

**บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**  
**สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “SENA”) ครั้งที่ 3/2554 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2554 ได้มีมติอนุมัติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“T.TREA”) ในสัดส่วน 99.99% ของหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้ว รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 590.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าว ถือเป็นกรได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อีกทั้ง รายการดังกล่าวยังถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯจึงต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีรายละเอียดสารสนเทศของรายการ ดังนี้

**1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2554 ซึ่งกำหนดประชุมในวันที่ 29 กรกฎาคม 2554 ให้บริษัทฯเข้าทำรายการดังกล่าว รวมทั้งคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายได้ลงนามในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2554

**2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธกับบริษัทจดทะเบียน**

ผู้ซื้อ	:	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขาย	:	นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณภักดิ์, นส.เกษรา ธีญลักษณภักดิ์, นส.อุมาพร ธีญลักษณภักดิ์, นส.ศรวิรัตน์ ธีญลักษณภักดิ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใน T.TREA รวมทั้งสิ้น 100%
ความสัมพันธ์กับ	:	ผู้ขายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA / เป็นกรรมการบริษัทและญาติสนิทของกรรมการบริษัท ซึ่งบริษัทจดทะเบียน เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ SENA

**3. ลักษณะทั่วไปของรายการ และขนาดของรายการ**

**3.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ**

บริษัทฯจะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ T.TREA ในสัดส่วน 99.99% ของหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้ว รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 590.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯมีแผนการลงทุนก่อสร้างและปรับปรุงโครงการสนามกอล์ฟ “พิทยาคันทรวิคคลับ แอนด์ รีสอร์ท” และก่อสร้างโรงแรมเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าสนามกอล์ฟและลูกค้าทั่วไป โดยประมาณการเงินลงทุนในเบื้องต้นสำหรับการพัฒนาปรับปรุงสนามกอล์ฟ และก่อสร้างโรงแรม รวมประมาณ 264.50 ล้านบาท

รายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน เมื่อคำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554 และงบการเงินของ T.TREA ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554 จะได้ขนาดรายการดังนี้

- เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ 26.68% (เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน) ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่า 15% แต่ไม่น้อยกว่า 50% จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป
- เกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ขนาดรายการเท่ากับ 33.80% ซึ่งมากกว่า 3% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของงบการเงินรวมของบริษัทฯ

บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการ และดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นมติพิเศษ

### 3.2. การคำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์คำนวณเปรียบเทียบ

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	มูลค่า (%)
1) มูลค่าสินทรัพย์	$= \frac{\% \text{การถือหุ้น} \times \text{NTA} \text{ของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{NTA} \text{ของบริษัทจดทะเบียน}}$	22.55%
2) กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (4 ไตรมาสล่าสุด)	$= \frac{\% \text{การถือหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$	1.07%
3) มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= \frac{\text{จำนวนเงินที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}}$	26.68%
4) มูลค่าหุ้นทุน	$= \frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทจดทะเบียน}}$	ไม่มีการชำระค่าสินทรัพย์เป็นหุ้น ดังนั้นไม่ต้องคำนวณเกณฑ์นี้

### 3.3. บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้นของ T.TREA ที่ทำการขายหุ้น และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนการถือหุ้น SENA (30 มิ.ย. 54) <sup>1</sup>		สัดส่วนการถือหุ้น T.TREA			
				ก่อนการเพิ่มทุน (30เม.ย.54)		หลังการเพิ่มทุน	
		จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1. นายธีรวัฒน์ ธีรลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA	211,249,989	31.30%	28,000	70.00%	46,550	70.00%
2. นส.เกษรา ธีรลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA	96,250,000	14.26%	4,000	10.00%	6,650	10.00%
3. นส.อุมภาพร ธีรลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA	76,250,000	11.30%	4,000	10.00%	6,650	10.00%
4. นส.ศรวิรัตน์ ธีรลักษณ์ภาคย์	เป็นบุตรสาวของ คุณธีรวัฒน์ฯ (กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA)	96,250,000	14.26%	4,000	10.00%	6,650	10.00%
<b>รวม</b>		<b>479,999,989</b>	<b>71.11%</b>	<b>40,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>66,500</b>	<b>100.00%</b>

หมายเหตุ/1 – ข้อมูล ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดก่อนวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 (สารสนเทศที่แจ้งผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2554 อ้างอิงข้อมูล ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท (วันที่ 12 พฤษภาคม 2554))

#### 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

หุ้นสามัญของ T.TREA ในสัดส่วน 99.99% ของหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้ว ซึ่งมีรายละเอียดข้อมูลธุรกิจโดยสรุปได้ ดังนี้

##### 4.1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105537028793
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ขายบ้าน และที่ดิน บริการสนามกอล์ฟ โรงแรม สถานตากอากาศ
ที่ตั้งสำนักงาน	: 484 ซอยจัดสรรเอื้อวัฒน์สกุล แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
สำนักงานสาขา	: 55 หมู่ที่ 2 ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150
โทรศัพท์	: 0-2541-4684
ทุนจดทะเบียน	
ก่อนการเพิ่มทุน	: 400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น
หลังการเพิ่มทุน	: 665,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 66,500 หุ้น
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	
ก่อนการเพิ่มทุน	: 400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น
หลังการเพิ่มทุน	: 665,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 66,500 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	: 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาท)
รายชื่อคณะกรรมการ	: 1) นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์
(ณ วันที่ 30 เมษายน 2554)	2) นส.เบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์
	3) นส.อุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์

กรรมการสองคนลงรายชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

**หมายเหตุ:** - หนึ่งในเงื่อนไขก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้ คือ T.TREA จะต้องดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทอีกจำนวน 26,500 หุ้น รวมเป็น 66 ,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 ,000 บาท และนำเงินที่ได้จากการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 265,000,000 บาท ไปชำระคืนหนี้หุ้นกู้ของ T.TREA

##### 4.2. ประวัติความเป็นมา

ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2537 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 3,000,000 บาท โดยกลุ่มนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ เพื่อประกอบธุรกิจขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และในปี 2553 T.TREA ได้รับโอนที่ดิน, สิ่งปลูกสร้าง, สนามกอล์ฟ และที่ดินรอนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มาจากบริษัท พัทธาคันทรวิคัล จำกัด เพื่อเป็นการรับชำระคืนหนี้ตามคำพิพากษา ประนีประนอมยอมความ คดีหมายเลขดำที่ ย.71/2553

T.TREA จะเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 265.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ทั้งหมดของ T.TREA ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2554 ก่อนที่จะโอนขายหุ้นในสัดส่วน 99.99% ของหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วให้ SENA

##### 4.3. รายชื่อผู้ถือหุ้น และสัดส่วนการถือหุ้นก่อนและหลังการเปลี่ยนแปลง

ผู้ถือหุ้น	ก่อนการเปลี่ยนแปลง (หลังการเพิ่มทุน)		หลังการเปลี่ยนแปลง	
	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	-	-	66,498	99.996%
2. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	46,550	70.00%	-	-
3. นส.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์	6,650	10.00%	-	-
4. นส.อุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์	6,650	10.00%	1	0.002%
5. นส.ศรวิรัตน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	6,650	10.00%	1	0.002%
<b>รวม</b>	<b>66,500</b>	<b>100.00%</b>	<b>66,500</b>	<b>100.000%</b>

#### 4.4. นโยบายการบริหารจัดการภายหลังการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาสนามกอล์ฟให้ทันสมัยมากขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขาย และมีแผนการขาย สิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟ (Member) รวมทั้งก่อสร้างโรงแรมเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าท่องเที่ยว และกลุ่มลูกค้า Golf Tour จาก ต่างประเทศ

#### 4.5. สรุปฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของT.TREA

สรุปฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของT.TREA จากงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551– 2553 และงบสอบทานสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2554 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554

รายการ	(หน่วย : พันบาท)			
	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ไตรมาส 1/2554 สิ้นสุด 31มี.ค.54
<b>งบดุล</b>				
รวมสินทรัพย์	416,784	405,420	673,652	666,486
รวมหนี้สิน	12,364	679	287,364	273,046
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	400,000	400,000	400,000	400,000
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	404,420	404,740	386,287	393,440
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	10,110.5	10,118.5	9,657.2	9,836.0
<b>งบกำไรขาดทุน</b>				
รายได้รวม	1,083	-	30,412	19,232
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	5,935	320	(18,452)	8,064
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	148.4	8.0	(461.3)	201.6

#### 4.6. แผนการลงทุน

บริษัทมีแผนการลงทุนภายหลังจากการเข้าทำรายการ โดยมีรายละเอียดประมาณการเงินลงทุนในเบื้องต้น ดังนี้

รายละเอียด	งบลงทุน (ประมาณการ) (หน่วย : ล้านบาท)	ช่วงเวลาการลงทุน
1) สร้างคลับเฮาส์+ปรับปรุงสนามกอล์ฟ+ซุ้มประตู	65.00	ไตรมาส 4/2554
2) ปรับปรุงบ้านพัก	5.50	ไตรมาส 4/2554 ถึง ไตรมาส 2/2557
3) สร้างรีสอร์ท phase1 (จำนวน 70 ห้อง)	70.00	ไตรมาส 4/2555 ถึง ไตรมาส 4/2556
4) สร้างรีสอร์ท phase2 (จำนวน 110 ห้อง)	110.00	ไตรมาส 3/2557 ถึง ไตรมาส 4/2558
5) ค่าออกแบบ และ CM	14.00	ไตรมาส 3/2555 ถึงไตรมาส 2/2557
<b>รวม</b>	<b>264.50</b>	

#### 5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเพื่อการได้มาซึ่งทรัพย์สิน เงื่อนไขการชำระเงิน และแหล่งที่มาของเงินทุน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : 854.50 ล้านบาท

เงื่อนไขการชำระเงิน : - ค่าซื้อหุ้น จำนวน 590.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 : ชำระด้วยเงินสดจำนวน 100.00 ล้านบาท

ส่วนที่ 2 : ชำระด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 490.00 ล้านบาท ครบกำหนดชำระ ภายใน 2 ปี นับจากวันออกตั๋วสัญญาใช้เงิน

- ค่าพัฒนา/ค่าก่อสร้าง ประมาณการในเบื้องต้นจำนวน 264.50 ล้านบาท ทอยจ่าย ตามช่วงเวลาการลงทุน (ตามรายละเอียดข้อ 4.6)

แหล่งที่มาของเงินทุนที่ใช้ใน : ค่าซื้อหุ้นจะใช้เงินทุนของบริษัทฯ, ค่าพัฒนา/ค่าก่อสร้างจะใช้เงินทุนของบริษัทฯ  
การทำรายการ ประมาณ 30% ส่วนที่เหลือจะขอรับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

## 6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาอ้างอิงจากมูลค่าหุ้นตามบัญชีภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนแต่ก่อนการโอนขายหุ้นให้แก่ SENA ซึ่งจะเท่ากับ 658.44 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554 T.TREA มีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 400.00 ล้านบาท มีมูลค่าหุ้นตามบัญชีเท่ากับ 393.44 ล้านบาท มีมูลค่าสินทรัพย์รวมตามบัญชีเท่ากับ 666.48 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ถาวรเฉพาะที่ดินโครงการสนามกอล์ฟมีมูลค่าตามบัญชี 534 ล้านบาท ราคาประเมินประมาณ 631 ล้านบาท ซึ่งเฉลี่ยจากราคาประเมินโดยบริษัทประเมิน 2 แห่ง)

## 7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ราคาซื้อหุ้นของ T.TREA กำหนดราคาตามที่ตกลงกันรวมทั้งสิ้น 590.00 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าหุ้นตามบัญชีภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนแต่ก่อนการโอนขายหุ้นให้แก่ SENA ซึ่งจะเท่ากับ 658.44 ล้านบาท

สำหรับเงินลงทุนค่าปรับปรุงสนามกอล์ฟประมาณการในเบื้องต้นจากที่ปรึกษาด้านธุรกิจกอล์ฟ เงินลงทุนค่าก่อสร้างโรงแรม/ปรับปรุงบ้านพักเดิม ประมาณการในเบื้องต้นจากฝ่ายบริหารขอ SENA โดยพิจารณาจากแบบแผนผังการก่อสร้าง

## 8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

เป็นการขยายการลงทุนในธุรกิจประเภทสนามกอล์ฟและโรงแรม ซึ่งจะส่งผลให้ SENA มีแหล่งรายได้ในระยะยาวเพิ่มขึ้นอีกทางหนึ่ง และมีรายได้จากการประกอบการได้เร็วกว่าการลงทุนก่อสร้างเอง รวมทั้งคาดว่าจะบริษัทฯ จะได้กำไรจากกิจการที่ได้มาในอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม กล่าวคือมีอัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR) > 12%

## 9. เงื่อนไขการอนุมัติเข้าทำรายการ

บริษัทฯ ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นเป็นมติพิเศษ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

## 10. รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2554 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดก่อนวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 โดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ปรากฏรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และวาระที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

รายชื่อ	ความสัมพันธ์	จำนวนหุ้น	จำนวนสิทธิออกเสียง	สัดส่วน (%)
1. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA	211,249,989	211,249,989	31.30%
2. นางศรีอนงค์ กิรติวานนท์	เป็นมารดาของ นส.เกษราฯ (กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA)	8,260,300	8,260,300	1.22%
3. นส.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA	96,250,000	96,250,000	14.26%
4. นส.อุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA	76,250,000	76,250,000	11.30%
5. นส.ศรวิรัตน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA	96,250,000	96,250,000	14.26%
6. นส.เบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์	เป็นน้องสาวของนายธีรวัฒน์ฯ (กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA)	1	1	0.00%
รวม		488,260,290	488,260,290	72.33%

## 11. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการตกลงเข้าทำรายการ

ผู้ถือหุ้นของ T.TREA ทุกคน และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของSENA ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 3.3

## 12. ข้อมูลบริษัทและการดำเนินธุรกิจ

### 12.1. ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	017548000684
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด รวมทั้งพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อ เช่า และงานบริการด้านอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
โทรศัพท์	:	0-2541-4642
โทรสาร	:	0-2541-5164
ทุนจดทะเบียน	:	700,000,000 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	:	675,000,000 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	1 บาท (หนึ่งบาท)
Home page	:	<a href="http://www.senadevelopment.com">www.senadevelopment.com</a>
รายชื่อคณะกรรมการ	:	1) นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ ประธานกรรมการ/ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ และกรรมการอิสระ 2) พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิ์วงศ์ กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ 3) นายกมล ธรรมาณิชาพันธ์ กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ 4) ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ กรรมการอิสระ 5) พล.ต.อ.อิทธิวิทย์ สุพรรณเภสัช กรรมการอิสระ 6) นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ ประธานกรรมการบริหาร/ กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ 7) น.ส.เบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์ กรรมการ 8) น.ส.เกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ กรรมการ 9) นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์ กรรมการและเลขานุการบริษัท 10) น.ส.อุมาพร ธีญลักษณ์ภาคย์ กรรมการ
กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท	:	นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์หรือ น.ส.เบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์หรือ น.ส.อุมาพร ธีญลักษณ์ภาคย์ลงลายมือชื่อร่วมกันสองคน และประทับตรา สำคัญบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาข้อมูลการดำเนินธุรกิจของ SEANA ได้จากแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ที่เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์สำนักงาน ก.ล.ต. ([www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)) และ/หรือจากรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ที่เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.senadevelopment.com](http://www.senadevelopment.com)) หรือเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ([www.set.or.th](http://www.set.or.th))

## 12.2. รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นล่าสุด

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2554 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดก่อนวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 โดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด มีรายชื่อดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	211,249,989	31.30%
2. น.ส.ศรีวิรัตน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	96,250,000	14.26%
3. นส.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์	96,250,000	14.26%
4. นส.อุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์	76,250,000	11.30%
5. MR.KENNETH RUDY KAMON	18,888,700	2.80%
6. นายสมเกียรติ ฉัตรสกุลวิไล	13,848,000	2.05%
7. นายชัชวาลย์ เชื้ออารีธรรม	13,648,400	2.02%
8. นางศรีอนงค์ กิรติวรานนท์	8,260,300	1.22%
9. นายทวีจักร จุฬางกูร	8,201,000	1.21%
10. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	6,897,300	1.02%
<b>รวม</b>	<b>549,743,689</b>	<b>81.44%</b>
<b>หุ้นสามัญทั้งหมดที่ออกและชำระแล้ว</b>	<b>675,000,000</b>	<b>100.00%</b>

## 12.3. สรุปฐานะทางการเงินของSENA

รายการ	ข้อมูลตามงบการเงินรวม (หน่วย: พันบาท)				
	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ไตรมาส 1/2553 สิ้นสุด 31 มี.ค.53	ไตรมาส 1/2554 สิ้นสุด 31 มี.ค.54
<b>งบดุล</b>					
รวมสินทรัพย์	1,801,236	2,178,269	3,240,122	2,369,557	3,203,288
รวมหนี้สิน	755,802	631,687	1,524,953	736,361	1,452,006
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	500,000	675,000	675,000	675,000	675,000
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,031,150	1,529,113	1,708,884	1,609,440	1,744,848
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	2.06	2.26	2.53	2.38	2.58
<b>งบกำไรขาดทุน</b>					
รายได้รวม	1,249,688	1,365,967	1,248,419	333,194	335,428
กำไรสุทธิของบริษัทใหญ่	274,345	284,099	316,697	80,327	40,243
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.55	0.42	0.47	0.12	0.06

### การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานปี 2553

ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานปี 2553 ของ SENA ได้จากแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ที่เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์สำนักงาน ก.ล.ต. ([www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)) และ/หรือจากรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ที่เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.senadevelopment.com](http://www.senadevelopment.com)) หรือเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ([www.set.or.th](http://www.set.or.th))

### การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1/2554 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 40.24 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 12.0% ของรายได้รวม ซึ่งมีกำไรสุทธิลดลง 40.08 ล้านบาท หรือคิดเป็น 49.9% เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2553 โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### รายได้

ในไตรมาส 1 ปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 335.42 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ 329.59 ล้านบาท แบ่งเป็นการรับรู้รายได้จากการขายโครงการแนวราบและโครงการแนวสูงเท่ากับ 82.19 ล้าน

บาท และ 247.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 24.9% และ 75.1% ตามลำดับ รายได้จากค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนต์ โครงการ “เสนาเฮาส์” เท่ากับ 4.79 ล้านบาท และรายได้ค่าตกแต่งเท่ากับ 1.04 ล้านบาท รายได้อื่นลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 27.02 ล้านบาท เนื่องจากในงวดเดียวกันของปีก่อนมีการขาย ทรัพย์สินและสินค้าคงเหลือของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

#### **ต้นทุนขาย**

ในไตรมาส 1 ปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 195.32 ล้านบาท คิดเป็น 57.0% ของรายได้รวม ประกอบด้วยต้นทุนขายที่อยู่อาศัยเฉลี่ยเท่ากับ 191.96 ล้านบาท คิดเป็น 58.2% ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย และต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 2.91 ล้านบาท คิดเป็น 60.6% ของรายได้จากค่าเช่าและบริการ และต้นทุนรับจ้างตกแต่งเท่ากับ 0.46 ล้านบาท คิดเป็น 44.4% ของรายได้ค่าตกแต่ง

#### **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

ในไตรมาส 1 ปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 49.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 31.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 183.5% เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและโฆษณาประชาสัมพันธ์ ที่เกิดขึ้นจากโครงการเปิดใหม่ในปี 2554 และภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมอินเทอร์เน็ตที่เพิ่มขึ้น 13.51 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายบริหารเท่ากับ 35.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 8.36% เนื่องจากบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในด้านการเพิ่มบุคลากรและค่าใช้จ่ายการบริหารการก่อสร้างเพื่อรองรับการขายโครงการในปี 2554

#### **ภาษีเงินได้นิติบุคคล**

ในไตรมาส 1 ปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ 16.42 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 9.87 ล้านบาท หรือลดลง 37.5% เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน ( BOI) สำหรับโครงการแนวสูงประเภทคอนโดมิเนียมบางโครงการและการได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษีจากการที่นำหลักทรัพย์มาจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจาก 30% เหลือ 25% สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปี 2553-2555

### **12.4. รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมาและปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด**

ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายการระหว่างกันสำหรับปี 2553 ของ SENA ได้จากแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ที่เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์สำนักงาน ก.ล.ต. ( [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)) และ/หรือจากรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ที่เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ( [www.senadevelopment.com](http://www.senadevelopment.com)) หรือเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ( [www.set.or.th](http://www.set.or.th))

ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายการระหว่างกันสำหรับไตรมาส 1 ปี 2554 ของ SENA ได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงินฉบับสอบทานงวดไตรมาส 1 ปี 2554 (ข้อ 4 ) ที่เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์สำนักงาน ก.ล.ต. ( [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)) หรือเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ( [www.set.or.th](http://www.set.or.th))

### **13. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

#### **13.1. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจดทะเบียน**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ T.TREA มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ และบริษัทสามารถต่อยอดธุรกิจโดยการพัฒนาโครงการโรงแรมซึ่งเป็นการเพิ่มสัดส่วนรายได้ที่ต่อเนื่องในระยะยาวได้

#### **13.2. ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อขายหุ้นสามัญของ T.TREA มีความเหมาะสมและเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อีกทั้งเงื่อนไขของรายการก็มีความสมเหตุสมผลสอดคล้องกับธรรมเนียมปฏิบัติโดยทั่วไปของการซื้อขายหุ้น และไม่ทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ให้แก่กลุ่มผู้ขายหุ้น



13.3. ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วยกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน พร้อมระบุเหตุผลประกอบ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ โดยสามารถศึกษารายละเอียดและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จากรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

14. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ) ได้พิจารณาแล้วมีมติอนุมัติในหลักการเห็นชอบการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยให้นำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

15. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเดียวกันกับคณะกรรมการบริษัท และไม่มีกรรมการบริษัทท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

16. การจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

บริษัทฯ จะดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 29 กรกฎาคม 2554 พร้อมทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม