



ที่ SENA 006/2024

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 การจ่ายเงินปันผล เปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผล การปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท โดยการโอนกิจการทั้งหมดระหว่างบริษัทย่อย การเลิกบริษัทย่อย การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ อนุมัติโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้างของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ("EJIP") และกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 (แก้ไข 2)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. การปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ
2. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เรื่อง การให้ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด
3. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เรื่องการซื้อที่ดิน บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

ตามที่ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 10.30 น. ณ ห้องประชุมบริษัท อาคารรัชฎักษณ์ภาคย์ ชั้นที่ P เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 ที่ประชุมมีมติที่เป็นสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว
2. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินปันผล สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังต่อไปนี้
 - 2.1 รับทราบการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย จำนวน 893,472 บาท ซึ่งเมื่อรวมกับทุนสำรองที่ได้จัดสรรไว้แล้วที่มีอยู่จำนวน 181,754,841 บาท บริษัทฯ จะมีทุนสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 182,648,313 บาท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

- 2.2 พิจารณานุมัติให้จ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงาน งวดวันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 จำนวนประมาณ 337,800,389 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.234214 บาท โดยเงินปันผลที่เสนอจ่ายดังกล่าว ประกอบด้วยกำไรจากกิจการของบริษัทฯ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) จำนวนประมาณ 7,831,540 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.005430 บาท และกำไรจากกิจการของบริษัทฯ ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (NON-BOI) จำนวนประมาณ 329,968,489 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.228784 บาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายสำหรับเงินได้จากเงินปันผลในอัตราตามที่กฎหมายกำหนด

โดยให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) และจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่ออนุมัติต่อไป

3. มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลจากเดิมกำหนดจ่าย “ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินรวม” เป็นกำหนดจ่าย “ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินเฉพาะกิจการ” โดยนโยบายการจ่ายเงินปันผลใหม่จะมีข้อความดังนี้

“บริษัทฯ มีนโยบายการเงินปันผลเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ อัตราการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน แผนการลงทุน การปรับโครงสร้างธุรกิจ ความต้องการในการใช้เงินทุนของบริษัทในแต่ละปี และความจำเป็น ความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจโดยรวมด้วย เมื่อคณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบให้จ่ายเงินปันผลประจำปีแล้วจะต้องนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดีและมีสภาพคล่องเพียงพอ ให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ และให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป”

ทั้งนี้ ให้เริ่มใช้ในการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2567 ซึ่งบริษัทฯ จะเสนอจ่ายในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เป็นต้นไป

4. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 3 ท่าน กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งตามเดิมอีกวาระหนึ่ง ดังนี้

1	นายกมล	ธรรมาภิชาชนนท์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน
2	ผศ.ดร. เกษรา	ธัญลักษณ์ภักดิ์	กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง
3	นางสาวอุมาพร	ธัญลักษณ์ภักดิ์	กรรมการบริษัท

อนึ่ง เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแสดงถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน บริษัทฯ ถือเป็นแนวปฏิบัติที่จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถเหมาะสมที่จะเป็นตัวแทนในการทำหน้าที่กรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า ตั้งแต่ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นั้น ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณารับเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ แต่อย่างใด

- มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ โดยพิจารณานุมัติเพิ่มจำนวนกรรมการบริษัท จากเดิม 11 คน เป็น 12 คน เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจ โดยขออนุมัติแต่งตั้ง นางชุติมา อรรถวรรัตน์ ซึ่งเป็นผู้มีคุณสมบัติในการเป็น กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ครบถ้วนตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการเป็นกรรมการเข้าใหม่
- มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2567 ดังนี้

ค่าตอบแทนกรรมการในรูปของเบี้ยประชุม

(1) การประชุมคณะกรรมการบริษัท

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

(2) การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

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

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

- (3) กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 20,000 บาท/ครั้ง
 - กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 10,000 บาท/ครั้ง
- (4) กรรมการบริหารความเสี่ยง
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง 20,000 บาท/ครั้ง
 - กรรมการบริหารความเสี่ยง 10,000 บาท/ครั้ง
- (5) กรรมการกำกับดูแลกิจการ
- ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ 20,000 บาท/ครั้ง
 - กรรมการกำกับดูแลกิจการ 10,000 บาท/ครั้ง

โดยประมาณการค่าตอบแทนกรรมการทั้งปี 2567 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,880,000 บาท

7. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	นามสกุล	ทะเบียนเลขที่	
1	นายเจษฎา	หังสพฤกษ์	3759	และ/หรือ
2	นายโกมินทร์	ลั่นปราชญา	3675	และ/หรือ
3	นายจิโรจ	ศิริโรโรจน์	5113	และ/หรือ
4	นางสาวกรรณิการ์	วิภาณูรัตน์	7305	และ/หรือ
5	นางสาวนงลักษณ์	พัฒนบัณฑิต	4713	และ/หรือ
6	นางสุมนา	เส็นวงศ์ ณ อยุธยา	5897	และ/หรือ
7	นางสาวกชมน	ชุ่นห้วน	11536	และ/หรือ
8	นายวรพล	วิริยะกุลพงศ์	11181	และ/หรือ
9	นายพจน์	อัสวสันตชัย	4891	และ/หรือ
10	นายวิเชียร	ปรุงพานิช	5851	และ/หรือ
11	นายสุพจน์	มหันตชัยสกุล	12794	และ/หรือ
12	นางสาวกัญจน์วาท	ศักดิ์ศรีบวร	13273	และ/หรือ
13	นางสาวบงกชรัฐ	สรวมศิริ	13512	และ/หรือ
14	นายธนาทิตย์	รักษ์เสถียรภาพ	13646	และ/หรือ
15	นายสมชาย	เลิศยงยุทธ	13314	และ/หรือ
16	นางสาวอรุณรัตน์	แสนประเสริฐ	14348	และ/หรือ
17	นายกิตติพัฒน์	แซ่โล่	14659	และ/หรือ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



18	นายภัทรชนน	ชูเศษ	14660	และ/หรือ
19	นางสาวคณิดา	สว่างวงษ์	14943	และ/หรือ
20	นางสาวณิดา	วิจิตสรณ์	14937	และ/หรือ
21	นางสาวสุนิสา	โพธิจันทร์	14684	

แห่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 และพิจารณา กำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชี สำหรับรอบปี 2567 ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 3,400,000 บาท

8. มีมติอนุมัติให้ดำเนินการปรับโครงสร้างภายในกลุ่มบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทฯ 2 บริษัท คือ การโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี จำกัด (“PG”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายโครงการให้แก่ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“SENX”) ซึ่งเป็นบริษัท ย่อยของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ SENX เมื่อ ดำเนินการโอนกิจการทั้งหมดแล้วเสร็จ PG จะดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชีกับกระทรวงพาณิชย์ ต่อไป เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประมวลรัษฎากร โดยมีรายละเอียดการโอน กิจการ ดังนี้

1. ระยะเวลาในการดำเนินการ

เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประมวลรัษฎากร PG จะต้องดำเนินการแจ้งเลิก และชำระบัญชีให้เสร็จภายในรอบระยะเวลาบัญชีเดียวกันกับปีที่มีการโอนกิจการ ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงคาดว่าจะ ดำเนินการโอนกิจการทั้งหมดและจดทะเบียนเลิกบริษัท PG ให้แล้วเสร็จภายใน 3 เดือน นับแต่วันทำสัญญาโอน กิจการ

2. ขั้นตอนการดำเนินการ

ในการโอนกิจการทั้งหมดจะเริ่มต้นจากการโอนการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการโอน ทรัพย์สิน อันได้แก่ ที่ดินรอพัฒนา (ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) โฉนดเลขที่ 6391 ขนาด 36-2-53 ไร่ หนึ่งสิ่น (หากมี) ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจของ PG ซึ่งการดำเนินการโอนกิจการทั้งหมดดังกล่าวจะอยู่ภายใต้กระบวนการ และหลักเกณฑ์การโอนกิจการทั้งหมดของประมวลรัษฎากรและกฎหมายลำดับรองที่ออกตามความในประมวล รัษฎากร จากนั้นก็จะดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัท PG และชำระบัญชีตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดต่อไป

3. โครงสร้างการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

4. การชำระราคาและแหล่งที่มาของเงินทุน

SENX ผู้รับโอนกิจการ จะชำระค่าตอบแทนการโอนกิจการให้แก่ PG เป็นเงินสด โดยจะใช้กระแสเงินสดที่ได้จาก การกู้ยืมสถาบันการเงิน และเงินสดจากการดำเนินงาน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



5. มูลค่าในการโอนและรับโอน

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารเป็นผู้พิจารณามูลค่าในการโอนและรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และสิทธิต่างๆ โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งตามความเห็น จากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ(IFA) โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัทเป็นสำคัญ

6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การโอนกิจการทั้งหมดของ PG ให้แก่ SENX ซึ่งเป็นการโอนกิจการระหว่างบริษัทอยู่นั้น เพื่อให้ SENX มีที่ดิน สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ เมื่อการโอนกิจการทั้งหมดเสร็จสมบูรณ์แล้ว หรือหากมีความคืบหน้าเป็นประการอื่นใด บริษัทฯ จะแจ้งให้ ทราบต่อไป

นอกจากนี้ เพื่อให้การโอนกิจการทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นเป็นไปด้วยความสะดวกเรียบร้อย คณะกรรมการบริษัท จึงมีมติมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้ที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการ ดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นต่อการเข้าทำรายการตามรายละเอียดที่กล่าวข้างต้นได้ทุกประการ รวมถึงการ จัดทำและลงนามในคำขอ และ/หรือ เอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการจัดทำคำขอหรือเอกสารใดๆ และการยื่นคำขอ และ/หรือ เอกสารดังกล่าวต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำ รายการดังกล่าวเพื่อให้สำเร็จลุล่วง

อนึ่ง การโอนกิจการระหว่างบริษัทอยู่นี้ ถือเป็นกรปรับโครงสร้างภายในในกลุ่มบริษัทที่อยู่ภายใต้ การควบคุมเดียวกัน และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และไม่ส่งผลกระทบต่อภาระงานหรือฐานะ การเงินของบริษัทฯ แต่อย่างใด ดังนั้น การปรับโครงสร้างดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำ รายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่แก้ไข เพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของ บริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และไม่ถือเป็นรายการที่ต้องปฏิบัติตามเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่แก้ไข เพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของ บริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



9. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 พิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการเกี่ยวข้องกัน จำนวน 2 รายการ ดังนี้

9.1 อนุมัติให้ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทย่อย**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**”) ถือหุ้นร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ SENX เข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา จากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“**สินทรัพย์ธัญญา**”) ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ SENA PARK RESIDENCES แขวงคันนายาว เขต คันนายาว กรุงเทพมหานคร ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 146,016,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย เพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินของ PG ซึ่ง SENX จะได้รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ในวาระก่อนหน้า

ทั้งนี้ การซื้อที่ดินดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) โดยมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 7,929.85 ล้านบาท) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยรายละเอียดของรายการปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

9.2 อนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่ดินรวม 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ SENA PARK RESIDENCES แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร จากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“**สินทรัพย์ธัญญา**”) ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 454,712,000 บาท หรือคิดเป็น 40,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ทั้งนี้ การซื้อที่ดินดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตาม ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภท รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยรายละเอียดของรายการ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

เมื่อนับรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในข้อ 9.1 และ ข้อ 9.2 ข้างต้น ทำให้มีขนาดรายการเกี่ยวข้องรวมเท่ากับ ร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น การเข้าทำรายการทั้งสองรายการดังกล่าวจึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดย ต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ โดยรายละเอียดของรายการปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และ 3 ตามลำดับ

ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับ การให้ความเห็นสำหรับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามข้อ 9.1 และ ข้อ 9.2 ดังกล่าว

นอกจากนี้ การซื้อที่ดินตามข้อ 9.1 และ ข้อ 9.2 ข้างต้นเข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผย ข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือ จำหน่ายไป”)

เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ของแต่ละรายการ ดังนี้ ขนาดของรายการ ข้อ 9.1 เท่ากับร้อยละ 0.57 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และขนาดของ รายการ ข้อ 9.2 เท่ากับร้อยละ 1.78 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่บริษัทฯ จะต้องดำเนินการตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ดังนั้น บริษัทฯ จึงสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ แม้ธุรกรรมการซื้อขายที่ดินตาม ข้อ 9.1 และ ข้อ 9.2 จะไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งบริษัทฯ จะต้องดำเนินการตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินก็ตาม แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการทั้ง ข้อ 9.1 และ ข้อ 9.2 เข้าข่ายเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ ต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

10. อนุมัติโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2567 (Employee Joint Investment Program “EJIP” No. 1/2024) ซึ่งเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 38/2561 เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2561 เรื่องการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ทำแผน และผู้บริหารแผน

เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6 (6) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สจ. 38/2561 ทางคณะกรรมการของบริษัทฯ จะส่งหนังสือรับรองต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 ดังกล่าว เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 7 ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สจ. 38/2561 โดยคณะกรรมการมีความเห็นว่า โครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 เป็นโครงการลงทุนซื้อหุ้นสะสมของบริษัทฯ เป็นรายงวดเพื่อเป็นรูปแบบหนึ่งของการให้ผลตอบแทนกับพนักงานของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของโครงการ ดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่	รายการ	รายละเอียดโครงการ
1	วัตถุประสงค์ของโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นรูปแบบหนึ่งของการให้ผลตอบแทนแก่พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ที่เข้าร่วมโครงการ เพื่อธำรงรักษาพนักงานให้ทำงานอยู่กับกลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาวผ่านการดำเนินโครงการสะสมหุ้นของพนักงานร่วมกับกลุ่มบริษัทฯ 2. เพื่อส่งเสริมความรู้สึกรักของพนักงานในการเป็นเจ้าของกิจการร่วมกับผู้ถือหุ้นท่านอื่นๆ ของบริษัทฯ 3. เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ผ่านการจูงใจพนักงานในการเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานให้เกิดการเติบโตอย่างยั่งยืนและบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจได้ในอนาคต 4. เพื่อเสริมสร้างวินัยในการออมเงินให้กับพนักงาน
2	บริษัทที่เข้าร่วมโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
3	อายุโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 (รวม Silent Period)	5 ปี นับตั้งแต่ เดือนพฤษภาคม 2567 สิ้นสุด เดือนเมษายน 2572
4	ระยะเวลาสมทบเงินโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567	1 ปี นับตั้งแต่ เดือนพฤษภาคม 2567 สิ้นสุด เดือนเมษายน 2568 โดยการสมทบเงิน EJIP ครั้งที่ 1/2567 จะจัดทำเป็นรายเดือน จำนวน 12 เดือน
5	ผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ	พนักงานและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่ผ่านทดลองงานและบรรจุเป็นพนักงานประจำ ทั้งนี้ ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6	สัดส่วนเงินลงทุนของพนักงาน	เงินสมทบของพนักงานและผู้บริหารผู้เข้าร่วมโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 จะแตกต่างกันเป็นรายบุคคล ขึ้นอยู่กับอัตราที่ผู้เข้าร่วมโครงการกำหนด โดยมีอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของเงินเดือนแต่ละเดือน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

7	สัดส่วนเงินสะสมของบริษัท	<p>บริษัทฯ จะจ่ายเงินสมทบดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ในแต่ละเดือน ณ วันที่บริษัทฯ จ่ายเงินเดือนให้แก่พนักงานและผู้บริหารของบริษัทที่เข้าร่วมโครงการ บริษัทฯ จะจ่ายเงินสมทบให้พนักงานและผู้บริหารของบริษัทที่เข้าร่วมโครงการ โดย ผลการปฏิบัติงานตาม KPI และตำแหน่ง / ระดับของผู้เข้าร่วมโครงการ - จำนวนงบประมาณในส่วนของพนักงานกับผู้บริหารของบริษัทที่เข้าร่วมโครงการ และในส่วนที่บริษัทฯ จ่ายเงินสมทบรวมแล้วสูงสุดไม่เกิน 11,000,000 บาท
8	การเปลี่ยนแปลงอัตราเงินสะสม	<p>บริษัทฯ เปิดให้ผู้สมัครเข้าร่วมโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 สามารถแจ้งเปลี่ยนแปลงอัตราเงินสะสมส่วนของตนเองได้ปีละ 1 ครั้ง ได้แก่ เดือนพฤษภาคม เพื่อให้บริษัทฯ หักเงินสมทบในอัตราใหม่ได้ในเดือนพฤษภาคม หลังจากที่ได้รับแจ้งเปลี่ยนแปลงอัตราเงินสะสมดังกล่าว</p>
9	การซื้อหุ้นและการจัดสรรหุ้นให้กับผู้เข้าร่วมโครงการ	<p>บริษัทฯ มอบหมายให้ บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบติก จำกัด เป็นผู้ดำเนินการในโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 โดยจะนำเงินสมทบดังกล่าวข้างต้น เข้าซื้อหุ้นบริษัทฯ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในบันทึกข้อตกลงโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567</p>
10	เงื่อนไขการถือครองหลักทรัพย์ (ระยะเวลาที่ไม่ขายหลักทรัพย์ได้ : Silent period / lock-on period)	<p>พนักงานและผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ ที่เข้าร่วมโครงการ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการห้ามจำหน่ายโอนหุ้น (Silent Period) อย่างเคร่งครัดนับตั้งแต่วันที่เริ่มโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 จนสิ้นสุดโครงการตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อนุญาตให้ขายหุ้นได้ ร้อยละ 20 ของจำนวนหุ้นที่สะสมทั้งหมด เมื่อโครงการมีอายุครบ 3 ปี - อนุญาตให้ขายหุ้นได้ ร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่สะสมทั้งหมด เมื่อโครงการมีอายุครบ 5 ปี สิ้นสุดเดือนเมษายน 2572
11	<p>เงื่อนไขการออกจากโครงการ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีผู้เข้าร่วมโครงการลาออกจากโครงการ แต่ยังคงเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ 2. กรณีผู้เข้าร่วมโครงการลาออกจากกลุ่มบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เข้าร่วมโครงการและบริษัทฯ หยุดการสมทบเงินเข้าโครงการ - หุ้นของผู้เข้าร่วมโครงการ ยังคงอยู่ในระยะเวลาที่ไม่สามารถขายได้ (Silent Period)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

	3. กรณีที่กลุ่มบริษัทฯ ปลดออก ไล่ออก เลิกจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องคืนเงินให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ตามยอดเงินที่กลุ่มบริษัทฯ ได้จ่ายเงินสมทบไปทั้งหมด จนถึงวันที่ออกจากโครงการหรือก่อนวันที่พ้นสภาพการเป็นพนักงาน ภายใน 15 วัน - บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องแจ้งยอดเงินที่ผู้เข้าร่วมโครงการต้องคืนเงินในส่วนที่บริษัทสมทบภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่เข้าเงื่อนไขนั้น
	4. กรณีผู้เข้าร่วมโครงการเกษียณอายุ ทูพพลภาพ หรือเสียชีวิต	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เข้าร่วมโครงการและบริษัทฯ หยุดการสมทบเงินเข้าโครงการ - ให้อำนาจผู้ดูแลโครงการเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เข้าร่วมโครงการ - ผู้เข้าร่วมโครงการไม่ต้องคืนเงินส่วนที่บริษัทฯ สมทบ
12	ตัวแทนหลักทรัพย์และกำหนดการซื้อขายหุ้น	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

เงื่อนไขข้างต้นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขในสัญญาาระหว่างบริษัทฯ ผู้เข้าร่วมโครงการ และตัวแทนหลักทรัพย์ในการดำเนินการ

คณะกรรมการได้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้กำหนดเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ในสัญญาาระหว่างบริษัทฯ ผู้เข้าร่วมโครงการ และตัวแทนดำเนินการ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย ตัวแทนดำเนินการ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

11. มีมติอนุมัติวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 (Record Date) ในวันที่ 22 มีนาคม 2567 และกำหนดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ณ อาคารรัฐกิจสมัยใหม่ ชั้น 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 และกำหนดวาระการประชุมเพื่อจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียน ดังต่อไปนี้

วาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566
- วาระที่ 2 รับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2566
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผล จากผล
การดำเนินงาน ประจำปี 2566
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2567
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่
- วาระที่ 7 พิจารณานุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2567
- วาระที่ 8 พิจารณานุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567
- วาระที่ 9 พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จำนวน 2 รายการ ดังนี้
- 9.2 บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำรายการซื้อที่ดินจาก บริษัท
สินทรัพย์ธัญญา จำกัด
- 9.3 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำรายการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด
- วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

อนึ่ง ตามที่บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เป็น
การล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ได้
เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.sena.co.th> นั้น ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญ
ผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 จึงไม่มีวาระเพิ่มเติมใด ๆ จากผู้ถือหุ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดเผยแพร่แก่นักลงทุนต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท

ส่วนงานกำกับดูแลกิจการ

โทร. 02-541-4642 ต่อ 10407

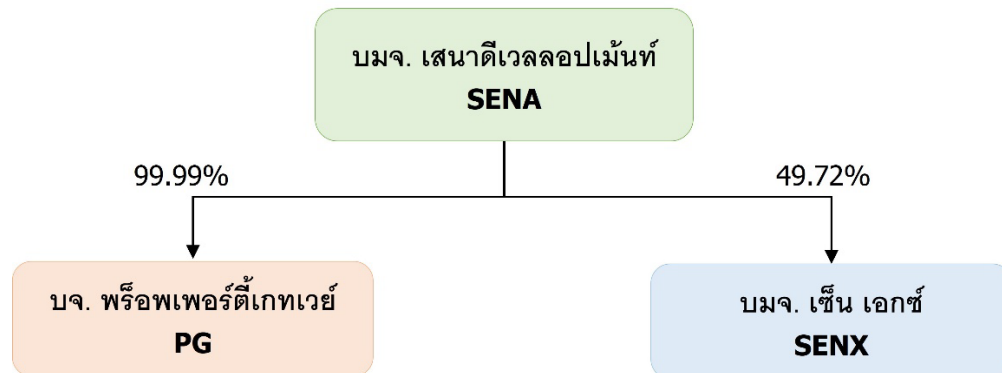
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

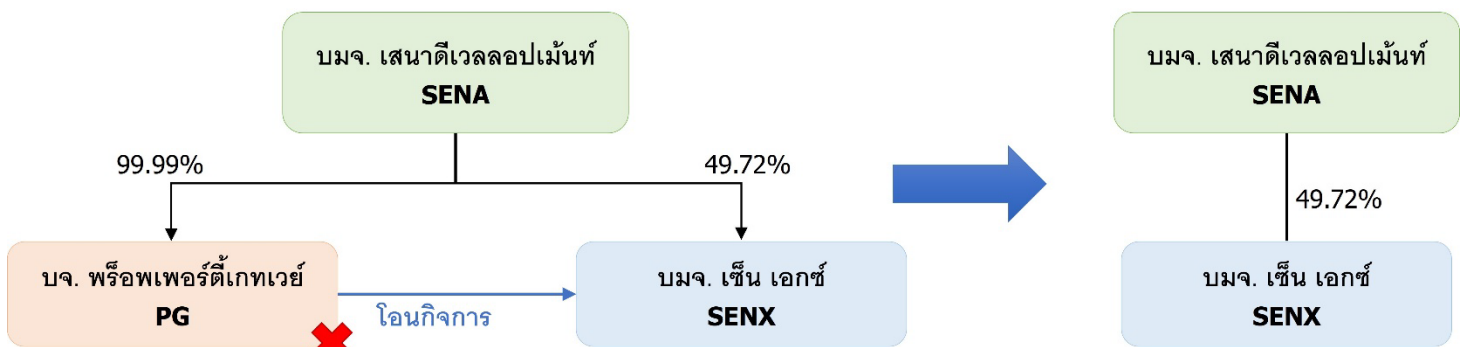
www.sena.co.th

การปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ

ก่อนปรับโครงสร้าง



หลังปรับโครงสร้าง



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐถึกษณ์ภักย์ ถ.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 เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติให้บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทย่อย” หรือ “SENX”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 49.72 เข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา จากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“สินทรัพย์ธัญญา”) ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 146,016,000 บาท หรือคิดเป็น 42,250 บาท ต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติให้นำรายการดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

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

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

นอกจากนี้ การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา เข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่ง

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

ประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 0.57 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ด้วย (รายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ) ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ซึ่งตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ถือเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 และไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

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

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

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปีที่ตกลงเข้าทำรายการ

บริษัททยอยจะเข้าทำรายการ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัททยอย ประจำปี 2567 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2567 และ ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 บริษัทฯ โดยคาดว่าบริษัททยอยจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับสินทรัพย์ ัญญาพร้อมกันบววงมัดจำ ภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัททยอย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

ดังกล่าว และจะชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งคาดว่าจะการทำรายการจะแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2567

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ซื้อ : บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

ผู้ขาย : บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

- ก่อตั้ง : 9 มิถุนายน 2535
- ทุนจดทะเบียน : 250,000,000 บาท
- ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ผู้ถือหุ้น : นางปริยชัญญา ศรีธนนท์ 249,999 หุ้น
นายอนิรุตตี นามไทยสงค์ 1 หุ้น
- กรรมการ : นางปริยชัญญา ศรีธนนท์

ลักษณะความสัมพันธ์ :

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

สินทรัพย์ธัญญาหรือผู้ขาย มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจากนางปริยชัญญา ศรีธนนท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของสินทรัพย์ธัญญา เป็นพี่สะใภ้ของ นายธีรวัฒน์ วัลลภลักษณะภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้วางมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งเคยได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 (“หนังสือชี้ชวน”) โดยกำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย กับสินทรัพย์ธัญญา ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ดังนั้น ในการทำรายการระหว่างบริษัทย่อย และสินทรัพย์ธัญญา บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย

3. ลักษณะโดยทั่วไปและขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

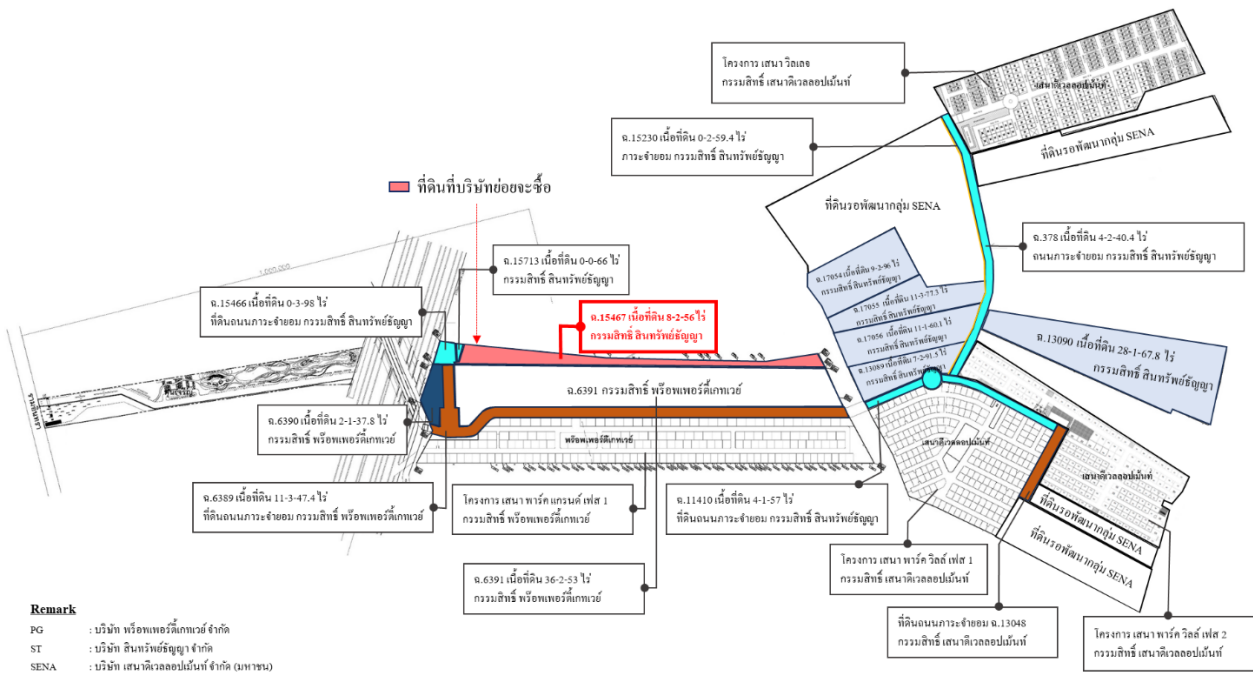
บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทย่อย”) จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ SENA PARK RESIDENCES แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร จากสินทรัพย์ธัญญา ในราคาซื้อขายที่ดิน 146,016,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ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

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

ผังที่ดิน



ในการทำรายการซื้อที่ดินข้างต้นมีเงื่อนไขเพิ่มเติม ดังนี้

- 1) บริษัทย่อย จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ สินทรัพย์ธัญญา ภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทย่อย หรือภายในวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
- 2) ผู้ขายจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิทธิการใช้ถนนสาธารณะจ่ายอ้อมภายในโครงการ เพื่อให้เป็นถนนสำหรับเข้าออกของที่ดินที่ซื้อขายให้แก่บริษัทฯ ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

3.2 ประเภทและขนาดรายการ

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

บริษัท เซนาดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา โดยบริษัทย่อยในครั้งนี บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

การคำนวณสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (Net Tangible Asset : NTA)

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

หมายเหตุ * ตัวเลขตามงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

** สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย ค่าความนิยม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การตกลงเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รายการมีขนาดเท่ากับร้อยละ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ละ 0.57 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 25,491.95 ล้านบาท)

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

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

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

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

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

ภายใต้การอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและวิธีการชำระราคา

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทย่อย”) จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา ที่ตั้ง แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร จากบริษัท สินทรัพย์สัญญา จำกัด โดยซื้อขายกันที่ราคา 146,016,000 บาท หรือคิดเป็น 42,250 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 143,424,000 บาท เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด และ บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 148,608,000 บาท เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

สรุปราคาประเมินที่ดินที่ซื้อขายโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

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

โดยชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ สินทรัพย์สัญญา เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 146,016,000 บาท ซึ่งมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

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

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

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

5. รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์ธัญญาเป็นพี่สะใภ้ของกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ความสัมพันธ์ในสินทรัพย์ธัญญา	ความสัมพันธ์ในบริษัทฯ
นางปริญญ์สุธา ศรีธนนันท์	- เป็นกรรมการ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สินทรัพย์ธัญญา มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจากนางปริญญ์สุธา ศรีธนนันท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของสินทรัพย์ธัญญา เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้วางมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทฯ ย่อย กับสินทรัพย์ธัญญา ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยในการทำรายการบริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

6. บุคคลที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวข้องกัน

6.1 กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวข้องกัน ในการเข้าทำรายการนี้ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว

6.2 ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	ความสัมพันธ์
นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	233,765,022	16.21%	เป็นน้องสามีของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์ธัญญา

7. แหล่งเงินทุนที่บริษัทย่อยใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

เงินทุนที่บริษัทย่อย ใช้ในการซื้อที่ดินที่ซื้อขายจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือ เงินทุนภายในบริษัทย่อย และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทย่อย จะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนี้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

8. ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ

การเข้าซื้อที่ดินแปลงนี้ จะทำให้โครงการมีความสามารถในการวางผังโครงการได้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการเพิ่มขึ้น ส่งผลให้สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น และทำให้โครงการมีความสามารถในการทำอัตรากำไรเพิ่มสูงขึ้น จากการที่เข้าซื้อที่ดินแปลงนี้และนำมารวมเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านพรีเมียม

9. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ


ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และมีราคาซื้อขายและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล รวมทั้ง รายการซื้อที่ดินดังกล่าวมีเหตุผลและความจำเป็นในการให้ SENX เข้าซื้อเพื่อนำมาเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจากการศึกษาความเป็นไปทางการเงินจะเห็นว่าการซื้อที่ดินแปลงนี้เพิ่มทำให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุนมากขึ้น ส่งผลให้โครงการมีความเป็นไปได้ที่จะทำกำไรมากกว่าในกรณีที่ไม่ได้ซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น

คณะกรรมการบริษัท จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล จึงเห็นควรอนุมัติการเข้าทำรายการฯ และเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นโดยละเอียด เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ให้พิจารณาอนุมัติต่อไป

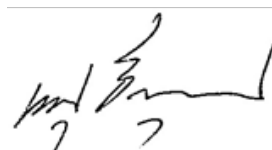
10. ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- ไม่มี -

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ



นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์
กรรมการ



นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์
กรรมการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารชัยภูมิพิภค ถนนรัชดาภิเษก สามเสนนอก หัวขวง 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)**

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

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

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

นอกจากนี้ การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญาในรายการนี้ เข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาด

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 1.78 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้ด้วย (รายการซื้อที่ดินของบริษัทย่อย) ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ซึ่งตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ถือเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 และไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

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

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

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 บริษัทฯ คาดว่าจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับสินทรัพย์ธัญญาพร้อมทั้งวางมัดจำ ภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

อนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งการเข้าทำรายการจะแล้วเสร็จเมื่อมีการชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อ ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง :

ผู้ซื้อ : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

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

นางปริยชญ์ สุธีรนนท์	249,999 หุ้น
นายอนิรุทธิ์ นามไทยสงค์	1 หุ้น
- กรรมการ : นางปริยชญ์ สุธีรนนท์

ลักษณะความสัมพันธ์:

สินทรัพย์ธัญญามีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจากนางปริยชญ์ สุธีรนนท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของสินทรัพย์ธัญญา เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธีญ์ลักษณะภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้วางมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งเคยได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 (“หนังสือชี้ชวน”) โดยกำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ กับสินทรัพย์ธัญญา ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยในการทำรายการ บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไป และขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

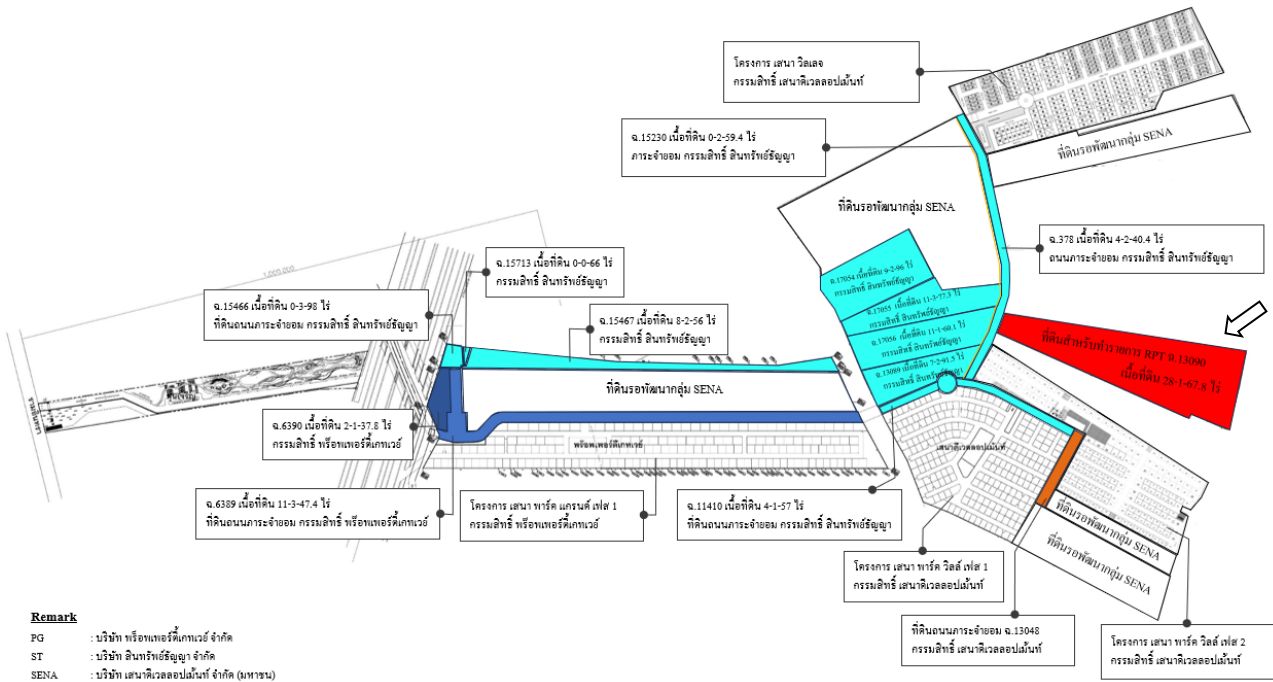
บริษัทฯ จะเข้าทำรายการซื้อที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่รวม 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ SENA PARK RESIDENCES แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนสาธารณะจำยอมบนที่ดินแปลงอื่นที่เป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ธัญญาที่ให้กับที่ดินที่จะซื้อขายในครั้งนี้ เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว (ซึ่งต่อไปนี้รวมเรียกว่า “ที่ดินที่ซื้อขาย”) จากสินทรัพย์ธัญญา คิดเป็นราคาซื้อขายที่ดิน 454,712,000 บาท เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีรายละเอียดที่ดินดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

ผังที่ดิน



ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินข้างต้น มีเงื่อนไขเพิ่มเติมดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ สันทิพย์อสังหาริมทรัพย์ ภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567
- 2) ผู้ขายจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิทธิการใช้ถนนสาธารณะจ่ายอคมภายในโครงการ เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกของที่ดินที่ซื้อขายให้แก่บริษัทฯ ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

3.2 ขนาดของรายการ

เนื่องจากที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการเดิมของสันทิพย์อสังหาริมทรัพย์ (รวมอินทรา กม.9) ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัทฯ ทำกับสันทิพย์อสังหาริมทรัพย์ ตามที่บริษัทฯ ได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนว่าบริษัทฯ จะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องมาใช้ โดยเมื่อนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการเกี่ยวข้องมาใช้กับการทำรายการในครั้งนี้ การซื้อที่ดินซึ่งมีมูลค่ารายการรวม 454,712,000 บาท ดังกล่าวข้างต้นเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อนับรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567) ได้แก่ รายการซื้อที่ดินจากบริษัท สันทิพย์อสังหาริมทรัพย์ จำกัด โดยบริษัท เซ็นเอกซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของบริษัทฯ ซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

*อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

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

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

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

*อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566

บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในรอบ 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567) ดังนี้

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ (ร้อยละ)
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรอบ 6 เดือน ย้อนหลัง ก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้					
1. การเข้าซื้อหุ้น บจก. เสนา เมโทรบ็อกซ์	5.00	0.07	0.24	0.02	-
2. การเข้าซื้อหุ้น บจก. เมโทรบ็อกซ์	4.99	0.07	0.24	0.02	-
3. การจัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท ที เอช พี จำกัด)	1.00	-	-	0.01	-
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในครั้งนี้ (ครั้งที่ 1/2567)					
4. รายการซื้อที่ดิน จาก บจก. สินทรัพย์ธัญญา โดย บมจ. เซ็น เอกซ์	146.02	-	-	0.57	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ (ร้อยละ)
5. รายการซื้อที่ดิน จาก บจก. สินทรัพย์ธัญญา โดย บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์	454.71	-	-	1.78	-
รวม	611.73	0.14	0.48	2.41	-

โดยมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ซึ่งตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ถือเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 และไม่มีกรออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น ดังนั้น บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ภายใต้การอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดีเนื่องจากการเข้าทำรายการนี้ เข้าข่ายเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ ต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและวิธีการชำระสิ่งตอบแทน

4.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

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

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สรุปราคาประเมินที่ดินที่ซื้อขายโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

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

4.2 วิธีการชำระสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ ตกลงชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ สินทรัพย์ธัญญา เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 454,712,000 บาท โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะวางมัดจำ 30% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 136,413,600 บาท โดยชำระเป็น เงินสด/เช็ค/ แคนเช็ค/ แคนเช็ค ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ สินทรัพย์ธัญญา ภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
- 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือ 70% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 318,298,400 บาท บริษัทฯ จะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

5. รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์ธัญญาเป็นพี่สะใภ้ของกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ความสัมพันธ์ในสินทรัพย์ธัญญา	ความสัมพันธ์ในบริษัทฯ
นางปริญญ์สุภา ศรีธนนันท์	- เป็นกรรมการ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สินทรัพย์ธัญญา มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจากนางปริญญ์สุภา ศรีธนนันท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของสินทรัพย์ธัญญา เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้วางมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ กับสินทรัพย์ธัญญา ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยในการทำรายการบริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

6. บุคคลที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวโยงกัน

6.1 กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวโยงกัน ในการเข้าทำรายการนี้ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว

6.2 ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	ความสัมพันธ์
นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์	233,765,022	16.21%	เป็นน้องสามของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์ธัญญา

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน

เงินทุนที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อที่ดินที่ซื้อขายจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือ เงินทุนภายในบริษัทฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ จะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนี้อย่างเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

8. ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ

1. สืบเนื่องจากการพัฒนาโครงการ SENA Village รามอินทรา กม.9 มียอดขายบ้านทาวน์เฮ้าส์อิสระตาม Concept ของโครงการอยู่ในเกณฑ์ดี ทางบริษัทฯ มองเห็นโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อเนื่อง เพื่อช่วงชิงส่วนแบ่งทางการตลาด จึงเลือกพัฒนาโครงการในทำเลเดิม โดยจะมีการใช้แบบบ้านทาวน์เฮ้าส์อิสระเหมือนกัน แต่อาจมี gimmick ในการออกแบบบ้านให้มีความแตกต่างในฟังก์ชันการใช้งานเพื่อเพิ่มจุดขายของโครงการ

2. เป็นการเพิ่มสินค้าในระดับที่ต่ำกว่าบ้านแฝดเพิ่มขึ้น เพื่อเก็บ Demand ของลูกค้าที่เข้ามาชมโครงการบ้านแฝดแล้วอาจมีงบประมาณไม่เพียงพอ ซึ่งถือว่าทาวเฮ้าส์อิสระมีส่วนที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการบ้านแฝดประมาณหนึ่ง และในภาพรวมกลุ่มโครงการในทำเลรามอินทราของบริษัท มีสินค้าที่หลากหลาย และครอบคลุมระดับราคามากขึ้น เพื่อตอบสนองความสามารถในการซื้อของลูกค้าที่แตกต่างกัน

3. บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้าง และ ค่าใช้จ่ายภายในโครงการ ให้ประหยัดต่อขนาดได้ดีกว่าเดิม

- ต้นทุนค่าก่อสร้าง สามารถว่าจ้างผู้รับเหมารายเดียวกับที่พัฒนาโครงการเดิมอยู่ได้ เช่น สามารถต่อรองค่าเตรียมการของผู้รับเหมาให้ถูกลงได้เพราะโครงการอยู่ในทำเลเดียวกัน รวมถึงมีอำนาจในการต่อรองราคาวัสดุก่อสร้างได้เพิ่มขึ้น จากจำนวนที่เพิ่มขึ้นและรูปแบบที่เหมือนกัน

- ค่าใช้จ่ายในโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายสำนักงานขาย ค่าการตลาด ค่าบุคคลากรในโครงการ และอื่นๆ บริษัทสามารถบริหารจัดการให้ประหยัดค่าใช้จ่ายได้ เนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลเดียวกัน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

9. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ

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

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าการลงทุนซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวฯ เป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาด สร้างจุดแข็งเรื่องกรรมสิทธิ์ในค่าครบทุกระดับราคาถือเป็นเหตุผลที่ดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาชมโครงการ และตัดสินใจซื้อได้ อีกทั้งการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีโครงการเดิมอยู่แล้วนั้นจะทำให้บรรยากาศของการอยู่อาศัยเป็นชุมชน ส่งเสริมกันและกันในแต่ละโครงการ น่าจะเป็นอีกโครงการหนึ่งที่ช่วยกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าได้ ภายใต้ภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการบริษัท จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล จึงเห็นควรอนุมัติการเข้าทำรายการฯ และเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นโดยละเอียด เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ให้พิจารณาอนุมัติต่อไป

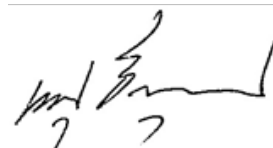
10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- ไม่มี -

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ



นายธีรวัฒน์ รัชญลักษณ์ภาคย์
กรรมการ



นางสาวเบญญาลักษณ์ รัชญลักษณ์ภาคย์
กรรมการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th