

เลขที่ IR2020.00116

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 การจ่ายปันผล การเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผล การแก้ไขวัตถุประสงค์ของบริษัท การทำรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ กำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 และการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เรื่อง การซื้อที่ดิน บริษัท
สินทรัพย์ธัญญา จำกัด
2. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เรื่อง การซื้อที่ดินจาก บริษัท
ไกลเดิน วัฑเทิ้ล เอสเซ็ท จำกัด
3. โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย

ตามที่ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 เวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุมบริษัท อาคารธัญลักษณ์ภาคย์ ชั้นที่ 12 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 ที่ประชุมมีมติที่เป็นสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว
2. มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ จากเดิมกำหนดจ่าย “ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินเฉพาะกิจการ” เป็นกำหนดจ่าย “ประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินรวมของกิจการ” โดยนโยบายการจ่ายเงินปันผลใหม่จะมีข้อความดังนี้

“บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินรวมของกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ อัตราการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน แผนการลงทุน ความต้องการในการใช้เงินทุนของบริษัทฯในแต่ละปี และความจำเป็น ความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจโดยรวมด้วย เมื่อคณะกรรมการบริษัทฯมีมติเห็นชอบให้จ่ายเงินปันผลประจำปีแล้วจะต้องนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ในกรณีที่

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดีและมีสภาพคล่องเพียงพอ ให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ และให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป ทั้งนี้ ให้เริ่มใช้ในการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ซึ่งบริษัทฯ จะเสนอจ่ายในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เป็นต้นไป

3. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังต่อไปนี้

3.1 รับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2562 สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.078426 บาท สำหรับหุ้นสามัญของบริษัทฯจำนวน 1,423,727,420 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 111,657,246.64 บาท

3.2 รับทราบการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย จำนวน 177,304 บาท ซึ่งเมื่อรวมกับทุนสำรองที่ได้จัดสรรไว้แล้วที่มีอยู่จำนวน 144,615,261 บาท บริษัทฯ จะมีทุนสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 144,792,565 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

3.3 พิจารณาอนุมัติให้จ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงาน งวดวันที่ 1 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562 จำนวนประมาณ 356,021,549.83 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.250063 บาท โดยจ่ายจากกำไรของ บริษัทฯ ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วรวม 111,657,246.64 บาท หรือคิดเป็น 0.078426 บาทต่อหุ้น บริษัทฯ จึงเสนอจ่ายเป็นเงินสดเพิ่มเติมอีกประมาณ 244,364,303.19 บาท คิดเป็น 0.171637 บาทต่อหุ้น โดยจ่ายจากกำไรจากกิจการของบริษัทฯ ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายสำหรับเงินได้จากเงินปันผลในอัตราตามที่กฎหมายกำหนด

โดยให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) และจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 22 พฤษภาคม 2563 ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เพื่ออนุมัติต่อไป

4. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เพื่อพิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 4 ท่าน กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งตามเดิมอีกวาระหนึ่ง ดังนี้

(1)	ศาสตราจารย์ไชยยศ	หมะรัชตะ	กรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ
(2)	นางดวงพร	สุจิตานุวัต	กรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ
(3)	นายธีรวัฒน์	ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริษัท
(4)	นางสาวเบญญาลักษณ์	ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริษัท

อนึ่ง เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแสดงถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน บริษัทฯ ถือเป็นแนวปฏิบัติที่จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่พิจารณาแล้ว

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เห็นว่ามีความสมบัติ ความรู้ ความสามารถเหมาะสมที่จะเป็นตัวแทนในการทำหน้าที่กรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 นั้น ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ แต่อย่างใด

5. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2563 ดังนี้

ค่าตอบแทนกรรมการในรูปของเบี้ยประชุม

(1) การประชุมคณะกรรมการบริษัท

- ประธานกรรมการ	60,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการอิสระ	40,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการและเลขานุการคณะกรรมการบริษัท	10,000 บาท/ครั้ง

(2) การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

-ประธานกรรมการตรวจสอบ	40,000 บาท/ครั้ง
-กรรมการตรวจสอบ	20,000 บาท/ครั้ง

(3) กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	20,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	10,000 บาท/ครั้ง

(4) กรรมการบริหารความเสี่ยง

- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	20,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000 บาท/ครั้ง

(5) กรรมการกำกับดูแลกิจการ

- ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ	20,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการกำกับดูแลกิจการ	10,000 บาท/ครั้ง

โดยประมาณการค่าตอบแทนกรรมการทั้งปี 2563 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,880,000 บาท

6. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 และ/หรือ นายจิโรจ ศิริโรโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5113 และ/หรือ นางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 และ/หรือ นางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4713 และ/หรือ นางสาวสุนณา เสนีวงศ์ ณ อยุธยา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5897 แห่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 และพิจารณากำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชี สำหรับรอบปี 2563 ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,270,000 บาท

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

7. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติม วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่อง วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ เพื่อให้วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ มีความชัดเจน ครอบคลุมธุรกิจและสอดคล้องกับการดำเนินงานที่บริษัทฯ ในปัจจุบัน และรองรับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ จากเดิม 19 ข้อ เป็น 23 ข้อ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ	วัตถุประสงค์ที่เพิ่มเติม
20	ประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์ หรือจากการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ พลังงานหมุนเวียน พลังงานความร้อน พลังงานความร้อนร่วม เชื้อเพลิงชีวภาพ เชื้อเพลิงจากฟอสซิล เชื้อเพลิงชีวมวล พลังงานลม พลังงานคลื่น พลังงานขยะ พลังงานทดแทนอื่น ทรัพยากรธรรมชาติ หรือพลังงานอื่น ๆ ทุกชนิด รวมทั้งผลพลอยได้จากกิจการนั้น ๆ ให้แก่เอกชนหรือหน่วยงานของรัฐ รวมทั้ง ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าทุกประเภท รวมทั้งผลพลอยได้จากกิจการนั้น ๆ ให้แก่ เอกชนหรือหน่วยงานของรัฐ
21	ประกอบกิจการทำการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์กำเนิดไฟฟ้าให้แก่รัฐ เอกชน และหน่วยงานอื่น
22	ประกอบกิจการทำการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์สร้างพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์
23	ลงทุนในกองทุนรวม หรือซื้อหน่วยลงทุนจากกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ การลงทุนซื้อหุ้น พันธบัตร หุ้นกู้ และหลักทรัพย์อื่นของบริษัทใด ๆ และทำการขายจำหน่าย หรือซื้อกลับคืนมาซึ่งหุ้น พันธบัตร หุ้นกู้ และหลักทรัพย์อื่นเช่นว่านั้น ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ในการดำเนินการดังกล่าวมิได้ทำเพื่อเป็นการค้าปกติ และไม่ถือเป็นการประกอบธุรกิจการค้าหลักทรัพย์

และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขวัตถุประสงค์ของบริษัทดังกล่าว เป็นดังนี้

จากเดิมที่ระบุว่า

“ข้อ 3 วัตถุประสงค์ของบริษัท มีจำนวน 19 ข้อ รายละเอียดตามแบบ บมจ.002 ที่แนบ”

แก้ไขเป็น

“ข้อ 3 วัตถุประสงค์ของบริษัท มีจำนวน 23 ข้อ รายละเอียดตามแบบ บมจ.002 ที่แนบ”

ทั้งนี้ ให้บุคคลที่คณะกรรมการมอบหมายในการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3 เรื่อง วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมถ้อยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน และมีอำนาจดำเนินการตามคำสั่งของนายทะเบียนเพื่อให้การจดทะเบียนเสร็จสมบูรณ์

8. อนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการเกี่ยวโยงกัน จำนวน 2 รายการ ดังนี้

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

8.1 อนุมัติให้ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 13088 เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา จาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“**สินทรัพย์ธัญญา**”) ในราคาซื้อที่ดิน 390,307,500 บาท หรือคิดเป็น 22,500 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 8,781,919 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขาย เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัทฯ ทำกับ สินทรัพย์ธัญญา ซึ่งบริษัทฯ ได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนว่าบริษัทฯ จะปฏิบัติตามมาตรการในการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องมาใช้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้อง พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “**ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) ทั้งนี้ การซื้อที่ดินดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการโดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเกินกว่า 20,000,000 บาท หรือ ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยรายละเอียดของรายการปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

8.2 อนุมัติให้ซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา จาก บริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซ็ท จำกัด (“**โกลเด้น**”) ราคาซื้อขายที่ดินรวม 450,344,500 บาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ตามรายละเอียด ดังนี้

- 1) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 5073 เนื้อที่ดิน 36-1-95.48 ไร่ หรือ 14,595.48 ตารางวา ในราคาซื้อที่ดิน 364,887,000 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย
- 2) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 54690 เนื้อที่ดิน 6-3-74.50 ไร่ หรือ 2,774.50 ตารางวา ในราคาซื้อที่ดิน 69,362,500 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย
- 3) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 56997 เนื้อที่ดิน 1-2-43.80 ไร่ หรือ 643.80 ตารางวา ในราคาซื้อที่ดิน 16,095,000 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

ทั้งนี้ เนื่องจากที่ดินทั้ง 3 แปลงดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ กับ บริษัท ศิรินทรัพย์การเคหะ จำกัด ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การซื้อที่ดินในข้อ (1) (2) และ (3) เข้าข่ายเป็นรายการที่

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เกี่ยวโยงกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการโดยมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 7.52 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเกินกว่า 20,000,000 บาท หรือ ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยรายละเอียดของรายการปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

เมื่อนับรวมกับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง และนับรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วง 8.1 และ ข้อ 8.2 ข้างต้น ทำให้มีขนาดรายการเกี่ยวโยงรวมเท่ากับร้อยละ 14.19 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น การเข้าทำรายการทั้งสองรายการดังกล่าวจึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการให้ความเห็นสำหรับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามข้อ 8.1 และ ข้อ 8.2 ดังกล่าว

นอกจากนี้ การซื้อที่ดินตามข้อ 8.1 และ ข้อ 8.2 ข้างต้นเข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”)

เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของแต่ละรายการ ดังนี้ ขนาดของรายการข้อ 8.1 เท่ากับร้อยละ 2.64 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และขนาดของรายการข้อ 8.2 เท่ากับร้อยละ 2.98 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.63 ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่บริษัทฯ จะต้องดำเนินการตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ดังนั้น บริษัทฯ จึงสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ แม้กรรมการซื้อที่ดินตามข้อ 8.1 และ ข้อ 8.2 จะไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งบริษัทฯ จะต้องดำเนินการตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ก็ตาม แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการทั้งข้อ 8.1 และ ข้อ 8.2 เข้าข่ายเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการ

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ดังนั้นบริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ ต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

9. มีมติอนุมัติวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันที่ 26 มีนาคม 2563 และกำหนดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันศุกร์ที่ 24 เมษายน 2563 เวลา 10.00 น. ณ โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค ห้องเจ้าพระยาบอลรูม (ชั้น 2) เลขที่ 247 ถนนรัชดาภิเษก แขวงรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 และกำหนดวาระการประชุมเพื่อจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนดังต่อไปนี้

วาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563

- | | |
|------------|---|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 |
| วาระที่ 2 | รับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2562 |
| วาระที่ 3 | พิจารณาอนุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |
| วาระที่ 4 | พิจารณาและอนุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2562 |
| วาระที่ 5 | พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนที่ผู้พ้นจากตำแหน่งตามวาระ |
| วาระที่ 6 | พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2563 |
| วาระที่ 7 | พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2563 |
| วาระที่ 8 | พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3 เรื่องวัตถุประสงค์ของบริษัท |
| วาระที่ 9 | พิจารณาอนุมัติให้ทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จำนวน 2 รายการ ดังนี้
(1) การซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด
(2) การซื้อที่ดินจาก บริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซ็ท จำกัด |
| วาระที่ 10 | พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี) |

อนึ่ง ตามที่บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เป็นกรล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.sena.co.th> นั้น ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 จึงไม่มีวาระเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ถือหุ้น

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



10. มีมติอนุมัติการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย โดยให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ จำนวน 399,997 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (เรียกชำระแล้ว 27 บาทต่อหุ้น) หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของเสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จากบริษัท เสนา วณิช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เสนา วณิช ดีเวลลอปเม้นท์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 55 ในราคาหุ้นละ 27 บาท รวมเป็นเงิน 10,799,919 บาท โดยรายละเอียดโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยก่อนและหลังการปรับโครงสร้างเป็นไปตามเอกสารแนบ 3

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดเผยแพร่แก่นักลงทุนต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์)

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารและเลขานุการบริษัท

ส่วนงานกำกับดูแลกิจการ

โทร. 02-541-4642 ต่อ 10406

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

สารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เรื่อง การซื้อที่ดินจาก
บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด
โดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดินรวมดอกเบี้ย 399,089,419 บาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ตามรายละเอียด ดังนี้

- 1) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 13088 เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา จาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“สินทรัพย์ธัญญา”) ในราคาซื้อที่ดิน 390,307,500 บาท หรือคิดเป็น 22,500 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 8,781,919 บาท

ทั้งนี้ การซื้อที่ดินดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการโดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งจัดเป็นรายการระดับที่ 3 รายการขนาดใหญ่ เกินกว่า 20 ลบ.หรือ ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา จึงต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ นอกจากนี้ การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา เข้าขาย หลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 2.64 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง และขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น (รายการซื้อที่ดิน ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์ไฮม จังหวัดปทุมธานี) ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.63 ซึ่งตาม

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th



ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการข้างต้น เข้าข่ายเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ดังนั้นบริษัทฯจึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ ต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปีที่ทำรายการ

ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2563 โดยบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับสินทรัพย์ธัญญา ภายใน 2 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

- ก่อตั้ง : 9 มิถุนายน 2535
- ทุนจดทะเบียน : 250,000,000 บาท
- ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ผู้ถือหุ้น : นายปารเมศ ธีญลักษณ์ภาคย์ 1,000 หุ้น
นางปริญญ์สุภา ศรีธนนันท์ 248,999 หุ้น
นายอนิรุตตี นามไทยสงค์ 1 หุ้น
- กรรมการ : นางปริญญ์สุภา ศรีธนนันท์

3. ลักษณะโดยทั่วไป และรายละเอียดของรายการ

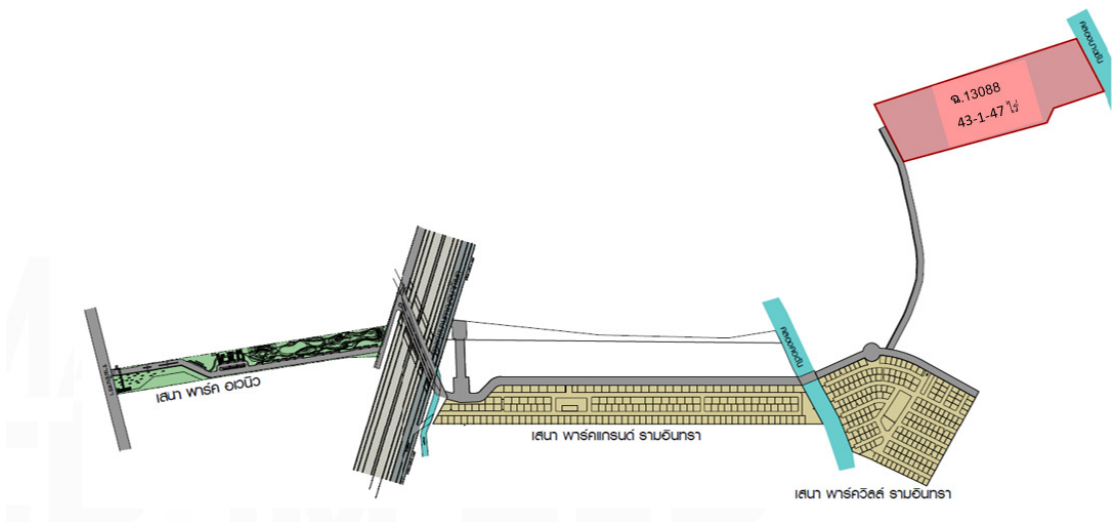
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

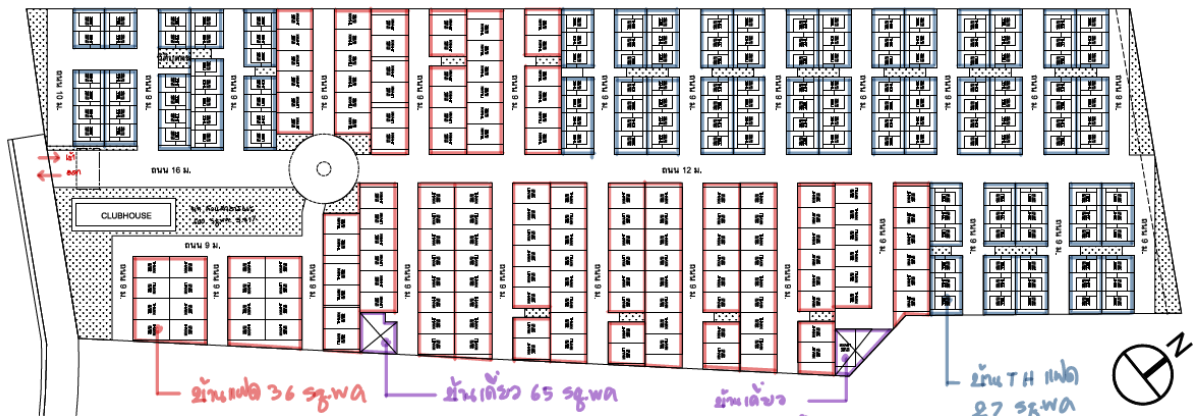
www.sena.co.th

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการซื้อที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ SENA PARK RESIDENCES เขตคันนายาว จังหวัดกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนสาธารณะจ่ายอมเพื่อให้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว (ซึ่งต่อไปนี้รวมเรียกว่า "ที่ดินที่ซื้อขาย") จากสิทธิทรัพย์สินฯ คิดเป็นราคาซื้อขายที่ดิน 390,307,500 บาทและและดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 8,781,919 บาท เพื่อนำไปพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยในแนวราบ โดยมีรายละเอียดที่ดินดังนี้

ผังที่ดิน



แปลงที่ดินเพื่อพัฒนา



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th



ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินข้างต้น มีเงื่อนไขเพิ่มเติมดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ สินทรัพย์ธัญญา ภายใน 2 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563
- 2) ผู้ขายจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิทธิการใช้ถนนสาธารณะจ่ายมอบภายในโครงการ เพื่อให้เป็นถนนสำหรับเข้าออกของที่ดินที่ซื้อขายให้แก่บริษัทฯ ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและวิธีการชำระสิ่งตอบแทน

4.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

ในการกำหนดราคาซื้อที่ดินที่ซื้อขายจากสินทรัพย์ธัญญา ในราคา 390,307,500 บาท นั้น บริษัทฯ พิจารณาซื้อที่ดินดังกล่าวโดยเงื่อนไขและราคาเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา โดยราคาซื้อขายเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระ 2 รายที่เท่ากับ 398,981,000 บาท ได้แก่ บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 390,307,500 บาท เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด รวมทั้งไม่เกินกว่าราคาประเมินของ บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์คอร์ปอเรชัน (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 407,654,500 บาท เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขาย เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัทฯ ทำกับสินทรัพย์ธัญญา ซึ่งบริษัทฯ ได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนว่าบริษัทฯ จะปฏิบัติตามมาตรการในการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องมาใช้เมื่อนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องมาใช้กับการทำรายการในครั้งนี้ซึ่งมีมูลค่ารายการรวม 399,089,419 บาท คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนั้นจึงจัดเป็นรายการระดับที่ 3 รายการขนาดใหญ่ เกินกว่า 20 ลบ.หรือ ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ บริษัทฯมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และขออนุมัติผู้ถือหุ้น โดยแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้อง

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่าสิ่งตอบแทน / NTA ของบริษัทฯ	= 399.09 ล้านบาท / 5,987.69 ล้านบาท	ร้อยละ 6.67

*อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

4.2 การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การซื้อที่ดินตามรายการข้างต้น เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปเมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของรายการข้างต้นแล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 2.64 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น (รายการซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์ไฮม จังหวัดปทุมธานี) ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.63 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ขนาดรายการได้มา	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่าสิ่งตอบแทน / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	= 399.09 ล้านบาท / 15,098.13 ล้านบาท	ร้อยละ 2.64

*อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562

แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการนี้ เข้าข่ายเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ดังนั้นบริษัทจึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ ต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

4.3 วิธีชำระเงิน

บริษัทฯ ตกลงชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ สินทรัพย์อัญญา เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 399,089,419 บาท โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะวางมัดจำ 20% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 78,061,500 บาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

- 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือ 80% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 312,246,000 บาท บริษัทฯ จะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันโดยแบ่งเป็น

ส่วนที่ 1 ชำระ 30% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 117,092,250 บาท โดยชำระเป็นเช็คเช็ค ส่งจ่ายให้เจ้าของที่ดิน

ส่วนที่ 2 ชำระ 50% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 195,153,750 บาท โดยชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือ ตั๋วสัญญาใช้เงินจาก บมจ.เสนาฯ ส่งจ่ายให้เจ้าของที่ดิน มีกำหนดระยะเวลาชำระเงิน อายุ 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมชำระดอกเบี้ย 4.50% ต่อปี อีกจำนวน 8,781,919 บาท โดยชำระเป็นเช็คเช็ค ส่งจ่ายให้เจ้าของที่ดิน รายไตรมาสจนครบกำหนดตามอายุตั๋วสัญญาใช้เงิน

5. รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์สัญญาเป็นพี่สะใภ้ของกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ความสัมพันธ์ในสินทรัพย์สัญญา	ความสัมพันธ์ในบริษัทฯ
นางปริญญ์สุภา ศิริธนนันท์	- เป็นกรรมการ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 99.60 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ

6. บุคคลที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวโยงกัน

6.1 กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวโยงกัน ในการเข้าทำรายการนี้ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว

6.2 ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	ความสัมพันธ์
นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาศย์	209,765,722	14.73%	เป็นน้องสามีของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์ปัญญา

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน

เงินทุนที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อที่ดินจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือ เงินทุนภายในบริษัทฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ จะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนี้ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

8. ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ

- ในการพัฒนาสินค้าในระดับราคาที่สามารถแข่งขันได้นั้น ต้นทุนที่ดินถือเป็นปัจจัยหลักในการพัฒนาสินค้า ดังนั้นการซื้อที่ดินจากรายการนี้จะช่วยให้โครงการมีต้นทุนราคาที่ดิน ที่ใกล้เคียงราคาประเมิน ตลาด ในขณะที่ปัจจุบันราคาซื้อขายที่ดินในตลาดมีราคาค่อนข้างสูงมาก ยากที่บริษัทจะสามารถซื้อที่ดินในทำเลที่เหมาะสมมาพัฒนาสินค้าให้มีระดับราคาที่ลดลงและยังคงมีความสามารถในการทำกำไรใกล้เคียงเดิม
- เป็นการ Provide Segment ขยายฐานลูกค้าแนวราบได้มากขึ้นกว่าเดิม จากการพัฒนาโครงการแนวราบในระดับราคา 3 - 6 ลบ. เจาะกลุ่มลูกค้าที่เป็นเจ้าของกิจการขนาดเล็ก (SME) , กลุ่มค้าขาย , กลุ่มอาชีพอิสระ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการกู้เงินน้อยกว่าเดิม
- บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้าง และ ค่าใช้จ่ายภายในโครงการ ให้ประหยัดต่อขนาดได้มากกว่าเดิม
 - ต้นทุนค่าก่อสร้าง สามารถว่าจ้างผู้รับเหมารายเดียวกับที่พัฒนาโครงการเดิมอยู่ได้ เช่น สามารถต่อรองค่าเตรียมการของผู้รับเหมาให้ถูกลงได้เพราะโครงการอยู่ในทำเลเดียวกัน รวมถึงมีอำนาจในการต่อรองราคาวัสดุก่อสร้างได้เพิ่มขึ้น เพราะมีจำนวนที่ซื้อเพิ่มมากขึ้น
 - ค่าใช้จ่ายในโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายสำนักงานขาย ค่าการตลาด ค่าบุคคลากรในโครงการ และอื่นๆ บริษัทสามารถบริหารจัดการให้ประหยัดค่าใช้จ่ายได้ เนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลเดียวกัน
- จากการเข้าซื้อที่ดิน รามอินทรา กม.9 บริษัทได้รับสิทธิให้ใช้ถนนสาธารณะจ่ายอม ฉ.378 สำหรับที่ดินแปลง ฉ. 3231 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บมจ.เสนาฯ ด้วย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐกิจภรณ์ ๓๓๓ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

9. **ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ) พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และมีราคาซื้อขายและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล รวมทั้ง รายการซื้อที่ดินดังกล่าวมีเหตุผลและความจำเป็น ดังนี้

1. บริษัทฯ ทำรายการนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการแนวราบ ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2563 เพื่อเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการแนวราบให้เป็นไปตามแผนของบริษัทฯ
2. เป็นการ Provide Segment เพื่อให้ภายในโครงการมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณาหลายระดับราคา เนื่องจากปัจจุบันสถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการปล่อยวงเงินกู้ซื้อบ้านแบบระมัดระวังมากขึ้น จึงทำให้มีลูกค้าบางกลุ่ม เช่น กลุ่มที่เป็นเจ้าของกิจการขนาดเล็ก (SME) , กลุ่มค้าขาย , กลุ่มอาชีพอิสระ มีความสามารถในการกู้เงินน้อยกว่าเดิม บริษัทฯจึงมองเห็นโอกาสในการทำสินค้าในระดับราคาที่ถูกลง เพื่อตอบสนองของลูกค้าในกลุ่มดังกล่าว
3. เป็นการกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน โดยเฉพาะตลาดคอนโดซึ่งการแข่งขันสูง มาก ดังนั้นการที่บริษัทเพิ่ม การพัฒนาโครงการแนวราบนั้น ถือเป็นการเติบโตภายใต้ความระมัดระวัง ทั้งในแง่ของเงินลงทุนในการก่อสร้างและการแข่งขันทางการขาย
4. ราคาซื้อที่ดินมีความสมเหตุสมผล โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

10. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ**

- ไม่มี -

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์
กรรมการ

นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์
กรรมการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เรื่อง การซื้อที่ดินจาก
บริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซ็ท จำกัด
โดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดินรวม 450,344,500 บาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ตามรายละเอียด ดังนี้

- 4) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 5073 เนื้อที่ดิน 36-1-95.48 ไร่ หรือ 14,595.48 ตารางวา จาก บริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซ็ท จำกัด (“โกลเด้น”) ในราคาซื้อที่ดิน 364,887,000 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย
- 5) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 54690 เนื้อที่ดิน 6-3-74.50 ไร่ หรือ 2,774.50 ตารางวา จาก บริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซ็ท จำกัด (“โกลเด้น”) ในราคาซื้อที่ดิน 69,362,500 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย
- 6) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 56997 เนื้อที่ดิน 1-2-43.80 ไร่ หรือ 643.80 ตารางวา จาก บริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซ็ท จำกัด (“โกลเด้น”) ในราคาซื้อที่ดิน 16,095,000 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

ทั้งนี้ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ กับ บริษัท ศิรินทร์ทิพย์การเคหะ จำกัด ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การซื้อที่ดินข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 7.52 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้น จึงต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ การซื้อที่ดินจาก บริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซ็ท จำกัด เข้าขายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 2.98 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง และขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น (รายการซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ SENA PARK RESIDENCES จังหวัดกรุงเทพมหานคร) ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.63 ซึ่งตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการข้างต้น เข้าขายเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ดังนั้นบริษัทฯจึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ ต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งสินทรัพย์มีดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปีที่ทำรายการ

ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2563 โดยบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ โกลเด้น ภายใน 2 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซ็ท จำกัด (“โกลเด้น”)

ความสัมพันธ์: โกลเด้น มิได้มีความสัมพันธ์ใดกับบริษัทฯ แต่ได้รับโอนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 5073 54690 56997 มาจากบริษัท ศิรินทร์ทิพย์การเคหะ จำกัด อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัท ศิรินทร์ทิพย์การเคหะ จำกัด โดยบริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซ็ท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

จำกัด ผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทฯ ที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ กับ บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด ลงวันที่ 3 เมษายน 2549

ทั้งนี้ เดิม บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เนื่องจาก เดิม บริษัท ทุนเจริญ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยผ่านการถือหุ้นของนางศรีอนงค์ กิรติวรานนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา วัฒนกุลภคินภคย์) ถือหุ้น ร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสโอสดีดิง ลิมิเต็ดถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษราวัฒนกุลภคินภคย์ ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) ดังนั้น เพื่อป้องกันความขัดแย้งด้านผลประโยชน์บริษัทฯ จึงเข้าทำภายใต้บันทึกข้อตกลง กับ บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 เพื่อจำกัดสิทธิของบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด ในการซื้อที่ดินเพิ่มเติม รวมถึงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ดินที่บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด ถือครองอยู่

ต่อมา ผู้ถือหุ้นเดิมของ บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด ได้โอนขายหุ้นทั้งหมดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

- (1) นาย วีรวัฒน์ ลิ้มธรรเบญจพล
- (2) นาง นิตดา จุรัตน์ศักดิ์เจริญ
- (3) นาย ธนบุญ วัลลภศิรินันท์

ผู้ถือหุ้นปัจจุบันของบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด ต้องการปรับโครงสร้าง การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด โดยไกลเดิน ผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับสิทธิในการซื้อที่ดินของบริษัทฯ ดังนี้

- ในกรณีที่ไกลเดิน ประสงค์จะขายที่ดินดังกล่าว ไกลเดิน จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัทฯ เป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทฯ จะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตามหากบริษัทฯ ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว ไกลเดิน จึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาเสนอขายให้แก่บริษัทฯ ส่วนสิทธิอื่นๆ คงเดิม

3. ลักษณะโดยทั่วไปและรายละเอียดของรายการ

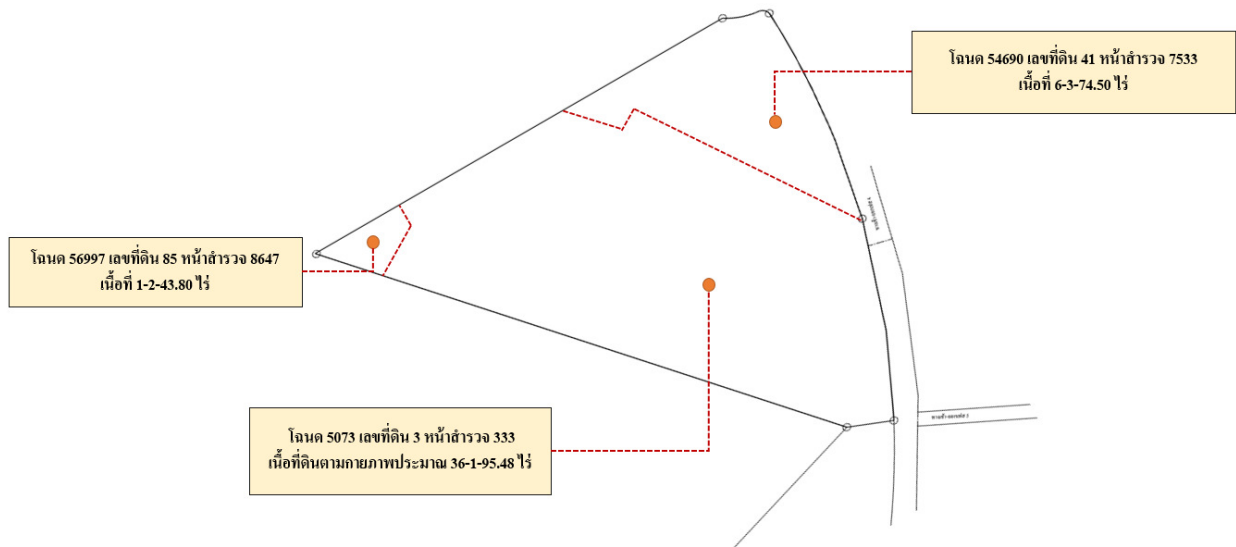
บริษัทฯ จะเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จากไกลเดิน เนื้อที่รวม 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา ในราคารวม 450,344,500 บาท โดยเป็นราคาซื้อที่ดินจาก

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

ไกลเดิน ตามที่ดิน 1.) โฉนดเลขที่ 5073 เนื้อที่ดิน 36-1-95.48 ไร่ หรือ 14,595.48 ตารางวา ในราคา 364,887,000 บาท 2.) โฉนดเลขที่ 54690 เนื้อที่ดิน 6-3-74.50 ไร่ หรือ 2,774.50 ตารางวา ในราคา 69,362,500 บาท และ 3.) โฉนดเลขที่ 56997 เนื้อที่ดิน 1-2-43.80 ไร่ หรือ 643.80 ตารางวา ในราคา 16,095,000 บาท (รวมเรียกว่า “**ที่ดินที่ซื้อขาย**”) ทั้งนี้ที่ดินที่ซื้อขายตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์ไฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูนโดยบริษัทฯ จะนำที่ดินที่ซื้อขายมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

ผังที่ดิน



ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินข้างต้น มีเงื่อนไขเพิ่มเติมดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับ ไกลเดิน ภายใน 2 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและวิธีการชำระสิ่งตอบแทน

4.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

ในการกำหนดราคาซื้อที่ดินที่ซื้อขายจากไกลเดิน ในราคารวม 450,344,500 บาท นั้น บริษัทฯ พิจารณาซื้อที่ดินดังกล่าวโดยเงื่อนไขและราคาเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา โดยราคาซื้อขายเป็นราคาที่ไม่เกินกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระ 2 รายที่เท่ากับ 459,351,640 บาท ได้แก่ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 450,345,000 บาท เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด รวมทั้งไม่เกินกว่าราคาประเมินของ บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 468,358,280 บาท เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2563 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขาย เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามทีระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัทฯทำกับศิรินทร์ทิพย์ ซึ่งบริษัทฯ ได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนว่าบริษัทฯ จะปฏิบัติตามมาตรฐานในการจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องมาใช้เมื่อนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการเกี่ยวข้องมาใช้กับการทำรายการในครั้งนี้ซึ่งมีมูลค่ารายการรวม 450,344,500 บาท คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.52 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนั้น จึงจัดเป็นรายการระดับที่ 3 รายการขนาดใหญ่ เกินกว่า 20 ลบ.หรือ ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ บริษัทฯมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และขออนุมัติผู้ถือหุ้น โดยแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้อง

ขนาดรายการเกี่ยวข้อง	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่าสิ่งตอบแทน / NTA ของบริษัทฯ	= 450.34 ล้านบาท/ 5,987.69 ล้านบาท	ร้อยละ 7.52

*อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562

4.3 การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การซื้อที่ดินตามรายการข้างต้น เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทฯ จัดทะเบียนตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปเมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของรายการข้างต้นแล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 2.98 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น (รายการซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ SENA PARK RESIDENCES จังหวัดกรุงเทพมหานคร)ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.63 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ขนาดรายการได้มา	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่าสิ่งตอบแทน / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	= 450.34 ล้านบาท/ 15,098.13 ล้านบาท	ร้อยละ 2.98

*อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562

แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการข้างต้น เข้าข่ายในเกณฑ์รายการเกี่ยวข้องกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯมีหน้าที่ต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

ดังนั้นบริษัทจึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

4.4 วิธีการชำระเงิน

บริษัทฯ ตกลงชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ โกลเด็น เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 450,344,500 บาท โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะวางมัดจำ 10% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 45,034,450 บาท โดยชำระเป็นเช็คเช็คในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
- 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือ 90% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 405,310,050 บาท บริษัทฯ จะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันโดยแบ่งเป็น

ส่วนที่ 1 ชำระ 20% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 90,068,900 บาท โดยชำระเป็นเช็คเช็ค ส่งจ่ายให้แก่เจ้าของที่ดิน

ส่วนที่ 2 ชำระ 70% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 315,241,150 บาท โดยชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือ ตั๋วสัญญาใช้เงินจาก บมจ.เสนาฯ ส่งจ่ายให้แก่เจ้าของที่ดิน มีกำหนดระยะเวลาชำระ อายุ 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์

5. รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ศิรินทร์ทิพย์ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เนื่องจากเดิม บริษัทฯ ทุนเจริญ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของศิรินทร์ทิพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยผ่านการถือหุ้นของนางศรีอนงค์ กิรติวรานนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา วัฒนลักษณ์ภักย์) ถือหุ้น ร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสโสดิง ลิมิเต็ด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา วัฒนลักษณ์ภักย์ ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) ดังนั้น เพื่อป้องกันความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ บริษัทฯ จึงเข้าทำภายใต้บันทึกข้อตกลง กับ ศิรินทร์ทิพย์ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 เพื่อจำกัดสิทธิของ ศิรินทร์ทิพย์ในการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายและไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือจำกัดสิทธิการขายที่ดินที่ศิรินทร์ทิพย์ ถือครองอยู่ โดยให้เสนอบริษัทฯ ก่อนเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทฯ และศิรินทร์ทิพย์ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โกลเด็น มีได้มีความสัมพันธ์ใดกับบริษัทฯ แต่เป็นผู้รับโอนที่ดินมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของศิรินทร์ทิพย์โดยโกลเด็น ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทฯ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทฯ ที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ กับศิรินทร์ทิพย์

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงดังกล่าว และเป็นไปตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้น บริษัทฯ จะถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยจะปฏิบัติตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

6. บุคคลที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวโยงกัน

6.1 กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เนื่องจากบริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสซี จำกัด มิได้มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามนัยของประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น ในวาระการประชุมของคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าวจึงไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเกี่ยวข้องกัน

6.2 ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563

เนื่องจากบริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสซี จำกัด มิได้มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามนัยของประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น ในวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าวจึงไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเกี่ยวข้องกัน ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน

เงินทุนที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อที่ดินจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือ เงินทุนภายในบริษัทฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ จะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนี้อยู่เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

8. ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ

1. ในการพัฒนาสินค้าในระดับราคาที่สามารถแข่งขันได้นั้น ต้นทุนที่ดินถือเป็นปัจจัยหลักในการพัฒนาสินค้า ดังนั้นการซื้อที่ดินจากรายการนี้จะช่วยให้โครงการมีต้นทุนราคาที่ดิน ที่ใกล้เคียงราคาประเมิน ตลาด ในขณะที่ปัจจุบันราคาซื้อขายที่ดินในตลาดมีราคาค่อนข้างสูงมาก ยากที่บริษัทจะสามารถซื้อที่ดินในทำเลที่เหมาะสมมาพัฒนาสินค้าให้มีระดับราคาที่ลดลงและยังคงมีความสามารถในการทำกำไรใกล้เคียงเดิม
2. เป็นการ Provide Segment ขยายฐานลูกค้าแนวราบได้มากขึ้นกว่าเดิม จากการพัฒนาโครงการแนวราบในระดับราคา 3 – 5 ลบ. จะะกลุ่มลูกค้าที่เป็นเจ้าของกิจการขนาดเล็ก (SME) , กลุ่มค้าขาย , กลุ่มอาชีพอิสระ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการกู้เงินน้อยกว่าเดิม
3. บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้าง และ ค่าใช้จ่ายภายในโครงการ ให้ประหยัดต่อขนาดได้มากกว่าเดิม

- ต้นทุนค่าก่อสร้าง สามารถว่าจ้างผู้รับเหมารายเดียวกับที่พัฒนาโครงการเดิมอยู่ได้ เช่น สามารถต่อรองค่าเตรียมการของผู้รับเหมาให้ถูกลงได้เพราะโครงการอยู่ในทำเลเดียวกัน รวมถึงมีอำนาจในการต่อรองราคาวัสดุก่อสร้างได้เพิ่มขึ้น เพราะมีจำนวนที่ซื้อเพิ่มมากขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายสำนักงานขาย ค่าการตลาด ค่าบุคคลากรในโครงการ และอื่นๆ บริษัทสามารถบริหารจัดการให้ประหยัดค่าใช้จ่ายได้ เนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลเดียวกัน

9. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และมีราคาซื้อขายและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล รวมทั้ง รายการซื้อที่ดินดังกล่าวมีเหตุผลและความจำเป็น ดังนี้

1. บริษัทฯ ทำรายการนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการแนวราบ ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2563 เพื่อเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการแนวราบให้เป็นไปตามแผนของบริษัท
2. เป็นการ Provide Segment เพื่อให้ภายในโครงการมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณาหลายระดับราคา เนื่องจากปัจจุบันสถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการปล่อยวงเงินกู้ซื้อบ้านแบบระมัดระวังมากขึ้น จึงทำให้มีลูกค้าบางกลุ่ม เช่น กลุ่มที่เป็นเจ้าของกิจการขนาดเล็ก (SME) , กลุ่มค้าขาย , กลุ่มอาชีพอิสระ มีความสามารถในการกู้เงินน้อยลงกว่าเดิม บริษัทจึงมองเห็นโอกาสในการทำสินค้าในระดับราคาที่ถูกลง เพื่อตอบสนองลูกค้าในกลุ่มดังกล่าว
3. เป็นการกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน โดยเฉพาะตลาดคอนโดซึ่งการแข่งขันสูง มาก ดังนั้นการที่บริษัทเพิ่ม การพัฒนาโครงการแนวราบนั้น ถือเป็นกรเติบโตภายใต้ความระมัดระวัง ทั้งในแง่ของเงินลงทุนในการก่อสร้างและการแข่งขันทางการขาย
4. สำหรับในโครงการนี้ การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ เสนาวิลเลจ ในทำเลที่ตรงข้ามกับโครงการเสนาแกรนด์ไฮม รัชสิดิตวานนท์ นั้น มีส่วนช่วยให้เกิดความ เป็นชุมชนที่น่าอยู่อาศัยมากขึ้นกว่าเดิม เนื่องจากด้านหลังของโครงการเป็นโครงการเก่าที่มีลูกบ้านอยู่มาหลายปีแล้วทำให้บรรยากาศภายในโครงการดูเก่า
5. ราคาซื้อที่ดินมีความสมเหตุสมผล โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- ไม่มี -



บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์
กรรมการ

นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์
กรรมการ

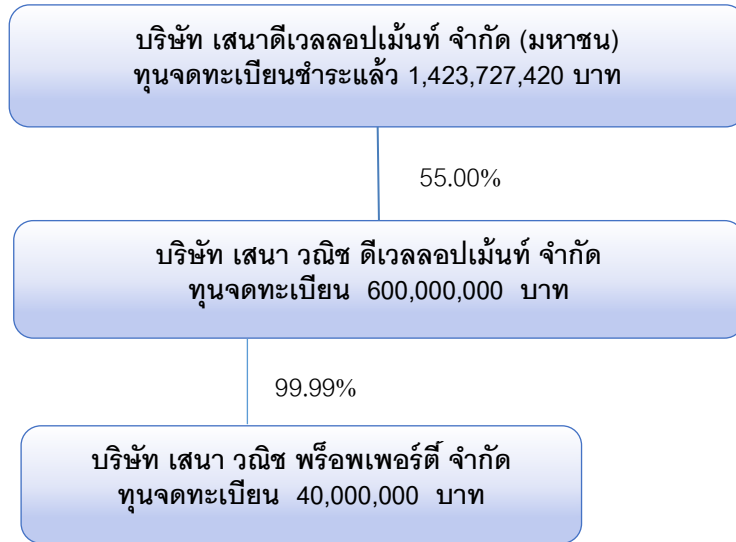
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

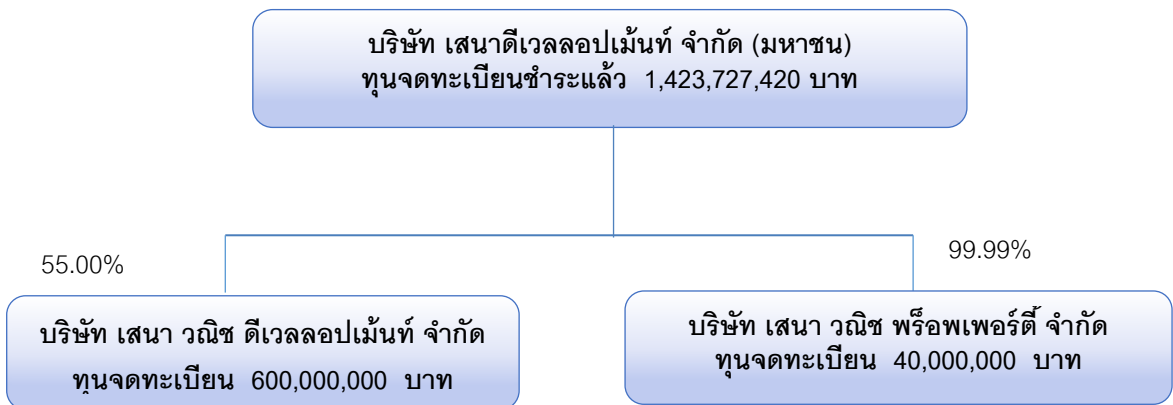
www.sena.co.th

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย

ก่อนปรับโครงสร้าง



หลังปรับโครงสร้าง



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)