



ที่ IR 2025.003

วันที่ 6 มีนาคม 2568

เรื่อง แจ้งการเข้าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัท (รายการเกี่ยวโยงกัน ประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 3 ปี)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2568 มีมติอนุมัติเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 3 ปี ระยะสั้น ซึ่งตกลงเช่าอาคารเพื่อเป็นสำนักงาน กับ บริษัท พลังมวลชน จำกัด (“พลังมวลชน”) โดยมีนายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ และ นางสาวอุมพร รัชต์ลักษณ์ภาคย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของพลังมวลชน ถือเป็นคนละเกี่ยวโยงกัน โดยการเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นการทำรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทจดทะเบียน เนื่องจากนายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ เป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และนางสาวอุมพร รัชต์ลักษณ์ภาคย์ เป็น กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาเช่า 2 เดือน 26 วัน เริ่มตั้งแต่วันที่ 6 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2568 รายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

6 มีนาคม 2568

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

- ผู้เช่า บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
- ผู้ให้เช่า บริษัท พลังมวลชน จำกัด (“พลังมวลชน”)
- ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ พลังมวลชน เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SENA โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ความสัมพันธ์ใน พลังมวลชน	ความสัมพันธ์ใน บริษัทฯ
1. นายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	• กรรมการ • ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้น ร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	• ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) • กรรมการ • ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้น ร้อยละ 16.21 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
2. นางสาวอุมพร รัชต์ลักษณ์ภาคย์	• ผู้ถือหุ้น ถือหุ้น ร้อยละ 15 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	• กรรมการ • ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้น ร้อยละ 13.16 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชต์ลักษณ์ภาคย์ ถ.รัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร. 02-541-4642 แฟกซ์ 02-938-9873

www.sena.co.th

3. ลักษณะการทำรายการ

- ประเภทรายการ
เช่าอาคารสำนักงาน
(รายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ไม่เกิน 3 ปี)
- อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า
พื้นที่ที่ตั้ง : อาคารสำนักงานและอาคารจอดรถ รายละเอียดดังนี้
- อาคารสำนักงาน 14 ชั้น พื้นที่ประมาณ 4,096 ตร.ม.
เลขที่ 448 ซอยรัชดาภิเษก 26 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร และ
- อาคารจอดรถ 10 ชั้น พื้นที่ประมาณ 9,300 ตร.ม.เลขที่ 536 ซอย
รัชดาภิเษก 26 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร
- อายุสัญญาเช่า
2 เดือน 26 วัน
- ระยะเวลาการเช่า
วันที่ 6 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2568
- อัตราค่าเช่า
ค่าเช่า 16,059,148.39 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า
- เงื่อนไขการชำระเงิน
ตามที่ตกลงกันตามสัญญา
- เกณฑ์การกำหนดราคา
คิดอัตราค่าเช่าสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าของพื้นที่สำนักงาน
บริเวณใกล้เคียง
- วัตถุประสงค์ในการเช่า
เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานของบริษัทฯ

4. มูลค่ารวมของรายการ ขนาดรายการ และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมรายการ

มูลค่ารวมรายการ

มูลค่าของค่าเช่า รวม 16,059,148.39 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า 2 เดือน 26 วัน
โดยคิดค่าเช่าเดือนละ 5,657,200 บาทต่อเดือน รายละเอียดดังนี้

ระยะเวลาเช่า	ค่าเช่า
6 มีนาคม 2568 ถึง 31 พฤษภาคม 2568 (26 วัน)	4,744,748.39
ค่าเช่า 5,657,200/31วัน =182,490.32 (รายวัน)	
ค่าเช่ารายวัน 182,490.32 x 26 วัน= 4,744,748.39	
เดือนเมษายน 2568	5,657,200.00
เดือนพฤษภาคม 2568	5,657,200.00
รวมค่าเช่า	16,059,148.39



ขนาดรายการ

ร้อยละ 0.21 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{มูลค่าของรายการ}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ}} \times 100 \\ &= \frac{16,059,148.39}{7,824,711,404} \times 100 \\ &= \text{ร้อยละ 0.21} \end{aligned}$$

หมายเหตุ: NTA บริษัท = สินทรัพย์รวม - หนี้สิน - สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สินทรัพย์เงินได้รอตัดบัญชี

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ดังนั้น เมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวภายใต้ประกาศเรื่องรายการเกี่ยวโยงกันข้างต้นมีขนาดรายการ ร้อยละ 0.21 ซึ่งขนาดรายการเกินกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดกลาง และบริษัทฯ ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ในระหว่าง 6 เดือน ก่อนหน้าการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงทำให้ขนาดรายการที่เกิดขึ้นมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 0.21 ซึ่งขนาดรายการเกินกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA) จึงเข้าข่ายรายการขนาดกลาง ดังนั้น ฝ่ายจัดการสามารถเข้าทำรายการได้ โดยผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร และบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นายธีรวัฒน์ รัชฎาลักษณ์ภาคย์ และนางสาวอุมาพร รัชฎาลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย มิได้ออกเสียงในวาระนี้



6. ความเห็นของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากได้มีกำหนดระยะเวลาเช่าและอัตราค่าเช่าที่ชัดเจน รวมถึงผู้ให้เช่าคิดอัตราค่าเช่าให้บริษัทฯ ตามสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน จึงมีสมเหตุผลผลในการทำรายการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท

ส่วนงานกำกับดูแลกิจการ

โทร .02-541-4642 ต่อ 10407

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัชฎ์ลักษณะถาวร ถ.รัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร. 02-541-4642 แฟกซ์ 02-938-9873

www.sena.co.th