

ที่ SENAJ 020/2565

วันที่ 28 กันยายน 2565

เรื่อง แจ้งรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (การขายที่ดินให้แก่บริษัทร่วมค้า) (แก้ไข)

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 ในกรณีนี้ เนื่องจากผู้ขายถือหุ้นในบริษัทที่ซื้อที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วย การกำหนดราคาซื้อขายจึงพิจารณาในภาพรวมทั้งมูลค่าตามบัญชีและเทียบเคียงราคาประเมินประกอบกับการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการพัฒนาโครงการคอนโดในทำเลดังกล่าว แล้วจึงกำหนดเป็นราคาขายที่ดินซึ่งไม่เกินไปกว่าราคาตลาด อ้างอิงจากราคาประเมิน เพื่อรักษาเสถียรภาพทางกำไรของทั้งผู้ขายที่ดินและผู้ซื้อที่ดิน

ราคาประเมิน บริษัท ทีเอ มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ราคาประเมินเฉลี่ย 65,862 บาท/ตรว. เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565

ราคาขาย เฉลี่ยตารางวาละ 42,847 บาท/ตรว. เป็นเงิน 150,177,866 บาท

ประเภทและขนาดรายการ

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

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น} \times \text{NTA ของ เซนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	N/A	
2. ขนาดรายการตามเกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิของ เซนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$	N/A	
3. ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{จำนวนเงินที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัท}}$	$\frac{150,177,866 \times 100}{6,057,051,000}$	2.48%
4. ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	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 โดยทั้งสองฝ่ายได้เจรจาตามความเหมาะสมและตกลงร่วมกันในการกำหนดราคาซื้อขายการกำหนดราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยทั้งสองฝ่ายได้เจรจาตามความเหมาะสมและตกลงร่วมกันในการกำหนดราคาซื้อขาย ในกรณีนี้ เนื่องจากผู้ขายถือหุ้นในบริษัทที่ซื้อที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วย การกำหนดราคาซื้อขายจึงพิจารณาในภาพรวมทั้งมูลค่าตามบัญชีและเทียบเคียงราคาประเมินประกอบกับการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการพัฒนาโครงการคอนโดในทำเลดังกล่าว แล้วจึงกำหนดเป็นราคาขายที่ดินซึ่งไม่เกินไปกว่าราคาตลาด อ้างอิงจากราคาประเมินเพื่อรักษาเสถียรภาพทางกำไรของทั้งผู้ขายที่ดินและผู้ซื้อที่ดิน

ราคาประเมิน บริษัท ทีไอ มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด จำกัด (ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ราคาประเมินเฉลี่ย 65,121 บาท/ตรว.
เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565

ราคาขาย เฉลี่ยตารางวาละ 56,685 บาท/ตรว. เป็นเงิน 99,544,875 บาท

ประเภทและขนาดรายการ

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

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

โดยเมื่อพิจารณารายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา จะมีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 7.38 ดังนั้น การเข้าทำรายการจึงไม่เข้าข่ายรายการที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามประกาศการขายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ทั้งนี้ รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่คำนวณขนาดรายการในรอบระยะเวลา 6 เดือนมีขนาดรายการดังนี้

ที่	รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	ขนาดรายการจำหน่ายไป ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	ขนาดรายการจำหน่ายไป ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	วันที่มีมติ คณะกรรมการบริษัท/ คณะกรรมการบริหาร
1.	การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการสิ้นสุดสภาพของบริษัทย่อย บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	1.00	3.90	0.02	16 มิถุนายน 2565
2.	การลดละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน 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

เป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบร่วมค้า ซึ่งจะทำให้บริษัทใช้เงินลงทุนลดลงและกระจายความเสี่ยงในการลงทุนได้มากขึ้น อีกทั้ง บริษัทจะได้รับกระแสเงินสดจากการขายที่ดิน เพื่อนำมาเป็นเงินที่ใช้หมุนเวียนในการทำธุรกิจอีกด้วย

4. ผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของบริษัทฯ

- ไม่มี -

5. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน

เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้สำหรับการขยายธุรกิจในอนาคต รวมทั้งการลงทุนในธุรกิจอื่นๆ

6. ความเห็นคณะกรรมการบริหาร

การเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งขนาดของรายการต่ำกว่า 15% และเป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริหาร มีมติเห็นชอบร่วมลงทุนซึ่งถือเป็นโอกาสทางธุรกิจที่ดี เพื่อวางแผนการเติบโตในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และถือเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน รวมถึงยังสามารถบริหารสภาพคล่องทางการเงินได้ดียิ่งขึ้นอีกด้วย จึงเห็นควรทำรายการดังกล่าว

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

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวข้างต้น ไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไข เพิ่มเติม)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาวอธิกา บุญรอดชู-

ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน