

ส่วนที่ 2.1

การประกอบธุรกิจ

2.1.1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพเคหะกรู๊ป จำกัด จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2536 โดยนายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ นายธีรวัฒน์ เริ่มต้นดำเนินธุรกิจด้วยการจำหน่ายและติดตั้งวัสดุก่อสร้างประเภทไม้ ก่อนที่จะเข้าสู่การทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจ โดยนายธีรวัฒน์ ร่วมกับกลุ่มเครือญาติภายใต้บริษัทต่างๆ ในเครือมานานกว่า 31 ปี โดยเริ่มต้นจากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ โครงการแรก คือ “โครงการเสนา 84” ในปี 2527 เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ขนาดเล็ก ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 6 แสนบาท หลังจากนั้น บริษัทฯ ได้เปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คอนโดมิเนียมและอาคารพาณิชย์ และได้มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา

ปี 2552 บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering หรือ IPO) เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 เพื่อระดมเงินทุนไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการขยายการดำเนินงานทั้งในส่วนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่อยู่ในระดับกลาง – สูง และขยายธุรกิจในส่วนของบริษัทเช่าและบริการ เพื่อสร้างรายได้ประจำซึ่งจะเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินให้แก่บริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์อย่างเต็มรูปแบบในปี 2558 โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ทีทีริโนเอเบิลเอนเนอร์ยี จำกัด) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์มขนาด 46.5 MW ร่วมทุนกับบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เมื่อช่วงเดือนธันวาคม 2558 และรับรู้รายได้เต็มปีในช่วงปี 2559 อีกทั้งยังเข้าซื้อหุ้นในบริษัท เอท โซลาร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วัฒนาสุขเอ็นจิเนียริง จำกัด) ดำเนินธุรกิจจำหน่ายและติดตั้งแผงและอุปกรณ์โซลาร์ เป็นการเข้าสู่ธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์อย่างครบวงจรและในปี 2558 บริษัทฯ ยังขยายธุรกิจด้านเช่าและบริการโดยร่วมลงทุนในบริษัท แอสไพร์ชั่น วัน จำกัด ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับบริษัท โอรา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด

ปี 2559 บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินโครงการบ้านโซลาร์ หรือ SENA Solar House เพื่อตอบสนองเทรนด์พลังงานสะอาดรักษาสีแวดล้อมในปัจจุบัน และยังเป็นการต่อยอดในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ที่บริษัทฯ ดำเนินงานอยู่ และในปี 2559 บริษัทฯ ยังมีการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการร่วมลงทุนกับบริษัท ฮันคิว เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้องค์ความรู้ใหม่สร้างความแข็งแกร่งให้บริษัทฯ โดยมีการลงนามในสัญญาร่วมทุนเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2559 ที่ผ่านมา โดยมีเป้าหมายเพื่อขยายฐานรายได้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้เทคโนโลยีและการบริหารจัดการเพื่อนำมาพัฒนาองค์กรต่อไป

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ ได้เริ่มแผนการพัฒนาแอปพลิเคชัน เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าสูงสุด ในการประหยัดพลังงาน และประหยัดเวลา รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพของแอปพลิเคชันให้มีความครบวงจรยิ่งขึ้น เพื่อที่จะตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงในโลกยุคดิจิทัล

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาสินค้าและบริการเพื่อความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า ประกอบกับการมีพันธมิตรทางธุรกิจทั้งบริษัทในไทยด้วยกันเอง และบริษัทจากต่างประเทศ ที่มีความเชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เพื่อช่วยเสริมศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ และความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนขยายฐานรายได้ให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 11 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 10,172 ล้านบาท สร้างรายได้รวม 5,140.49 ล้านบาท

สำหรับการดำเนินงานในปี 2563 บริษัทฯ ยังคงยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบ เพื่อให้สำเร็จบรรลุตามเป้าหมายที่บริษัทฯ ได้วางแผนไว้ นอกเหนือจากมาตรการ “Work from Home” แล้ว บริษัทฯ ยังมีระบบสนับสนุนปฏิบัติการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ Business Continuity Plan (BCP) เพื่อประชาสัมพันธ์และติดตามสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 ให้พนักงานได้รับทราบเป็นข้อมูล การดูแลสุขภาพ ความปลอดภัยของพนักงาน ภายใต้การดำเนินธุรกิจอย่างมีธรรมาภิบาล ทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในช่วงปี 2563 สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง จากการดำเนินธุรกิจหลัก และธุรกิจต่างๆ ของบริษัทฯ โดยได้เปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 7 โครงการ มูลค่าโครงการใหม่รวมประมาณ 3,193 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีรายได้รวมที่ 4,236.89 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจำนวน 1,119.42 ล้านบาท

ในปี 2564 ภายใต้สถานการณ์แพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 อย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ ยังคงรักษามาตรฐานในการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและไม่หยุดการพัฒนาและขยายกิจการอย่างต่อเนื่องเช่นกัน ทั้งการตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ และเข้าซื้อหุ้นเพื่อลงทุนในธุรกิจที่มีโอกาสต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้ จากการดำเนินธุรกิจหลัก และธุรกิจต่างๆ ของบริษัทฯ โดยได้เปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 12 โครงการ มูลค่าโครงการใหม่รวมประมาณ 10,236 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีรายได้รวมที่ 3,196.07 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจำนวน 1,250.42 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,817,548,405 บาท และทุนชำระแล้ว 1,442,030,968 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,442,030,968 หุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการขยายกิจการอย่างต่อเนื่อง ทางเจ้าของกิจการก็ยังยึดหลักให้ความสำคัญกับลูกค้าตลอดมา โดยเห็นได้จากวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแนวความคิดในการดำเนินธุรกิจ ด้วยความภูมิใจในการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดีมีคุณภาพ และเป็นส่วนหนึ่งในความภูมิใจที่ลูกค้าระดับชนชั้นกลาง-ล่าง สามารถจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่คุ้มค่ากับเงินที่ต้องจ่ายไป อีกทั้งยังคำนึงถึงการลดภาระค่าใช้จ่ายของลูกค้าและการรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อมโดยนำเทคโนโลยีพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์เข้ามาใช้กับโครงการของบริษัทฯ เพื่อให้ก่อเกิดประโยชน์สูงสุดและยังมีโครงการที่มีวัตถุประสงค์หลักในการช่วยเหลือดูแลสังคม โดย “โครงการบ้านร่วมทางฝัน” ซึ่งเป็นโครงการ CSR ของบริษัทฯ

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

ในงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่ จำนวน 7 โครงการ มูลค่าโครงการใหม่รวมประมาณ 14,354.0 ล้านบาท โดยบริษัทมีรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจที่ 1,361.8 ล้านบาทและมีกำไรสุทธิจำนวน 219.4 ล้านบาท

ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,826,483,120 บาท และทุนชำระแล้ว 1,422,272,937 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 1,422,272,937 หุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท

ปรัชญา วิสัยทัศน์ พันธกิจ และคุณค่าขององค์กร

ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีการพิจารณาและทบทวน วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์และแผนธุรกิจของบริษัท โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ควบคู่กับการคำนึงถึงความเสี่ยงต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมด้วยการดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาล โดยมุ่งมั่นนำความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ มาพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ พร้อมต่อยอดธุรกิจใหม่ๆ ที่ตอบโจทย์ความท้าทายของผู้คนในสังคม เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตด้วยความละเอียดใส่ใจ และจริงจังในการสร้างสังคมที่ยั่งยืน

ในปี 2566 บริษัทฯ ยังยึดมั่นในปรัชญา วิสัยทัศน์ พันธกิจ และคุณค่าองค์กร และมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่ง และเกิดความยั่งยืนแก่องค์กร และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มต่อไป

ปรัชญาองค์กร :

ความไว้วางใจจากลูกค้า คือความภูมิใจของเรา

วิสัยทัศน์ขององค์กร :

“TO BE THE ESSENTIAL LIFELONG TRUSTED PARTNER FOR OUR CUSTOMERS.”

เสนาจะเป็นแบรนด์ที่น่าเชื่อถือไว้วางใจสูงสุดในทุกช่วงชีวิตของลูกค้าเรา

พันธกิจขององค์กร :

เสนามุ่งมั่นยกระดับคุณภาพชีวิตให้ผู้คนในสังคมอย่างยั่งยืน โดยใช้ความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยคุณภาพที่เหมาะสมกับแต่ละช่วงชีวิต พร้อมทั้งต่อยอดพัฒนาหลากหลายธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการยกระดับคุณภาพชีวิต

คุณค่าขององค์กร :

"ค่านิยมหลักที่คนในกลุ่มองค์กรร่วมกันยึดถือปฏิบัติ เป็นกรอบความคิดความเชื่อที่สะท้อนอัตตะและวัฒนธรรมขององค์กรของเรา"

"จึงจำเป็นต้องมีหลักคิดในการทำงาน เพื่อให้พนักงานทุกคนมุ่งไปสู่จุดมุ่งหมายเดียวกัน หลักคิดที่ว่านั้นมีอยู่ 4 ประการด้วยกัน ซึ่งหากเปรียบเสนา คือ “บ้าน” หลักคิด 4 ประการที่วางนั้น ก็เปรียบเสมือนกับเสาหลัก 4 ต้น ของบ้านหลังนี้ และนั่นคือ 4 Core Values อันประกอบด้วย"

➤ DETAIL MATTERS

"การใส่ใจทุกรายละเอียด" มีผลกับทุกความสำเร็จที่ยิ่งใหญ่ เราจึงไม่ละเลยที่จะใส่ใจ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องเล็กน้อยแค่ไหน เพราะความไว้วางใจของลูกค้า คือความภูมิใจของเสนา"

➤ PEOPLE CENTRIC

"เราทำอะไร จะต้องนึกถึงคนอื่นอยู่เสมอ" เพราะเราตระหนักดีว่า สิ่งที่ทำนั้น ย่อมมีผลต่อคนรอบข้างอย่างมีนัยยะ ไม่ว่าจะเป็นลูกค้า ลูกบ้าน คู่ค้า รวมไปถึงผู้คนในชุมชน ทั้งในวันนี้และในอนาคต"

➤ YOU GROW WE GROW

"ไม่มีใครที่จะเติบโตไปได้ไกลด้วยตัวคนเดียว" พนักงานและเพื่อนร่วมงานทุกคนที่อยู่ร่วมกัน มีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของตัวเอง เราต่างควรเคารพ ซื่อตรง และส่งเสริมซึ่งกันและกัน หากเราช่วยให้ผู้อื่นเติบโต เราก็ย่อมเติบโตไปด้วย"

➤ FUTURE FORWARD

"ไม่เพียงคิดถึงผลในระยะสั้น แต่จะคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาวเสมอ" เมื่อเราคิดถึงทุกอย่างอย่างยั่งยืน ไม่หยุดสร้างและส่งเสริมนวัตกรรม เพื่อตัวเราเองและสิ่งแวดล้อม ก็จะส่งผลให้เราเติบโตได้อย่างแข็งแกร่ง และไม่เบียดเบียนคนรุ่นหลัง"

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ :

- มุ่งพัฒนาองค์กรที่มีความเป็นมืออาชีพ เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน
- เสริมสร้างธุรกิจที่เกื้อหนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งของแบรนด์ และความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า
- ขยายการลงทุนไปยังธุรกิจใหม่ที่สร้างรายได้ต่อเนื่อง (Recurring Income)
- ขยายธุรกิจหลักในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขยาย

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์ที่สำคัญในอดีตของบริษัทฯ ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ปี 2564

มกราคม 2564

- แจ้งยกเลิกการลงทุนในบริษัท เสนา วณิช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และสิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อย เพื่อปรับเปลี่ยนนโยบายการลงทุนให้เหมาะสมกับโครงสร้างธุรกิจของบริษัทฯ

กุมภาพันธ์ 2564

- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ จำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด (“เสนา เอช 20”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการโครงการ

เมษายน 2564

- อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานงวดวันที่ 1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563 จำนวนประมาณ 447,768,429.78 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.314066 บาท โดยเงินปันผลดังกล่าวประกอบด้วยกำไรจากกิจการของบริษัทฯ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จำนวนประมาณ 38,625,429.60 บาท และกำไรจากกิจการของบริษัทฯ ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จำนวนประมาณ 1,080,792,350.40 บาท
- อนุมัติการซื้อที่ดิน จำนวน 2 รายการ ดังนี้

1. ซื่อที่ดินโฉนดเลขที่ 132196 จากบริษัท โกลเด้น วันเพ็ล เอสเซ็ท จำกัด จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 15-1-4.6 ไร่ หรือ 6,104.6 ตารางวา ในราคารวม 231,974,800 บาท หรือคิดเป็น 38,000 บาท ต่อตารางวา เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
2. ซื่อที่ดินโฉนดเลขที่ 13091 จากบริษัท สันททรัพย์ชัยญา จำกัด จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 14-2-65.4 ไร่ หรือ 5,865.4 ตารางวา ในราคา 195,024,550 บาท หรือคิดเป็น 33,250 บาท ต่อตารางวา เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ จำนวน 2 บริษัท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการโครงการ ได้แก่
 1. บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 21 จำกัด (“เสนา เอช 21”)
 2. บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 22 จำกัด (“เสนา เอช 22”)

พฤษภาคม 2564

- แจ้งการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียน การเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท
 1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 3,027,695 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,447,925,638 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,444,897,943 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,444,897,943 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 3,027,695 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน ขึ้นอีก 14,800,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,444,897,943 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,459,697,943 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 14,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 3. แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

มิถุนายน 2564

- แจ้งการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิใหม่สำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE), ครั้งที่ 7 (SENA-WG), ครั้งที่ 9 (SENA-WI) และครั้งที่ 11 (SENA-WK)

สิงหาคม 2564

- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ จำนวน 3 บริษัท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการโครงการ ได้แก่
 1. บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 23 จำกัด (“เสนา เอช 23”)
 2. บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด (“เสนา เอช 24”)
 3. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด (“เสนา เอช 25”)
- เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ

บริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัทดังต่อไปนี้ (1) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 18 จำกัด (“เสนา เอช 18”) และ (2) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 21 จำกัด (“เสนา เอช 21”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49

- แจ้งจ่ายปันผลระหว่างกาล ด้วยในปัจจุบันสถานการณ์อยู่ในช่วงที่ไม่ปกติ เนื่องจากผลกระทบจากโรคระบาดไวรัสโคโรนา (COVID-19) ส่งผลให้สถานะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในช่วงที่ผันผวนและมีความไม่แน่นอนสูงมาก ดังนั้น เพื่อสร้างความแข็งแกร่งโดยตรงต่อธุรกิจด้านการเงินเพื่อการลงทุนหรือใช้พัฒนาโครงการ ให้มีความพร้อมไว้รองรับสถานการณ์ ดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงรักษาและปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นตามผลประกอบการประจำปี 2564 ในคราวต่อไป

กันยายน 2564

- การจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ 3 บริษัท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการโครงการ ได้แก่
 1. บริษัท เสนา คลาวด์ จำกัด (“เสนา คลาวด์”) ประเภทธุรกิจ บริหารการขายและสื่อโฆษณา
 2. บริษัท เสนา ชัวร์ จำกัด (“เสนา ชัวร์”) ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รับก่อสร้างและรีโนเวท
 3. บริษัท เสนา ไอเดีย จำกัด (“เสนา ไอเดีย”) จัดทำสื่อโฆษณา

ตุลาคม 2564

- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ จำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท พาวเวอร์ แคช จำกัด (“พาวเวอร์ แคช”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการโครงการ
- แจ้งการเข้าลงทุนใน บริษัท ภัทรนันท์ แอสเซท จำกัด (“บจก. ภัทรนันท์”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บจก. ภัทรนันท์ ในมูลค่าเงินลงทุนรวม 385,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมทั้งเพื่อต่อ ยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บจก. ภัทรนันท์ ประกอบกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในรูปแบบคอนโดมิเนียม Low-rise จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ Hype Sathorn-Thonburi ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ อนึ่ง โดยผลสำเร็จของการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว จะทำให้ บจก. ภัทรนันท์ มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ
- เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 22 จำกัด (“เสนา เอช 22”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49

พฤศจิกายน 2564

- เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนใน บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด (“เสนา เอชเอชพี 16”), บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 19 จำกัด (“เสนา เอช 19”) และบริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด (“เสนา เอชเอชพี 22”) ในสัดส่วนการร่วมทุน ร้อยละ 51:49

ธันวาคม 2564

- บริษัทฯ ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) (“JSP”) จำนวน 1,014,600,000 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 24.16 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ในราคา 0.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 507,300,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมทั้งต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ JSP ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่า

ปี 2565

มกราคม 2565

- แจ้งเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพิ่มเติมและทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เสนา เอชเอชพี จำกัด (มหาชน) (SENAJ) (เดิมชื่อ บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) (JSP)) ในราคา 0.50 บาท ซึ่งไม่ใช่การเพิกถอน

กุมภาพันธ์ 2565

- เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนใน บริษัท เสนา เอช 24 จำกัด (“เสนา เอช 24”) ในสัดส่วนการร่วมทุน ร้อยละ 51:49
- อนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดง สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1”) จำนวนไม่เกิน 359,425,138 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรรที่หุ้นสามัญเดิม จำนวน 4 หุ้น ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENAW1 (4:1) โดยไม่คิดมูลค่าเสนอขาย โดยใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 มีอายุ 2 ปี นับแต่วันออกใบสำคัญแสดง สิทธิ ทั้งนี้ อัตราการใช้สิทธิ คือ ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ 1 หุ้น (เว้นแต่ในกรณีมีการปรับสิทธิ) และราคาใช้สิทธิคือ 5.00 บาทต่อหุ้น (เว้นแต่ในกรณีมีการปรับสิทธิ) ในกรณีที่ มีเศษของหุ้นหรือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 จากการคำนวณให้ปัดเศษนั้นทิ้ง

มีนาคม 2565

- เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด มูลค่าลงทุนรวม 264,297,350 บาท และเข้าซื้อหุ้นของ บริษัท ปรากฏ แอสเสท จำกัด ในอัตราส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ปรากฏ แอสเสท จำกัด มูลค่าลงทุนรวม 156,300,300 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมทั้งเพื่อต่อยอดและสนับสนุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ
- แจ้งการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียน การเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท
 1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 1,580,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,459,697 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,458,117,943 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,458,117,943 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,580,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน ขึ้นอีก 359,430,462 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,458,117,943 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,817,548,405 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 359,430,462 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 3. แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด (“ปิติ แลนด์”) ในสัดส่วนการร่วมทุน ร้อยละ 51:49

เมษายน 2565

- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ บริษัท ที แอนด์ ที แอสเซท จำกัด (“ที แอนด์ ที แอสเซท”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการ โครงการ
- เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท ปรากฏ แอสเสท (“ปรากฏ แอสเสท”) บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 (“เสนา เอช 25”) และ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 (“เสนา เอช 15”) ในสัดส่วนการร่วมทุน ร้อยละ 51:49

มิถุนายน 2565

- แจ้งการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดซึ่งบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“SENAJ”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) ถืออยู่ทั้งหมดในบริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (“เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส”) (บริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ) ที่ SENAJ ถือหุ้นร้อยละ 99.98 จำนวนทั้งสิ้น 706,248 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.98 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดและทุนชำระแล้วของ เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส ในมูลค่าการซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,000,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) ของเสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส

สิงหาคม 2565

- ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน แก่ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“SENAJ”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 35.35 เป็นจำนวนเงิน 232,400,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปชำระคืนหุ้นกู้
- อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลประกอบการของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานงวดวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 มิถุนายน 2565 จำนวนประมาณ 173,551,346.02 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.1203850 บาท โดยเงินปันผลดังกล่าวประกอบด้วยกำไรจากกิจการของบริษัทฯ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จำนวนประมาณ 9,139,972.04 บาท และกำไรจากกิจการของบริษัทฯ ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จำนวนประมาณ 164,411,373.98 บาท
- เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับบริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด (“เสนา เอช 20”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49

กันยายน 2565

- เข้าลงทุนใน บจก.เจริญนครแลนด์ ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บจก.เจริญนครแลนด์ ในมูลค่าเงินลงทุนรวม 139,150,051 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาในโครงการเจริญนคร 2 ซึ่งเป็นการขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ
- ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน แก่ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“SENAJ”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 35.35 เป็นจำนวนเงิน 230,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปชำระหนี้สถาบันการเงิน

ตุลาคม 2565

- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ บริษัท สีนบ้านมงคล จำกัด (“สินบ้านมงคล”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการโครงการ

- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด (“เสนา เอช 27”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการโครงการ

พฤศจิกายน 2565

- ปรับปรุงโครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจกลุ่ม บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เพื่อให้ บริษัทฯ มีความแข็งแกร่ง เกื้อหนุน กันและกันในกลุ่มและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันเชิงธุรกิจ โดยมีการปรับวิสัยทัศน์และพันธกิจขององค์กรเพื่อส่งเสริมกันและกัน ดังนี้

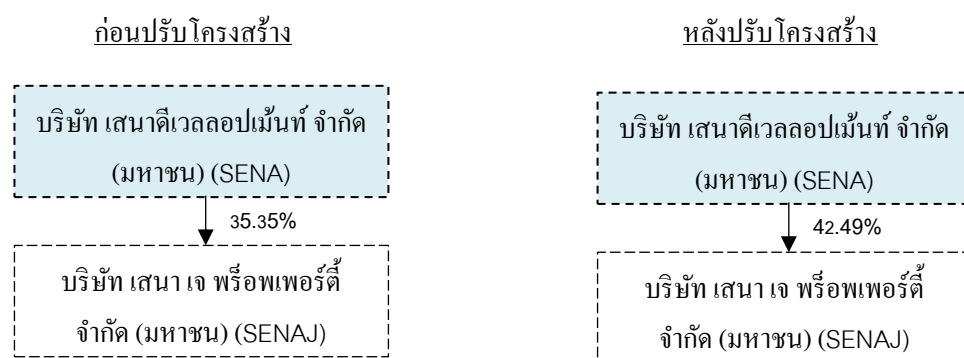
วิสัยทัศน์และพันธกิจ ของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SENA)

มุ่งมั่นนำความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ มาพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ พร้อมต่อยอดธุรกิจใหม่ๆ ที่ตอบโจทย์ความท้าทายของผู้คนในสังคม เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตด้วยความละเอียดใส่ใจ และจริงจังในการสร้างสังคมที่ยั่งยืน

“To be the most trusted partner in our customer’s every life stage.”

เสนาเป็นแบรนด์ที่น่าเชื่อถือไว้วางใจสูงสุดในทุกช่วงชีวิตของลูกค้าเรา

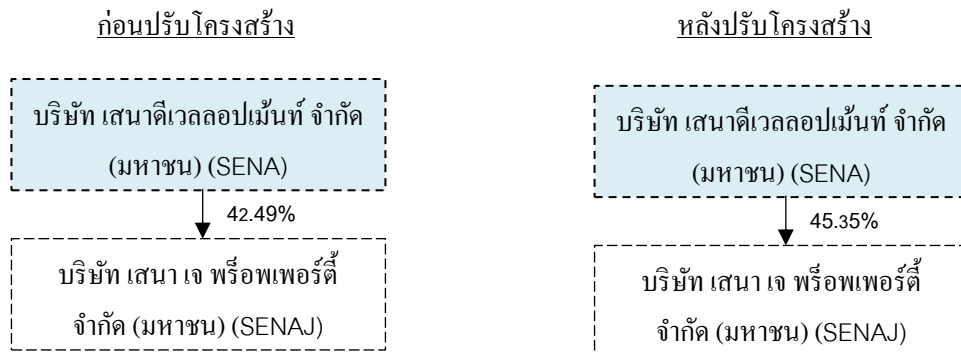
- ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“SENAJ”) จำนวน 300,000,000 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 7.14 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SENAJ ในราคา 1.618 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 485,400,000 บาท เพื่อเพิ่มอำนาจในการควบคุมบริหารงานของ SENAJ ให้เป็นไปตามนโยบายการปรับปรุงโครงสร้างการดำเนินงานของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ภายหลังจากการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SENAJ ส่งผลให้ บริษัทฯ มีสัดส่วนในการถือหุ้นเพิ่มขึ้น ดังนี้



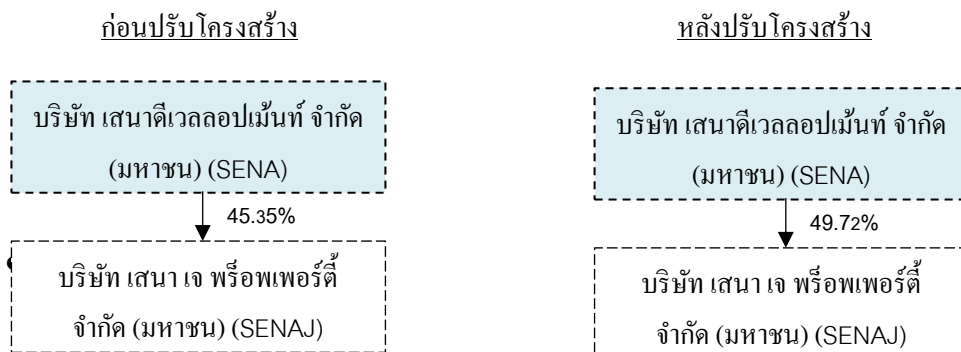
ธันวาคม 2565

- ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“SENAJ”) จำนวน 120,000,000 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 2.86 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SENAJ ในราคา 1.618 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 194,160,000 บาท เพื่อเพิ่มอำนาจในการควบคุมบริหารงานของ SENAJ ให้เป็นไปตามนโยบายการปรับปรุงโครงสร้างการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ภายหลังจากการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SENAJ ส่งผลให้ บริษัทฯ มีสัดส่วนในการถือหุ้นเพิ่มขึ้น ดังนี้



- ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“SENAJ”) จำนวน 183,500,000 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 4.37 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SENAJ เพื่อเพิ่มอำนาจในการควบคุมบริหารงานของ SENAJ ให้เป็นไปตามนโยบายการปรับโครงสร้าง การดำเนินธุรกิจของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ภายหลังจากการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SENAJ ส่งผลให้ บริษัทฯ มีสัดส่วนในการถือหุ้นเพิ่มขึ้น ดังนี้



ปี 2566

มกราคม 2566

- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ จำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 34 จำกัด (“เสนา เอช 34”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการโครงการ
- ปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้เข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทย่อย 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (“VMS”) และ บริษัท แอควิวท์ เรียดดี้ จำกัด (“ACR”) ให้กับ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“SENAJ”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

กุมภาพันธ์ 2566

- อนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวนไม่เกิน 8,650,000 หน่วย และ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวนไม่เกิน 2,500,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า
- อนุมัติโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2566 (Employee Joint Investment Program “EJIP” No. 1/2023)

เมษายน 2566

- การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท วรรณ์ แลนด์ จำกัด (“วรรณ์ แลนด์”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ วรรณ์ แลนด์ ในมูลค่าเงินลงทุนรวม 210,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาที่ดินโครงการเพชรเกษม 48 ซึ่งเป็นการขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมทั้งเพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ
- การเข้าร่วมลงทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับบริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 17 จำกัด (“เสนา เอช 17”) และ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 34 จำกัด (“เสนา เอช 34”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49
- การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ จำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 35 จำกัด (“เสนา เอช 35”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการโครงการ

พฤษภาคม 2566

- อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 296,000,449 บาท คิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.205288 บาท โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วรวม 182,972,437 บาท หรือคิดเป็น 0.12692 บาท บริษัทฯ จึงเหลือเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2565 ที่ต้องจ่ายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกประมาณ 113,028,012 บาท คิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.078368 บาท โดยจ่ายจากกำไรจากกิจการของบริษัทฯ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) จำนวนประมาณ 13,425,603 บาท และกำไรจากกิจการของบริษัทฯ ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (NON-BOI) จำนวนประมาณ 99,602,409 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.069059 บาท
- การเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับบริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 35 จำกัด (“เสนา เอช 35”) และ บริษัท เสนา เอชเอชพี 36 จำกัด (“เสนา เอชเอชพี 36”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49

- การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“SENAJ”) (ขยายระยะเวลาการกู้ยืมเงิน) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 49.72 โดยบริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ SENAJ จำนวน 446,491,830.09 บาท

มิถุนายน 2566

- แจ้งการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียน การเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ดังนี้
 1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ 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 มิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 2,215,285 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน ขึ้นอีก 11,150,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,815,333,120 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,826,483,120 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 11,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO)
 3. แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“SENX”) (ชื่อเดิม: บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) (ขยายระยะเวลาการกู้ยืมเงิน) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 49.72 โดยบริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ SENX จำนวน 200,000,000 บาท ครบกำหนดชำระการกู้ยืมเงินวันที่ 7 มิถุนายน 2566 และ จำนวน 240,000,000 บาท
- แจ้งกำหนดการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 3 ของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (SENA-W1) ระยะเวลาแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิ วันที่ 23 และ 26 - 29 มิถุนายน วันที่ใช้สิทธิ วันที่ 30 มิถุนายน 2566
- จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ บริษัท เอสเอ็นเอชพี จำกัด (“SNHP”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการบริหารจัดการโครงการ
- ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด(มหาชน) (“SENX”) (ชื่อเดิม: บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) (ขยายระยะเวลาการกู้ยืมเงิน) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 49.72 โดยบริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ SENX จำนวน 230,000,000 บาท
- อนุมัติการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวนไม่เกิน 8,650,000 หน่วย และครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวนไม่เกิน 2,500,000หน่วย โดยไม่คิดมูลค่านั้น และการไม่ปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WL SENA-WM

พฤศจิกายน 2566

- เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท เอสเอ็นเอชพี จำกัด (SNHP) (“เอสเอ็นเอชพี”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49

ธันวาคม 2566

- แจ้งกำหนดการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 ของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (SENA-W1) ระยะเวลาแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิ วันที่ 21 - 22 และ 25 - 27 ธันวาคม วันที่ใช้สิทธิ วันที่ 28 ธันวาคม 2566
- ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“SENX”) (ชื่อเดิม: บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 49.72 โดยบริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ SENX ครั้งที่ 3 จำนวน 240,000,000 บาท และ ครั้งที่ 4 จำนวน 230,000,000 บาท รวมเงินกู้จำนวน 470,000,000 บาท

ปี 2567

มกราคม 2567

- แจ้งกำหนดการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญครั้งสุดท้าย ของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (SENA-W1) ระยะเวลาแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิ วันที่ 5 - 19 มีนาคม วันที่ใช้สิทธิ วันที่ 20 มีนาคม 2567

กุมภาพันธ์ 2567

- เข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท ที เอช พี จำกัด (THP) (“ทีเอชพี”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49

มีนาคม 2567

- ให้บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“SENX”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เช่าพื้นที่ชั้น 1 ศูนย์การค้า โครงการเสนาเฟสท์ ของบริษัทฯ เพื่อเป็นอาคารสำนักงาน โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2570
- เข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด (“เสนา เอชเอชพี 13”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของเสนา เอชเอชพี 13 ในมูลค่าเงินลงทุนรวม 5,580,944.12 บาท จากบริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และเป็นไปตามสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ

สำหรับโครงการที่มีการพัฒนาและขายแล้วเสร็จ อนึ่ง โดยผลสำเร็จของการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว จะทำให้ เสนา เอชเอชพี 13 มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

พฤษภาคม 2567

- ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“SENX”) โดยขยายระยะเวลา การกู้ยืมเงินแก่ SENX ครั้งที่ 3 และ ครั้งที่ 4 ซึ่งครบกำหนดชำระการกู้ยืมเงินวันที่ 30 มิถุนายน 2567
- ให้บริษัท เสนาแมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าอาคาร กับบริษัท พลังมวลชน จำกัด เพื่อเป็นอาคารสำนักงาน โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2570

ภาพรวมธุรกิจของบริษัทฯ

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวกลยุทธ์ “Eco Innovation” ซึ่งจะเน้นการนำเอาเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ มาพัฒนาสินค้าและบริการให้ดียิ่งๆ ขึ้น เพื่อช่วยประหยัดพลังงาน ประหยัดเวลา และเพิ่มประสิทธิภาพสิ่งที่ทำอยู่แล้วให้ดียิ่งขึ้น ควบคู่ไปกับกลยุทธ์ “หัวใจ หัวใจ” หรือรูปแบบการดำเนินงานที่ใช้หัวใจในการทำงาน และหัวใจในการบริการ ซึ่งเป็นแนวทางปฏิบัติที่บริษัทฯ ดำเนินการมาโดยตลอด โดยนำเสนอและถ่ายทอดผ่านภาพยนตร์โฆษณาเพื่อสื่อสารตัวตนของบริษัทฯ ไปยังกลุ่มลูกค้าอย่างแพร่หลายด้านการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ยังคงมุ่งดำเนินธุรกิจสีเขียว หรือ Go Green โดยได้เริ่มดำเนินโครงการบ้านโซลาร์ หรือ SENA Solar House ในปี 2559 ซึ่งบริษัทฯ มีแผนดำเนินงานที่จะมีการติดตั้งแผงโซลาร์ให้กับบ้านพักอาศัยทุกหลังและพื้นที่ส่วนกลางเพื่อช่วยประหยัดค่าใช้จ่าย รวมถึง ยังเป็นการนำเทคโนโลยีพลังงานแสงอาทิตย์ที่บริษัทฯ ขยายธุรกิจเข้าไปดำเนินงานมาต่อยอดในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นธุรกิจหลักของ บริษัทฯ

นอกจากนี้ นโยบายที่รัฐบาลส่งเสริมการผลิตรถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเป้าหมายของประเทศ และการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เริ่มหันมาสนใจใช้งานรถยนต์ไฟฟ้าแทนรถยนต์ที่ใช้น้ำมันแบบเดิม ทำให้คาดการณ์ว่า ความต้องการใช้รถยนต์ไฟฟ้า หรือ Electric Vehicle (EV) ในอนาคตจะมีแนวโน้มของการขยายตัวต่อเนื่องนั้น บริษัทฯ จึงมีแผนดำเนินงานที่สอดคล้องกับเรื่องดังกล่าว โดยจะติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) และ/หรือ เครื่องชาร์จรถพลังงานไฟฟ้า (EV Charger) ภายใต้อัฒ EV ready รองรับยานยนต์ที่เชื่อมต่อไฟฟ้าทั้งแบบไฮบริด และ ปลั๊กอินไฮบริด (PHEV) รวมถึงยานยนต์ไฟฟ้าชนิดแบตเตอรี่ (BEV) ภายในโครงการของบริษัทฯ ทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียม

ในปี 2565 ถือเป็นปีแห่งการทราบนส์ฟอร์มครั้งใหญ่ของเสนาที่จะสร้างการเปลี่ยนแปลงในการดำเนินธุรกิจครั้งสำคัญภายใต้กลยุทธ์ “SENA Next” มิติใหม่สู่การเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายและเติบโตอย่างแข็งแกร่ง พร้อมต่อยอดแนวคิด Made From Her “คิดละเอียดกว่า ก่ออยู่สบายกว่า” ครอบคลุม 3 เรื่องหลัก ได้แก่

- | | |
|-------------------|---|
| 1. Next EXPANSION | ขยายฐานกลุ่มลูกค้าครอบคลุมทุก Location |
| 2. Next ERA | ค้นหาพันธมิตร (Partnership) เพื่อขยายโอกาสในธุรกิจใหม่ (New Business) |
| 3. Next LEVEL | การสร้างพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ |

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นความเป็น Sustainable Innovation Developer โดยมีการพัฒนา Product Feature ใหม่ ๆ ที่ตอบโจทย์การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใส่ใจในเรื่องสิ่งแวดล้อม มีการคำนึงถึงการใช้พลังงานที่เหมาะสม และความ

สะดวกสบายของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้โครงการของเสนาฯ มีการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยในปีที่ผ่านมาได้มีการเปิดตัวโครงการแนวราบ ตามแนวคิดบ้านพลังงานเป็นศูนย์ ซึ่งเกิดจากการออกแบบที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงานให้มากที่สุดในการอยู่อาศัยภายใต้สภาวะแวดล้อมที่ยังสะดวกสบาย โดยหลักการคือใช้พลังงานไม่มากเพื่อการควบคุมอุณหภูมิภายในบ้านในแต่ละฤดูให้เหมาะสมจากการออกแบบ (Passive Design) และใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น (Efficiency) รวมถึงมีระบบผลิตพลังงานใช้เองจากพลังงานหมุนเวียน (Renewable energy) นอกจากนี้ยังมีการเปิดตัวโครงการ Condo Low Carbon โดยนำแนวคิด Smart City มาใช้พัฒนา Feature ต่างๆ ในโครงการ (Smart Energy / Smart Mobility / Smart Living / Smart Environment / Smart People) เพื่อให้ลูกบ้านของเราใช้ชีวิตแบบลดคาร์บอนได้ง่ายๆ แค่นำใช้ชีวิตปกติทุกๆ วันที่เสนาฯ ก็เหมือนได้ปลูกต้นไม้ทุกวัน ซึ่งบริษัทมีแผนดำเนินการที่จะส่งมอบผลิตภัณฑ์บ้านพลังงานเป็นศูนย์ ทุกๆ Unit ในทุกๆ โครงการ และ Condo Low Carbon ทุกโครงการ เพื่อสร้างธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดโลกร้อน และเป็นผู้นำที่อยู่อาศัยที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ดังเจตนารมณ์ของบริษัทที่ทำตลอดมา

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใสตามหลักกำกับดูแลกิจการ รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม พร้อมก้าวสู่การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยปัจจุบันมีโครงการ ดังนี้

โดยปัจจุบันมีโครงการ ดังนี้

บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	
 <p>เสนา แกรนด์โฮม รัชสิด - ดิวนนท์</p>	 <p>เสนา แกรนด์โฮม บางนา กม.29</p>
 <p>เสนา พาร์ค วิลล์ รามอินทรา - วงแหวน</p>	 <p>เสนา วิลล์ ลำลูกกา คลอง 6</p>
 <p>เสนา วิลล์ บรมราชชนนี - สาย 5 (ศาลาया)</p>	 <p>เสนา วิลเลจ รัชสิด - ดิวนนท์ (บางพูน)</p>

 <p>เสนา วิลเลจ รามอินทรา กม.9</p>	 <p>พัทยา คันทรี คลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์</p>
ทาวน์โฮม	
 <p>เสนา วิลเลจ รัชสิด – ดิวนนท์ (บางพูน)</p>	 <p>เสนา เวล่า เทพารักษ์ – บางบ่อ</p>
 <p>เสนา วิลเลจ รามอินทรา กม.9</p>	 <p>เสนา วีว่า เพชรเกษม – พุทธมณฑล สาย 7</p>
 <p>เสนา วีว่า เทพารักษ์ - บางบ่อ</p>	 <p>เสนา วิลล์ ลำลูกกา คลอง 6</p>
 <p>เสนา วิลล์ รามอินทรา กม.8</p>	 <p>บุรพา – พรานทาวน์ บ่อวิน ชลบุรี</p>
 <p>เสนา เวล่า สุขุมวิท บางปู</p>	 <p>เสนา วีว่า ฉลองกรุง ลาดกระบัง</p>

อาคารพาณิชย์ / ร้านค้า



เสนา ช้อปปิ้ง เซ็นทรัล 113



เสนา ช้อปปิ้ง เซ็นทรัล - กู๊ด



เสนา อเวนิว บางกะดี - ตีวานนท์



เสนา วีว่า ชลองกรุง ลาดกระบัง

คอนโดมิเนียม



ปีติ สุขุมวิท 101



นิช ไพร์ม เตาปูน - อินเตอร์เชนจ์



นิช โมโน พระราม 9



นิช โมโน อิสราภาพ



นิช โมโน แจ่งวัฒนะ



นิช โมโน สุขุมวิท - ปู่เจ้า



นิช โมโน เจริญนคร



นิช โมโน สุขุมวิท - แบร์จิง



นิช โมโน รัชวิภา



นิช ไอดี แอท ปากเกร็ด สตชั่น



นิช ไอดี พระราม 2



นิช โมโน รามคำแหง



นิช โมโน เมกะ สเปซ บางนา



นิช โมโน ฟิต บางนา



นิช โมโน สุขุมวิท 50



เดอะ คิท รังสิต – ดิวนนท์



เดอะ คิท พลัส พหลโยธิน กู๊ด เฟส 2



เดอะ คิท พลัส พหลโยธิน กู๊ด



เดอะ คิท ไลท์ บางกะดี – ดิวนนท์



เสนาคิท เอ็มอาร์ที - บางแค เฟส 2



เสนาคิตท์ ศรีนครินทร์ - ศรีด่าน



เสนาคิตท์ บีทีเอส สะพานใหม่



เสนาคิตท์ ฉลองกรุง - ลาดกระบัง



เสนาคิตท์ เวสต์เกต - บางบัวทอง



เสนาคิตท์ เอ็ม อาร์ ที บางแค



เสนาคิตท์ เทพารักษ์ - บางป่อ



เสนาคิตท์ บางนา 29



เฟล็กซี รัตนธิเบศร์



เฟล็กซี สาทร - เจริญนคร



อีโค ทาวน์ รังสิต สเตชั่น (บางพูน)



เสนาคิตท์ พหลโยธิน-นวนคร เฟส 1



เสนาคิตท์ รังสิต - คลอง 4

	
โคชี เอ็มอาร์ที เพชรเกษม 48	เฟล็กชี สุขสวัสดิ์
	
เสนานิคม ลำไย อินเทอร์เน็ต	เฟล็กชี ลำไย อินเทอร์เน็ต
	
เฟล็กชี ริเวอร์วิว-เจริญนคร	เฟล็กชี เมกะ สเตช บางนา
	
โคชี บีทีเอส สะพานใหม่	โคชี งามฯ 189 สเตชัน

นอกจากนี้ ปี 2566 - ไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่จำนวน 21 โครงการ มูลค่าโครงการกว่า 30,901 ล้านบาท และยังมีร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับพันธมิตรอื่น ๆ พร้อมเพอร์ฟิอมันส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในประเทศไทย ในสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนไปเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2559 โดยมีเป้าหมายเพื่อขยายฐานรายได้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้เทคโนโลยีและการบริหารจัดการเพื่อนำมาพัฒนาองค์กรต่อไป

สรุปภาพรวมการเปลี่ยนแปลงในปี 2566 - ไตรมาส 2 ปี 2567 ของบริษัทฯ โดยเปิดโครงการใหม่จำนวน 21 โครงการ มูลค่าโครงการกว่า 30,901 ล้านบาท โดยรายละเอียด ดังนี้

โครงการ		ลักษณะโครงการ	วันเปิดโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
1	SENA VILLE RAMINDRA KM 8	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 8 ยูนิต	มี.ค.-66	59

โครงการ		ลักษณะโครงการ	วันเปิดโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
2	SENA KITH RATTANATHIBET BANGBUATHONG	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 3 อาคาร จำนวน 756 ยูนิต	มี.ค.-66	1,011
3	FLEXI SATHON CHAROENNAKORN PHASE 2	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 420 ยูนิต	พ.ค.-66	1,129
4	SENA KITH THEPARAK BANGBO 2 PHASE 2	คอนโดมิเนียม 5 ชั้น 6 อาคาร จำนวน 324 ยูนิต	มิ.ย.-66	394
5	SENA VELA RATTANATHIBET BANGBUATHONG	ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 180 ยูนิต	มิ.ย.-66	810
6	SENA VELA SUKHUMVIT BANGPOO	ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 178 ยูนิต	ส.ค.-66	954
7	FLEXI MEGA SPACE BANGNA	คอนโดมิเนียม 32 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 807 ยูนิต	ส.ค.-66	2,307
8	SENA KITH SAMRONG INTERCHANGE	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 490 ยูนิต	ก.ย.-66	892
9	SENA VIVA THEPHARAK BANGBO	ทาวน์โฮม 2 ชั้น อาคารพาณิชย์ จำนวน 245 ยูนิต	ก.ย.-66	676
10	SENA VILLAGE BANGNA KM.29	บ้านแฝด และทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 352 ยูนิต	ต.ค.-66	1,894
11	SENA VELA WONGWAEN BANGBUATHONG	ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 305 ยูนิต	ต.ค.-66	1,266
12	FLEXI RIVERVIEW CHAROENNAKORN	คอนโดมิเนียม 33 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 700 ยูนิต	ต.ค.-66	1,916
13	BAAN RUAM TANG FUN 6	คอนโดมิเนียม 19 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 354 ยูนิต	พ.ย.-66	822
14	FLEXI SAMRONG INTERCHANGE	คอนโดมิเนียม 37 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 917 ยูนิต	พ.ย.-66	2,417
15	NICHE MONO BANGPO	คอนโดมิเนียม 37 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 450 ยูนิต	ม.ค.-67	2,000
16	SENA GRAND HOME BANGNA KM.29	บ้านเดี่ยว จำนวน 97 ยูนิต	ม.ค.-67	1,045
17	COZI MRT PHETKASEM 48 PHASE 1	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 428 ยูนิต	ม.ค.-67	694
18	SENA PARK VILLE 2 RAMINDRA-WONGWAEN	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 193 ยูนิต	ม.ค.-67	1,966
19	COZI RAM 189 STATION	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 4 อาคาร จำนวน 896 ยูนิต	ก.พ.-67	1,865
20	COZI BTS SAPHANMAI	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 4 อาคาร จำนวน 656 ยูนิต	มิ.ย.-67	944
21	NICHE PRIDE EKKAMAI	คอนโดมิเนียม 39 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 879 ยูนิต	มิ.ย.-67	5,840
รวม				30,901

การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุนเป็นไปตามวัตถุประสงค์

1. การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายเงินลงทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

การเสนอขายหุ้นกู้	การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (บาท)	ระยะเวลาครบกำหนด	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
ครั้งที่ 1/2563	1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้	734,000,000	6 กุมภาพันธ์ 2567	ไม่เกิน 1 ปี	ชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนด และ เพื่อ เป็น เงิน ทุน หมุนเวียน ในการดำเนินกิจการ
ครั้งที่ 2/2563	2. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้	1,110,400,000	6 กุมภาพันธ์ 2567	ไม่เกิน 1 ปี	เพื่อชำระคืนตราสารหนี้ (หุ้นกู้) ที่ จะครบกำหนดในวันที่ 22 มีนาคม 2564 และ/หรือ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการดำเนินกิจการ
ครั้งที่ 3/2564	3. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้	1,200,000,000	23 มีนาคม 2568	ภายใน กุมภาพันธ์ 2565	ชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 จำนวน 744.7 ลบ. และ นำไป ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว จาก ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) จำนวน 455.3 ลบ.
ครั้งที่ 1/2565	4. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้	38,000,000	12 พฤษภาคม 2567	ภายใน ปี 2565	เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการดำเนินกิจการ
ครั้งที่ 2/2565	5. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้	470,000,000	15 กันยายน 2567	ภายในเดือน กันยายน 2567	เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการดำเนินกิจการ
ครั้งที่ 2/2565	6. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้	1,530,000,000	15 กันยายน 2568	มูลค่า 1,266 ลบ. ภายในเดือนตุลาคม 2565 มูลค่า 264 ลบ. ภายใน เดือน กันยายน 2567	ชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดในวันที่ 3 ตุลาคม และ 6 ตุลาคม 2565 จำนวน 300 ลบ. และ 600 ลบ. ตามลำดับ และเพื่อ เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการดำเนินกิจการ
ครั้งที่ 1/2566	7. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้	2,000,000,000	3 กุมภาพันธ์ 2569	มูลค่า 1,800 ลบ.	ชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2566

การเสนอขายหุ้นกู้	การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (บาท)	ระยะเวลาครบกำหนด	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
				วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2566 มูลค่า 200 ลบ. วันที่ 3 กุมภาพันธ์ ถึง 2 มีนาคม 2566	จำนวน 1,800 ลบ. และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการดำเนินงาน
ครั้งที่ 2/2566	8. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้	1,000,000,000	6 ตุลาคม 2567	มูลค่า 790 ลบ. ภายในเดือน ธันวาคม 2566 มูลค่า 200 ลบ. ภายในเดือน มีนาคม 2567 มูลค่า 10 ลบ. ภายใน 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้	ชำระคืนตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange) ระยะสั้น ในเดือน พฤศจิกายน 2566 จำนวน 350 ล้านบาท และ เดือน ธันวาคม 2566 จำนวน 440 ล้านบาท ชำระคืนตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange) ระยะสั้น ในเดือน กุมภาพันธ์ 2567 จำนวน 120 ล้านบาท และ เดือนมีนาคม 2567 จำนวน 80 ล้านบาท และ เพื่อ ใช้เป็น วงเงิน Working capital สำหรับ ใช้ ในบริษัท
ครั้งที่ 1/2567	9. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้	895,000,000	31 มกราคม 2569	ภายในเดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567	เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ของบริษัท ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนใน เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

หมายเหตุ : บริษัทได้ใช้เงินตามวัตถุประสงค์ครบถ้วนสำหรับหุ้นกู้ทุกชุดแล้ว

กฎหมายที่ใช้บังคับ

- กฎหมายไทย -

ข้อมูลพื้นที่บริษัทให้ค้ำประกันไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของ
สำนักงาน (ถ้ามี) และ/หรือ เงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์

1. สำหรับหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564

- (ก) ผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5: 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) ทั้งนี้โดยที่

หนี้สิน	หมายถึง หนี้สินของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงิน และส่วนของหนี้สิน ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น ที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้
งบการเงินรวม	หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทย่อย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
ส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

- (ข) ผู้ถือหุ้นกู้ต้องไม่ประกาศจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้ หรือผิดนัดชำระหนี้ใดๆ ตามหุ้นกู้ และการผิดนัดหรือผิดเงื่อนไขดังกล่าวยังไม่ได้รับการแก้ไข ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้

2. สำหรับหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครั้งที่ 2/2565 ครั้งที่ 1/2566 ครั้งที่ 2/2566 และครั้งที่ 1/2567

- (ก) ผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5: 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) ทั้งนี้โดยที่

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น ที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า
งบการเงินรวม	หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทย่อย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
ส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

(ข) ผู้ถือหุ้นไม่ต้องไม่ประกาศจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้น หรือผิดนัดชำระหนี้ใดๆ ตามหุ้นนั้นและการผิดนัดหรือผิดเงื่อนไขดังกล่าวยังไม่ได้รับการแก้ไข ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรภายใต้การบริหารบริษัทย่อยทางตรงและบริษัทย่อยทางอ้อม 49 บริษัท โครงการร่วมค้า 41 บริษัท และบริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า 2 บริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสามารถแบ่งได้เป็น 10 ประเภทธุรกิจดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายบริษัทฯและบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 87 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น ประมาณ 103,471.84 ล้านบาท
- ธุรกิจเช่า เช่น อพาร์ทเม้น ศูนย์การค้าขนาดเล็ก อาคารสำนักงาน
- ธุรกิจสนามกอล์ฟ
- ธุรกิจรับจัดทำสื่อโฆษณา และเป็นที่ปรึกษาเกี่ยวกับงานบริหารการโฆษณา
- ธุรกิจบริการรับเป็นที่ปรึกษาและปล่อยสินเชื่อกู้
- ธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์
- ธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และบริหารจัดการโครงการธุรกิจตัวแทนและนายหน้าให้บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- ธุรกิจปลูกและดูแลพื้นที่ฟาร์ม
- ธุรกิจตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้า

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

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย ได้แก่

SENA: บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งแนวราบและแนวสูงและธุรกิจเช่าและบริการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 SENA มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 24 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 14 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ เสนาแกรนด์โฮม เสนาวิลล์ เสนาพาร์ควิลล์ เสนาวิว เสนาเอเวนิว เสนาช็อปเฮ้าส์ บ้านบูรพา บ้านริสอร์ทพัตยาและ พราวทาวน์ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม 10 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ Niche ,Niche Pride, Niche ID, Niche Mono, Kith Plus Kith Lite และ Sena Kith และ โครงการเพื่อเช่า 1 โครงการคือ คอมมูนิตีโมดูล “เสนาเฟสท์”

SNA : บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายและธุรกิจเช่า บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 96.65 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ TheKith ดิวนนท์โครงการเพื่อเช่า 1 โครงการ คือ เสนา แวร์เฮาส์ สุขุมวิท 50

SPE : บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 90.00 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

- PG :** บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.94 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือโครงการเสนาพาร์คแกรนด์
- SENA A1 :** บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 1 จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SENA A2 :** บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SENA A8 :** บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 8 จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SENA A9 :** บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SENA H23 :** บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 23 จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SVP:** บริษัท เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมีบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SHHP13 :** บริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพร์ด อีสราภาพ” ซึ่งได้ปิดโครงการแล้ว
- SHY1 :** บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียดดี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช ไพร์ด เตปูน - อินเทอร์เน็ต”
- SHY2 :** บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียดดี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน สุขุมวิท แบร์ริง”
- SHY3 :** บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว เรียดดี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “ปิดิ เอกมัย”
- SHHP4 :** บริษัท เสนา เอชเอชพี 4 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้น

ร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “นิช โมโน เมกะ สเปซ บางนา”

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- SHHP29:** บริษัท เสนา เอชเอชพี 29 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เป็นบริษัทร่วมทุนโดย 7SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ เสนา คิท์ บางนา กม.29”
- SHHP26:** บริษัท เสนา เอชเอชพี 26 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ เสนา คิท์ เทพารักษ์บางปอ2”
- SENA H27:** บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ เฟล็กซ์ สำโรง”
- HGL:** บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ เฟล็กซ์ เจริญนคร70”
- SHHP :** บริษัท เสนาเอชเอชพี จำกัด (เปลี่ยนชื่อมาจาก บริษัท ทีเอชพี จำกัด))ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ โคซี่ คูบอน ”
- SENX:** บมจ.เซ็น เอกซ์ (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ธุรกิจบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ (บริหารงานนิติบุคคล) ธุรกิจการค้าปลีกและพัฒนาผลิตภัณฑ์ และธุรกิจพัฒนาด้านเทคโนโลยี ถือหุ้นร้อยละ 49.72 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SPZ:** บจก. สำเพ็ง 2 พลาซ่า (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- BRR:** บจก. บ้านร่มรมย์ 2015 (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- BPR:** บจก.บ้านพุทธรักษา 2015 (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- BPC:** บจก.บ้านพุทธชาด 2015 (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- JSA:** บจก.เจ.เอส.พี.แอสพลัส (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SJ2:** บจก.เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 2 (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

- JSO:** บจก. เจ.เอส.พี โอเชียน (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 54.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- JST:** บจก. เจ.เอส.พี.จก.เจ.ทีเอ็น จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 54.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SJHHP30:** บริษัท เสนา เจ เอชเอชพี 30 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SJHHP31:** บริษัท เสนา เจ เอชเอชพี 31 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

ธุรกิจเช่าและบริการ ได้แก่

- TSR :** บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจให้บริการอพาร์ทเมนต์ และ สาธารณูปโภค และให้บริการการบริหารงานนิติบุคคล บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.98 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 TSR มีโครงการอพาร์ทเมนต์ที่เช่าที่อยู่ภายใต้การบริหาร ได้แก่ “เสนาเฮาส์ พหลโยธิน 30” ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน ซอย 30 และโครงการ “เสนาเฮาส์ ลำลูกกาคลอง 2” บริเวณลำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี
- ETS :** บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการประเภทสนาม กอล์ฟ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ETS มีโครงการสนามกอล์ฟที่อยู่ภายใต้ การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการพัทยาคันทริคคลับ แอนด์ รีสอร์ท
- SMS :** บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจให้บริการ บริหารจัดการและซื้อ ขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SNMG :** บริษัท เอสเอ็น กรุป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) บริษัทย่อยของ SMS ดำเนินธุรกิจให้บริการ ขาย วัสดุสิ้นเปลืองสำนักงานและให้เช่าบริการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SID :** บริษัท เสนา ไอเดีย จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจรับจัดทำสื่อโฆษณา รับเป็นที่ปรึกษาเกี่ยวกับงาน บริหารการตลาด บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- MTB :** บริษัท เมโทรบ็อกซ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจซื้อ ขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือ หุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SMB :** บริษัท เสนา เมโทรบ็อกซ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจซื้อ ขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- TKN :** บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจรับเหมา ซ่อมแซม ก่อสร้าง ที่พักอาศัย โดยมี บริษัท ฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.94 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

- SXPM :** บริษัท เซ็นเอ็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ (ชื่อเดิมบริษัท วิกตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้น 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567
- SMH :** บริษัท สมาร์ทดีฟาย โฮม จำกัด (ชื่อเดิมบริษัท อีลิท เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) บริษัทย่อยของ SXPM ดำเนินธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ บริษัท SXPM ถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- ACRM :** บริษัท เอชีอาร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้น 40.5 ของทุนชำระแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567
- SXPS:** บริษัท เซ็นเอ็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส (ชื่อเดิม) บริษัท เอส. เจ. เฮลท์แคร์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลขนาดเล็ก เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้น 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567
- SXD :** บริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาระบบแอปพลิเคชัน ระบบดิจิทัล คอมพิวเตอร์และ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้น 100 ของทุนชำระแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2567
- ACR :** บริษัท แอคคิวท์ เรียลตี้ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้าน และคอนโดมิเนียมมือสองของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย SENX ถือหุ้นร้อยละ 76.00 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- ASP :** บจก.แอสไพร์ชั่น วัน (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการ เป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 25.00 บริษัท โอรา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 60.0 และ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 15.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 วัตถุประสงค์เพื่อดำเนิน โครงการอาคารสำนักงาน
- TSA:** บจก.ทีเอสเอ ดีไซน์ (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจออกแบบ เขียนแบบ เป็นที่ปรึกษา และให้คำแนะนำด้านสถาปัตยกรรม เป็นบริษัทร่วมทุนโดย SENA ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

ธุรกิจโซลาร์ ได้แก่

- SGE :** บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์แบบครบวงจร โดยมีทั้งโซลาร์ฟาร์มและโซลาร์รูฟท็อป บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SSE :** บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 51.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 49.0) ประกอบธุรกิจจำหน่ายอุปกรณ์และแผงโซลาร์
- MSL :** บริษัท แม็กซ์ โซลาร์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจให้บริการทางด้านวิศวกรรม การจัดซื้อ จัดจ้าง และการก่อสร้าง (EPC) ที่เกี่ยวกับพลังงานแสงอาทิตย์ โดยมี SSE ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

- SGE1,SGE2:** บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 1 จำกัด,บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 2 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 98.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SGE17 :** บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 17 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SGE18 :** บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 18 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SGE19 :** บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 19 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SGE22 :** บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 22 จำกัด(บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SGE23 :** บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 23 จำกัด(บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SGE24 :** บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 24 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- STS :** บริษัท เสนา เทคโนโลยี โซลูชั่น จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 59.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SSS :** บริษัท เสนา จีเซ็น โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด(บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตกระแสไฟฟ้า จากพลังงานทดแทน เพื่อจำหน่ายให้แก่หน่วยงานของรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่น โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 59.98 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- B.grim :** บจก.บีกริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยเป็นการร่วมทุนระหว่าง บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 51.0 และ บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ลงทุนใน SLW และ TPS ซึ่งประกอบธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม
- SLW :** บริษัท โซลาร์วา จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โดยมี บริษัท บีกริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.98 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- TPS :** บริษัท ทีพีเอส คอมเมอร์เชียล จำกัด (บริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โดยมี บริษัท บีกริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.90 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

ธุรกิจปลูกและดูแลพื้นที่ฟูป่า ได้แก่

- SRF:** บริษัท เสนา รีฟอเรสท์เทชัน จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับปลูกและดูแลพื้นที่ฟูป่า โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SFT :** บริษัท เสนา ฟอเรสตร์ทรี จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 20 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับปลูกและดูแลพื้นที่ฟูป่า โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

ธุรกิจตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้า ได้แก่

- SGA:** บริษัท เสนา กรีน ออโตโมทีฟ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้าแบรนด์ NETA แบบครบวงจร มี Showroom ตั้งอยู่บริเวณเส้นสุขุมวิท-อ่อนนุช 75 ให้บริการเป็นที่ปรึกษาด้านการขาย บริการจุดชาร์จไฟฟ้า EV Charger บริการหลังการขายแบบครบวงจร และศูนย์บริการซ่อมสีและตัวถัง โดยมี SGE ถือหุ้นร้อยละ 40.00 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

ธุรกิจประกอบกิจการโดยปกติเชิงธนาคารพาณิชย์ ได้แก่

- JD :** บริษัท เงินสดใจดี จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ดำเนินธุรกิจให้สินเชื่อและให้บริการทางการเงินครบคลุม บริการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยให้ผู้ที่ต้องการเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมหรือเสนาเพื่ออยู่อาศัย แต่ปัจจุบันยังไม่สามารถหรือยังไม่ต้องการขึ้นกู้จากสถาบันการเงิน บริการสินเชื่อสำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์หรืออุปกรณ์ตกแต่งบ้านให้ลูกค้าในเครือเสนา บริการสินเชื่อดอกเบี้ยพิเศษก่อนกู้ซื้อคอนโดมิเนียมหรือเสนา บริการให้คำปรึกษาและวางแผนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น โดยมี บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 98.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
- SBM:** บริษัท สินบ้านมงคล จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ดำเนินธุรกิจให้สินเชื่อและให้บริการทางการเงินเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นโดย JD ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

โครงสร้างรายได้แยกตามผลิตภัณฑ์

บริษัทมีรายได้หลักมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย พร้อมให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรนอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึง รายได้จาก การให้เช่าและบริการรายได้โซลาร์และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางแสดงรายได้ดังต่อไปนี้

ผลิตภัณฑ์ / บริการ	ดำเนินการโดย	การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ณ 31 ธ.ค. 2564		ณ 31 ธ.ค. 2565		ณ 31 ธ.ค. 2566		ณ 30 มิ.ย. 2567	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รายได้จากการขาย :										
- แนวราบ	SENA/ PG/ SPE/ SVP SENX/ BRR ¹⁾ /BPR ¹⁾ /BPC ¹⁾ / SPZ ¹⁾ / JSA ¹⁾	-/ 99.94/ 90.00/ 99.99 49.72/ 99.99 ¹⁾ / 99.99 ¹⁾ / 99.99 ¹⁾ / 99.99 ¹⁾ / 99.99 ¹⁾	762.3	11.9	1,424.50	38.7	1,173.80	32.1	392.05	28.8
- แนวสูง	SENA/ SNA/ SPE/ A1/ A2/ A8/ A9 H23/ SHHP13/ SENX	-/ 96.65/ 90.00/ 99.99/ 99.99/ 99.99/ 99.99 99.97/ 99.99/ 49.72	1,359.20	44.7	1,040.30	28.3	935.70	25.6	230.99	17.0
รวมรายได้จากการขาย			2,121.50	69.8	2,464.80	67.0	2,109.50	57.7	623.04	45.8
2. รายได้จากการให้เช่าและบริการ	SENA/ SNA/ TSR/ ETS/ SMS SNGM ²⁾ / SID/ MTB/ SMB/ TKN SXPM ¹⁾ / SMH ³⁾ / ACRM ¹⁾ / SXPS ¹⁾ SXD ¹⁾ / ACR ¹⁾ / JSA ¹⁾ /SJ2 ¹⁾	-/96.65/ 99.98/ 99.99/ 99.99 99.97 ²⁾ /99.97/ 99.99/ 99.99/ 99.94 99.99 ¹⁾ / 99.70 ³⁾ / 40.5 ¹⁾ / 99.99 ¹⁾ 100.00 ¹⁾ / 76.00 ¹⁾ / 99.99 ¹⁾ / 99.97 ¹⁾	871.3	28.7	1,170.60	31.9	1,297.28	35.4	671.80	49.3

ผลิตภัณฑ์ / บริการ	ดำเนินการโดย	การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ณ 31 ธ.ค. 2564		ณ 31 ธ.ค. 2565		ณ 31 ธ.ค. 2566		ณ 30 มิ.ย. 2567	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
3. รายได้ โซลาร์	SGE/ SSE ⁴⁾ / MSL ⁵⁾ /SGE1 ⁴⁾ /SGE2 ⁴⁾ SGE17 ⁴⁾ /SGE18 ⁴⁾ /SGE19 ⁴⁾ /SGE22 ⁴⁾ / SGE23 ⁴⁾ /SGE24 ⁴⁾ / STS ⁴⁾ / SSS ⁴⁾	99.99/ 51.0 ⁴⁾ / 99.99 ⁵⁾ / 98.0 ⁴⁾ /98.0 ⁴⁾ 99.99 ⁴⁾ / 99.99 ⁴⁾ / 99.99 ⁴⁾ / 99.97 ⁴⁾ 99.97 ⁴⁾ / 99.97 ⁴⁾ / 59.99 ⁴⁾ / 59.98 ⁴⁾	46.1	1.5	40.9	1.1	169.77	4.6	12.43	0.9
4. รายได้ จากธุรกิจ จำหน่าย รถยนต์	SGA ⁴⁾	40.00 ⁴⁾	-	-	-	-	84.63	2.3	54.49	4.0
รวม รายได้			3,038.90	100	3,676.30	100	3,661.18	100	1,361.76	100
5. รายได้ อื่น			157.16		523.6		199.3		222.3	

หมายเหตุ : รายละเอียดตัวย่อของบริษัทย่อตามหน้า 26-35

- 1) บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย SENX
- 2) บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย SMS
- 3) บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย SXPM
- 4) บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย SGE
- 5) บริษัทย่อยทางอ้อมถือหุ้นโดย SSE

1.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์










(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ และการพัฒนาวัตกรรม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย และได้ขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทธุรกิจออกเป็น 4 หน่วยธุรกิจ (Business Unit) ประกอบด้วย

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย พร้อมให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร
- ธุรกิจเช่าและบริการ
- ธุรกิจโซลาร์
- ธุรกิจจำหน่ายรถยนต์

1) โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย

บริษัทฯ มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยจำนวน 5 รูปแบบ ทั้งในแนวราบและแนวสูง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อแบรนด์หลัก 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	บ้านเดี่ยว และ บ้านแฝด		6-12	>80,000 บ./เดือน
เสนา วิลล์	บ้านเดี่ยว และ บ้านแฝด		6-12	>80,000 บ./เดือน
ปิติ	คอนโดมิเนียม		5-10	100,000 – 250,000 บ./เดือน
นิช ไพร์ด	คอนโดมิเนียม		3-8	100,000 – 250,000 บ./เดือน
เสนา วิลเลจ	บ้านแฝด และ ทาวน์โฮม		4-6	50,000 – 80,000 บ./เดือน
พัทยา วิลล่า	บ้านเดี่ยว		4-6	50,000 – 80,000 บ./เดือน
นิช โมโน	คอนโดมิเนียม		2-5	60,000-140,000 บ./เดือน

ชื่อแบรนด์หลัก	ประเภทที่อยู่อาศัย	ตราสินค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	กลุ่มลูกค้า (รายได้ส่วนบุคคลต่อเดือน)
เสนา เวล่า	ทาวน์โฮม		2-5	35,000-45,000 บ./เดือน
เสนา วิว่า	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
อีโก ทาวน์	คอนโดมิเนียม		0.99	15,000-25,000 บ./เดือน
เสนา คิทท์	คอนโดมิเนียม		0.99	15,000-25,000 บ./เดือน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายการพัฒนาโครงการภายใต้เงินลงทุนและการบริหารงานของบริษัทฯ เอง โดยจะเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการเองแบบครบวงจร เริ่มตั้งแต่การเลือกที่ดิน การวางแผนโครงการ การออกแบบการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง และการบริหารการขายบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินที่ตั้งโครงการ และจะเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และอยู่ในแนวสาธารณูปโภค โดยกำหนดระดับราคาซึ่งเป็นราคาขายที่สามารถแข่งขันได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการขายโครงการแนวราบ โดยจะมีบ้านตัวอย่างที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วให้ลูกค้าได้พิจารณาก่อนตัดสินใจเลือกซื้อ

ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีโครงการที่อยู่ภายใต้การพัฒนาทั้งสิ้น 87 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบของบริษัทฯและบริษัทย่อย จำนวน 32 โครงการ, โครงการแนวสูงของบริษัทฯและบริษัทย่อย จำนวน 12 โครงการ โครงการแนวสูงของบริษัทฯร่วมทุน จำนวน 35 โครงการ โครงการแนวราบของบริษัทฯร่วมทุน จำนวน 8 โครงการ (รายละเอียดตามตารางสรุปสถานะการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของกลุ่มบริษัท)

การให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้บริการหลังการขายแบบครบวงจรสำหรับที่อยู่อาศัยในทุกโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ประทับใจให้กับกลุ่มลูกค้า อาทิ การดูแลด้านความปลอดภัย การร่วมสร้างคุณภาพสังคมที่อบอุ่นของแต่ละโครงการ การบริหารจัดการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและสภาพแวดล้อมโครงการภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่ส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมทั้งการเป็นสื่อกลางในการอำนวยความสะดวกในการขายบ้านให้แก่กลุ่มลูกค้าของโครงการเสนา (ResaleAgent) เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับกลุ่มลูกค้าภายใต้แนวคิด “IntegratingCustomersExperience” ซึ่งเป็นแนวคิดในการบริหารโครงการและการบริการลูกค้าแบบครบวงจร ทั้งก่อนเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ ไปตลอดจนถึงหลังจากขายที่อยู่อาศัยของโครงการ (IntegratedSolution) 30 มิถุนายน 2567 เปิดให้บริการ 83 สัญญา 67 โครงการ ในรูปแบบบริษัทบริหารจัดการนิติบุคคล/โครงการภายใต้การบริหารงานโดยบริษัทย่อย (VMS) ประกอบด้วย

- นิติบุคคล โครงการ ซีปเฮาส์ บางแค-เทอดไท
- นิติบุคคล โครงการ บ้านพร้าวทาวน์
- นิติบุคคล โครงการ เสนา ซีปเฮาส์ สุขุมวิท-แพรงกษา
- นิติบุคคล โครงการเจ แกรนด์ สาทร - กัลปพฤกษ์
- นิติบุคคล โครงการเจ ซิดี สุขุมวิท- แพรงกษา
- นิติบุคคล โครงการเจ ทาวน์ รังสิต - คลอง1
- นิติบุคคล โครงการเจ ทาวน์ บางปะกง - บ้านโพธิ์
- นิติบุคคล โครงการเจ วิลล่า รังสิต - คลอง1
- นิติบุคคล โครงการทิวลิป สแควร์ แอท อ้อมน้อย
- นิติบุคคล โครงการบ้านบุรพา บ่อวิน
- นิติบุคคล โครงการเสนา พาร์คแกรนด์-รามอินทรา
- นิติบุคคล โครงการเสนา วิลเลจ ดิวานนท์-บางกะดี
- นิติบุคคล โครงการเสนา วิลเลจ บางปะกง-บ้านโพธิ์
- นิติบุคคล โครงการเสนา วิลเลจ รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง
- นิติบุคคล โครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา กม.9
- นิติบุคคล โครงการเสนา วิลเลจ วงแหวน-บางบัวทอง
- นิติบุคคล โครงการเสนา วิลเลจ สุขุมวิท-แพรงกษา
- นิติบุคคล โครงการเสนา วีว่า รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง
- นิติบุคคล โครงการเสนา วีว่า ศรีราชา-อัสสัมชัญ
- นิติบุคคล โครงการเสนา เวล่า เทพารักษ์-บางบ่อ
- นิติบุคคล โครงการเสนา เวล่า รังสิต-คลอง1
- นิติบุคคล โครงการเสนา อเวนิว 2 รังสิต-คลอง 1
- นิติบุคคล โครงการเสนา อเวนิว บางปะกง-บ้านโพธิ์
- นิติบุคคล โครงการเสนา อเวนิว รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง
- นิติบุคคล โครงการเสนา อเวนิว1 รังสิต-คลอง1
- นิติบุคคล โครงการเสนาแกรนด์ โฮม รังสิต-ดิวานนท์
- นิติบุคคล โครงการเสนาซีปเฮาส์พลโยธิน คูคต
- นิติบุคคล โครงการเสนาวิลล์ ลำลูกกา คลอง 6
- นิติบุคคล โครงการเสนาวิลล์ ศาลายา
- นิติบุคคล โครงการเสนาวิลเลจ รังสิต-ดิวานนท์
- นิติบุคคล โครงการเสนาวีว่า ฉลองกรุง-ลาดกระบัง
- นิติบุคคล โครงการเสนาวีว่า เพชรเกษม-พุทธมณฑล สาย 7
- นิติบุคคล โครงการเสนาเวล่า รัตนาธิเบศร์ บางบัวทอง
- นิติบุคคล โครงการเสนาอเวนิว ดิวานนท์-บางกะดี
- นิติบุคคลอาคารชุด เดอะนิช ไพร์ด ทองหล่อ เพชรบุรี
- นิติบุคคลอาคารชุด เดอะนิชไอดี เสิร์ไทย เฟส1
- นิติบุคคลอาคารชุด นิช โมโน แจ้งวัฒนะ เฟส1

- นิติบุคคลอาคารชุด นิซ โมโน พระราม9 เฟส 1
- นิติบุคคลอาคารชุด นิซ โมโน รามคำแหง
- นิติบุคคลอาคารชุด เฟลิกซ์ เตปูน-อินเตอร์เซ็นจ์
- นิติบุคคลอาคารชุด เฟลิกซ์ รัตนธิเบศร์
- นิติบุคคลอาคารชุด เสนาทิพย์ ถลองกรุง-ลาดกระบัง
- นิติบุคคลอาคารชุด เสนาทิพย์ เทพารักษ์-บางป่อ
- นิติบุคคลอาคารชุด เสนาทิพย์ บีทีเอส สะพานใหม่
- นิติบุคคลอาคารชุด เสนาทิพย์ รัตนธิเบศร์ บางบัวทอง
- นิติบุคคลอาคารชุด เสนาทิพย์ เวสต์เกต
- นิติบุคคลอาคารชุด เสนาทิพย์ ศรีนครินทร์ ศรีด่าน
- นิติบุคคลอาคารชุด เสนาทิพย์ เอ็มอาร์ที บางแค
- นิติบุคคลอาคารชุดเดอะทิพย์ พลัส พหลโยธิน-สุคนธ์
- นิติบุคคลอาคารชุดเดอะทิพย์ พลัส สุขุมวิท113
- นิติบุคคลอาคารชุดเดอะทิพย์ เพชรเกษม-พุทธมณฑล 7
- นิติบุคคลอาคารชุดเดอะทิพย์ รังสิต-ติวานนท์
- นิติบุคคลอาคารชุดนิซ ไพรด์ เตปูน-อินเตอร์เซ็นจ์
- นิติบุคคลอาคารชุดนิซ โมโน เมกะ สเตช บางนา
- นิติบุคคลอาคารชุดนิซ โมโน อีสราภาพ
- นิติบุคคลอาคารชุดนิซ ไอดี โมโน สุขุมวิท-ปุเจ้า
- นิติบุคคลอาคารชุดนิซ ไอดี สุขุมวิท 113
- นิติบุคคลอาคารชุดนิซ ไอดี แอท ปากเกร็ด สเตชั่น
- นิติบุคคลอาคารชุดบ้านร่วมทางฝัน4
- นิติบุคคลอาคารชุดปิติ สุขุมวิท 101
- นิติบุคคลอาคารชุดเฟลิกซ์ สาทร-เจริญนคร
- บริการจัดการ โครงการหมู่บ้าน สำเพ็ง2
- สัญญาจ้างเหมาบริการและระบบวิศวกรรม อาคาร448
- สัญญาจ้างเหมาบริการและระบบวิศวกรรม อาคาร484
- สัญญาจ้างเหมาบริการและระบบวิศวกรรม อาคาร522
- สัญญาจ้างเหมาบริการและระบบวิศวกรรม อาคาร524

สัญญาบริการจัดการสโมสร-บ้านบางขุนเข้แปลงหน้าทั้งนี้ สัญญาจ้างบริหารอาคารชุดส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 1 ปี โดยเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้วการพิจารณาต่ออายุสัญญาขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมของลูกบ้านในแต่ละโครงการ

ตารางสรุปสถานะการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 87 โครงการ จำนวน 37,083 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 103,472 ล้านบาท สามารถขายได้หมดแล้ว 20,116 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 49,462 ล้านบาท คงเหลือขายอยู่ 16,967 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 49,462 ล้านบาท 54,010 ล้านบาท โดยส่วนที่ขายได้แล้วแบ่งเป็นส่วนของโอนกรรมสิทธิ์แล้ว จำนวน 17,033 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 43,990 ล้านบาท และส่วนที่รอโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 3,083 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 5,472 ล้านบาท โดยคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567-2569

No.	Project Name	Launch	Start Transfer	Total		Presales		Transfer		Remaining		Backlog		
				Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Expected Transfer
	Housing - SENA													
1	Sena Park Grand Ramindra	Jun-13	2013	174	1,504	173	1,498	172	1,488	1	7	1	10	2024
2	Sena Avenue Bangkokdee	Dec-15	2016	41	190	34	153	34	153	7	37	-	-	
3	Sena Ville Borommaratchachonnani Sai 5	Feb-16	2016	202	1,078	112	588	110	577	90	490	2	11	2024
4	Sena Shop House Phaholyothin Khukot	Jul-17	Q4-18	30	219	20	134	20	134	10	85	-	-	
5	Sena Shop House Bangkae - Terdthai	Aug-17	Q4-18	59	487	50	398	50	398	9	88	-	-	
6	Sena Grand Home Rangsit - Tiwanon	Sep-19	Q2-20	88	895	13	119	13	119	75	576	-	-	
7	Sena Ville Lamlukka - Klong 6	Nov-19	Q1-20	215	897	120	503	115	484	95	394	5	19	2024
8	Sena Viva Phetkasem Phutthamonthon - Sai 7	Nov-20	Q1-21	222	888	56	163	53	153	166	525	3	10	2024
9	Baan Burapa Bo Win, Chonburi	Oct-16	Q4-16	227	539	14	29	12	28	213	510	2	3	2024
10	Proud Town Bo Win, Chonburi	Apr-18	Q4-18	167	303	40	67	40	67	127	236	-	-	
11	Sena Village Ramindra KM.9	Nov-21	Q1-22	297	1,591	194	1,020	181	944	103	571	13	76	2024
12	Sena Village Rangsit - Tiwanon	Nov-21	Q1-22	323	1,541	23	110	21	100	300	1,430	2	10	2024
13	Sena Ville Ramindra Phase 3	Mar-23	Q3-23	8	61	3	21	2	15	5	40	1	6	2024
14	Sena Park Ville Ramindra Phase 2	Nov-23	Q4-23	193	1,968	3	27	3	27	190	1,941	-	-	
Total Housing Projects - SENA				2,246	11,760	855	4,829	826	4,683	1,391	6,930	29	147	
	Condominium - SENA													
1	The Niche Mono Ratchavipha	Nov-13	Q1-16	842	2,359	838	2,341	838	2,341	4	18	-	-	
2	The Niche ID @ Pakred Station	Jul-17	Q4-19	864	1,676	853	1,638	852	1,637	11	39	1	1	2024
3	The Niche Mono Sukhumvit - Puchao	Feb-19	Q4-19	572	1,669	389	1,160	371	1,111	183	509	18	49	2024
4	The Kith Rangsit - Tiwanon	Feb-20	Q2-20	413	474	412	472	412	472	1	2	-	-	
5	Sena Kith Phetkasem - Phutthamonthon - Sai 7	Feb-20	Q4-20	237	226	234	222	234	222	3	4	-	-	
6	The Kith Plus Phaholyothin Khukot Phase 2	Nov-20	Q4-20	364	428	364	428	364	428	-	-	-	-	
7	Sena Eco Town Rangsit – Station Phase 1	Oct-21	Q3-24	448	563	218	251	-	-	230	312	218	251	2024
8	Sena Kith MRT Bangkae Phase 2	Nov-21	Q1-23	378	573	306	437	292	416	72	136	14	21	2024
9	Flexi Rattanaibet	Apr-22	Q4-22	474	1,385	167	415	151	371	307	970	16	43	2024
10	Sena Kith Rangsit Khlong 4	Aug-22	Q3-24	293	470	80	102	-	-	213	368	80	102	2024
Total Condominium Projects - SENA				4,885	9,824	3,861	7,466	3,514	6,998	1,024	2,358	347	467	
Grand Total (excluding JV)				7,131	21,583	4,716	12,295	4,340	11,681	2,415	9,289	376	614	

No.	Project Name	Launch	Start Transfer	Total		Presales		Transfer		Remaining		Backlog		
				Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Expected Transfer
	Housing - JV SENA Hankyu													
1	Sena Vela Thepharak	Nov-21	Q4-21	298	1,071	30	122	28	113	268	949	2	8	2024
2	Sena Viva Chalongkrung - Latkrabang	Mar-22	Q4-22	164	826	81	290	77	269	83	536	4	21	2024
3	Sena Vela Rattanaibet Bangbuathong	Jun-23	Q4-23	180	831	22	98	19	85	158	733	3	13	2024
4	Sena Vela Sukhumvit Bangpu	Aug-23	Q4-23	170	936	14	69	7	35	156	868	7	33	2024
5	Sena Viva Theparak - Bangbo	Sep-23	Q4-23	215	821	16	50	11	35	199	771	5	16	2024
6	Sena Village Bangna KM29	Oct-23	Q1-24	352	1,894	9	41	6	27	343	1,852	3	14	2024
7	Sena Vela Wongwaen-Bangbuathong	Oct-23	Q1-24	305	1,222	9	32	5	19	296	1,189	4	14	2024
8	Sena Grandhome Bangna KM29	Nov-23	Q1-24	97	929	3	26	2	18	94	903	1	8	2024
	Total Housing Projects - JV SENA Hankyu			1,781	8,530	184	729	155	601	1,597	7,801	29	128	
	Condominium - JV SENA Hankyu													
1	The Niche Mono Sukhumvit - Bearing	Sep-17	Q4-19	1,275	3,941	1,275	3,941	1,275	3,941	-	-	-	-	
2	The Niche Pride Taopoon Interchange	Mar-18	Q1-20	742	3,273	742	3,273	742	3,273	-	-	-	-	
3	The Niche Mono Charoen Nakorn	Aug-18	Q4-20	537	1,962	537	1,961	536	1,957	-	1	1	4	2024
4	The Niche Mono Mega Space Bangna	Nov-18	Q3-21	795	2,526	730	2,253	689	2,143	65	273	41	110	2024
5	The Niche Mono Ramkhamhaeng	Nov-18	Q4-22	1,698	5,388	976	2,920	889	2,675	722	2,468	87	245	2024
6	PITI Sukhumvit 101 Bangchak	Sep-19	Q3-23	168	1,301	41	248	24	148	127	1,052	17	100	2024
7	The Niche Mono Chaeng Watthana	Sep-19	Q3-22	921	2,508	559	1,372	512	1,263	362	1,136	47	109	2024
8	Sena Kith Westgate Bangbuathong Phase 1	Mar-21	Q4-22	316	360	311	349	307	345	5	11	4	5	2024
9	Sena Kith Chalongkrung - Latkrabang Phase 1	Jun-21	Q2-23	490	509	490	508	484	499	-	1	6	9	2024
10	Sena Kith Chalongkrung - Latkrabang Phase 2	Jun-21	Q2-23	490	601	436	518	421	499	54	83	15	19	2024
11	Sena Kith BTS - Saphanmai	Sep-21	Q3-23	497	738	480	699	450	650	17	39	30	48	2024
12	Flexi Sathon - Charoen Nakhon Phase 1	Oct-21	Q4-21	479	1,299	365	968	358	951	114	332	7	17	2024
13	Sena Kith Srinakharin - Sridan	Oct-21	Q1-24	618	876	488	633	360	452	130	243	128	181	2024
14	Niche Mono Rama 9 Phase 1	Nov-21	Q2-23	410	1,304	167	442	136	364	243	862	31	78	2024
15	Flexi Taopoon - Interchange	Feb-22	Q3-23	555	1,118	386	734	325	615	169	384	61	119	2024
16	Sena Kith Rangsit - Tiwanon	Mar-22	Q4-24	735	952	201	214	-	-	534	738	201	214	2025
17	Sena Kith Theparak - Bangbo 2 Phase 1	Jun-22	Q1-25	378	437	59	66	-	-	319	370	59	66	2025
18	Sena Kith Phahonyothin - Navanakorn Phase 1	Jun-22	Q3-25	448	578	164	191	-	-	284	387	164	191	2024
19	Sena Kith Westgate Bangbuathong Phase 2	Aug-22	Q4-23	474	668	56	63	28	31	418	605	28	32	2024
20	Sena Kith Bangna KM.29 Phase 1	Sep-22	Q3-24	378	463	344	414	-	-	34	49	344	414	2024
21	Flexi Suksawat	Nov-22	Q2-24	493	941	272	508	97	176	221	433	175	333	2024
22	Sena Kith Rattanaibet Bangbuathong	Mar-23	Q1-24	756	1,181	147	191	109	142	609	990	38	48	2024
23	Flexi Sathon - Charoen Nakhon Phase 2	May-23	Q2-23	420	1,040	161	402	128	327	259	638	33	76	2024
24	Sena Kith Theparak - Bangbo 2 Phase 2	Jun-23	Q4-24	324	439	213	273	-	-	111	167	213	273	2025
25	Flexi Mega Space Bangna	Aug-23	Q3-25	807	2,309	58	175	-	-	749	2,134	58	175	2025
26	Sena Kith Samrong Interchange	Sep-23	Q4-25	490	865	92	157	-	-	398	708	92	157	2026
27	Flexi Riverview Charoennakorn	Oct-23	Q2-26	700	2,090	127	429	-	-	573	1,661	127	429	2026
28	Niche Mono Bangpo	Nov-23	Q1-26	450	2,139	48	223	-	-	402	1,915	48	223	2026
29	Cozi MRT Phetkasam 48 Phase 1	Nov-23	Q1-26	428	727	89	136	-	-	339	591	89	136	2026
30	Niche Pride Ekkamai	Nov-23	Q2-26	879	5,839	8	49	-	-	871	5,790	8	49	2026
31	Flexi Samrong Interchange	Nov-23	Q3-26	917	2,534	44	101	-	-	873	2,433	44	101	2026
32	Cozi Ram 189 Station	Feb-24	Q1-26	896	1,801	100	183	-	-	796	1,618	100	183	2026
33	Cozi BTS - Saphanmai	Jun-24	Q2-26	656	1,096	60	94	-	-	596	1,002	60	94	2026
	Total Condominium Projects - JV SENA Hankyu			20,620	53,803	10,226	24,688	7,870	20,451	10,394	29,115	2,356	4,237	
65	Grand Total SENA (including JV)			29,532	83,916	15,126	37,712	12,365	32,733	14,406	46,204	2,761	4,979	

No.	Project Name	Launch	Start Transfer	Total		Presales		Transfer		Remaining		Backlog		
				Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Units	Value (MB)	Expected Transfer
	Housing - SENX													
1	Sena Village Bangpakong-Banpho	Feb-16	May-17	139	531	84	292	83	287	55	240	1	4	2024
2	Sena Vela Rungsit Khlong 1	Nov-17	May-18	158	483	145	442	141	429	13	42	4	12	2024
3	Sena Village Sukhumvit - Praksa 1	Oct-16	Jul-17	434	1,535	210	784	207	772	224	751	3	12	2024
4	Sena Viva Sriracha Assumption	Apr-16	Feb-18	276	785	152	387	150	382	124	398	2	5	2024
5	Sena Viva Rattanaibet Bangbuathong	Apr-16	Jul-17	271	834	266	813	266	813	5	21	-	-	
6	Sena Village Rattanaibet Bangbuathong	Feb-20	Mar-20	182	934	34	176	33	171	148	758	1	5	2024
7	Sena Village Wongwaen-Bangbuathong	Sep-17	May-18	103	491	101	476	101	476	2	15	-	-	
8	Sena Viva Wongwaen-Bangbuathong	Nov-20	Q2-22	303	1,128	8	30	7	25	295	1,098	1	5	2024
9	Sena Village Tiwanon Bangkok	Aug-16	Apr-17	248	879	171	495	170	490	77	384	1	5	2024
10	J Town Exclusive Bangkok	Feb-16	Dec-17	55	135	45	108	44	105	10	28	1	2	2024
11	J Grand Sathorn Kanlapaphruek	Mar-17	Jun-17	120	640	117	620	117	620	3	20	-	-	
12	Sena Vela Sirisothon	Nov-20	Apr-21	319	1,386	7	21	6	17	312	1,365	1	5	2024
13	Sena Ville Wongwaen-Bangbuathong	Mar-23	Oct-23	123	897	3	24	2	16	120	873	1	8	2024
Total Housing Projects - SENX				2,731	10,658	1,343	4,666	1,327	4,603	1,388	5,992	16	63	
	Condominium - SENX													
1	Sena Miami Eco Town Sukhumvit Bangpu	-	-	2,360	2,615	1,888	2,140	1,852	2,095	472	475	36	45	2024
2	J Condo Sathorn Kanlapaphruek	Apr-15	Jul-18	1,065	2,170	1,022	2,029	1,011	2,018	43	140	11	11	2024
Total Condominium Projects - SENX				3,425	4,785	2,910	4,169	2,863	4,113	515	616	47	56	
	Commercial Building													
1	Sena Avenue1 Rungsit Khlong 1	Nov-15	Oct-16	224	1,069	208	999	201	968	16	70	7	31	2024
2	Sena Avenue2 Rungsit Khlong 1	Jun-21	Q2-22	44	208	44	208	43	202	-	-	1	6	2024
3	Sena Avenue Bangpakong-Banpho	Aug-16	Nov-16	77	359	52	251	49	238	25	108	3	13	2024
4	Sena Shophouse Sukhumvit - Praksa	Nov-15	Dec-16	163	953	154	907	154	907	9	46	-	-	
5	Sena Avenue Rattanaibet Bangbuathong	Aug-17	Dec-18	50	343	31	226	31	226	19	117	-	-	
Total Commercial Building Projects - SENX				558	2,932	489	2,592	478	2,542	69	340	11	50	
	Condominium - JV													
1	Sena Kith Phetkasem 120 Phase 1	Nov-22	Q4-2024	657	921	187	236	-	-	470	685	187	236	2025
2	Sena Kith Sathorn Kanlapaphruek Phase 1	Jul-23	Q4-2024	180	259	61	86	-	-	119	173	61	86	2025
Total Condominium Projects - JV SEN X Hankyu				837	1,181	248	323	-	-	589	858	248	323	
22	Grand Total (SEN X+JV)			7,551	19,556	4,990	11,750	4,668	11,258	2,561	7,806	322	492	
87	Grand Total (SENA+SEN X+JV)			37,083	103,472	20,116	49,462	17,033	43,990	16,967	54,010	3,083	5,472	

2) ธุรกิจเช่าและบริการ

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

- โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าทั้งแบบรายเดือนและรายวัน ซึ่งมีทั้งหมด 2 โครงการ “เสนาเฮาส์พลโยธิน 30” และ ตั้งอยู่บริเวณถนนพลโยธินซอย 30 กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอาคารอพาร์ทเมนต์ 2 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 155 ห้อง และ “เสนาเฮาส์ ลำลูกกาคลอง 2” ตั้งอยู่บริเวณลำลูกกาคลอง 2 จังหวัดปทุมธานี เป็นอาคารอพาร์ทเมนต์ 1 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 42 ห้อง ภายใต้การบริหารงานของบริษัทย่อย (TSR) ณ 30 มิถุนายน 2567 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ของเสนาเฮาส์พลโยธิน 30 เฉลี่ยอยู่ที่ 62% (เฉพาะในส่วนการเช่ารายเดือน)
- โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” เป็นโครงการคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทซอย 50 ณ 30 มิถุนายน 2567 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 99%
- โครงการ “SENA Fest” เป็นโครงการศูนย์การค้าขนาดเล็กสไตล์ Community Mall บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพฯ จำนวนพื้นที่เช่าประมาณ 8,943 ตร.ม. ณ 30 มิถุนายน 2567 มีผู้ทำสัญญาเช่าพื้นที่แล้วกว่า 74% ของพื้นที่เช่ารวม
- โครงการ “พัทยาคันทรีคลับ” เป็นโครงการสนามกอล์ฟและโรงแรม ในทำเลที่ตั้งแถบเมืองพัทยา จ.ชลบุรี ทั้งนี้ บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดในพื้นที่รอบพัฒนาของโครงการสนามกอล์ฟต่อไป

3) ธุรกิจโซลาร์

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงโอกาสในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ซึ่งเริ่มมีทิศทางที่ดีประกอบกับได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐบาล อีกทั้งยังเป็นการช่วยรักษาสิ่งแวดล้อม โดยในการดำเนินธุรกิจโซลาร์ของบริษัทฯ สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

3.1) ธุรกิจขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ดำเนินงานอยู่ 2 โครงการ คือ

- โซลาร์รูฟ โกดังสุขุมวิท 50 ขนาดกำลังการผลิต 0.75 MW ภายใต้การดำเนินงานของ SGEI ขายไฟฟ้าให้การไฟฟ้าระยะเวลา 25 ปี เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ช่วงเดือนมิถุนายน 2558 ที่ผ่านมา
- โซลาร์ฟาร์มตั้งอยู่ที่ 2 จังหวัด คือ ที่จังหวัดสระบุรีและจังหวัดนครปฐมรวม 6 แห่ง กำลังการผลิตรวม 46.5 MWp ภายใต้การดำเนินงานของ TPS และ SLW ขายไฟฟ้าให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ระยะเวลา 25 ปี เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ช่วงเดือนธันวาคม 2558 รายละเอียดดังนี้

โครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดกำลังการผลิตติดตั้ง (MWp)
โทรจลวย	จ.นครปฐม	8 MWp
โทรลุ่มน้ำซ้าย	จ.นครปฐม	8 MWp
โทรเสบ	จ.นครปฐม	8 MWp
BGTT 1	จ.สระบุรี	8 MWp
BGTT 2	จ.สระบุรี	8 MWp
BGTT 3	จ.สระบุรี	6.5 MWp

3.2) ธุรกิจลงทุนติดตั้ง และขายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์รูปแบบ Private PPA โดยมี บริษัท เสนา เทคโนโลยี โซลาร์ จำกัด เป็นผู้ลงทุนและขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งว่าจ้าง บริษัท เอท โซลาร์ จำกัด และ บริษัท แม็กโซลาร์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตั้งและจำหน่ายอุปกรณ์แผงโซลาร์ 18 แห่ง รวม 1,505.80 kWp. โดยในปี 2566 ถึง ไตรมา 2 ปี 2567 มีโครงการเพิ่มเติม 1 โครงการ ได้แก่ โครงการบิ๊มบงจากเฟส 3

โครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดกำลังการผลิตติดตั้ง (kWp)
7-11 9 สาขา	กทม.และพัทยา	185.92
NTI	ระยอง	122.43
Paradise Place	กทม.	591.675
CJ Super Market	ดอนเมือง,พหลโยธิน,ลาดพร้าว กทม.	97.92
สถานีบริการปั้มน้ำมันบางจาก	กทม.	216.25
แชมป์ แมคคานิค แฟคตอรี	กทม.	291.6
รวม		1,505.80

3.3) ธุรกิจรับติดตั้งและจำหน่ายอุปกรณ์และแผงโซลาร์ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด และ บริษัท แม็กโซลาร์ จำกัด เพื่อให้บริการลูกค้าทุกกลุ่ม ทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์ โซลาร์รูมรถยนต์ ศูนย์การค้า และบ้านพักอาศัยทั่วไป โดยมีบริการครอบคลุมตั้งแต่

1. ให้คำปรึกษา ด้านการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อการประหยัดพลังงาน หรือการผลิตไฟฟ้าใช้เอง
2. ออกแบบ ระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการใช้งาน ภายในครัวเรือนหรือองค์กร
3. จัดหา อุปกรณ์ประกอบระบบพร้อมทีมติดตั้งมืออาชีพ
4. ติดตั้ง ระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ทั้งบนหลังคาอาคาร และการติดตั้งบนพื้นดิน
5. ประสานงานราชการ การยื่นเอกสารทางราชการ เพื่อขออนุญาตขนานไฟฟ้า
6. บริการหลังการขาย ได้แก่ การบำรุงรักษา ตรวจสอบ ระบบการทำงานของโซลาร์เซลล์ รวมทั้งบริการทำความสะอาดแผงเซลล์แสงอาทิตย์ตลอดอายุสัญญา

4) ธุรกิจจำหน่ายรถยนต์

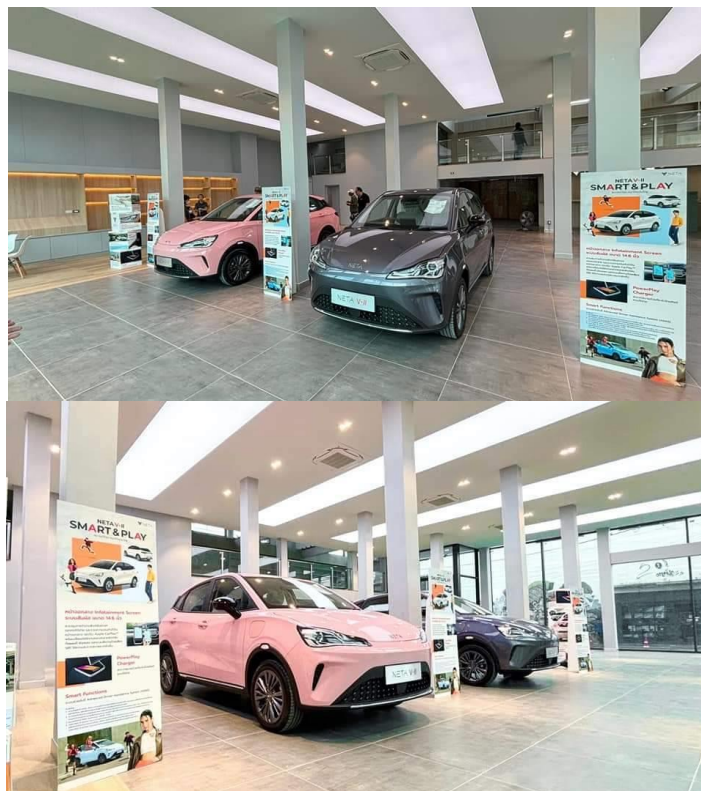
ในปี 2566 บริษัทได้ขยายธุรกิจเพื่อสิ่งแวดล้อมให้ครอบคลุมความต้องการของลูกค้า ซึ่งไม่เพียงแต่การทำที่อยู่อาศัยใส่ใจสิ่งแวดล้อมเท่านั้น บริษัทยังคิดต่อยอดไปถึงการเดินทางของลูกค้าที่ลดมลพิษ ใส่ใจสิ่งแวดล้อมด้วย

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

สำหรับตั้งแต่เดือน ม.ค.-มิ.ย. 2567 บริษัทสามารถทำยอดขายได้ทั้งหมด 101 คัน คิดเป็นมูลค่า 50.4 ล้านบาท



โดยในปี 2566 บริษัทใช้โซว์รูมชั่วคราวในซอยอ่อนนุชในการดำเนินงาน และในปี 2567 โซว์รูมมาตรฐานจะแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ซึ่งโซว์รูมมาตรฐานแห่งนี้จะตั้งอยู่ติดถนนอ่อนนุช บริเวณปากซอยอ่อนนุช 75 ซึ่งสามารถขยายบริการได้แบบครบวงจร ตั้งแต่การให้คำปรึกษาด้านการขาย ศูนย์บริการจุดชาร์จไฟ การบริการหลังการขายแบบครบวงจร ศูนย์ซ่อมสีและตัวถัง ตลอดจนให้คำแนะนำในการใช้รถไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพสูงสุด มุ่งมั่นต่อยอดธุรกิจ พร้อมใส่ใจและดูแลเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อม



ธุรกิจรถยนต์ไฟฟ้าเป็นหนึ่งในเทรนด์การเดินทางโดยใช้พลังงานสะอาด ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการรักษ์โลก ด้วยการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก พร้อมยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้คนในสังคม และเพิ่มความสามารถในการเข้าถึงการเดินทางด้วยรถยนต์พลังงานสะอาดได้ง่ายขึ้น ประหยัดขึ้นและได้ร่วมรักษ์โลกอย่างยั่งยืน

(2) การตลาดและการแข่งขัน

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 และแนวโน้มในปี 2567

ผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) ของประเทศไทย ในปี 2566 เติบโตเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.8-1.9 เทียบกับปี 2565 ซึ่งเติบโตร้อยละ 2.5-2.6 และปี 2564 ซึ่งเติบโตร้อยละ 1.5-1.6 ทั้งนี้ ค่าเฉลี่ยของระบบเศรษฐกิจทั่วโลกในปี 2566 เติบโตประมาณร้อยละ 3.1 และในกลุ่มประเทศ ASEAN เติบโตร้อยละ 4.5 จึงถือว่าเศรษฐกิจประเทศไทยในปี 2566 เติบโตน้อยกว่าหลายประเทศ โดยปัจจัยสำคัญมาจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐคิดลดร้อยละ 4.6 อย่างไรก็ตาม กระทรวงการคลังคาดการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2567 จะฟื้นตัวขึ้น โดยจะเติบโตประมาณร้อยละ 2.8 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากภาคการส่งออกสินค้าและบริการที่ขยายตัวสูงขึ้น และจากการบริโภคภาคเอกชนที่จะขยายตัวได้ดี

ในส่วนของอัตราเงินเฟ้อ ในปี 2566 เงินเฟ้อทั่วไป (Headline Inflation) เฉลี่ยทั้งปีอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 1.2 เทียบกับปี 2565 ซึ่งสูงถึงร้อยละ 6.1 และปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.2 ทั้งนี้ ใน 3 เดือนสุดท้ายของปี 2566 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปติดลบติดต่อกัน 3 เดือน ปัจจัยสำคัญมาจากการลดลงของราคาสินค้าในหมวดพลังงาน ได้แก่ น้ำมันเชื้อเพลิง และค่ากระแสไฟฟ้า ตามนโยบายด้านพลังงานของรัฐบาล รวมทั้งเนื้อสัตว์ ผักสด และเครื่องประกอบอาหารที่ราคาลดลงต่อเนื่อง สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้าคาดการณ์ว่าในปี 2567 ว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปยังมีแนวโน้มที่จะอยู่ในระดับต่ำในกรอบประมาณร้อยละ -0.3 ถึง 1.7

ภายหลังสิ้นสุดสถานการณ์โควิด จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากจำนวน 11.1 ล้านคนในปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 28.2 ล้านคนในปี 2566 และกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาคาดหมายว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 33.5 ล้านคนในปี 2567

ในภาคอสังหาริมทรัพย์ ยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งที่อยู่อาศัยใหม่และที่อยู่อาศัยมือสองรวมกันให้แก่ประชาชนรายย่อยของสถาบันการเงินในปี 2566 มียอดรวมประมาณ 678,350 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับยอดรวม 698,072 ล้านบาทในปี 2565 แต่ยังสูงกว่ายอดรวม 612,070 ล้านบาทในปี 2564 ยอดรวม 612,080 ในปี 2563 และยอดรวม 640,260 ล้านบาทในปี 2562 ตามลำดับ ทั้งนี้ สถิติการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนรายย่อยของสถาบันการเงินเคยทำสถิติสูงสุดที่ประมาณ 702,000 ล้านบาทในปี 2561 ยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนรายย่อยที่ลดลงในปี 2566 สวนเท่ากับในปี 2565 ซึ่งสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่มีอัตราการเติบโตสูงถึงร้อยละ 14.1 จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด

ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ให้แก่ประชาชนรายย่อยเริ่มไตรมาสแรกปี 2566 ก่อนข้างต่ำที่ประมาณ 152,820 ล้านบาท และปรับเพิ่มขึ้นเป็น 160,360 ในไตรมาสสอง รวมครึ่งแรกของปีปล่อยใหม่ประมาณ 313,180 ล้านบาท แต่ในช่วงครึ่งหลังของปีสถานการณ์ดีขึ้น มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ให้แก่ประชาชนรายย่อยยอดรวม 187,700 ล้านบาทในไตรมาสสาม และ 177,470 ในไตรมาสสุดท้าย รวมครึ่งหลังของปีมียอดรวม 365,170 ล้านบาท เพิ่มสูงกว่าครึ่งแรกของปีถึงร้อยละ 16.6 สะท้อนสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้นในครึ่งปีหลังภายหลังการเลือกตั้งทั่วไป แม้ภาพรวมทั้งปีจะติดลบเล็กน้อยก็ตาม

ธนาคารของรัฐยังคงปล่อยสินเชื่อในสัดส่วนที่สูง เพื่อสนับสนุนนโยบายภาครัฐในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง โดยธนาคารของรัฐเพียง 2 ธนาคารหลักที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นมีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 40 ของทั้งตลาด สินเชื่อที่อยู่อาศัยจากภาคธนาคารของรัฐยังเป็นจักรกลหลัก เนื่องจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจมีพันธกิจในการตอบสนองนโยบายภาครัฐในด้านการสนับสนุนโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง เช่น โครงการบ้านล้านหลังผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์

มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ณ สิ้นปี 2566 อยู่ที่ประมาณ 4,950,200 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งมียอดคงค้างเท่ากับประมาณ 4,741,100 ล้านบาท อัตราการเติบโตของสินเชื่อคงค้างลดลงเล็กน้อย

จากที่เคยเติบโตร้อยละ 5.3 ในปี 2565 เทียบกับ ณ สิ้นปี 2564 มีมูลค่าคงค้างประมาณ 4,501,500 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2563 มีมูลค่าคงค้างประมาณ 4,255,000 ล้านบาท

คุณภาพของสินเชื่อกู้ยืมที่ผู้อาศัยอาจลดหย่อนได้ในอนาคต สัดส่วนภาระหนี้ต่อรายได้ (Debt Service Ratio หรือ DSR) โดยเฉลี่ยของครัวเรือนไทยอยู่ในระดับใกล้เคียงร้อยละ 30 มาตั้งแต่ปี 2562 และเพิ่มเกินระดับร้อยละ 30 ภายหลังเกิดการระบาดของโควิด เนื่องจากครัวเรือนมีการกู้ยืมเพื่อชดเชยรายได้ที่ขาดหายไป

ภาระหนี้ภาคครัวเรือนของประเทศไทยยังอยู่ในระดับสูง ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 90.9 ต่อ GDP โดยอยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 80 มาแล้วเป็นเวลาประมาณ 10 ปี ส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายใช้สอย ข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจการคลังระบุว่าจากการสำรวจในครั้งแรกปี 2566 พบว่า จำนวนครัวเรือนที่เป็นหนี้ลดลงเหลือร้อยละ 48.5 แต่มูลค่าหนี้กลับเพิ่มขึ้นเป็น 208,000 บาทต่อครัวเรือน ทั้งนี้ แม้ประชากรผู้มีรายได้น้อยทุกกลุ่มจะมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 แต่ก็โตไม่ทันรายจ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าคือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7

ภาระหนี้ครัวเรือนกระทบต่อศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ หนี้ครัวเรือนที่เป็นสินเชื่อกู้ยืมมีสัดส่วนเพียงประมาณหนึ่งในสามของหนี้ครัวเรือนทั้งหมด เทียบกับในหลายประเทศซึ่งหนี้ครัวเรือนที่เป็นสินเชื่อกู้ยืมมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของหนี้ครัวเรือนทั้งหมด หมายความว่าภาระหนี้ของภาคครัวเรือนในประเทศไทยเป็นไปเพื่อการอุปโภคบริโภคอย่างอื่น เช่น สินเชื่อบัตรเครดิต สินเชื่อรถ และสินเชื่อส่วนบุคคลประเภทต่างๆ ในสัดส่วนที่สูงจนไม่สามารถขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ เพราะมีภาระหนี้ต่อรายได้สูงเกินไป

ทิศทางอัตราดอกเบี้ยทั่วโลกเป็นขาขึ้นในปี 2566 ทำให้ต้นทุนทางการเงินของทั้งผู้ประกอบการและของผู้บริโภคที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นอีกปัจจัยที่กดดันทั้งต้นทุนโดยรวมของผู้ประกอบการและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ต้องการซื้อบ้าน อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายในประเทศเริ่มนิ่งในช่วงต้นปี 2567 และมีโอกาสปรับลดลงได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567

อัตราดอกเบี้ยนโยบาย ณ สิ้นปี 2566 อยู่ที่ระดับร้อยละ 2.50 เทียบกับ ร้อยละ 1.25 ณ สิ้นปี 2565 ร้อยละ 0.50 ณ สิ้นปี 2564 และสิ้นปี 2563 และร้อยละ 1.25 ณ สิ้นปี 2562

ศูนย์วิจัย AREA รายงานว่าในภาพรวมจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในรอบปี 2566 มีจำนวนประมาณ 101,540 หน่วย จากประมาณ 462 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 559,700 ล้านบาท แบ่งเป็น คอนโดมิเนียมประมาณ 51,650 หน่วย และบ้านจัดสรรประมาณ 48,650 หน่วย แยกเป็นบ้านเดี่ยว 19,700 หน่วย บ้านแฝด 11,230 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ 21,170 หน่วย ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยและที่ดินเปล่า การเปิดโครงการส่วนใหญ่ในปี 2566 เกิดขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี เนื่องจากในช่วงครึ่งแรกของปีตลาดยังอยู่ในช่วงการดูดซับอุปทานเดิมและเนื่องจากมีการเลือกตั้งทั่วไปในช่วงเดือนพฤษภาคม ทำให้ผู้ประกอบการรอจังหวะเวลาที่เหมาะสม

เปรียบเทียบกับปี 2565 มีจำนวนประมาณ 107,090 หน่วย จากประมาณ 420 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 472,470 ล้านบาท แบ่งเป็นคอนโดมิเนียมประมาณ 53,780 หน่วย และบ้านจัดสรรประมาณ 53,310 หน่วย แยกเป็นบ้านเดี่ยว 16,550 หน่วย บ้านแฝด 8,190 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ 27,900 หน่วย ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยและที่ดินเปล่า

ย้อนหลังไป พบว่าในส่วนตลาดคอนโดมิเนียมนั้น จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ในปี 2565 ใกล้เคียงกับจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ ในปี 2563 และ 2564 รวมกัน 2 ปี (29,800 หน่วย และ 21,500 หน่วยตามลำดับ) ส่วนบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่เทียบกับปี 2563 เปิดขายใหม่ประมาณ 36,500 หน่วย และในปี 2564 เปิดขายใหม่ประมาณ 25,100 หน่วย

จำนวนหน่วยขายได้ในปี 2566 อยู่ที่ประมาณ 84,630 หน่วย มูลค่าขายรวมประมาณ 393,630 ล้านบาท แบ่งเป็น คอนโดมิเนียมขายได้ประมาณ 49,250 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 176,730 ล้านบาท บ้านเดี่ยวขายได้ประมาณ 10,840 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 130,740 ล้านบาท บ้านแฝดขายได้ประมาณ 4,590 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 23,850 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ขายได้ประมาณ 19,210 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 58,210 ล้านบาท ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยและที่ดินเปล่า

ณ สิ้นปี 2566 มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากกว่า 20 หน่วยในแต่ละโครงการ ประมาณ 2,425 โครงการ (แต่หากนับรวมทั้งหมดมีเกือบ 3,000 โครงการ) จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายรวมประมาณ 233,430 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 1,176,700 ล้านบาท แบ่งเป็นคอนโดมิเนียม 84,200 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 342,620 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 43,500 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 466,070 ล้านบาท บ้านแฝด 24,830 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 125,350 ล้านบาท และทาวน์เฮ้าส์ 77,310 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 225,000 ล้านบาท ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยและที่ดินเปล่า

โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนมีการทยอยเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในรอบ 2-3 ปีที่ผ่านมา เริ่มจากรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงจากสถานีรังสิตผ่านสถานีกลางบางซื่อไปถึงสถานีตลิ่งชันเปิดให้บริการตั้งแต่ช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขนาดเบา (Light Rail) สายสีเหลืองเปิดให้บริการประมาณกลางปี 2566 และสายสีชมพูเปิดให้บริการในช่วงปลายปี 2566 ทำให้พื้นที่กรุงเทพฯตอนเหนือ กรุงเทพฯตะวันออก ตลอดไปถึงพื้นที่กรุงเทพฯตะวันตก เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เพราะแต่ละสายมีจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนอื่นอีกหลายสาย ทำให้การเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองและย่านธุรกิจต่างๆ เป็นไปโดยสะดวก แต่สำหรับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายสีส้มตะวันออกจากศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทยผ่านถนนรามคำแหงไปสู่มีนบุรีนั้นอาจจะเปิดให้บริการได้ในปี 2568

รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนอีกเส้นทางหนึ่งที่มีความคืบหน้าในการก่อสร้างต่อเนื่องคือสายสีม่วงใต้ซึ่งมีจุดเริ่มต้นต่อเนื่องจากชุมทางเตาปูน แต่จะมีผลมากต่อการเพิ่มศักยภาพพื้นที่กรุงเทพฯและสมุทรปราการบนฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา โดยเฉพาะแนวบริเวณวงเวียนใหญ่ไปถึงพระประแดงและครุין สำหรับบนฝั่งขวาของแม่น้ำเจ้าพระยาอาจมีผลจำกัดเนื่องจากมีแนวเส้นทางพาดผ่านพื้นที่ราชการและเขตอนุรักษ์ของกรุงเทพฯ

ปัจจัยบวกสำหรับเศรษฐกิจโดยภาพรวมและสำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ ได้แก่ การเร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณประจำปี 2567 จำนวน 3.48 ล้านล้านบาท ทั้งนี้ กระบวนการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 มีความล่าช้ามากจนล่วงเลยมาหลายเดือน ทำให้ต้องเร่งใช้จ่ายในช่วงเวลาที่เหลือไปจนถึงสิ้นสุุดปีงบประมาณ

มาตรการภาครัฐในส่วนที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2567 ซึ่งต่อเนื่องมาจากปี 2566 ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย โดยคิดค่าธรรมเนียมการโอนในอัตราร้อยละ 1 หรือล้านละ 10,000 บาท (จากอัตราปกติร้อยละ 2 แต่เคยลดให้ต่ำสุดเหลือร้อยละ 0.01) สำหรับที่อยู่อาศัยใหม่และที่อยู่อาศัยมือสองที่มีราคาซื้อขาย ราคาประเมิน และวงเงินจำนองไม่เกิน 3 ล้านบาท ส่วนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนที่ดินในอัตราร้อยละ 0.01 หรือล้านละ 100 บาท (จากอัตราปกติร้อยละ 1) โดยให้มีผลบังคับถึงสิ้นสุุดปี 2567 เท่านั้น ดังนั้น จึงอาจเป็นปัจจัยเร่งให้เกิดการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2567

สำหรับมาตรการบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีการบรรเทาภาระให้ประชาชนมากในช่วง 2-3 ปีแรกของการบังคับใช้พระราชบัญญัติและในช่วงสถานการณ์โรคระบาดโควิดนั้น สำหรับในปี 2566 จัดเก็บในอัตราที่ลดลงร้อยละ 15 ของอัตราปกติ (จากที่เคยลดลงร้อยละ 90 ในปี 2563-2564 ของอัตราปกติ และสำหรับในปี 2567 มีการยืนยันว่าจะจัดเก็บในอัตราปกติโดยไม่ลดหย่อน แต่มีการขยายกำหนดเวลาในการจัดเก็บ ทั้งนี้ กระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยอาจพิจารณาทบทวนอัตราการจัดเก็บภาษีต่อไป

สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุดหรือโครงการจัดสรรนั้น กำหนดให้ลดภาษีร้อยละ 90 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันขออนุญาตจัดสรรหรือขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งหากปล่อยให้เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าโดยไม่ทำประโยชน์ 3 ปีติดต่อกันต้องมีภาระภาษีเพิ่มเป็นเท่าตัว ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงต้องวางแผนในการจัดทำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดและการพัฒนา โดยไม่ปล่อยให้มี Land Bank มากเกินความจำเป็น

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยุติมาตรการผ่อนปรนเกณฑ์อัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value Ratio) ตั้งแต่ ณ สิ้นปี 2565 ทำให้ในปี 2566 สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ขึ้นไป

อย่างไรก็ตาม สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก เกณฑ์ LTV ดังกล่าวถือว่าอะลุ่มอล่วยมาก ทั้งนี้ ในกรณีที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท หากเป็นที่อยู่อาศัยหลังแรก (สัญญาที่ 1) กำหนดให้ผู้กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน และผู้เพิ่มได้อีกร้อยละ 10 สำหรับการซื้อเครื่องตกแต่งบ้านหรือสิ่งจำเป็นในการเข้าอยู่อาศัย

แต่เกณฑ์ LTV จะเข้มงวดขึ้นหากเป็นที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 (สัญญาที่ 2) โดยให้ผู้กู้ได้สูงสุดร้อยละ 90 หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี หรือผู้กู้ได้สูงสุดร้อยละ 80 หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้วไม่เกิน 2 ปี และกรณีเป็นที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 (สัญญาที่ 3) ผู้กู้ได้สูงสุดร้อยละ 70

สำหรับการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยวงเงิน 10 ล้านบาทขึ้นไปนั้น หากเป็นที่อยู่อาศัยหลังแรก (สัญญาที่ 1) ผู้กู้ได้สูงสุดร้อยละ 90 หากเป็นที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 (สัญญาที่ 2) ผู้กู้ได้สูงสุดร้อยละ 80 และกรณีเป็นที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 (สัญญาที่ 3) ผู้กู้ได้สูงสุดร้อยละ 70 ตามลำดับ

ปัจจัยเสี่ยงสำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน นอกจากประเด็นหลักคือระดับหนี้ครัวเรือนซึ่งกระทบความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว ยังมีปัจจัยการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ ราคาที่ดินแพงขึ้น ต้นทุนการเงินแพงขึ้น ซึ่งล้วนทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น ส่วนอื่นเป็นปัจจัยภายนอกประเทศที่มาจากการเปลี่ยนแปลงทางภูมิรัฐศาสตร์ ทั้งสถานการณ์ในประเทศยูเครน ในตะวันออกกลาง ในเมียนมาร์ และการเลือกตั้งประธานาธิบดีในสหรัฐอเมริกา ที่ล้วนส่งผลให้เกิดความผันผวนของห่วงโซ่อุปทานสินค้าที่เป็นผลิตภัณฑ์ต้นน้ำต่างๆ และทำให้วัสดุก่อสร้างมีราคาแพงขึ้น

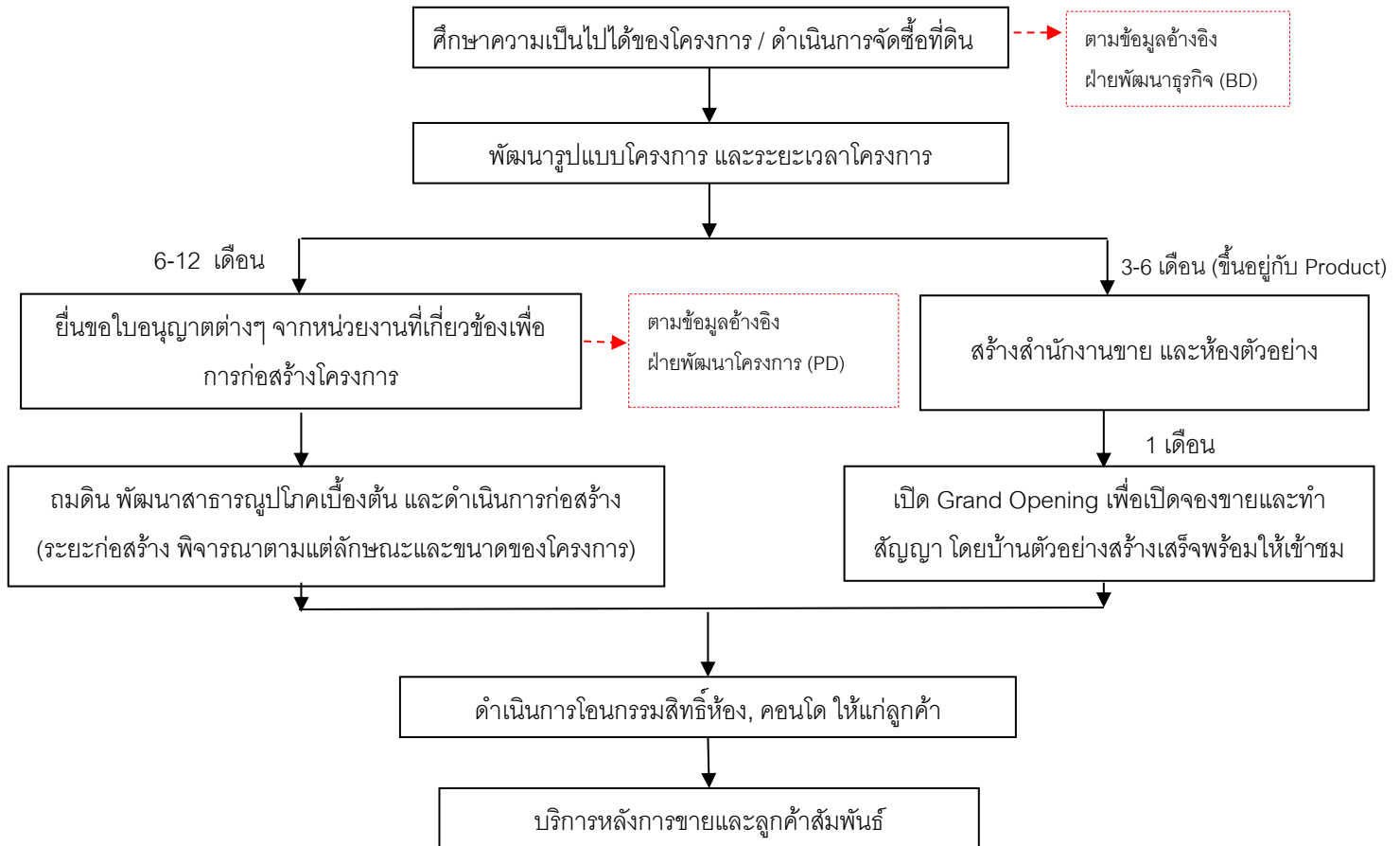
การเกิดขึ้นของโครงการต่างๆ ตามแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมของภาครัฐ ทำให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงาน ในขณะที่ปัจจุบันที่ดินสำหรับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในทำเล ราคา และขนาดที่พอเหมาะเริ่มขาดแคลน หรือมีแต่ราคาสูง การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำให้เกิดการแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานคร หรือพื้นที่ที่อยู่ในแนวระบบขนส่งมวลชนหรือถนนขนาดใหญ่

มาตรการเปิดประเทศเพื่อการเดินทางระหว่างกันโดยไม่ต้องใช้วีซ่าสำหรับบุคคลสัญชาติไทยและจีน ซึ่งเริ่มมีผลในวันที่ 1 มีนาคม 2567 จะช่วยส่งเสริมให้เกิดการเดินทางระหว่างสองประเทศ และเปิดโอกาสให้นักลงทุนชาวจีนเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยมากขึ้น อย่างไรก็ตามสัดส่วนการซื้อที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติในประเทศไทยยังมีไม่มากและจำกัดอยู่เฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมเป็นหลัก

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์

การจัดหาผลิตภัณฑ์ (แนวสูง)

บริษัทฯ ใช้เวลาในการดำเนินงานแต่ละ โครงการแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพของที่ดิน โครงการนั้นๆ โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

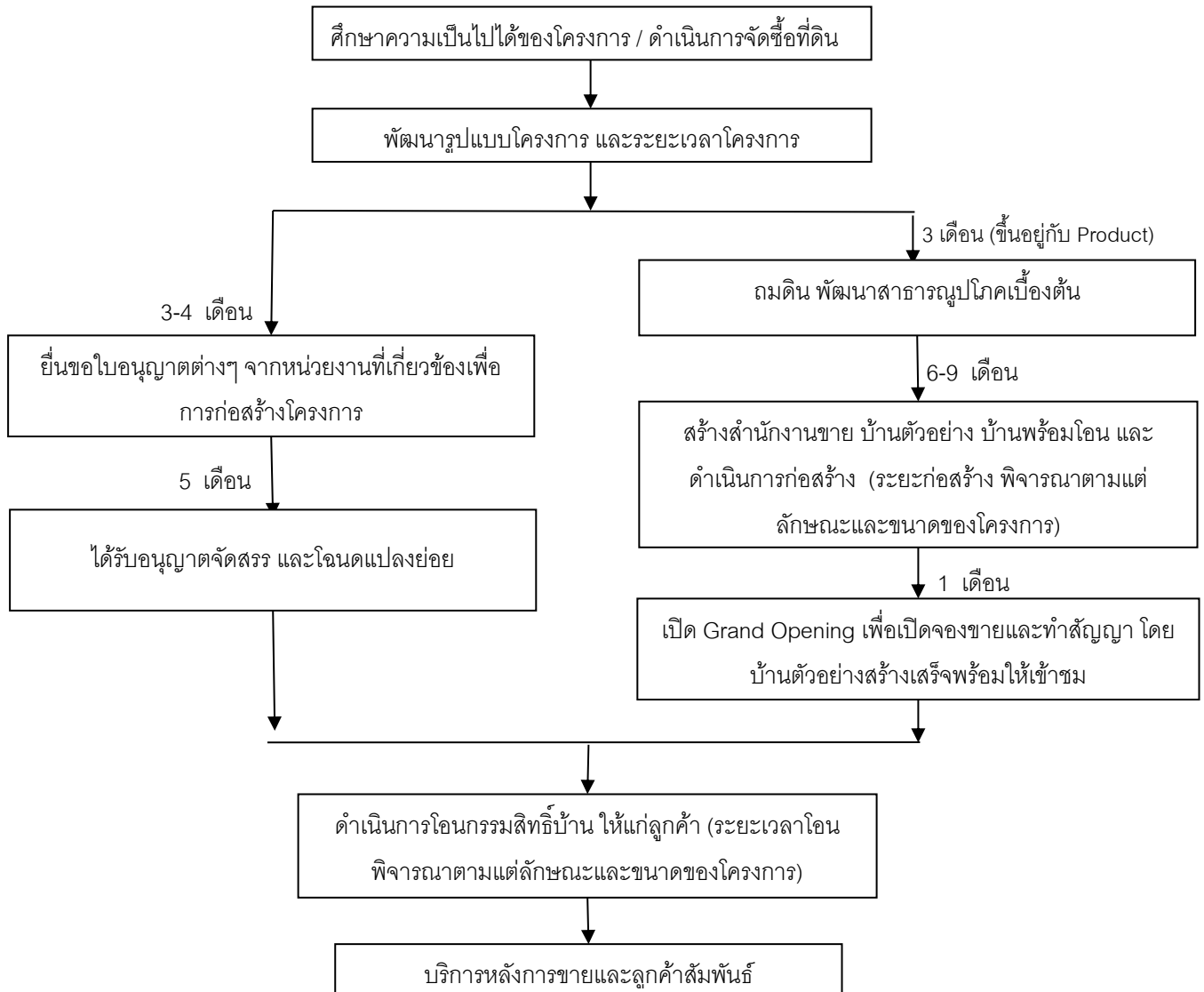


* แผนการก่อสร้าง และระยะเวลาการก่อสร้าง :

1. ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการแนวสูง อาคารไม่เกิน 8 ชั้น ประมาณ 12 เดือน (ต่อโครงการต่ออาคาร)
2. ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการแนวสูง อาคารเกิน 8 ชั้น ประมาณเกินกว่า 12 เดือน ขึ้นอยู่กับลักษณะอาคารและรูปแบบโครงการ

การจัดการผลิตภัณฑ์ (แนวราบ)

บริษัทฯ ใช้เวลาในการดำเนินงานแต่ละโครงการแตกต่างกันขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพของที่ดินโครงการนั้นๆ โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้



* แผนการก่อสร้าง และระยะเวลาการก่อสร้าง :

1. โครงการแนวราบ มีแผนการก่อสร้างบ้าน Lot ละ 8-12 หลัง ตามแต่แผนงานการขาย ระยะเวลาการก่อสร้างบ้านประมาณ 6-8 เดือน

การจัดซื้อที่ดิน

ขั้นตอนในการจัดซื้อที่ดินมีกระบวนการในการสรรหาที่ดินร่วมกันหลายฝ่าย โดยมีกระบวนการในการสรรหาที่ดินดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 : ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development: BD) จะเป็นผู้รับผิดชอบในการเป็นผู้สรรหาและคัดเลือกความเหมาะสมของที่ดิน โดยทางฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้กำหนดลักษณะและประเภทของโครงการที่สนใจและทำการศึกษาทำเลที่ตั้งของโครงการที่เหมาะสม อาทิ แนวทางเส้นทางรถไฟ ผังสี เส้นทางคมนาคม ข้อบังคับทางด้านกฎหมายและการตลาดต่างๆ

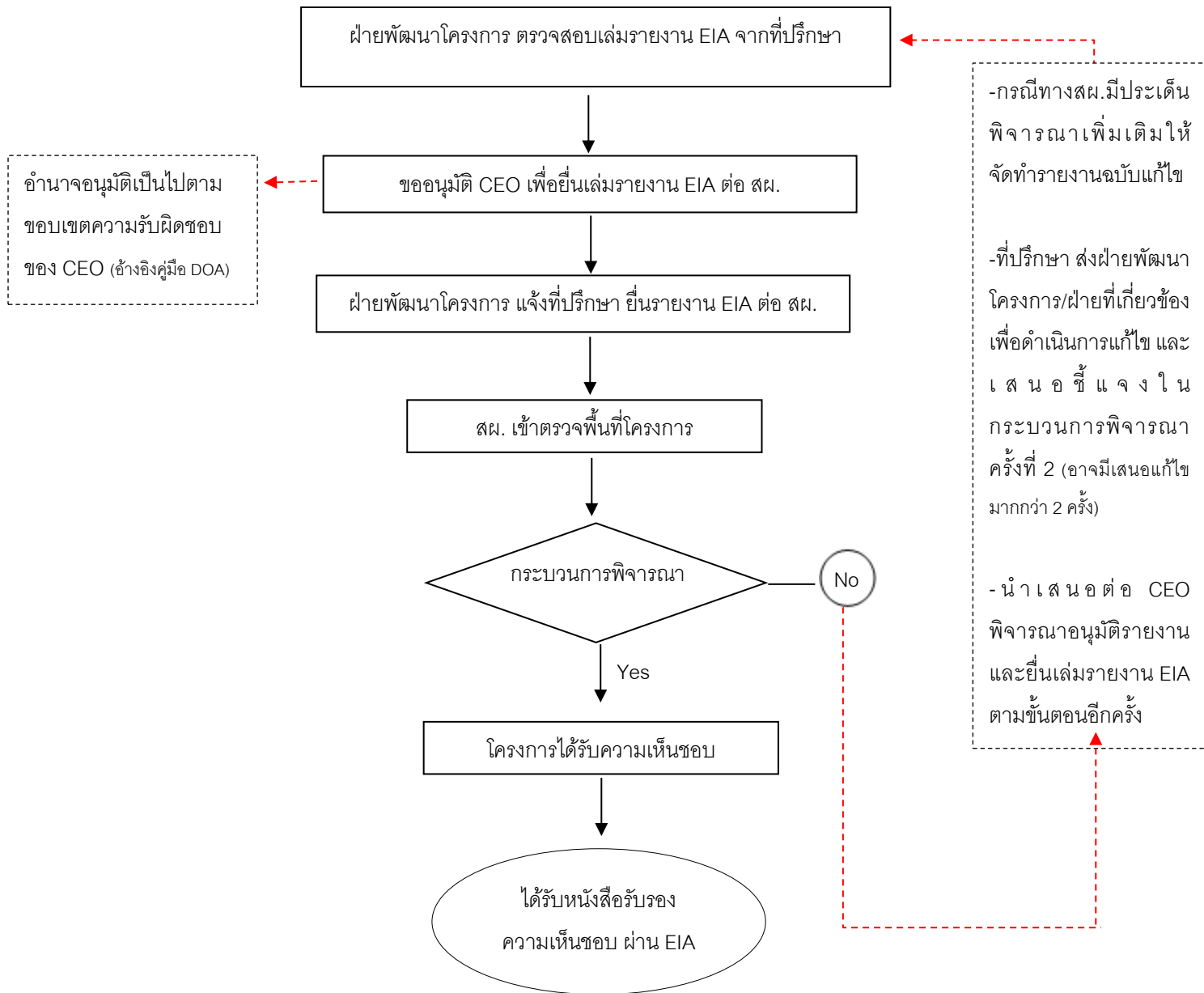
เมื่อคณะกรรมการบริหารพิจารณาความคุ้มค่าของการลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทางฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อที่ดิน โดยบริษัทจะซื้อที่ดินเอง ซึ่งอาจจะเป็นการซื้อผ่านนายหน้าซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทฯ หรือเป็นการซื้อโดยการผ่านการประมูลทรัพย์สินติดเป็นหลักประกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากสถาบันการเงิน รวมถึงการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี ทั้งที่ดินเปล่าและโครงการที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้ว เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินถือเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักของต้นทุนโครงการ (มีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนโครงการของบริษัทฯ) บริษัทจะมีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมในการจัดซื้อที่ดิน

โดยมีขั้นตอนการปฏิบัติงานการจัดหาที่ดิน ตามข้อมูลอ้างอิง 1 และ Check List การตรวจสอบที่ดินแปลงใหม่ ตามข้อมูลอ้างอิง 2 ของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development: BD)

ขั้นตอนที่ 2 : ฝ่ายพัฒนาโครงการ (Project Development : PD) จะพิจารณารายละเอียดเพิ่มขึ้นเป็นการจัดทำรายงานวิเคราะห์ที่ดิน โดยจะมีเนื้อหาหลักที่จะใช้พิจารณาเป็นข้อมูลด้านการตลาดทำการวิเคราะห์คู่แข่งและวาง Positioning ของสินค้า พร้อมออกแบบร่างโครงการตามกฎหมายผังเมือง ซึ่งในขั้นตอนนี้จะมีการออกแบบร่างโครงการหลายแบบ เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าการใช้ที่ดินสูงสุด และหลังจากนั้นจะนำส่งข้อมูลแบบร่างโครงการให้แก่ฝ่ายประมาณราคาและต้นทุน เพื่อประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง และนำข้อมูลการประมาณการค่าก่อสร้างพร้อมแบบร่างโครงการส่งให้ฝ่ายจัดสรรเงินและการลงทุน ประมาณการความเป็นไปได้ทางการเงิน เพื่อประกอบการพิจารณาการดำเนินโครงการตามแบบร่างดังกล่าว

โดยมีขั้นตอนการปฏิบัติงาน รายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามข้อมูลอ้างอิง 3 ของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development: BD)

การยื่นรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)
ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)



จากการที่บริษัทฯ มีทีมงานที่ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดย ทำเลที่ตั้ง และมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่าง
เข้มงวด ส่งผลให้บริษัทฯ มั่นใจได้ถึงศักยภาพของโครงการที่จะดำเนินการพร้อมกับฝ่ายบริหารโครงการที่ทำหน้าที่พัฒนา
รูปแบบโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดีและเกิดความคุ้มค่าอย่างสูงสุดใน
การลงทุนอีกด้วย

ผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการนั้น บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอก เพื่อดำเนินการก่อสร้างภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ฝ่ายประมาณราคาและต้นทุน ของบริษัทฯ จะเป็นผู้กำหนดต้นทุนในการก่อสร้างบ้านแต่ละแบบ ทั้งค่าวัสดุ และค่าแรงในการก่อสร้างไว้เป็นมาตรฐานสำหรับที่อยู่อาศัยในแนวราบ ซึ่งได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ รวมถึง บริษัทฯ มีนโยบายให้ผู้จัดการโครงการ (Project Manager) ในแต่ละโครงการเป็นผู้เสนอให้ฝ่ายสรรหาและสัญญาจ้าง พิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยต่างๆ โดยแบ่งตามประเภทงาน อาทิ งานโครงสร้าง งานหลังคา งานไฟฟ้า งานประปา และงานติดตั้งต่างๆ

สำหรับส่วนของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวสูง อาทิ คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า บริษัทฯ มีนโยบายในการว่าจ้าง 2 รูปแบบ กล่าวคือ รูปแบบที่ 1 คือ ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างหลักเพียงรายเดียว (ผู้รับเหมาแบบ Main Contractor) โดยทำสัญญาว่าจ้างเหมางานก่อสร้างงานวิศวกรรมและงานสถาปัตยกรรม และมอบหมายให้เป็นผู้รับเหมาหลักของโครงการ (Main Contractor) รูปแบบที่ 2 คือ ว่าจ้างแบบผู้รับเหมารายย่อยแบบแยกประเภทงานเป็นงานวิศวกรรม และ งานสถาปัตยกรรม

เกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมา

- แรงงานหรือทีมงานของผู้รับเหมา
- เงินทุนหมุนเวียน
- ฝีมือหรือผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมา
- ศักยภาพของผู้รับเหมา
- ราคา

ในการว่าจ้างผู้รับเหมาบริษัทฯมีนโยบายว่าจ้างผู้รับเหมา ดังนี้

คอนโดแบรนด์ Niche ประกอบด้วย Niche MONO และ Niche PRIDE และรวมถึงแบรนด์ที่สูงกว่า ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นคอนโดอาคารสูงเกินกว่า 8 ชั้น และมีคอนโดอาคารขนาด 8 ชั้นบางส่วน บริษัทฯ มีนโยบายใช้ผู้รับเหมาแบบ Main Contractor เป็นหลัก เนื่องจาก ในการดำเนินการจะมีสาธารณูปโภคทั้งในตัวอาคารและนอกอาคารที่มากกว่าแบรนด์อื่น ๆ แต่ทั้งนี้ขึ้นกับต้นทุนของแต่ละโครงการด้วย

สำหรับคอนโดแบรนด์ Flexi ที่เป็นคอนโดอาคาร 8 ชั้นบางส่วน และ Sena Kith ซึ่งเป็นคอนโดไม่เกิน 8 ชั้น จะมีสาธารณูปโภคภายในอาคารและนอกอาคารไม่มาก และเป็นคอนโดที่เน้นการพักอาศัย จึงสามารถว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยมาทำงานก่อสร้างได้ บริษัทฯ จึงมีนโยบายว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยก่อสร้างเพื่อประโยชน์ในการบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างให้อยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสมและรักษาระดับของกำไรสุทธิ

สำหรับโครงการแนวราบบริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยในการสร้างบ้านแนวราบซึ่งข้อดีของการใช้ผู้รับเหมารายย่อยในการสร้างบ้าน คือ การก่อสร้างจะแล้วเสร็จเร็วกว่า เนื่องจาก จะมีผู้รับเหมาเข้าทำงานพร้อมกันหลายชุด จึงสามารถวางแผนการก่อสร้าง การขาย และการโอนรับรู้อย่างได้ ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ทีมผู้รับเหมาก่อสร้างและตกแต่งอาคารที่บริษัทฯ เคยว่าจ้างมีมากกว่า 50 ทีม และมีความสัมพันธ์ที่ดีมาเป็นเวลากว่า 10 ปี โดยทีมผู้รับเหมาดังกล่าวมีผลงานการก่อสร้างงานที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานตรงตามข้อกำหนดของบริษัทฯ และส่งมอบงานได้ตามเวลาที่กำหนด

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ มีนโยบายจัดซื้อจัดหาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเองโดยฝ่ายจัดซื้อ เพื่อให้สามารถควบคุมคุณภาพและราคาของผลิตภัณฑ์ โดยวัสดุก่อสร้างสำหรับงานโครงสร้าง อาทิ เสาเข็ม และ เหล็กเส้น บริษัทฯ จะสั่งซื้อโดยตรงจากผู้ผลิตในประเทศ สำหรับวัสดุก่อสร้างสำหรับงาน Finishing อาทิ กระเบื้อง สุขภัณฑ์ บริษัทฯ ดำเนินการจัดซื้อ โดยฝ่ายจัดซื้อจะได้รับรายการรายละเอียดวัสดุก่อสร้างมาจากฝ่ายประมาณราคา และฝ่ายจัดซื้อจะหา Supplier จำนวน 2-3 ราย เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพของผลิตภัณฑ์และระดับราคาของวัสดุประกอบการตัดสินใจ ซึ่งบริษัทฯ จะสามารถประมาณการปริมาณการใช้ในแต่ละโครงการได้ค่อนข้างแน่นอน และเนื่องจากจะมีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่คล้ายคลึงกัน ทำให้บริษัทฯ มีการดำเนินการประมูลงานรวมหลายโครงการเพื่อให้ สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้บริษัทฯ ยังได้พิจารณาผู้จัดจำหน่ายรายใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องโดยไม่จำเป็นต้องเป็นผู้จำหน่ายรายเดิม เกณฑ์การพิจารณาจะครอบคลุมถึงความพร้อมในการจัดส่งสินค้า เงื่อนไขในการจัดซื้อและจัดส่งเพื่อให้ได้เงื่อนไขที่ดีที่สุด นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังนำระบบ Just In Time มาใช้ในการพิจารณาเรียกสินค้าเข้าที่โครงการเพื่อลดความเสี่ยงและต้นทุนในการเก็บวัสดุก่อสร้าง โดยผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างเหล่านั้นจะจัดส่งวัสดุก่อสร้างไปสู่ที่ตั้งโครงการโดยตรง

การดำเนินการเพื่อลดผลกระทบเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของโครงการจะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

ดังนั้น บริษัทฯ ให้ความสำคัญ และตระหนักถึงผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อม และชุมชนโดยรอบอยู่เสมอ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายที่ชัดเจนให้มีการยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งได้ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม อย่างเคร่งครัด รวมถึง กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในเรื่องความปลอดภัย สุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม โดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการคัดเลือกผู้จัดทำรายงาน EIA ที่มีคุณภาพ และน่าเชื่อถือ โดยพิจารณาจากบริษัทที่ปรึกษาซึ่งขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535

ตัวอย่างการปฏิบัติตามมาตรการ

➤ มาตรการคุณภาพทางอากาศ

- จัดให้มีการใช้เครื่องจักรกลที่มีประสิทธิภาพ และมีการตรวจสอบให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ
- ติดตั้งผ้าใบตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นสูงสุดโดยรอบอาคาร เพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย
- ฉีดพรมน้ำบนพื้นถนนที่ดินภายในโครงการ เพื่อลดปริมาณฝุ่นอันเกิดจากการสัญจรในพื้นที่ก่อสร้าง
- รถบรรทุกที่ขนส่งวัสดุก่อสร้าง หรือขนส่งคนงานเรียบร้อยแล้ว จะไม่มีการติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้เฉิดขาด เพื่อเป็นการลดเขม่าควัน และกลิ่น
- ในการบรรทุกวัสดุก่อสร้าง ได้จัดหาวัสดุปิดคลุมท้ายรถมิดชิด เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจาย และร่วงหล่นของวัสดุ

- **มาตรการการพังทลายของดิน**
 - ก่อสร้างเขื่อนกันดินในบริเวณแนวเขตพื้นที่ริมคลองสาธารณะ เพื่อป้องกันการพังทลายของตลิ่ง
 - ก่อสร้างรั้วกำแพงกันดินรอบโครงการ เพื่อป้องกันการพังทลายของดิน ทำความเสียหายแก่บ้านข้างเคียง
 - จัดให้มีการระบายน้ำชั่วคราว และบ่อดักตะกอนรอบพื้นที่ก่อสร้าง
- **มาตรการทางเสียง**
 - กำหนดเวลาทำงานที่ก่อให้เกิดเสียงในช่วงเวลากลางวัน เพื่อหลีกเลี่ยงการก่อให้เกิดความรำคาญต่อบ้านข้างเคียง
 - เลือกตำแหน่งการติดตั้งเครื่องจักรให้ห่างจากอาคารใกล้เคียงมากที่สุด เพื่อลดเสียงจากเครื่องจักร
 - จัดให้มีวัสดุรองรับที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการกระแทกของวัสดุที่อาจก่อให้เกิดเสียงดัง
 - จำกัดความเร็วของรถ เมื่อเข้าสู่พื้นที่ในโครงการ เพื่อลดแรงสั่นสะเทือนที่เกิดจากการวิ่งของรถ
- **มาตรการจราจรและการขนส่ง**
 - ห้ามมิให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบริเวณไหล่ทางข้างถนน เพื่อไม่ให้เกิดขวางการจราจร
 - มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกให้กับรถที่เข้า-ออกได้โดยสะดวกและปลอดภัย เพื่อไม่ให้เกิดขวางการจราจร
 - ประชาสัมพันธ์โครงการตามที่มาตรการกำหนด เพื่อให้ผู้พักอาศัยใกล้เคียงสามารถติดต่อได้ กรณีที่ได้รับความเดือดร้อน
- **อาชีวอนามัยและความปลอดภัย**
 - ประชาสัมพันธ์โครงการตามที่มาตรการกำหนด เพื่อให้ผู้พักอาศัยใกล้เคียงสามารถติดต่อได้ กรณีที่ได้รับความเดือดร้อน
 - จัดให้มีวิศวกรความปลอดภัย หรือนักอาชีวอนามัยประจำโครงการ เพื่อทำหน้าที่ในการอบรมชี้แจงคนงาน และกำหนดมาตรการความปลอดภัย
 - จัดให้มีการตรวจสอบส่วนประกอบและอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อความปลอดภัยในการดำเนินงานก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ
- **มาตรการป้องกันอัคคีภัย**
 - ติดตั้งอุปกรณ์เกี่ยวกับไฟฟ้าในช่วงก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรม
 - ติดตั้งถังดับเพลิงเคมีในสถานที่ก่อสร้างบริเวณที่อาจเกิดเพลิงไหม้ได้ง่าย และทำการตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัยให้ใช้งานได้อยู่เสมอ
- **มาตรการระบายน้ำ**
 - คูแบริเวณหน้างานให้มีความสะอาด และเป็นระเบียบเรียบร้อยปราศจากขยะ และกองเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ใช้งาน

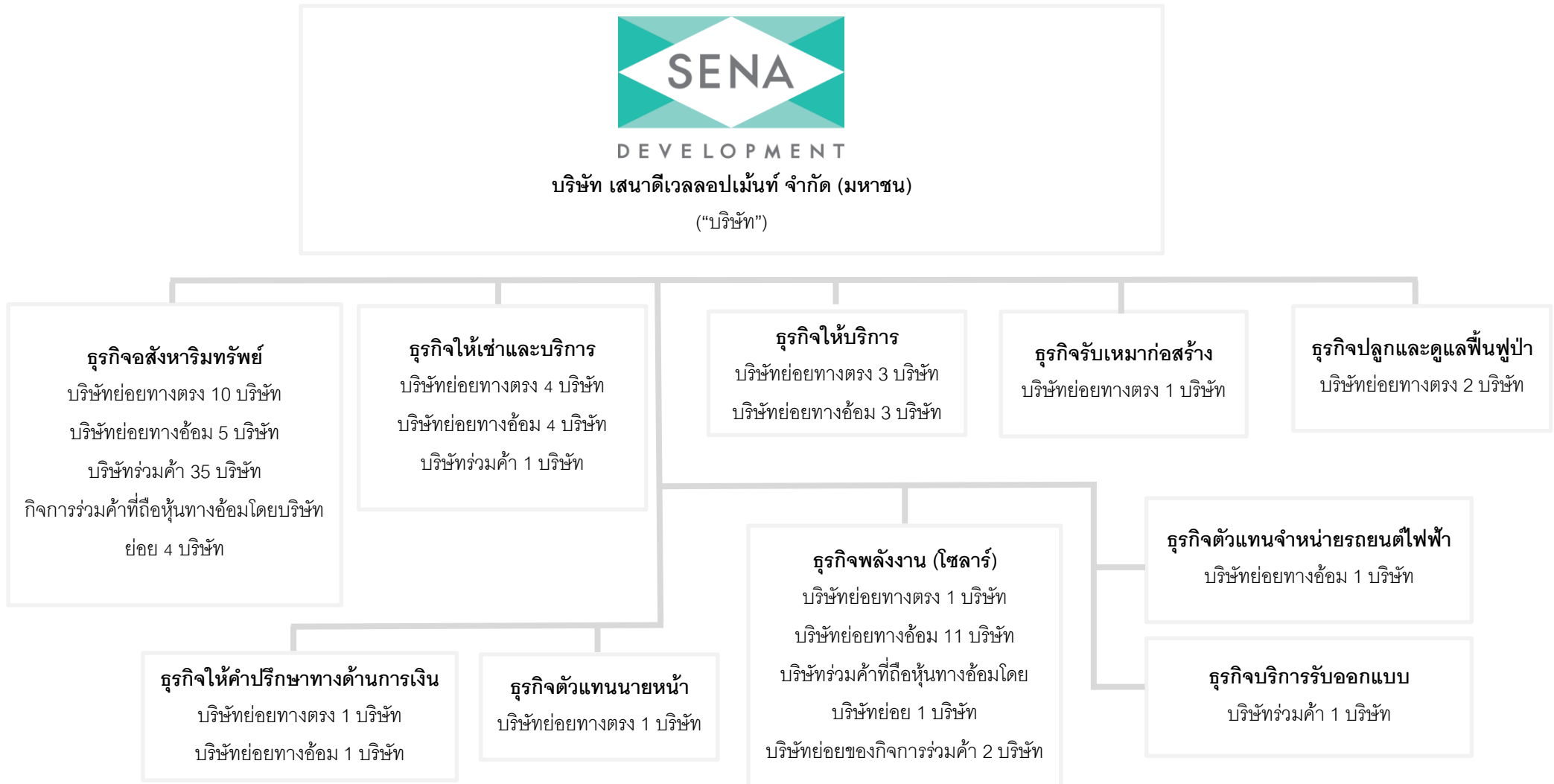
มีการออกแบบระบบระบายน้ำตามกฎหมายกำหนด เพื่อให้การระบายน้ำจากในโครงการออกสู่ภายนอกโครงการไม่ทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่บริเวณข้างเคียง ทั้งช่วงก่อสร้างและช่วงเปิดดำเนินการ

3. งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 68 โครงการ จำนวน 3,083 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 5,472 ล้านบาท โดยคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567-2569 ตามตารางสรุปสถานะการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของกลุ่มบริษัท

4. โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 สรุปได้ดังนี้



ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (บริษัทย่อยทางตรง)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 1 (A1)	345.8 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2	บจก. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 (A2)	380.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3	บจก. เสนาอวิซ พร็อพเพอร์ตี้ (SVP)	180.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
4	บจก. พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ (PG)	17.5 ล้านบาท	99.94%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5	บจก. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 8 (A8)	240.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
6	บจก. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 (A9)	240.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
7	บจก. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 23 (H23)	400.0 ล้านบาท	99.97%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
8	บจก. เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ (SPE)	14.0 ล้านบาท	90.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
9	บมจ. เซ็น เอกซ์ (Sen X)	2,625.0 ล้านบาท	49.72%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
10	บจก. เสนา เอชเอชพี 13	10.3 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. สัมเพ็ง 2 พลาซ่า (SPZ)	110.00 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2	บจก. บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด (BPR)	150.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3	บจก. บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด (BPC)	100.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
4	บจก. บ้านรัตนมัย 2015 (BRR)	100.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5	บจก. เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด (JSA)	350.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (บริษัทร่วมค้า)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. เสนาฮันคิว 1	185.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2	บจก. เสนาฮันคิว 2	49.2 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3	บจก. เสนาฮันคิว 3	1,800.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
4	บจก. เสนา เอชเอชพี 4	380.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5	บจก. เสนา เอชเอชพี 5	32.8 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
6	บจก. เสนา เอชเอชพี 6	400.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
7	บจก. เสนา เอชเอชพี 7	1,300.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
8	บจก. เสนา เอชเอชพี 8	1,043.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
9	บจก. เสนา เอชเอชพี 9	700.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
10	บจก. เสนา เอชเอชพี 10	300.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
11	บจก. เสนา เอชเอชพี 11	989.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
12	บจก. เสนา เอชเอชพี 12	436.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
13	บจก. เสนา เอชเอชพี 14	500.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
14	บจก. เสนา เอชเอชพี 15	380.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
15	บจก. เสนา เอชเอชพี 16	480.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
16	บจก. เสนา เอชเอชพี 17	500.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
17	บจก. เสนา เอชเอชพี 18	260.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
18	บจก. เสนา เอชเอชพี 19	175.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
19	บจก. เสนา เอชเอชพี 20	190.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
20	บจก. เสนา เอชเอชพี 21	220.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
21	บจก. เสนา เอชเอชพี 22	600.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
22	บจก. เสนา เอชเอชพี 23	300.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
23	บจก. เสนา เอชเอชพี 24	350.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
24	บจก. เสนา เอชเอชพี 25	230.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
25	บจก. เสนา เอชเอชพี 26	500.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
26	บจก. เสนา เอชเอชพี 27	200.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
27	บจก. เสนา เอชเอชพี 28	350.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
28	บจก. เสนา เอชเอชพี 29	800.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
29	บจก. เสนา เอชเอชพี 34	470.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
30	บจก. เสนา เอชเอชพี 35	200.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
31	บจก. เสนา เอชเอชพี 36	210.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
32	บจก. เสนา เอชเอชพี 37	140.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
33	บจก. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27	500.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
34	บจก. เจริญนครแลนด์	550.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
35	บจก. เสนา เอชเอชพี	422.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. เจเอสพีโอเจีย (JSO)	25.00 ล้านบาท	54.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2	บจก. เจ.เอส.พี.เจเทียน จำกัด (JST)	25.00 ล้านบาท	54.99%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3	บจก. เสนา เจ เอชเอชพี 30	250.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
4	บจก.เสนา เจ เอชเอชพี 31	150.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจให้เช่าและบริการ (บริษัทย่อยทางตรง)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์(TSR) บจก. วิกตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ (VAM-เดิม)	135.2 ล้านบาท	99.98%	ธุรกิจให้บริการอพาร์ทเมนต์ และสาธารณูปโภค
2	บจก. เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ (SNA)	122.0 ล้านบาท	99.65%	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3	บจก. เมโทรบ็อกซ์	130.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจซื้อ ขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
4	บจก. เสนา เมโทรบ็อกซ์	80.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจซื้อ ขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจให้เช่าและบริการ (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. วิกตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส (VMS)	193.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือ การให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ
2	บจก. สมาร์ทติฟาย โฮม	1.0 ล้านบาท	99.70%	ธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือ การให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ
3	บจก.เอซีอาร์ แมเนจเม้นท์	1.0 ล้านบาท	40.50%	ธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือ การให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ
4	บจก.เอส.เจ.เฮลท์แคร์ (SJH)	12.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจโรงพยาบาลขนาดเล็ก

ธุรกิจให้เช่าและบริการ (บริษัทร่วมค้า)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. แอสไพร์เซ็นวัน	1,000.0 ล้านบาท	25.00%	ธุรกิจเช่าและบริการ

ธุรกิจให้บริการ (บริษัทย่อยทางตรง)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. เสนาไอเดีย	11.0 ล้านบาท	99.70%	ธุรกิจรับจัดทำสื่อโฆษณา
2	บจก. อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (ETS) บจก. เสนา แมเนจเม้นท์ (SMC)	665.0 ล้านบาท	99.99%	ให้บริการใช้สนามกอล์ฟ ธุรกิจบริการ บริหารโครงการ
3	บจก. เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส	4.42 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจบริการ บริหารโครงการให้บริการใช้สนามกอล์ฟ

ธุรกิจให้บริการ (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง (SNGM)	2.0 ล้านบาท	99.97%	ธุรกิจให้บริการขายวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงานและให้เช่าบริการ อสังหาริมทรัพย์
2	บจก. เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 2	1.0 ล้านบาท	81.0%	ธุรกิจพัฒนาระบบแอปพลิเคชัน ระบบดิจิทัล คอมพิวเตอร์และ โปรแกรมคอมพิวเตอร์
3	บจก. เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล	20.0 ล้านบาท	81.0%	ธุรกิจพัฒนาระบบแอปพลิเคชัน ระบบดิจิทัล คอมพิวเตอร์และ โปรแกรมคอมพิวเตอร์

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง (บริษัทย่อยทางตรง)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. ทีเค นวกิจ (TKN)	20.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ธุรกิจให้คำปรึกษาทางการเงิน (บริษัทย่อยทางตรง)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. เงินสดใจดี	60.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจให้คำปรึกษาทางการเงิน

ธุรกิจให้คำปรึกษาทางการเงิน (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. สีนบ้านมงคล	5.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจให้คำปรึกษาทางการเงิน

ธุรกิจตัวแทนนายหน้า (บริษัทย่อยทางตรง)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. แอควิวท์ เรียลตี้	10.5 ล้านบาท	76.00%	ธุรกิจตัวแทนและนายหน้าให้บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพลังงาน (โซลาร์) (บริษัทย่อยทางตรง)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี (SGE)	426.0 ล้านบาท	99.99%	ธุรกิจผลิตและจำหน่ายพลังงานจากแสงอาทิตย์

ธุรกิจพลังงาน (โซลาร์) (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 1 (SGE1)	35.0 ล้านบาท	93.63%	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
2	บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 2 (SGE2)	10.0 ล้านบาท	99.64%	

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
3	บจก.เสนา เทคโนโลยี โซลูชั่น (STS)	18.0 ล้านบาท	60.00%	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
4	บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี่ 17 (SGE17)	10.0 ล้านบาท	99.99%	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
5	บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี่ 18 (SGE18)	10.0 ล้านบาท	99.99%	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
6	บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี่ 19 (SGE19)	10.0 ล้านบาท	99.99%	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
7	บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี่ 22 (SGE22)	10.0 ล้านบาท	99.97%	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
8	บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี่ 23 (SGE23)	10.0 ล้านบาท	99.97%	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
9	บจก. เสนา กรีน เอนเนอร์ยี่ 24 (SGE24)	10.0 ล้านบาท	99.97%	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
10	บจก. เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี่ (SSEESL)	10.0 ล้านบาท	51.00%	จำหน่ายแผงโซลาร์เซลล์ เพื่อใช้เป็นอุปกรณ์ในการเปลี่ยนแปลงพลังงานแสงอาทิตย์เป็นกระแสไฟฟ้า
11	บจก. แม็กซ์ โซลาร์ (MSL)	2.0 ล้านบาท	99.99%	ให้บริการทางด้านวิศวกรรม การจัดซื้อจัดจ้างและการก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับพลังงานแสงอาทิตย์

ธุรกิจปลูกและดูแลพื้นที่ฟาร์ม (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. เสนา รีฟอเรสต์เทชัน	1.0 ล้านบาท	99.97%	ธุรกิจเกี่ยวกับปลูกและดูแลพื้นที่ฟาร์ม
2	บจก. เสนา ฟอเรสต์ทรี	1.0 ล้านบาท	99.97%	ธุรกิจเกี่ยวกับปลูกและดูแลพื้นที่ฟาร์ม

ธุรกิจตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้า (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. เสนา กรีน ออโตโมทีฟ	10.0 ล้านบาท	40%	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า

ธุรกิจพลังงาน (โซลาร์) บริษัทร่วมค้าที่ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. ปีกวิม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์	835.0 ล้านบาท	51.00%	ธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า

ธุรกิจพลังงาน (โซลาร์) บริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. โซลาร์วา (SLW)	2.0 ล้านบาท	99.98%	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
2	บจก. ทีพีเอส คอมเมอร์เชียล จำกัด (TPS)	2.0 ล้านบาท	99.90%	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า

ธุรกิจบริการรับออกแบบ (บริษัทร่วมค้า)

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. ทีเอสเอ ดีไซน์	1.0 ล้านบาท	49.00%	ออกแบบ เขียนแบบ เป็นที่ปรึกษา และให้คำแนะนำด้านสถาปัตยกรรม

5. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ไม่มี

6. ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้รวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 13 พฤษภาคม 2567 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์มาตรา 225

บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเกินกว่า 0.5% ของทุนเรียกชำระแล้วจำนวน 16 ราย คิดเป็น 70.15% ของทุนเรียกชำระแล้ว และมีผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ถือหุ้นไม่เกิน 0.5% ของทุนเรียกชำระแล้ว แต่ไม่ต่ำกว่า 100 หุ้น จำนวน 7,944 ราย คิดเป็น 29.85% ของทุนเรียกชำระแล้ว โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535) ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มรัฐลักษณะภาคย์ ⁽¹⁾		
	1. นายธีรวัฒน์ รัฐลักษณะภาคย์	233,765,022	16.21
	2. นางสาวเกสรดา รัฐลักษณะภาคย์	202,765,278	14.06
	3. นางสาวศรวิรัตน์ รัฐลักษณะภาคย์	189,892,244	13.17
	4. นางสาวอุมาพร รัฐลักษณะภาคย์	189,793,597	13.16
	5. นางสาวศิวินันท์ รัฐลักษณะภาคย์	1,530,587	0.11
	6. นางสาวฉัตรไพฑิณี รัฐลักษณะภาคย์	1,418,202	0.10
	7. นายบุญชัย รัฐลักษณะภาคย์	480,825	0.03
	8. นางสาวณัฐชยา รัฐลักษณะภาคย์	467,921	0.03
	9. นายจิตรัฐ รัฐลักษณะภาคย์	182,200	0.01
	10. นายชาติชาย รัฐลักษณะภาคย์	125,050	0.01
	11. นายธนราธิป รัฐลักษณะภาคย์	22,601	0
	12. ว่าที่ ร.ต. กิตติศักดิ์ รัฐลักษณะภาคย์	1	0
	13. นายณัฐยุทธ์ รัฐลักษณะภาคย์	1	0
	14. นายศักดิ์ดา รัฐลักษณะภาคย์	1	0
	15. นายปารเมศ รัฐลักษณะภาคย์	1	0
	16. นางสาวเบญญาลักษณ์ รัฐลักษณะภาคย์	1	0
	17. นางสาวพนิตยา รัฐลักษณะภาคย์	1	0
	18. นางสาวฉันทนันท์ รัฐลักษณะภาคย์	1	0
รวม		820,443,534	56.89
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	78,300,001	5.43
3	นาย วีรเทพ ประพฤทธิพงษ์	41,810,000	2.90

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
4	นางศรีอนงค์ กิรติวรานนท์	19,436,300	1.35
5	นางสุธิดา อุปถัมภ์	13,895,800	0.96
6	นายอภิสิทธิ์ พันธุ์ฤกษ์	12,000,000	0.83
7	นายประสงค์ อุดมภาคยกุล	11,335,309	0.79
8	นางสาววิศรา พรกุล	10,000,000	0.69
9	นายวิระพล โชติวิจิตร	8,800,059	0.61
10	นางมาลา อาสาสุวรรณ	6,599,900	0.46
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		1,022,620,903	70.91
11	ผู้ถือหุ้นอื่น	419,652,034	29.09
รวม		1,442,272,937	100.00

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

- ไม่มี -

ข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ

ผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติสามารถถือครองหุ้นของบริษัทฯ รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 13 พฤษภาคม 2567 หุ้นของบริษัทฯ ที่ถือครองโดยชาวต่างชาติมีจำนวนร้อยละ 0.82

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,826,483,120 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 1,442,272,937 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,442,272,937 หุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท

7. ยอดหนี้ค้างในการออกตั๋วเงินและหุ้นกู้

1) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดทั้งสิ้น 7,095,000,000 (เจ็ดพันเก้าสิบล้าน) บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. หุ้นกู้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568

ประเภทของหุ้นกู้ : หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ์ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
 นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
 มูลค่ารวมที่ออกขาย : 1,200,000,000 (หนึ่งพันสองร้อยล้าน) บาท

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุหุ้นกู้	: 3.50 (สามจุดห้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 23 กันยายน พ.ศ. 2564
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2568
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: ร้อยละ 4.4 (สี่จุดสี่) ต่อปี
วันชำระดอกเบี้ย	: ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 (สาม) เดือน ทุกวันที่ 23 มีนาคม 23 มิถุนายน 23 กันยายน และ 23 ธันวาคม แต่ละปีตลอดระยะเวลาหุ้นกู้

2. หุ้นกู้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567

ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
มูลค่ารวมที่ออกขาย	: 470,000,000 (สี่ร้อยเจ็ดสิบล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุหุ้นกู้	: 2 (สอง) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2565
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2567
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: ร้อยละ 4.00 (สี่จุดศูนย์ศูนย์) ต่อปี
วันชำระดอกเบี้ย	: ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 (สาม) เดือน ทุกวันที่ 15 มีนาคม 15 มิถุนายน 15 กันยายน และ 15 ธันวาคม ของทุกปีตลอดระยะเวลาหุ้นกู้

3. หุ้นกู้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568

ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
มูลค่ารวมที่ออกขาย	: 1,530,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยสามสิบล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุหุ้นกู้	: 3 (สาม) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2565
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2568
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: ร้อยละ 4.70 (สี่จุดเจ็ดศูนย์) ต่อปี
วันชำระดอกเบี้ย	: ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 (สาม) เดือน ทุกวันที่ 15 มีนาคม 15 มิถุนายน 15 กันยายน และ 15 ธันวาคม ของทุกปีตลอดระยะเวลาหุ้นกู้

4. หุ้นกู้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569

ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

มูลค่ารวมที่ออกขาย	: 2,000,000,000 (สองพันล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุหุ้นกู้	: 3 (สาม) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: ร้อยละ 4.70 (สี่จุดเจ็ดศูนย์) ต่อปี
วันชำระดอกเบี้ย	: ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 (สาม) เดือน ทุกวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 3 พฤษภาคม 3 สิงหาคม และ 3 พฤศจิกายน ของทุกปีตลอดระยะเวลาหุ้นกู้

5. หุ้นกู้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567

ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
มูลค่ารวมที่ออกขาย	: 1,000,000,000 (หนึ่งพันล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุหุ้นกู้	: 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2566
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2567
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: ร้อยละ 4.50 (สี่จุดห้าศูนย์) ต่อปี
วันชำระดอกเบี้ย	: ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 (สาม) เดือน ทุกวันที่ 6 มกราคม 6 เมษายน 6 กรกฎาคม และ 6 ตุลาคม ของทุกปีตลอดระยะเวลาหุ้นกู้

6. หุ้นกู้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569

ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
มูลค่ารวมที่ออกขาย	: 895,000,000 (แปดร้อยเก้าสิบล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุหุ้นกู้	: 2 (สอง) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2567
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2569
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: ร้อยละ 5.00 (ห้าจุดศูนย์ศูนย์) ต่อปี
วันชำระดอกเบี้ย	: ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 (สาม) เดือน ทุกวันที่ 31 มกราคม 31 เมษายน 31 กรกฎาคม และ 31 ตุลาคม ของทุกปีตลอดระยะเวลาหุ้นกู้

2) ตัวแลกเงิน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2567 บริษัทมีตัวแลกเงินคงค้าง จำนวน 1,230,000,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยสามสิบล้านบาท)

8. นโยบายการจ่ายปันผล

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลให้น่าปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่องของบริษัทฯ การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในระยะเวลาที่ผ่านมา 5 ปีย้อนหลัง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
กำไรสุทธิ (บาท) (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่)	960,129,721 ⁽¹⁾	890,051,868 ⁽²⁾	1,119,417,780 ⁽²⁾	760,101,180 ⁽³⁾	739,998,240 ⁽⁴⁾
กำไรสุทธิ/หุ้น (บาท)	0.72 ⁽¹⁾	0.63	0.79	0.5310	0.5131
จำนวนหุ้น	1,420,885,114	1,423,727,420	1,423,727,420	1,437,700,550	1,442,272,398
เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.27031	0.250063	0.314066	0.211477	0.205288
รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น (บาท)	384,051,888.40	356,021,550	447,768,730	304,040,600.22	296,000,449
อัตรการจ่ายเงินปันผล (%)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00

หมายเหตุ

⁽¹⁾ ปี 2558-2562 กำไรต่อหุ้นจากงบการเงินเฉพาะกิจการ / แสดงกำไรสุทธิ

⁽²⁾ ปี 2562-2563 กำไรต่อหุ้นจากงบการเงินรวม

⁽³⁾ ปี 2564 กำไรต่อหุ้นจากงบการเงินรวมหักกำไรจากการซื้อต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม

⁽⁴⁾ ปี 2565 กำไรต่อหุ้นจากงบการเงินรวมหักกำไรจากการซื้อต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม