

วันที่ 1 มีนาคม 2567

เรื่อง แจ้งการเช่าอาคารสำนักงาน (รายการเกี่ยวโยงกัน ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 3 ปี)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 10/2567 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 3 ปี ระยะเวลา โดยตกลงเช่าอาคารสำนักงาน กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“SENA”) ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2570 รายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ 1 มีนาคม 2567
2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง
  - ผู้เช่า บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
  - ผู้ให้เช่า บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“SENA”)
  - ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ SENA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.72
3. ลักษณะการทำรายการ
  - ประเภทรายการ เช่าอาคารสำนักงาน (รายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 3 ปี)
  - อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า พื้นที่ 1,372 ตร.ม. ชั้น 1 ศูนย์การค้า โครงการเสนาเฟสต์ ที่ตั้ง: 542, 542/1-2 ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
  - อายุสัญญาเช่า 3 ปี
  - ระยะเวลาการเช่า วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2570
  - อัตราค่าเช่า ค่าเช่า 17,263,491.84 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี (479,541.44 บาท/ เดือน)
  - เงื่อนไขการชำระเงิน ตามที่ตกลงกันตามสัญญา
  - เกณฑ์การกำหนดราคา คิดอัตราค่าเช่าสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าของอาคารพาณิชย์/พื้นที่บริเวณใกล้เคียง
  - วัตถุประสงค์ในการเช่า เพื่อใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท

#### 4. มูลค่ารวมของรายการ ขนาดรายการ และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมรายการ

<u>มูลค่ารวมรายการ</u>	มูลค่าของค่าเช่า รวม 19,253,001.60 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี ได้แก่
	- ค่าเช่าและค่าบริการ 17,263,491.84 บาท
	- ค่าส่วนกลาง 1,989,509.76 บาท

<u>ขนาดรายการ</u>	ร้อยละ 0.53 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้
	= $\frac{\text{มูลค่าของรายการ}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ}} \times 100$
	= $\frac{19,253,001.60}{3,614,798,557} \times 100$
	= ร้อยละ 0.53

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

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ดังนั้น เมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวภายใต้ประกาศเรื่องรายการเกี่ยวโยงกันข้างต้นมีขนาดรายการร้อยละ 0.53 ซึ่งขนาดรายการเกินกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดกลาง และบริษัทฯ ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ในระหว่าง 6 เดือน ก่อนหน้าการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงทำให้ขนาดรายการที่เกิดขึ้นมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 0.53 ซึ่งเข้าข่ายรายการขนาดกลาง ดังนั้น ฝ่ายจัดการสามารถเข้าทำรายการได้ โดยผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร และบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 5. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ และนางวรรณิภา วุฒิวัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นตัวแทนของ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย มิได้ออกเสียงในวาระนี้

6. **ความเห็นของคณะกรรมการบริหาร**

การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ในการปฏิบัติงานของหลายฝ่าย และติดต่อกับคู่ค้า อีกทั้งมีความจำเป็นต่อการรองรับการเติบโตของธุรกิจและบุคลากรของบริษัท สำหรับอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเสมือนทำกับบุคคลภายนอก จึงมีสมเหตุสมผลในการทำรายการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวรรณิภา วุฒิวัดมน)

กรรมการ

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ