



เลขที่ IR 2019.00051

วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562

เรื่อง การเข้าร่วมลงทุนกับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.)
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 5/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2561 เวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุมวิภาวดี อาคารรัฐสภาชั้นที่ 12 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 ได้มีมติเห็นชอบมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารเป็นผู้ดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องการลงทุนในการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ และ/หรือการลงทุน สำหรับโครงการร่วมทุน รวมถึงมีอำนาจดำเนินการใดๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดตั้งบริษัทใหม่ และการลงทุนของบริษัทใหม่ เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัทฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัทดังต่อไปนี้ (1) บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ13 จำกัด (“เสนา เอ13”) (2) บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ14 จำกัด (“เสนา เอ14”) (3) บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ16 จำกัด (“เสนา เอ16”) และ (4) บริษัท ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49 ดังนั้นบริษัทฯ ขอแจ้งการร่วมลงทุน โดยมีรายละเอียดของรายการ ดังต่อไปนี้

1. **การร่วมทุนในเสนา เอ13** มีกระบวนการดังนี้

- (1) เสนา เอ13 จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 249,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็น 250,000,000 บาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 2,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- (2) บริษัทฯ จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน เสนา เอ13 จำนวน 1,265,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.80% ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 126,500,100 บาท
- (3) บริษัทฯ จะสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในเสนา เอ13 ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 1,224,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.20 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 122,499,900 บาท เพื่อให้ฮันคิวสามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจากเสนา เอ13 ในจำนวน 1,224,999 หุ้น ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุนฮันคิวจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของเสนา เอ13

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภาชั้นที่ 12 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th

ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในเสนา เอ13 ภายหลังการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนและการสละสิทธิ์ดังกล่าวของบริษัทฯ จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจากเดิมที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ		ก่อนการร่วมทุน	หลังการร่วมทุน
ชื่อบริษัทร่วมทุน	:	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ13 จำกัด	บริษัท เสนา เอชเอชพี 10 จำกัด
ทุนจดทะเบียน	:	ทุนจดทะเบียนแรกตั้ง 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	ทุนจดทะเบียน 250,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
โครงสร้างการถือหุ้น	:	บริษัทฯ ถือหุ้น 100.00%	บริษัทฯ ถือหุ้น 51.00% ฮันคิว ถือหุ้น 49.00% นางสาวเกษรา ถือหุ้น 0.00%
โครงสร้างกรรมการ	:	1. นาย ธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 2. น.ส. เบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 3. น.ส. เกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์	1. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ 2. นางสาวศิวินันท์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 3. นายมาชาธิโกะ ไทตะ 4. นายเคอิจิ โอกาโมโตะ

2. การร่วมทุนในเสนา เอ14 มีกระบวนการดังนี้

- (1) เสนา เอ14 จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 699,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็น 700,000,000 บาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 6,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- (2) บริษัทฯ จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน เสนา เอ14 จำนวน 3,560,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.93 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 356,000,100 บาท
- (3) บริษัทฯ จะสละสิทธิ์การซื้อหุ้นเพิ่มทุนในเสนา เอ14 ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 3,429,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.07 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 342,999,900 บาท เพื่อให้ฮันคิวสามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจากเสนา เอ14 ในจำนวน 3,429,999 หุ้น ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุนฮันคิวจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของเสนา เอ14

ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในเสนา เอ14 ภายหลังการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนและการสละสิทธิ์ดังกล่าวของบริษัทฯ จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจากเดิมที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

รายการ		ก่อนการร่วมทุน	หลังการร่วมทุน
ชื่อบริษัทร่วมทุน	:	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ14 จำกัด	บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด
ทุนจดทะเบียน	:	ทุนจดทะเบียนแรกตั้ง 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	ทุนจดทะเบียน 700,000,000 บาท แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญ จำนวน 7,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
โครงสร้างการถือหุ้น	:	บริษัทฯ ถือหุ้น 100.00%	บริษัทฯ ถือหุ้น 51.00% ฮันคิว ถือหุ้น 49.00% นางสาวเกษรา ถือหุ้น 0.00%
โครงสร้างกรรมการ	:	1. นาย ธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 2. น.ส. เบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 3. น.ส. เกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์	1. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ 2. นางสาวศิวินันท์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 3. นายมาซาฮิโกะ โทดะ 4. นายเคอิจิ โอกาโมโตะ

3. การร่วมทุนในเสนา เอ16 มีกระบวนการดังนี้

- (1) เสนา เอ16 จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 599,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็น 600,000,000 บาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 5,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- (2) บริษัทฯ จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน เสนา เอ16 จำนวน 3,050,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.92 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 305,000,100 บาท
- (3) บริษัทฯ จะสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในเสนา เอ16 ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 2,939,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.08 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 293,999,900 บาท เพื่อให้ฮันคิวสามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจากเสนา เอ16 ในจำนวน 2,939,999 หุ้น ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุนฮันคิวจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของเสนา เอ16

ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในเสนา เอ16 ภายหลังจากจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนและการสละสิทธิดังกล่าวของบริษัทฯ จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจากเดิมที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายการ		ก่อนการร่วมทุน	หลังการร่วมทุน
ชื่อบริษัทร่วมทุน	:	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ16 จำกัด	บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด
ทุนจดทะเบียน	:	ทุนจดทะเบียนแรกตั้ง 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	ทุนจดทะเบียน 600,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 6,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
โครงสร้างการถือหุ้น	:	บริษัทฯ ถือหุ้น 100.00%	บริษัทฯ ถือหุ้น 51.00% ฮันคิว ถือหุ้น 49.00% นางสาวเกษรา ถือหุ้น 0.00%
โครงสร้างกรรมการ	:	1. นาย ธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 2. น.ส. เบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 3. น.ส. เกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์	1. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ 2. นางสาวศิวินันท์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 3. นายมาชาฮีโกะ โทตะ 4. นายเคอิจิ โอคาโมโตะ

4. การร่วมทุนในบจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ มีกระบวนการดังนี้

บริษัทฯ จะจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 1,607,200 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ ให้แก่ ฮันคิว ในราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมด จำนวน 160,720,000 บาท

ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ ภายหลังจากจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญดังกล่าวของบริษัทฯ จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจากเดิมที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ		ก่อนการร่วมทุน	หลังการร่วมทุน
ชื่อบริษัทร่วมทุน	:	บริษัท ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท เสนา เอชเอชพี 8 จำกัด
ทุนจดทะเบียน	:	ทุนจดทะเบียน 328,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,280,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	ทุนจดทะเบียน 328,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,280,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
โครงสร้างการถือหุ้น	:	บริษัทฯ ถือหุ้น 100.00%	บริษัทฯ ถือหุ้น 51.00% ฮันคิว ถือหุ้น 49.00% นางสาวเกษรา ถือหุ้น 0.00%

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายการ		ก่อนการร่วมทุน	หลังการร่วมทุน
โครงสร้างกรรมกร	:	1. นาย ธีรวัฒน์ ธีรวัฒนภักดี 2. น.ส. เบญญาลักษณ์ ธีรวัฒนภักดี 3. น.ส. เกษรา ธีรวัฒนภักดี	1. นางสาวเกษรา ธีรวัฒนภักดี 2. นางสาวศิวินันท์ ธีรวัฒนภักดี 3. นายมาชาธิโกะ โทตะ 4. นายเคอิจิ โอคาโมโตะ

อนึ่ง รายการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเสนา เอ13, เสนา เอ14 และเสนา เอ16 ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.64 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนโดยเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้มาสูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งถือเป็นขนาดรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดของรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาจะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 20.30 (ขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน) จึงจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวคือ ขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่คำนวณขนาดรายการในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาจะมีขนาดรายการดังนี้

ที่	รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	ขนาดรายการได้มา (ร้อยละ)	วันที่มีมติ คณะกรรมการบริษัท/ คณะกรรมการบริหาร
1.	อนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อย “เสนา เอ 12”	1.00	0.01	17 กันยายน 2561
2.	อนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์คอร์ป (รายการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเสนา เอ11 และเสนา เอ12)	559.00	4.69	5 ตุลาคม 2561
3.	การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พรราว วานิจ จำกัด	403.04	3.40	30 พฤศจิกายน 2561
4.	อนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อย “เสนา เอ 13, เสนา เอ 14, เสนา เอ 15”	4.00	0.03	30 พฤศจิกายน 2561

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

ที่	รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย	มูลค่า รายการ (ล้านบาท)	ขนาด รายการได้มา (ร้อยละ)	วันที่มีมติ คณะกรรมการบริษัท/ คณะกรรมการบริหาร
	และ เสนา เอ 16 ”			
5.	อนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อย “เสนา เอ 17”	1.00	0.01	12 ธันวาคม 2561
6.	การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	654.15	5.52	10 มกราคม 2562
7	อนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์คอร์ป (รายการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเสนา เอ13, เสนา เอ14 และ เสนา เอ16)	787.50	6.64	8 กุมภาพันธ์ 2562
	รวม	2,409.69	20.30	

นอกจากนี้ การสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเสนา เอ13, เสนา เอ14, เสนา เอ16 และจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ เป็นรายการจำหน่ายไปตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปโดยมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 7.76 โดยอ้างอิงงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และเมื่อพิจารณารายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาจะมีขนาดรายการจำหน่ายไปรวมเท่ากับร้อยละ 12.28 ดังนั้น การเข้าทำรายการจึงไม่เข้าข่ายรายการที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ทั้งนี้ รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่คำนวณขนาดรายการในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา มีขนาดรายการดังนี้

ที่	รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย	มูลค่า รายการ (ล้านบาท)	ขนาด รายการ ได้มา (ร้อยละ)	วันที่มีมติ คณะกรรมการ บริษัท/ คณะกรรมการ บริหาร
1.	การสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเสนา เอ11	195.92	1.64	5 ตุลาคม 2561
2.	การสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเสนา เอ12	342.86	2.88	5 ตุลาคม 2561
3.	การสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเสนา เอ13, เสนา เอ14 และเสนา เอ16	759.50	6.40	8 กุมภาพันธ์ 2562
4.	จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้	160.72	1.36	8 กุมภาพันธ์ 2562
	รวม	1,459.00	12.28	

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ทั้งนี้ รายการดังกล่าวข้างต้น ไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากอันควไม่ใช่นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องรายงานการร่วมทุนดังกล่าว ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศและการปฏิบัติการใด ๆ ของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560 ลงวันที่ 9 ตุลาคม 2560 เนื่องจากเป็นกรณีที่บริษัทจดทะเบียนมีการเข้าร่วมทุนกับบริษัทอื่นโดยสัดส่วนของการเข้าร่วมทุน ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัทที่เข้าร่วมทุน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์)

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารและเลขาธิการบริษัท

ส่วนงานกำกับดูแลกิจการ

โทร. 02-541-4642 ต่อ 10406

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐคุตม์เกษม ๓. รัชดาภิเษก สามเสนนอก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164

www.sena.co.th



สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

สารสนเทศการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
กรณีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ13 จำกัด
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ14 จำกัด และบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ16 จำกัด

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัท ฮันชิน ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันชิน”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนใน(1) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ13 จำกัด (“เสนา เอ13”) (2) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ14 จำกัด (“เสนา เอ14”) (3) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ16 จำกัด (“เสนา เอ16”) และ (4) บริษัท ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ส์”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49

ทั้งนี้ ในกระบวนการร่วมทุนกับฮันชินข้างต้น บริษัทฯ จะต้องจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเสนา เอ13, เสนา เอ14 และเสนา เอ16 ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.64 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนโดยเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้มาสูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งถือเป็นขนาดรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดของรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาจะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 20.30 (ขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน) จึงจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวคือ ขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th



สารสนเทศการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

1. **วันเดือนปีที่ตกลงเข้าทำรายการ**

บริษัทฯ จะดำเนินการเข้าร่วมลงทุนกับฮันคิวภายในปี2562

2. **คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน**

2.1 **ผู้ร่วมลงทุน**

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด
บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด
(Hankyu Hanshin Properties Corp.)

2.2 **ความสัมพันธ์**

ผู้ร่วมลงทุนไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ ระหว่างกัน และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

3. **ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ**

3.1 **ลักษณะโดยทั่วไปและประเภทของรายการ**

บริษัทฯ จะเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับบริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.) (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัทดังต่อไปนี้ (1) บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ13 จำกัด (“เสนา เอ13”) (2) บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ14 จำกัด (“เสนา เอ14”) (3) บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ16 จำกัด (“เสนา เอ16”) และ (4) บริษัท ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้”) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49 ดังนั้นบริษัทฯขอแจ้งการร่วมลงทุน โดยมีรายละเอียดของรายการ ดังต่อไปนี้

1. **การร่วมทุนในเสนา เอ13** มีกระบวนการดังนี้

- (1) เสนา เอ13 จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 249,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็น 250,000,000 บาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 2,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- (2) บริษัทฯ จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน เสนา เอ13 จำนวน 1,265,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.80% ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 126,500,100 บาท
- (3) บริษัทฯ จะสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในเสนา เอ13 ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 1,224,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.20 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th



122,499,900 บาท เพื่อให้ฮันคิวสามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจากเสนา เอ13 ในจำนวน 1,224,999 หุ้น ซึ่ง
 ภายหลังจากการเพิ่มทุนฮันคิวจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของเสนา เอ13

ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในเสนา เอ13 ภายหลังจากการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนและการสละสิทธิ์ดังกล่าว
 ของบริษัทฯ จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจากเดิมที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51
 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น	เดิม		ใหม่	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	9,997	99.97	1,274,999	51.00
นายธีรวิวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์	1	0.01	-	-
นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์	1	0.01	1	0.00
นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์	1	0.01	-	-
บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.)	-	-	1,225,000	49.00
รวม	10,000	100.00	2,500,000	100.00

2. การร่วมทุนในเสนา เอ14 มีกระบวนการดังนี้

- (1) เสนา เอ14 จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 699,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็น
 700,000,000 บาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 6,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- (2) บริษัทฯ จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน เสนา เอ14 จำนวน 3,560,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.93 ของจำนวนหุ้นเพิ่ม
 ทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 356,000,100 บาท
- (3) บริษัทฯ จะสละสิทธิ์การซื้อหุ้นเพิ่มทุนในเสนา เอ14 ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน
 3,429,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.07 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า
 342,999,900 บาท เพื่อให้ฮันคิวสามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจากเสนา เอ14 ในจำนวน 3,429,999 หุ้น ซึ่ง
 ภายหลังจากการเพิ่มทุนฮันคิวจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของเสนา เอ14

ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในเสนา เอ14 ภายหลังจากการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนและการสละสิทธิ์ดังกล่าว
 ของบริษัทฯ จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจากเดิมที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51
 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th



ชื่อผู้ถือหุ้น	เดิม		ใหม่	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	9,997	99.97	3,569,999	51.00
นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์	1	0.01	-	-
นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์	1	0.01	1	0.00
นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์	1	0.01	-	-
บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.)	-	-	3,430,000	49.00
รวม	10,000	100.00	7,000,000	100.00

3. การร่วมทุนในเสนา เอ16 มีกระบวนการดังนี้

- (1) เสนา เอ16 จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 599,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็น 600,000,000 บาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 5,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- (2) บริษัทฯ จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน เสนา เอ16 จำนวน 3,050,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.92 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 305,000,100 บาท
- (3) บริษัทฯ จะสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในเสนา เอ16 ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 2,939,999 หุ้นหรือคิดเป็นร้อยละ 49.08 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 293,999,900 บาท เพื่อให้ฮันคิวสามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจากเสนา เอ16 ในจำนวน 2,939,999 หุ้น ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุนฮันคิวจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของเสนา เอ16

ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในเสนา เอ16 ภายหลังจากจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนและการสละสิทธิดังกล่าวของบริษัทฯ จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจากเดิมที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น	เดิม		ใหม่	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	9,997	99.97	3,059,999	51.00
นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์	1	0.01	-	-
นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์	1	0.01	1	0.00
นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์	1	0.01	-	-
บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.)	-	-	2,940,000	49.00
รวม	10,000	100.00	6,000,000	100.00

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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



4. การร่วมทุนใน บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ มีกระบวนการดังนี้

บริษัทฯ จะจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 1,607,200 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ ให้แก่ ฮันคิว ในราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมด จำนวน 160,720,000 บาท

ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ ภายหลังจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญดังกล่าวของบริษัทฯ จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจากเดิมที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น	เดิม		ใหม่	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	3,279,998	100.00	1,672,799	51.00
นายธีรวัฒน์ ธีญลักษ์ณัฎฐ์ภาคย์	1	0.00	-	-
นางสาวเกษรา ธีญลักษ์ณัฎฐ์ภาคย์	1	0.00	1	0.00
บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (Hankyu Hanshin Properties Corp.)	-	-	1,607,200	49.00
รวม	3,280,000	100.00	3,280,000	100.00

3.2 การคำนวณขนาดของรายการ

รายการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเสนา เอ13, เสนา เอ14 และเสนา เอ16 ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.64 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนโดยเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้มาสูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งถือเป็นขนาดรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดของรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาจะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 20.30 (ขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน) จึงจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวคือ ขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

ทั้งนี้ มีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

- ข้อมูลทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	เสนา เอ13, เสนา เอ14 และ เสนา เอ16
สินทรัพย์รวม	11,859,440,575	เนื่องจาก เสนา เอ13 และ เสนา เอ16 เริ่ม จัดตั้งเมื่อ ธันวาคม 2561 และเสนา เอ14 เริ่มจัดตั้งเมื่อ พฤศจิกายน 2561 จึงยังไม่มี งบการเงิน
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12,814,704	
หนี้สินรวม	6,643,264,919	
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	66,362,027	
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ*	5,136,998,925	
กำไรสุทธิ	594,572,326	

*มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ(NTA) หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

- การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์คำนวณเปรียบเทียบ

หลักเกณฑ์	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	$\frac{\text{สัดส่วนการเข้าซื้อ (51\%) \times \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ เสนา เอ13, เสนา เอ14 และ เสนา เอ16}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท (5,137.00 ล้านบาท)}}$	ไม่สามารถคำนวณได้
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{สัดส่วนการเข้าซื้อ (51\%) \times \text{กำไรสุทธิของ เสนา เอ13, เสนา เอ14 และ เสนา เอ16}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท (594.57 ล้านบาท)}}$	ไม่สามารถคำนวณได้
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ชำระให้ (787.50 ล้านบาท)}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท (11,859.44 ล้านบาท)}}$	6.64%
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์}}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่มีการออกหุ้นใหม่
เกณฑ์สูงสุด		6.64%

นอกจากนี้ การสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเสนา เอ13, เสนา เอ14, เสนา เอ16 และจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้ เป็นรายการจำหน่ายไปตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปโดยมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 7.6 โดยอ้างอิงงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และเมื่อพิจารณารายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th

ผ่านมาจะมีขนาดรายการจำหน่ายไปรวมเท่ากับร้อยละ 12.28 ดังนั้น การเข้าทำรายการจึงไม่เข้าข่ายรายการที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

- การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์คำนวณเปรียบเทียบ กรณีการสละสิทธิของซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน เสนา เอ13, เสนา เอ14 และ เสนา เอ16

หลักเกณฑ์	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	$\frac{\text{สัดส่วนหุ้นเพิ่มทุนที่สละสิทธิ (49\%) \times \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ เสนา เอ13, เสนา เอ14 และ เสนา เอ16}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ (5,137.00 ล้านบาท)}}$	ไม่สามารถคำนวณได้
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{สัดส่วนหุ้นเพิ่มทุนที่สละสิทธิ(49\%) \times \text{กำไรสุทธิของ เสนา เอ13, เสนา เอ14 และ เสนา เอ16}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ (594.57 ล้านบาท)}}$	ไม่สามารถคำนวณได้
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทน (759.50 ล้านบาท)}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ(11,859.44 ล้านบาท)}}$	6.40%
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์}}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}}$	ไม่มีการออกหุ้นใหม่
เกณฑ์สูงสุด		6.40%

- การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์คำนวณเปรียบเทียบ กรณีการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้

หลักเกณฑ์	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	$\frac{\text{สัดส่วนการจำหน่ายเงินลงทุน (49\%) \times \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ (5,137.00 ล้านบาท)}}$	ไม่สามารถคำนวณได้
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{สัดส่วนการจำหน่ายเงินลงทุน(49\%) \times \text{กำไรสุทธิของ บจก.ท่าพระพร็อพเพอร์ตี้}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ (594.57 ล้านบาท)}}$	ไม่สามารถคำนวณได้
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทน (160.72 ล้านบาท)}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ (11,859.44 ล้านบาท)}}$	1.36%
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์}}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}}$	ไม่มีการออกหุ้นใหม่
เกณฑ์สูงสุด		1.36%

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

448 อาคารรัฐสภา ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 02-541-4642 (20 สาย) FAX : 02-541-5164



ทั้งนี้ การทำรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด
ทุนที่ ทจ. 21/2551 เนื่องจาก อันคว ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเสนา เอ13, เสนา เอ14 และ เสนา เอ16 รวมทั้งหมดจำนวน
7,875,003 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทโดยมีรายละเอียดดังนี้

- หุ้นสามัญเพิ่มทุนของเสนา เอ13 จำนวน 1,265,001 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นค่าหุ้นเพิ่ม
ทุน จำนวน 126,500,100 บาท
- หุ้นสามัญเพิ่มทุนของเสนา เอ14 จำนวน 3,560,001 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นค่าหุ้นเพิ่ม
ทุน จำนวน 356,000,100 บาทและ
- หุ้นสามัญเพิ่มทุนของเสนา เอ16 จำนวน 3,050,001 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นค่าหุ้นเพิ่ม
ทุน จำนวน 305,000,100 บาท

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเสนา เอ13, เสนา เอ14 และ เสนา เอ16 ทั้งหมดจำนวน 7,875,003
หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน 787,500,300 บาท ซึ่งเป็นราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของ
เสนา เอ13, เสนา เอ14 และ เสนา เอ16

6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของเสนา เอ13, เสนา เอ14,
เสนา เอ16

7. แหล่งที่มาของเงินทุนในการเข้าทำรายการ

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

8. กรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเกี่ยวข้องกัน

-ไม่มี-

บริษัท เสนาดิวเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th



9. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ**

คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าร่วมลงทุนกับ ฮันคิว เพื่อพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมร่วมกัน ซึ่งจะสามารถเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ ซึ่งมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

10. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 9**

- ไม่มี -

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

www.sena.co.th