



ที่ IR 2568.017

วันที่ 30 กันยายน 2568

เรื่อง แจ้งการเช่าที่ดินของ บริษัท เสนา รีฟอเรสต์เทชน จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ในการดำเนินโครงการปลูกป่า เพื่อประโยชน์ด้านคาร์บอนเครดิต (รายการเกี่ยวโยงกัน ประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 19/2568 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2568 มีมติอนุมัติเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 3 ปี ระยะสั้น โดย บริษัท เสนา รีฟอเรสต์เทชน จำกัด (“เสนา รีฟอเรสต์เทชน”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด (“เสนา กรีน เอนเนอร์ยี”) ถือหุ้นร้อยละ 99.97 และเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ตกลงเช่าที่ดินในการดำเนินโครงการปลูกป่า เพื่อประโยชน์ด้านคาร์บอนเครดิต กับ บริษัท เอชชายสร้างสรร จำกัด (“เอชชายสร้างสรร”) และบริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด (“พัทยา คันทรี คลับ”) ซึ่งมีนายธีรวัฒน์ รัชฎลักษณ์ภาคย์ นางสาวเกษรา รัชฎลักษณ์ภาคย์ และนางสาวอุมพร รัชฎลักษณ์ภาคย์ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ เอชชายสร้างสรร และมีนายธีรวัฒน์ รัชฎลักษณ์ภาคย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ พัทยา คันทรี คลับ

โดยการเข้าทำรายการทั้ง 2 รายการ ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทจดทะเบียน เนื่องจาก นายธีรวัฒน์ รัชฎลักษณ์ภาคย์ นางสาวเกษรา รัชฎลักษณ์ภาคย์ และนางสาวอุมพร รัชฎลักษณ์ภาคย์ เป็น ผู้บริหาร กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2571 รายละเอียดดังนี้

1. บริษัท เสนา รีฟอเรสต์เทชน จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) เช่าที่ดิน กับ บริษัท เอชชายสร้างสรร จำกัด ขนาด 176.51 ไร่ มูลค่ารวม 529,530 บาท
2. บริษัท เสนา รีฟอเรสต์เทชน จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) เช่าที่ดิน กับ บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด ขนาด 434.52 ไร่ มูลค่ารวม 1,303,560 บาท

1. ลักษณะการทำรายการ

- 1) บริษัท เสนา รีฟอเรสต์เทชน จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) เช่าที่ดิน กับ บริษัท เอชชายสร้างสรร จำกัด
รายละเอียด ดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

1.1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

1 ตุลาคม 2568

1.2) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

- ผู้เช่า บริษัท เสนา รีฟอเรสต์เทชั่น จำกัด (“เสนา รีฟอเรสต์เทชั่น”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ (บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ถือหุ้น บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด (“เสนา กรีน เอนเนอร์ยี”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย เสนา กรีน เอนเนอร์ยี ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัทฯ ถือหุ้น เสนา รีฟอเรสต์เทชั่น ในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ)
- ผู้ให้เช่า บริษัท เอชชายสร้างสรร จำกัด (“เอชชายสร้างสรร”)
- ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
เสนา รีฟอเรสต์เทชั่น ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ ทำรายการกับ เอชชายสร้างสรร ซึ่งมีกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

ตารางความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ชื่อ-นามสกุล	บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์	บจก. เสนา รีฟอเรสต์เทชั่น	บจก. เอชชายสร้างสรร
1. นายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณะภาคย์	- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) - กรรมการ - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้น ร้อยละ 16.21	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น ถือหุ้นร้อยละ 0.01	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 70
2. นางสาวเกษรา รัชต์ลักษณะภาคย์	- กรรมการผู้จัดการ - กรรมการ - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้น ร้อยละ 14.14	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น ถือหุ้นร้อยละ 0.01	กรรมการ
3. นางสาวอุมาพร รัชต์ลักษณะภาคย์	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้น ร้อยละ 13.16	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น ถือหุ้นร้อยละ 0.01	ผู้ถือหุ้น ถือหุ้นร้อยละ 15

1.3) ลักษณะการทำรายการ

- ประเภทรายการ รายการที่เกี่ยวข้องกัน
ประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 3 ปี
- อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า พื้นที่/ที่ตั้ง:
ตำบลคำพราน อำเภอวังม่วง จังหวัดสระบุรี
รวม 176.51 ไร่

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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



- อายุสัญญาเช่า 3 ปี
- ระยะเวลาการเช่า วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2571
- อัตราค่าเช่า ค่าเช่า 529,530 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี (ที่ดิน 176.51 ไร่ คิดค่าเช่าไร่ละ 1,000 บาท รวม 176,510 บาท/ปี) ซึ่งไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- เงื่อนไขการชำระเงิน ตามที่ตกลงกันในสัญญา
- เกณฑ์การกำหนดราคา คิดอัตราค่าเช่าสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานบริเวณใกล้เคียง
- วัตถุประสงค์ในการเช่า เพื่อเป็นการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้ เสนา รีฟอเรสต์เทชั่น ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม

2) บริษัท เสนา รีฟอเรสต์เทชั่น จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) เข้าที่ดิน กับ บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด
รายละเอียด ดังนี้

2.1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ 1 ตุลาคม 2568

2.2) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

- ผู้เช่า บริษัท เสนา รีฟอเรสต์เทชั่น จำกัด (“เสนา รีฟอเรสต์เทชั่น”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ

(บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ถือหุ้น บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด (“เสนา กรีน เอนเนอร์ยี”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย เสนา กรีน เอนเนอร์ยี ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัทฯ ถือหุ้น เสนา รีฟอเรสต์เทชั่น ในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ)

- ผู้ให้เช่า บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด (“พัทยา คันทรี คลับ”)
- ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ เสนา รีฟอเรสต์เทชั่น ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ ทำรายการกับ พัทยา คันทรี คลับ ซึ่งมีกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตารางความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ชื่อ-นามสกุล	บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์	บจก. เสนา รีฟอร์เรสท์เทชั่น	บจก. พัทยา คันทรี คลับ
1. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) - กรรมการ - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้น ร้อยละ 16.21	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น ถือหุ้นร้อยละ 0.01	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 44.94

2.3) ลักษณะการทำรายการ

- ประเภทรายการ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน
ประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 3 ปี
- อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า
พื้นที่/ที่ดิน:
55 หมู่ 2 ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง
จังหวัดชลบุรี
รวม 434.52 ไร่
3 ปี
วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2571
ค่าเช่า 1,303,560 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี
(ที่ดิน 434.52 ไร่ คิดค่าเช่าไร่ละ 1,000 บาท
รวม 434,520 บาท/ปี) ซึ่งไม่รวมภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง
ตามที่ตกลงกันในสัญญา
คิดอัตราค่าเช่าสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าของพื้นที่
สำนักงานบริเวณใกล้เคียง
เพื่อเป็นการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้ เสนา
รีฟอร์เรสท์เทชั่น ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม
- อายุสัญญาเช่า
- ระยะเวลาการเช่า
- อัตราค่าเช่า
- เงื่อนไขการชำระเงิน
- เกณฑ์การกำหนดราคา
- วัตถุประสงค์ในการเช่า



2. มูลค่ารวมของรายการ ขนาดรายการ และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมรายการ

การเข้าทำรายการทั้ง 2 รายการมี มูลค่ารวมของรายการ ขนาดรายการ และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมรายการ ดังนี้

มูลค่ารวมรายการที่ 1

มูลค่าค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 529,530 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี
โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ค่าเช่า 1 ปี 176,510 บาท

- ค่าเช่า 3 ปี 529,530 บาท

ขนาดรายการ

ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ดังนี้

$$= \frac{\text{มูลค่าของรายการ}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ}} \times 100$$

$$= \frac{529,530}{7,873,684,703} \times 100$$

$$= \text{ร้อยละ 0.01}$$

มูลค่ารวมรายการที่ 2

มูลค่าค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 1,303,560 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ค่าเช่า 1 ปี 434,520 บาท

- ค่าเช่า 3 ปี 1,303,560 บาท

ขนาดรายการ

ร้อยละ 0.02 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ดังนี้

$$= \frac{\text{มูลค่าของรายการ}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ}} \times 100$$

$$= \frac{1,303,560}{7,873,684,703} \times 100$$

$$= \text{ร้อยละ 0.02}$$

หมายเหตุ: NTA บริษัทฯ = สินทรัพย์รวม - หนี้สิน - สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สินทรัพย์เงินได้รอตัดบัญชี - สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน



การเข้าทำรายการทั้ง 2 รายการดังกล่าว ถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี เนื่องจาก เซนา รีฟอเรนซ์เทชั่น ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ เข้าทำรายการกับ เอชเอสสร้างสรร และพัทยาคันทรี คลับ ซึ่งมีกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ดังนั้น เมื่อพิจารณาขนาดรายการทั้ง 2 รายการ ภายใต้ประกาศเรื่องรายการเกี่ยวโยงกันข้างต้น มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.03 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) และบริษัทฯ ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ในระหว่าง 6 เดือน ก่อนหน้าการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงทำให้ขนาดรายการที่เกิดขึ้นมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.03 ซึ่งขนาดรายการเกินกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 0.3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ จึงเข้าข่ายรายการขนาดกลาง ดังนั้น ฝ่ายจัดการสามารถเข้าทำรายการดังกล่าวโดยไม่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร และบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นายธีรวัฒน์ รัชญลักษณ์ภาคย์ และ นางสาวเกษรา รัชญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการบริหารที่มีส่วนได้เสีย มิได้ออกเสียงในวาระนี้

4. ความเห็นของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการได้พิจารณาและมีความเห็นว่า เพื่อให้ เซนา รีฟอเรนซ์เทชั่น ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจปลูกป่าเพื่อประโยชน์ด้านคาร์บอนเครดิตได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามนโยบายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน ดังนั้น จึงมีความสมเหตุสมผลต่อการเข้าทำรายการทั้ง 2 รายการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท

ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ

โทร .02-541-4642 ต่อ 10407

บริษัท เซนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th