



ที่ IR 2025.013

วันที่ 15 พฤษภาคม 2568

เรื่อง แจ้งการเข้าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัท (รายการเกี่ยวโยงกัน ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 มีมติอนุมัติเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 3 ปี ระยะสั้น ซึ่งตกลงเช่าอาคารเพื่อเป็นสำนักงาน กับ บริษัท พลังมวลชน จำกัด (“พลังมวลชน”) โดยมีนายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ และ นางสาวอุมพร รัชต์ลักษณ์ภาคย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของพลังมวลชน ถือเป็นคนละเกี่ยวโยงกัน โดยการเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นการเข้าทำรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทจดทะเบียน เนื่องจากนายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ เป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และนางสาวอุมพร รัชต์ลักษณ์ภาคย์ เป็น กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2571 รายละเอียด ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ 1 มิถุนายน 2568

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

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

พลังมวลชนมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SENA โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ความสัมพันธ์ใน พลังมวลชน	ความสัมพันธ์ใน บริษัทฯ
1. นายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	● 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
- อาคารสำนักงาน 7 ชั้น พื้นที่ประมาณ 1,044.41 ตร.ม.
เลขที่ 522 ซอยรัชดาภิเษก 28 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร และ
- อาคารจอดรถ 10 ชั้น พื้นที่ประมาณ 9,300 ตร.ม.
เลขที่ 536 ซอยรัชดาภิเษก 26 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
- อายุสัญญาเช่า
3 ปี
- ระยะเวลาการเช่า
วันที่ 1 มิถุนายน 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2571
- อัตราค่าเช่า
ค่าเช่า 226,218,456 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า
- เงื่อนไขการชำระเงิน
ตามที่ตกลงกันตามสัญญา
- เกณฑ์การกำหนดราคา
คิดอัตราค่าเช่าสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าของพื้นที่สำนักงาน
บริเวณใกล้เคียง
- วัตถุประสงค์ในการเช่า
เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานของบริษัทฯ

4. มูลค่ารวมของรายการ ขนาดรายการ และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมรายการ

มูลค่ารวมรายการ

มูลค่าของค่าเช่า รวม 226,218,456 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี
โดยคิดค่าเช่าเดือนละ 6,283,846 บาท รายละเอียดดังนี้

อาคาร	ค่าเช่า 3 ปี (36 เดือน)
1. อาคาร 448 พื้นที่ 4,096 ตร.ม. ค่าเช่า 700 บาท/ตร.ม. คิดเป็น 2,867,200 บาท/เดือน	103,219,200
2. อาคาร 522 พื้นที่ 1,044.41 ค่าเช่า 600 บาท/ตร.ม. คิดเป็น 626,646 บาท/เดือน	22,559,256
3. อาคารจอดรถ พื้นที่ 9,300 ตร.ม. ค่าเช่า 300 บาท/ตร.ม. คิดเป็น 2,790,000 บาท/เดือน	100,440,000
<u>รวมค่าเช่า</u>	<u>226,218,456</u>

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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



ขนาดรายการ

ร้อยละ 2.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ดังนี้

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{มูลค่าของรายการ}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ}} \times 100 \\ &= \frac{226,218,456}{7,965,101,800} \times 100 \\ &= \text{ร้อยละ 2.84} \end{aligned}$$

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

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

ดังนั้น เมื่อพิจารณาขนาดรายการเกี่ยวโยง ประเภทรายการเช่าหรือให้เช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ดังกล่าว ภายใต้ประกาศเรื่องรายการเกี่ยวโยงกันข้างต้นมีขนาดรายการร้อยละ 2.84 ซึ่งขนาดรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท แต่ไม่เกิน ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ซึ่ง ถือเป็นรายการขนาดใหญ่ และบริษัทฯ มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ในระหว่าง 6 เดือน ก่อนหน้าการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงทำให้ขนาดรายการที่เกิดขึ้นมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 3.06 ซึ่งขนาดรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA) จึงเข้าข่าย รายการขนาดใหญ่ ดังนั้น ฝ่ายจัดการสามารถเข้าทำรายการได้ โดยผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นายธีรวัฒน์ รัชฎลักษณ์ภาคย์ และนางสาวอุมาพร รัชฎลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย มีได้ออกเสียงในวาระนี้

6. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการได้พิจารณาและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากได้มีกำหนดระยะเวลาเช่าและ อัตราค่าเช่าที่ชัดเจน รวมถึงผู้ให้เช่าคิดอัตราค่าเช่าเทียบเคียงกับพื้นที่สำนักงานบริเวณใกล้เคียง จึงมีความสมเหตุสมผล ในการทำรายการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th



จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)
รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท

ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ
โทร .02-541-4642 ต่อ 10407