

ที่ SENAJ 020/2565

วันที่ 28 กันยายน 2565

เรื่อง แจ้งรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (การขายที่ดินให้แก่บริษัทร่วมค้า)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 32/2565 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 ได้มีมติอนุมัติขายที่ดิน ให้แก่ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด (“เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1”) เนื้อที่ประมาณ 3,505 ตารางวา มูลค่ารวม 150,177,866 บาท และบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด (“เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4”) เนื้อที่ประมาณ 1,756.1 ตารางวา มูลค่ารวม 99,544,875 บาท ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัท บริษัทฯ จึงขอแจ้งรายละเอียดของการขายที่ดินให้แก่บริษัทร่วมค้า ดังนี้

1. การขายที่ดิน ให้แก่ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด

วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ ขายที่ดิน ให้แก่ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 มูลค่า 150,177,866 บาท โดยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด

ผู้ขาย : บริษัทฯ

ความสัมพันธ์ : บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 51

ลักษณะการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ ตกลงขายที่ดินให้แก่ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัทฯ ในมูลค่ารวม 150,177,866 บาท รายละเอียดดังนี้

(1) รายละเอียดที่ดิน รวมเนื้อที่ดินประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 5 ตารางวา (3,505 ตารางวา)

1.1 โฉนดเลขที่ 74677 เลขที่ดิน 284 หน้าสำรวจ 26418 ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินตามโฉนด 5 ไร่ 1 งาน 5.6 ตารางวา (2,105.6 ตารางวา) ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง

1.2 โฉนดเลขที่ 3482 เลขที่ดิน 132 หน้าสำรวจ 177 ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร บางส่วน เนื้อที่ดิน 3 ไร่ 1 งาน 99.4 ตารางวา (1,399.4 ตารางวา) ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง

(2) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การกำหนดราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยทั้งสองฝ่ายได้เจรจาตามความเหมาะสมและตกลงร่วมกันในการกำหนดราคาซื้อขาย

ประเภทและขนาดรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการขายที่ดิน ให้แก่ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด เข้าขายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.48 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปสูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งถือเป็นขนาดรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดของรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น X NTA ของ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 X 100}}{\text{NTA ของบริษัทฯ}}$	N/A	
2. ขนาดรายการตามเกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น X กำไรสุทธิของ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 X 100}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$	N/A	
3. ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{จำนวนเงินที่จ่ายหรือได้รับ X 100}}{\text{สินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ}}$	$\frac{150,177,866 \times 100}{6,057,051,000}$	2.48%
4. ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ X 100}}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}}$	N/A	

2. **การขายที่ดิน ให้แก่ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด**

วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ ขายที่ดิน ให้แก่ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 มูลค่า 99,544,875 บาท โดยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด

ผู้ขาย : บริษัทฯ

ความสัมพันธ์ : บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 51

ลักษณะการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ ตกลงขายที่ดิน ให้แก่ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัทฯ ในมูลค่ารวม 99,544,875 บาท รายละเอียดดังนี้

(1) รายละเอียดที่ดิน รวมเนื้อที่ดินประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 56.1 ตารางวา (1,756.1 ตารางวา)

1.1 โฉนดเลขที่ 21626 เลขที่ดิน 45 หน้าสำรวจ 10890 ตำบลบางแค อำเภอบางแค กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินตามโฉนด 2 ไร่ 3 งาน 64.6 ตารางวา (1,164.6 ตารางวา) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

1.2 โฉนดเลขที่ 19959 เลขที่ดิน 48 หน้าสำรวจ 10845 ตำบลบางแค อำเภอบางแค กรุงเทพมหานคร เฉพาะส่วนของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 591.5 ส่วน ใน 2,668.2 ส่วน คิดเป็นเนื้อที่ดิน 591.5 ตารางวา ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(2) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การกำหนดราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยทั้งสองฝ่ายได้เจรจาตามความเหมาะสมและตกลงร่วมกันในการกำหนดราคาซื้อขาย

ประเภทและขนาดรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการขายที่ดิน ให้แก่ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด เข้าขายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.64 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปสูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งถือเป็นขนาดรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดของรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{สัดส่วนการเช่าถือหุ้น} \times \text{NTA ของ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 X 100}}{\text{NTA ของบริษัทฯ}}$	N/A	
2. ขนาดรายการตามเกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{สัดส่วนการเช่าถือหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิของ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 X 100}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$	N/A	
3. ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{จำนวนเงินที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ}}$	$\frac{99,544,875 \times 100}{6,057,051,000}$	1.64%
4. ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}}$	N/A	

โดยเมื่อพิจารณารายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา จะมีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 7.38 ดังนั้น การเข้าทำรายการจึงไม่เข้าข่ายรายการที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ทั้งนี้ รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่คำนวณขนาดรายการในรอบระยะเวลา 6 เดือนมีขนาดรายการดังนี้

ที่	รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	ขนาดรายการจำหน่ายไปตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	ขนาดรายการจำหน่ายไปตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	วันที่มีมติคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร
1.	การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการคืนสภาพของบริษัทย่อย บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	1.00	3.90	0.02	16 มิถุนายน 2565
2.	การลดสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 และ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4	195.98	N/A	3.24	19 สิงหาคม 2565
3.	การขายที่ดินให้แก่ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 และ เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4	249.72	N/A	4.12	28 กันยายน 2565
รวมขนาดรายการ		446.70	3.90	7.38	

3. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ จากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ถือเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบร่วมค้า ซึ่งจะทำให้บริษัทใช้เงินลงทุนลดลงและกระจายความเสี่ยงในการลงทุนได้มากขึ้น อีกทั้ง บริษัทจะได้รับกระแสเงินสดจากการขายที่ดิน เพื่อนำมาเป็นเงินที่ใช้หมุนเวียนในการดำเนินการตามแผนงานต่อไป

4. ผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของบริษัทฯ

- ไม่มี -

5. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน

เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้สำหรับการขยายธุรกิจในอนาคต รวมทั้งการลงทุนในธุรกิจอื่นๆ

บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติกรใด ๆ ของ บริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560 เนื่องจากธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่บริษัทร่วมค้า ซึ่งเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวข้างต้น ไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาวอริกา บุญรอดชู-

ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน