand can use the Proxy Form C.
- (2) หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ
Evidences to be enclosed with the proxy form are:
 - หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
Power of Attorney from shareholder authorizes a custodian to sign the Proxy Form on behalf of the shareholder.
 - หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ ให้คัสโตเดียน (Custodian)
Letter of certification to certify that the signer in the Proxy Form have a permit to act as a Custodian.
- (3) ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
A shareholder shall appoint only one proxy holder to attend and vote at the Meeting. A shareholder may not split shares and appoint more than one proxy holder in order to split votes.
- (4) วาระเลือกตั้งกรรมการสามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งหมดหรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
In agenda regarding the appointment of new directors, the ballot can be either for all the nominated candidates as a whole or for an individual nominee.
- (5) ในกรณีที่มิวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ตามแนบ
In case there is any further agenda apart from specified above brought into consideration in the Meeting, the proxy holder may use the Attachment to Proxy Form C.

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ 6, รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. (Annex of Proxy Form C)

การมอบฉันทะในฐานะผู้ดูแลหลักทรัพย์ (คัสโตเดียน) ของเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2567 ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ณ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ชั้น 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

The appointment, on behalf of the custodian of Sena Development Public Company Limited's shareholder, to attend and vote on my/our behalf at the Annual General Meeting of Shareholders for the Year 2024 on April 26, 2024 at 10.00 a.m., at SENA Development Public Company Limited, Thanyalakpark Building, 1 Floor, No. 448, Ratchadapisek Road, Dindaeng District, Bangkok 10310 or on the date and at the place as may be postponed or changed.

วาระที่..... เรื่อง

Agenda Subject

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) the proxy holder is entitled to consider and vote on my/our behalf as deemed appropriate.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) the proxy holder shall votes according to my/our intention as follows:
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

วาระที่..... เรื่อง

Agenda Subject

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) the proxy holder is entitled to consider and vote on my/our behalf as deemed appropriate.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) the proxy holder shall votes according to my/our intention as follows:
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

วาระที่..... เรื่อง

Agenda Subject

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) the proxy holder is entitled to consider and vote on my/our behalf as deemed appropriate.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) the proxy holder shall votes according to my/our intention as follows:
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

วาระที่..... เรื่องเลือกตั้งกรรมการ.....(ต่อ).....

Agenda Subject

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) the proxy holder is entitled to consider and vote on my/our behalf as deemed appropriate.

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) the proxy holder shall votes according to my/our intention as follows:
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes
- การแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
Vote for an individual nominee.
- ชื่อกรรมการ.....
Director's name
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes
- ชื่อกรรมการ.....
Director's name
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes
- ชื่อกรรมการ.....
Director's name
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain vote
- ชื่อกรรมการ.....
Director's name
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

วาระที่.....
Agenda

- เรื่อง.....
Subject
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) the proxy holder is entitled to consider and vote on my/our behalf as deemed appropriate.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) the proxy holder shall votes according to my/our intention as follows:
- เห็นด้วย.....เสียง ไม่เห็นด้วย.....เสียง งดออกเสียง.....เสียง
For votes Against votes Abstain votes

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ
Signature (.....) Grantor

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ
Signature (.....) Grantor

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ
Signature (.....) Grantor

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ
Signature (.....) Grantor

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม และการออกเสียงลงคะแนน ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

วิธีการมอบฉันทะ

บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ที่ระบุรายการต่างๆ ที่จะมอบฉันทะอย่างละเอียดและชัดเจนตามที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์กำหนดไว้มายังผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง สามารถพิจารณาได้ว่า จะมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือจะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ ตามที่บริษัทฯ ได้เสนอชื่อ และแจ้งข้อมูลของกรรมการดังกล่าวไว้ใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 10** โดยผู้ถือหุ้นอาจจะระบุชื่อผู้รับมอบฉันทะได้มากกว่าหนึ่งราย เพื่อความคล่องตัวกรณีผู้รับมอบฉันทะรายใดติดภารกิจไม่สามารถเข้าประชุมได้ ผู้รับมอบฉันทะรายอื่นก็สามารถเข้าประชุมแทนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิเข้าประชุมและออกเสียงได้เพียงรายเดียว ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคน เพื่อแยกการลงคะแนนได้ นอกจากนี้ ในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือไม่ออกเสียงเพียงอย่างเดียวอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. ซึ่งเป็นแบบหนังสือมอบฉันทะทั่วไปที่ง่ายไม่ซับซ้อน และหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ซึ่งเป็นแบบหนังสือมอบฉันทะที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น มายังผู้ถือหุ้นด้วย

การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม

บริษัทฯ จะเริ่มรับลงทะเบียนการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ก่อนเริ่มการประชุมมากกว่า 1 ชั่วโมง โดยจะเริ่มเปิดรับลงทะเบียนและตรวจสอบเอกสารประกอบการมอบฉันทะ ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 08.30 น. เป็นต้นไป ณ สถานที่ที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ตามแผนที่สถานที่จัดประชุมที่ได้แนบมาพร้อมนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียน ขอให้ผู้ถือหุ้น และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ โปรดแสดงเอกสารดังต่อไปนี้ (แล้วแต่กรณี) ก่อนเข้าร่วมประชุม

● หลักฐานแสดงตนในการเข้าร่วมประชุม

1. ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

1.1 กรณีผู้ถือหุ้นมาร่วมประชุมด้วยตนเอง :

- เอกสารแสดงตนที่ส่วนราชการออกให้ ซึ่งปรากฏภาพถ่ายชื่อและนามสกุลของผู้ถือหุ้น และยังไม่หมดอายุ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง ในกรณีที่มีการเปลี่ยนชื่อหรือชื่อสกุล ให้ยื่นหลักฐานประกอบด้วย

1.2 กรณีที่มีการมอบฉันทะ :

- หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ ได้จัดส่งมาพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุม ซึ่งกรอกข้อความครบถ้วน และลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ
- สำเนาเอกสารแสดงตนที่ส่วนราชการออกให้ของผู้ถือหุ้น ตามข้อ 1 และผู้ถือหุ้นได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- เอกสารแสดงตนที่ส่วนราชการออกให้ของผู้รับมอบฉันทะ เช่นเดียวกับข้อ 1

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ 6, รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

2. ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

2.1 กรณีผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลมาร่วมประชุมด้วยตนเอง :

- เอกสารแสดงตนที่ส่วนราชการออกให้ของผู้แทนนิติบุคคล เช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดา ตามข้อ 1.1
- หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้น ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนนิติบุคคล และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าร่วมประชุมมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น

2.2 กรณีที่มีการมอบฉันทะ :

- หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ ได้จัดส่งมาพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุม ซึ่งได้กรอกข้อความครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้แทนนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้น ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนนิติบุคคล และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลซึ่งลงนามในหนังสือมอบฉันทะ มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น
- เอกสารแสดงตนที่ส่วนราชการออกให้ของผู้รับมอบฉันทะ เช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดาตามข้อ 1.1
- สำเนาเอกสารแสดงตนที่ส่วนราชการออกให้ของผู้แทนนิติบุคคลเช่นเดียวกับข้อ 1.1 ที่ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ซึ่งผู้แทนนิติบุคคลได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

3. ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาที่มีได้มีสัญชาติไทยหรือเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ

ให้นำความในข้อ 1. และข้อ 2. มาใช้บังคับโดยอนุโลมกับผู้ถือหุ้นหรือผู้เข้าร่วมประชุมซึ่งมิได้มีสัญชาติไทยหรือซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เอกสารแสดงตนให้ใช้เอกสารดังต่อไปนี้ (แล้วแต่กรณี)

- สำเนาหนังสือเดินทางของผู้ถือหุ้น หรือผู้แทนนิติบุคคล หรือผู้รับมอบฉันทะ (แล้วแต่กรณี) ซึ่งลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลที่ออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ ซึ่งลงลายมือชื่อรับรองสำเนาโดยผู้แทนนิติบุคคล หนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าวจะต้องผ่านการรับรองจากโนตารีพับลิก (Notary Public) หรือหน่วยราชการที่มีอำนาจ โดยจะต้องมีรายละเอียดชื่อนิติบุคคลผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อรวมถึงที่ตั้งสำนักงานใหญ่
- เอกสารที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษจะต้องจัดทำคำแปลภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมด้วย และให้ผู้แทนนิติบุคคลนั้นลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องของคำแปล

4. ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ และแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

- ให้ใช้เอกสารเช่นเดียวกับกรณีนิติบุคคลตามข้อ 2.
- ผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนต่างชาติ มอบให้ Custodian ในประเทศไทย เป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนต้องส่งหลักฐานดังต่อไปนี้เพิ่มเติม

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น ให้คัสโตเดียนเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
- หนังสือยืนยันว่าคัสโตเดียนผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน

การออกเสียงลงคะแนนและวิธีการนับคะแนน

1. การออกเสียงลงคะแนนจะกระทำโดยเปิดเผยโดยให้นับหุ้นหนึ่งหุ้นเป็นเสียงหนึ่ง
2. มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องประกอบด้วยเสียงดังต่อไปนี้
 - 2.1 กรณีปกติ ให้ถือเอาเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 2.2 กรณีอื่นๆ ซึ่งมีกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัท กำหนดไว้แตกต่างจากกรณีปกติ มติของที่ประชุมจะเป็นตามกฎหมายหรือข้อบังคับนั้นกำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ ใ้ระบุไว้ในแต่ละปีบวาระในหนังสือเชิญประชุมว่ามติให้แต่ละวาระจะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเท่าใด
 - 2.3 ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานมีเสียงชี้ขาดอีกเสียงหนึ่งต่างหากจากในฐานะเป็นผู้ถือหุ้น
 - 2.4 ผู้ถือหุ้นคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระประชุมวาระใด ห้ามมิให้ออกเสียงในวาระนั้น และประธานอาจจะเชิญให้ออกนอกที่ประชุมชั่วคราวก็ได้ แต่การออกเสียงเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการให้ออกเสียงลงคะแนนได้โดยไม่มีข้อห้าม
3. หนังสือมอบฉันทะและบัตรลงคะแนน
 - 3.1 ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง และผู้รับมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. และ ข. ต้องออกเสียงลงคะแนนเพียงอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง โดยไม่สามารถแบ่งแยกคะแนนเสียงในแต่ละวาระ เฉพาะหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ที่สามารถแบ่งแยกคะแนนเสียงในแต่ละวาระได้
 - 3.2 เจ้าหน้าที่จะแจกบัตรลงคะแนน ณ จุดลงทะเบียนให้เฉพาะ (1) ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง (2) ผู้รับมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. และ (3) ผู้รับมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. และ แบบ ค. ในกรณีที่ผู้มอบฉันทะได้ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนตนได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร โดยไม่ได้รับการลงคะแนนเสียงในหนังสือมอบฉันทะ โดยเจ้าหน้าที่จะไม่แจกบัตรลงคะแนนให้แก่ผู้รับมอบฉันทะในกรณีที่ผู้ถือหุ้นได้มีคำสั่งระงับการลงคะแนนเสียงไว้ในหนังสือมอบฉันทะแล้ว และจะบันทึกคะแนนเสียงตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะตั้งแต่วันที่ผู้รับมอบฉันทะลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม
4. การลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ
 - 4.1 ก่อนลงมติในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นๆ ตามความเหมาะสม โดยขอให้ผู้เข้าร่วมประชุมที่ต้องการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นกรุณาแจ้งชื่อและนามสกุลให้ที่ประชุมทราบก่อนซักถามหรือแสดงความคิดเห็นทุกครั้ง
 - 4.2 ในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุมจะสอบถามว่ามีผู้ใดไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงหรือไม่ และขอให้ทำเครื่องหมายในช่อง ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง ในบัตรลงคะแนน และให้ผู้ถือหุ้น (หรือผู้รับมอบฉันทะ) ยกมือขึ้นเพื่อให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเก็บบัตรลงคะแนนเพื่อนำไปตรวจนับ โดยในการนับคะแนนเสียง บริษัทฯ จะใช้วิธีหักคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และบัตรเสีย ออกจากจำนวนเสียงทั้งหมด และส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย สำหรับผู้ที่ออกเสียงเห็นด้วย ขอให้ทำเครื่องหมายในช่อง เห็นด้วย ในบัตรลงคะแนนและส่งคืนแก่เจ้าหน้าที่หลังเสร็จสิ้นการประชุม บริษัทฯ จะเก็บบัตรลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทุกท่านคืนเมื่อเสร็จสิ้นการประชุมเพื่อใช้เป็นหลักฐาน บัตรลงคะแนนที่มาถึงเจ้าหน้าที่นับคะแนน ภายหลังจาก

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ที่ได้ประกาศปิดรับบัตรลงคะแนนของระเบียบวาระนั้นๆ แล้วจะถือว่าเป็นบัตรที่เห็นด้วยเท่านั้น และเมื่อเสร็จจากประมวลผลคะแนนแล้ว ประธานที่ประชุมหรือผู้ดำเนินการประชุม จะประกาศผลให้ที่ประชุมทราบ

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ต้องการกลับก่อน หรือไม่อยู่ในห้องประชุมในวาระใด ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของท่านได้โดยส่งบัตรลงคะแนนล่วงหน้าให้กับเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐกิจภัณฑ์เก่า ๓. รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ข้อบังคับของบริษัทเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น

หมวด 3

กรรมการและอำนาจกรรมการ

- ข้อ 14. คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าห้า (5) คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
- ข้อ 15. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
1. ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือในการเลือกตั้งกรรมการหนึ่ง (1) คน
 2. ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (ก) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
 3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่ง (1) เสียงเป็นเสียงชี้ขาด
- ข้อ 16. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งตามวาระหนึ่งในสาม (1/3) เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกจากตำแหน่งตามวาระแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนแปรสภาพบริษัทนั้น ให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้าดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
- ข้อ 20. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

หมวด 4

การประชุมผู้ถือหุ้น

- ข้อ 29. การประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทให้จัดขึ้น ณ ที่ซึ่งอันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท หรือจังหวัดใกล้เคียง หรือ ณ ที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการจะกำหนด
- ข้อ 30. ให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง การประชุมเช่นว่านี้ให้เรียกว่า “การประชุมสามัญ” ซึ่งจะต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัท การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นให้เรียกว่า “การประชุมวิสามัญ” คณะกรรมการอาจเรียกประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ที่สุดแต่จะเห็นสมควร

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- ข้อ 30 ก. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด อาจเข้าชื่อกันร้องขอเป็นหนังสือให้คณะกรรมการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อใดก็ได้ โดยในหนังสือร้องขอนั้นจะต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน ในกรณีเช่นนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือร้องขอดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น
- ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่น ๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้จะเรียกประชุมเองก็ได้ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ในกรณีเช่นนี้ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร
- ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคสองครั้งใด จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ ผู้ถือหุ้นตามวรรคสองต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท
- ข้อ 31. ให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นโดยส่งหนังสือบอกกล่าวนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม หนังสือนัดประชุมนั้นให้ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมรายละเอียดตามสมควร ไม่ว่าจะเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกันไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันนัดประชุม
- ข้อ 32. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงลงคะแนนแทนตนได้ ทั้งนี้ การมอบฉันทะจะต้องทำเป็นหนังสือและลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและมอบแก่ประธานกรรมการ หรือบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการก่อนผู้รับมอบฉันทะจะเข้าประชุม
- หนังสือมอบฉันทะต้องเป็นไปตามแบบที่นายทะเบียนกำหนดไว้ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้
- (ก) จำนวนหุ้นที่ผู้มอบฉันทะถืออยู่
 - (ข) ชื่อผู้รับมอบฉันทะ และ
 - (ค) ครั้งที่และวัน เดือน ปี ของการประชุมที่มอบฉันทะให้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน
- ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้รับมอบฉันทะจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงที่ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะมีรวมกัน เว้นแต่ผู้รับมอบฉันทะจะแถลงต่อที่ประชุมก่อนลงคะแนนว่าตนจะออกเสียงแทนผู้มอบฉันทะเพียงบางคน โดยระบุชื่อผู้มอบฉันทะ และจำนวนหุ้นที่ผู้มอบฉันทะถืออยู่ด้วย
- ข้อ 33. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีจำนวนผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด ซึ่งถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิถีสถิตภัณฑ์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการเรียกเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้เรียกประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่จำเป็นต้องมีผู้ถือหุ้นตามจำนวนที่จะกำหนดข้างต้นจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ข้อ 34. ให้ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม

ข้อ 34 ก. ประธานที่ประชุมหรือบุคคลซึ่งประธานที่ประชุมมอบหมายเป็นผู้ดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุม

เมื่อที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมครบถ้วนแล้ว ผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด อาจขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมได้

ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม หรือเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเพิ่มเติมตามวรรคสองไม่เสร็จแล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณาออกไป ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่ประชุมในคราวต่อไป และให้คณะกรรมการส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนการประชุม ทั้งนี้ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ฉบับภาษาไทยติดต่อกันไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม

ข้อ 35. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่โดยหุ้นแต่ละหุ้นมีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หุ้น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น เว้นแต่การออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการ

ข้อ 36. มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นให้ชี้ขาดด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 37. การวินิจฉัยชี้ขาดเรื่องดังต่อไปนี้ จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การเพิ่มหรือลดทุนของบริษัท

(ข) การออกและเสนอขายหุ้นกู้

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก หัวขวง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

- (ค) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับของบริษัท
- (ง) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- (จ) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นไม่ว่าจะเป็นบริษัทมหาชนจำกัด หรือบริษัทเอกชนจำกัด
- (ฉ) การทำ แก้ไขเพิ่มเติม หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ
- (ช) การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท
- (ซ) การควบรวม หรือเลิกบริษัท

ข้อ 38. ในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ให้มีกิจการอันพึงกระทำดังนี้

- (ก) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
- (ข) พิจารณาและอนุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน
- (ค) พิจารณาจัดสรรเงินกำไรและจ่ายเงินปันผล (ถ้ามี)
- (ง) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ
- (จ) พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้สอบบัญชี และ
- (ฉ) กิจการอื่น (ถ้ามี)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐวิวัฒน์ถาวร ๓ ชั้น ถนนสุขุมวิท แขวง บางนา เขต บางนา กรุงเทพมหานคร 10130 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ประกาศการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล
สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล จึงขอแจ้งข้อมูลดังต่อไปนี้ให้ท่านทราบ เพื่อเป็นการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 โดยมีหลักเกณฑ์และแนวทางการปฏิบัติ ดังนี้

1. ข้อมูลส่วนบุคคลที่มีการเก็บรวบรวม

1.1 ข้อมูลส่วนบุคคลทั่วไป ได้แก่ ชื่อ นามสกุล อายุ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ และเลขบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่บัญชีธนาคาร อีเมล หมายเลขโทรสาร เลขทะเบียนผู้ถือหลักทรัพย์

1.2 ข้อมูลส่วนบุคคลที่อ่อนไหว ข้อมูลสุขภาพ ภาพถ่ายและภาพเคลื่อนไหวของการประชุม ในกรณีที่มีการมอบอำนาจ บริษัทฯ จำเป็นต้องขอสำเนาบัตรประชาชนของผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจมีข้อมูลศาสนาอันเป็นข้อมูลส่วนบุคคลที่มีความอ่อนไหว ปรากฏอยู่ในบัตรประชาชน และบริษัทฯ ไม่มีความประสงค์จะเก็บข้อมูลดังกล่าว โดยท่านเจ้าของข้อมูลสามารถปิดทึบข้อมูลส่วนนั้นได้

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล

การเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลจากเจ้าของข้อมูลโดยตรง จะดำเนินการเท่าที่จำเป็นตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ โดยแจ้งชัด ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลที่ได้รับมาจากแหล่งอื่น ได้แก่ นายทะเบียนหลักทรัพย์ หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (TSD) เฉพาะในกรณีที่มีความจำเป็นด้วยวิธีการตามที่กฎหมายกำหนด หากมีการเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลที่อ่อนไหว บริษัทฯ จะขอความยินยอมจาก เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลก่อนหรือขณะเก็บรวบรวมข้อมูล

3. วัตถุประสงค์ในการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทฯ เก็บและใช้ข้อมูลของผู้ถือหุ้นตามข้อ 1.1 และข้อ 1.2 เพื่อเรียก จัดให้มี และดำเนินการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงการยืนยันตัวตนของผู้ถือหุ้น การส่งเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเพื่อดำเนินการใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และตามกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ เก็บและใช้ข้อมูลของผู้ถือหุ้นตามข้อ 1.1 เพื่อใช้ในการจัดทำ บันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และเป็นหลักฐานในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น รวมถึงเพื่อการใดๆ ตามจำเป็นที่เกี่ยวข้องอันเป็นประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัทฯ และบุคคลอื่น

บริษัทฯ เก็บและใช้ข้อมูลของผู้ถือหุ้นตามข้อ 1.2 เพื่อคัดกรองผู้มีความเสี่ยงติดโรค COVID-19 และรายงานแก่หน่วยงานที่รับผิดชอบกรณีพบผู้ที่เข้าเกณฑ์สอบสวนโรคตามแนวทางที่กำหนด เพื่อการป้องกันโรคติดต่ออันตราย และเป็นไปตามมาตรการ และแนวทางปฏิบัติในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ บันทึกภาพถ่ายและภาพเคลื่อนไหวของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อใช้ในการรายงานและการประชาสัมพันธ์การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์และสื่อสิ่งพิมพ์ ภาพถ่ายและภาพเคลื่อนไหวของการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอาจปรากฏภาพของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม แต่ไม่มีการระบุรายละเอียดตัวบุคคลที่เข้าร่วมงาน หากผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ให้บริษัทฯ เผยแพร่ภาพในส่วนของท่าน สามารถแจ้งมายังบริษัทฯ ให้ระงับการเผยแพร่ภาพในส่วนของท่านได้

4. ระยะเวลาในการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทฯ จะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเป็นระยะเวลาเท่าที่จำเป็นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งได้ระบุไว้ในคำประกาศฉบับนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถระบุระยะเวลาการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลได้ชัดเจน บริษัทฯ จะเก็บรักษาข้อมูลไว้ตามระยะเวลาที่อาจคาดหมายได้ตามมาตรฐานของการเก็บรวบรวม (เช่น อายุความตามกฎหมายทั่วไปสูงสุด 10 ปี) ทั้งนี้ เมื่อพ้นระยะเวลาและข้อมูลส่วนบุคคลของท่านสิ้นความจำเป็นตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ จะทำการลบ ทำลายข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน หรือทำให้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไม่สามารถระบุตัวตนได้ต่อไป ตามรูปแบบและมาตรฐาน การลบทำลายข้อมูลส่วนบุคคลที่คณะกรรมการหรือกฎหมายจะได้รับประกาศกำหนดหรือตามมาตรฐานสากล

5. สิทธิของท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล

ในฐานะที่เป็นเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล ท่านมีสิทธิตามที่กำหนดไว้โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 รวมถึง สิทธิต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึง สิทธิในการถอนความยินยอม สิทธิในการขอเข้าถึงและรับข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลให้ถูกต้อง สิทธิในการขอให้ลบหรือทำลายข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้ระงับการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้โอนข้อมูลส่วนบุคคล ตามวิธีการที่กฎหมายกำหนด สิทธิร้องเรียน และสิทธิในการคัดค้านการเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลเกี่ยวกับตน

6. วิธีการติดต่อ

ในกรณีที่มีข้อสงสัย หรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โปรดติดต่อเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (DPO) ของบริษัทฯ ที่อีเมล dpo@sena.co.th

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

**การใช้รหัสคิวอาร์ (QR Code) สำหรับดาวน์โหลด
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)**

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะนายทะเบียนหลักทรัพย์ได้พัฒนาระบบเพื่อให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ส่งเอกสารการประชุมผู้ถือหุ้นและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์ (QR Code) ให้ผู้ถือหุ้นสามารถเรียกดูข้อมูลได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดข้อมูลผ่าน QR Code ตามขั้นตอนต่อไปนี้

สำหรับระบบ iOS (iOS 11 ขึ้นไป)

1. เปิดกล้อง (Camera) บนมือถือ
2. สแกน (หันกล้องถ่ายรูปบนมือถือส่องไป) ที่ QR Code
3. หน้าจอจะมีข้อความ (Notification) ขึ้นมาด้านบน ให้กดที่ข้อความนั้น เพื่อดูข้อมูลประกอบการประชุม

หมายเหตุ: กรณีที่ไม่มีข้อความ (Notification) บนมือถือ ผู้ถือหุ้นสามารถสแกน QR Code จากแอปพลิเคชัน (Application) อื่น ๆ เช่น QR CODE READER, Face book และ Line เป็นต้น

สำหรับระบบ Android

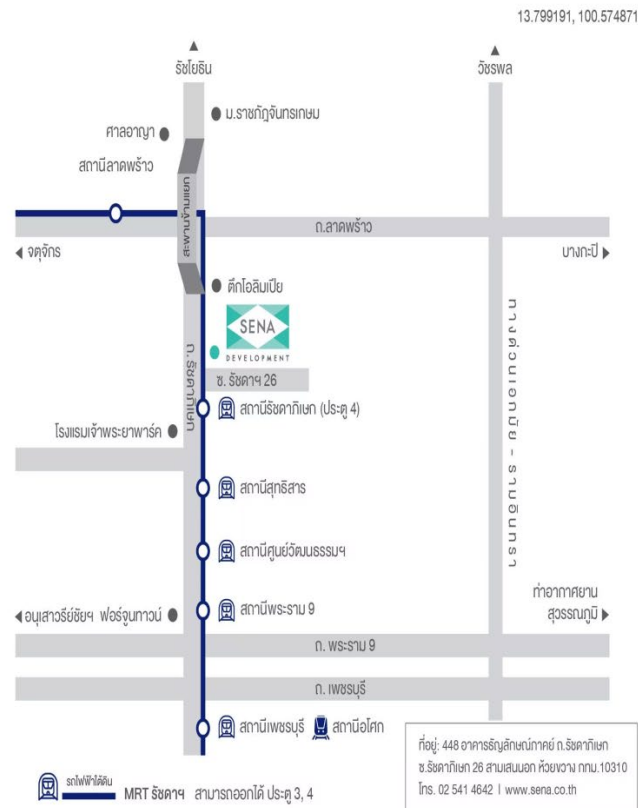
- 1) เปิดแอปพลิเคชัน QR CODE READER, Face book หรือ Line
ขั้นตอนการสแกน QR Code ผ่าน Line
 - 1.1 เข้าไปใน Line แล้วเลือก add friend (เพิ่มเพื่อน)
 - 1.2 เลือก QR Code
 - 1.3 สแกน QR Code
- 2) สแกน QR Code เพื่อดูข้อมูลประกอบการประชุม

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ภัณฑ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

แผนที่สถานที่จัดประชุม



รถไฟฟ้า MRT: สถานีรัชดาภิเษก
ประตูทางออก 3, 4

รถประจำทาง: สาย 136, 137, 514, 73ก, 185, 172, 206

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาหน้าตึก ๓, รังสิตภิเษก แขวงสามยุค ๒ ซอยงาม กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th