

ที่ SENX 004/2567

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 การจ่ายเงินปันผล การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการ
ได้มาซึ่งสินทรัพย์ การรับโอนกิจการทั้งหมดจาก บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด การซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์
ธัญญา จำกัด อนุมัติโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้างของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ("EJIP") และ
กำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 (แก้ไข 2)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เรื่องการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด และการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ของ
บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่
23 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 15.00 น. ณ ห้องประชุมอาคารรัฐลักษณะณาคย์ ชั้นที่ P เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสน
นอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 ที่ประชุมมีมติที่เป็นสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณานอุมติขงการเงินเฉพาะกิจการและ
งบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบและ
แสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว
 2. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินปันผล
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังต่อไปนี้
 - 2.1 รับทราบการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย จำนวน 2,291,316 บาท ซึ่งในปี 2565 บริษัทฯ โอน
ทุนสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสม บริษัทฯ จึงไม่มียอดยกมา
ของเงินสำรองตามกฎหมาย ดังนั้น บริษัทฯ จะมีทุนสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,291,316 บาท
 - 2.2 พิจารณานอุมติให้จ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงาน งวดวันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566
จำนวนประมาณ 34,818,000 บาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.008290 บาท
- ทั้งนี้ บริษัทฯ จะหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายสำหรับเงินได้จากเงินปันผลในอัตราตามที่กฎหมายกำหนด

โดยให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) และจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 21 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่ออนุมัติต่อไป

3. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 2 ท่าน กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งตามเดิมอีกวาระหนึ่ง ดังนี้

1	ดร.รพี	ม่วงนนท์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
2	ผศ.ดร.เกษรา	ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร

อนึ่ง เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแสดงถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน บริษัทฯ ถือเป็นแนวปฏิบัติที่จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถเหมาะสมที่จะเป็นตัวแทนในการทำหน้าที่กรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นั้น ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณารับเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ แต่อย่างใด

4. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2567 ดังนี้

ค่าตอบแทนกรรมการในรูปของเบี้ยประชุม

(1) การประชุมคณะกรรมการบริษัท

- ประธานกรรมการ	60,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการอิสระ	40,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการ	10,000 บาท/ครั้ง

(2) การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

-ประธานกรรมการตรวจสอบ	40,000 บาท/ครั้ง
-กรรมการตรวจสอบ	20,000 บาท/ครั้ง

(3) กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	20,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	10,000 บาท/ครั้ง

โดยประมาณการค่าตอบแทนกรรมการทั้งปี 2567 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,800,000 บาท

5. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	นามสกุล	ทะเบียนเลขที่	
1	นายโกมินทร์	ลินปราชญา	3675	และ/หรือ
2	นายเจษฎา	หังสพฤกษ์	3759	และ/หรือ
3	นายสุพจน์	มหันตชัยสกุล	12794	และ/หรือ
4	นางสาวกัญจน์วราห์	ศักดิ์ศรีบวร	13273	และ/หรือ
5	นางสาววรรณิการ์	วิภาณูรัตน์	7305	และ/หรือ
6	นายจิโรจ	ศิริโรโรจน์	5113	และ/หรือ
7	นางสาวนงลักษณ์	พัฒนบัณฑิต	4713	และ/หรือ
8	นางสุมนา	เสนีวงศ์ ณ อยุธยา	5897	และ/หรือ
9	นายวรพล	วิริยะกลพงศ์	11181	และ/หรือ
10	นายพจน์	อัครสันติชัย	4891	และ/หรือ
11	นายวิเชียร	ปรุงพาณิช	5851	และ/หรือ
12	นางสาวชมน	ชุ่นห้วน	11536	และ/หรือ
13	นางสาวบงกชรัฐ	สรวมศิริ	13512	และ/หรือ
14	นายธนาทิพย์	รักษ์เสถียรภาพ	13646	

แห่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 และพิจารณากำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชี สำหรับรอบปี 2567 ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,835,000 บาท

6. มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 พิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการเกี่ยวโยงกัน ในการเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน 2 แปลง ดังนี้

- 6.1 อนุมัติให้บริษัทฯ รับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) จาก บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด (“PG”) เพื่อได้มาซึ่งที่ดิน (ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) โฉนดเลขที่ 6391 ขนาด 36-2-53 ไร่ หรือ 14,653 ตารางวา (“**ที่ดินแปลงที่ 1**” หรือ “**ที่ดิน EBT**”) ที่มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 761,956,000.00 บาท (“**รายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1**”) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่เกินกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย
- 6.2 อนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อที่ดินแปลงที่ 2 โฉนดเลขที่ 15467 ขนาด 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา (“**ที่ดินแปลงที่ 2**” หรือ “**ที่ดินที่ซื้อขาย**”) จากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“SST” หรือ “**สินทรัพย์ธัญญา**”) ที่มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 146,016,000.00 บาท (“**รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2**”) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่เกินกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

โดยต่อไปนี้จะเรียกรวมกันว่า “การเข้าทำรายการฯ” ซึ่งมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 907,972,000.00 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ไม่เกินกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย และมีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ทั้งหมด ได้แก่ 1) สัญญาในการโอนกิจการทั้งหมด (“สัญญาโอนกิจการทั้งหมด”) กับ PG ซึ่งเป็นผู้โอน และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ SENX เนื่องจาก บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“SENA”) ถือหุ้นใน PG ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและถือหุ้นใน SENX ร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว และ 2) สัญญาซื้อขายที่ดิน (“สัญญาซื้อขายที่ดิน”) กับ SST ซึ่งเป็นผู้ขาย ทั้งนี้ SST มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ SENX แต่เนื่องจากนางปริญญ์วิมล ศิริธนนันท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) ของ SST เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA ซึ่งถือหุ้นใน SENX จำนวนร้อยละ 49.72 ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทย่อยของ SENA จึงต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ SENA ซึ่งกำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่าง SENA หรือบริษัทย่อยของ SENA ซึ่งรวมถึงบริษัทฯ กับ SST ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยในการทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันแล้ว มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 25.12 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ หรือคือมีมูลค่ารายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 25.49 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการให้ความเห็นสำหรับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามข้อ 6.1 และ ข้อ 6.2 ดังกล่าว

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 16.48 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 18.28 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการที่มีมูลค่ารายการมากกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 และไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องดำเนินการจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้น โดยไม่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์

อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก การรับโอนกิจการทั้งหมดจาก PG ถือเป็นรายการซื้อและรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่ง พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าทำรายการฯ ข้างต้น เข้าข่ายเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าว และการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ จะต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ในการนี้ บริษัทฯ จึงขอเรียนแจ้งรายละเอียดของการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน จากการเข้าทำรายการฯ โดยรายละเอียดของรายการปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ทั้งนี้ เนื่องจากการทำรายการเข้าซื้อที่ดินทั้ง 2 แปลงมีวัตถุประสงค์เพื่อนำที่ดินรพดพัฒนาดังกล่าวทั้ง 2 แปลง ไปประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นโครงการบ้านในระดับ Premium ในโครงการเดียวกัน ดังนั้น ในการนำเสนอวาระให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการทำรายการฯ บริษัทฯ จะเสนอรายละเอียดของการเข้าทำรายการฯ ให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณารายการซื้อที่ดินทั้งสองรายการควบคู่กัน แต่บริษัทฯ จะแยกการลงคะแนนเสียงออกเป็น 2 วาระย่อย โดยหาก**รายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1** ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะไม่

นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2 ต่อไป อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ รายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1 แต่รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2 ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเข้าทำ รายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1 ตามที่ได้รับอนุมัติต่อไป โดยจะพิจารณาจากผลประโยชน์ที่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับจากการเข้าทำโครงการเป็นสำคัญ

7. มีมติอนุมัติโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2567 (Employee Joint Investment Program “EJIP” No. 1/2024) ซึ่งเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 38/2561 เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2561 เรื่องการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ทำแผน และผู้บริหารแผน

เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6 (6) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สจ. 38/2561 ทางคณะกรรมการของบริษัทฯ จะส่งหนังสือรับรองต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 ดังกล่าว เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 7 ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สจ. 38/2561 โดยคณะกรรมการมีความเห็นว่าโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 เป็นโครงการลงทุนซื้อหุ้นสะสมของบริษัทฯ เป็นรายงวดเพื่อเป็นรูปแบบหนึ่งของการให้ผลตอบแทนกับพนักงานของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของโครงการ ดังนี้

เลขที่	รายการ	รายละเอียดโครงการ
1	วัตถุประสงค์ของโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> เป็นรูปแบบหนึ่งของการให้ผลตอบแทนแก่พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ที่เข้าร่วมโครงการ เพื่อธำรงรักษาพนักงานให้ทำงานอยู่กับกลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาวผ่านการดำเนินโครงการสะสมหุ้นของพนักงานร่วมกับกลุ่มบริษัทฯ เพื่อส่งเสริมความรู้สึกของพนักงานในการเป็นเจ้าของกิจการ ร่วมกับกับผู้ถือหุ้นท่านอื่นๆ ของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ผ่านการจูงใจพนักงานในการเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานให้เกิดการเติบโตอย่างยั่งยืนและบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจได้ในอนาคต เพื่อเสริมสร้างวินัยในการออมเงินให้กับพนักงาน
2	บริษัทที่เข้าร่วมโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567	บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
3	อายุโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 (รวม Silent Period)	ปี 4 นับตั้งแต่ เดือนพฤษภาคม 2567 สิ้นสุด เดือนเมษายน 2571

เลขที่	รายการ	รายละเอียดโครงการ
4	ระยะเวลาสมทบเงินโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567	1 ปี นับตั้งแต่ เดือนพฤษภาคม 2567 สิ้นสุด เดือนเมษายน 2568 โดยการสมทบเงิน EJIP ครั้งที่ 1/2567 จะจัดทำเป็นรายเดือน จำนวน 12 เดือน
5	ผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ	พนักงานและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่ผ่านทดลองงานและบรรจุเป็นพนักงานประจำ ทั้งนี้ ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6	สัดส่วนเงินลงทุนของพนักงาน	เงินสมทบของพนักงานและผู้บริหารผู้เข้าร่วมโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2566 จะแตกต่างกันเป็นรายบุคคล ขึ้นอยู่กับอัตราที่ผู้เข้าร่วมโครงการกำหนด โดยมีอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของเงินเดือนแต่ละเดือน
7	สัดส่วนเงินสะสมของบริษัท	บริษัทฯ จะจ่ายเงินสมทบดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ในแต่ละเดือน ณ วันที่บริษัทฯ จ่ายเงินเดือนให้แก่พนักงานและผู้บริหาร ของบริษัทที่เข้าร่วมโครงการ บริษัทฯ จะจ่ายเงินสมทบให้พนักงานและผู้บริหารของบริษัทที่เข้าร่วมโครงการ โดยขึ้นอยู่กับ ผลการปฏิบัติงานตาม KPI และตำแหน่ง / ระดับของผู้เข้าร่วมโครงการ - จำนวนงบประมาณในส่วนของพนักงานกับผู้บริหารของบริษัทที่เข้าร่วมโครงการ และในส่วนของบริษัทฯ จ่ายเงินสมทบรวมแล้วสูงสุดไม่เกิน 5,000,000 บาท
8	การซื้อหุ้นและการจัดสรรหุ้นให้กับผู้เข้าร่วมโครงการ	บริษัทฯ มอบหมายให้ บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด เป็นผู้ดำเนินการในโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 โดยจะนำเงินสมทบดังกล่าวข้างต้น เข้าซื้อหุ้นบริษัทฯ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขตามที่กำหนดในบันทึกข้อตกลงโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567
9	เงื่อนไขการถือครองหลักทรัพย์ (ระยะเวลาที่ไม่ขายหลักทรัพย์ได้ : Silent period / lock-on period)	พนักงานและผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ ที่เข้าร่วมโครงการจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการห้ามจำหน่ายไอออนหุ้น (Silent Period) อย่างเคร่งครัดนับตั้งแต่วันที่เริ่มโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 จนสิ้นสุดโครงการตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ <p>อนุญาตให้ขายหุ้นได้ ร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่สะสมทั้งหมดตั้งปีที่ 4 ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2570</p>

เลขที่	รายการ	รายละเอียดโครงการ
10	เงื่อนไขการออกจากโครงการ 1. กรณีผู้เข้าร่วมโครงการลาออกจากโครงการแต่ยังคงเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ 2. กรณีผู้เข้าร่วมโครงการลาออกจากกลุ่มบริษัทฯ 3. กรณีที่กลุ่มบริษัทฯ ปลดออก ไล่ออก เลิกจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เข้าร่วมโครงการและบริษัทฯ หยุดการสมทบเงินเข้าโครงการ - หุ้นของผู้เข้าร่วมโครงการ ยังคงอยู่ในระยะเวลาที่ไม่สามารถขายได้ (Silent Period) - ผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องคืนเงินให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ตามยอดเงินที่กลุ่มบริษัทฯ ได้จ่ายเงินสมทบไปทั้งหมด จนถึง วันที่ออกจากโครงการหรือก่อนวันที่พ้นสภาพการเป็นพนักงาน ภายใน 15 วัน - บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องแจ้งยอดเงินที่ผู้เข้าร่วมโครงการต้องคืนเงินในส่วนที่บริษัทสมทบภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่เข้าเงื่อนไขนั้น
	4. กรณีผู้เข้าร่วมโครงการเกษียณอายุ ทุพพลภาพ หรือเสียชีวิต	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เข้าร่วมโครงการและบริษัทฯ หยุดการสมทบเงินเข้าโครงการ - ให้หุ้นทั้งหมดตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เข้าร่วมโครงการ - ผู้เข้าร่วมโครงการไม่ต้องคืนเงินสัดส่วนที่บริษัทฯ สมทบ
11	ตัวแทนหลักทรัพย์และกำหนดการซื้อหุ้น	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

เงื่อนไขข้างต้นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขในสัญญาระหว่างบริษัท ผู้เข้าร่วมโครงการ และตัวแทนหลักทรัพย์ในการดำเนินการ

คณะกรรมการได้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้กำหนดเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ในสัญญาระหว่างบริษัท ผู้เข้าร่วมโครงการ และตัวแทนดำเนินการ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการ EJIP ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย ตัวแทนดำเนินการ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

8. มีมติอนุมัติวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 (Record Date) ในวันที่ 20 มีนาคม 2567 และกำหนดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ในวันที่พุธที่ 24 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ณ อาคารรัฐลักษณะณ์ภาคย์ ชั้น 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 และกำหนดวาระการประชุมเพื่อจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียน ดังต่อไปนี้

วาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566
- วาระที่ 2 รับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2566
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบประมาณการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผล จากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2566
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2567
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2567
- วาระที่ 7 พิจารณานุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567
- วาระที่ 8 พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จำนวน 2 รายการ ดังนี้
- วาระที่ 8.1 พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- วาระที่ 8.2 พิจารณานุมัติเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

อนึ่ง ตามที่บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เป็นการล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.senxgroup.com> นั้น ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 จึงไม่มีวาระเพิ่มเติมใด ๆ จากผู้ถือหุ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดเผยแพร่แก่นักลงทุนต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางวรรณิภา วุฒิวัดน์)

กรรมการ

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

**สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์เรื่องการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด และการซื้อที่ดินจาก บริษัท สินทรัพย์สัญญา จำกัด
ของ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)**

ตามที่ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “SENX”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX เพื่อพิจารณานุมัติการเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน 2 แปลง ได้แก่ 1) ที่ดิน โฉนดเลขที่ 6391 ขนาด 36-2-53 ไร่ หรือ 14,653 ตารางวา (“ที่ดินแปลงที่ 1” หรือ “ที่ดิน EBT”) โดยเป็นการได้มาผ่านการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer: EBT) ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด (“PG”) ที่มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 761,956,000.00 บาท (“รายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1”) และ 2) ที่ดิน โฉนดเลขที่ 15467 ขนาด 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา (“ที่ดินแปลงที่ 2” หรือ “ที่ดินที่ซื้อขาย”) จากบริษัท สินทรัพย์สัญญา จำกัด (“SST” หรือ “สินทรัพย์สัญญา”) ที่มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 146,016,000.00 บาท (“รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2”) โดยต่อไปนี้จะเรียกรวมกัน ว่า “การเข้าทำรายการฯ” ซึ่งมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 907,972,000.00 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ไม่เกินกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย และมีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ทั้งหมด ได้แก่ 1) สัญญาโอนกิจการทั้งหมด (“สัญญาโอนกิจการทั้งหมด”) กับ PG ซึ่งเป็นผู้โอนและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ SENX เนื่องจาก บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“SENA”) ถือหุ้นใน PG ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วและถือหุ้นใน SENX ร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว และ 2) สัญญาซื้อขายที่ดิน (“สัญญาซื้อขายที่ดิน”) กับ SST ซึ่งเป็นผู้ขาย ทั้งนี้ SST มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ SENX แต่เนื่องจากนางปริยัญญา ศรีธนนท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) ของ SST เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA ซึ่งถือหุ้นใน SENX จำนวนร้อยละ 49.72 ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทย่อยของ SENA จึงต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ SENA ซึ่งกำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่าง SENA หรือบริษัทย่อยของ SENA ซึ่งรวมถึงบริษัทฯ กับ SST ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยในการทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สืบเนื่องจาก ปัจจุบัน SENX มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพัฒนาทั้งหมด 22 โครงการ เป็นโครงการแนวราบร้อยละ 82 จากโครงการทั้งหมด ซึ่งมีระดับราคาขายอยู่ที่ 2 - 10 ลบ./หลัง ส่วนใหญ่เป็นทำเลที่อยู่ชานเมือง ซึ่งปัจจุบันโครงการระดับ 2-10 ลบ. มีการแข่งขันสูง และธนาคารเริ่มควบคุมการปล่อยสินเชื่อของลูกค้ากลุ่มนี้ ส่งผลให้ SENX ต้องปรับแผนการตลาดให้สอดคล้องสถานการณ์ สำหรับแผนการดำเนินธุรกิจในปีนี้เป็นของ SENX บริษัทฯมีแผนจะขยายพอร์ตโครงการแนวราบไปยังกลุ่มบ้าน Premium โดยการเปิดตัวแบรนด์ใหม่เพิ่มขึ้น เพื่อพัฒนาสินค้าเป็นบ้านเดี่ยว ที่ระดับราคาขาย 19 – 35 ลบ./หลัง ถือเป็นการขยายพอร์ตให้ครอบคลุมฐานลูกค้าที่กว้างมากขึ้น เพื่อกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจ ลูกค้ากลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มที่มีธุรกิจส่วนตัว เป็นเจ้าของกิจการ รายได้อยู่ที่ 320,000 – 500,000 บาท/เดือน ซึ่งเป็นฐานกลุ่มลูกค้าที่ SENX ยังไม่เคยเข้าถึงมาก่อน จึงเริ่มมองหาที่ดินในทำเลที่สามารถพัฒนาโครงการตามแผนกลยุทธ์ที่ได้วางไว้ และจากการสำรวจตลาด จึงมีความเห็นพ้องกันว่าทำเลรามอินทรา กม.9 มีความเหมาะสมที่จะซื้อมาเพื่อพัฒนาโครงการ Premium เพราะมีความสะดวกในการเดินทางและมีโครงการบ้านเดี่ยวในระดับราคาตั้งแต่ 10 ลบ./หลังขึ้นไปในทำเลนั้น หลายโครงการ ประกอบกับที่ดินแปลงดังกล่าว เป็นที่ดินรอพัฒนาอยู่ในโครงการ SENA PARK RESIDENCES ซึ่งมีสภาพแวดล้อมและสาธารณูปโภคที่พร้อมจะพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยวในระดับ Premium ได้ เพราะได้มีการพัฒนาประตูทางเข้าโครงการที่โดดเด่น ถนนการจราจร ออม สวนสาธารณะ ทางลัดได้สะพาน อีกทั้งในอาณาเขตที่ใกล้เคียงกับที่ดินแปลงดังกล่าว ยังมีโครงการบ้านในแบรนด์อื่นๆของกลุ่มบริษัทเสนาฯ ในระดับราคาที่แตกต่างกัน เพื่อส่งเสริมให้บรรยากาศ

เป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบ จึงเป็นเหตุให้เกิดการดำเนินการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการฯ เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวทั้ง 2 แปลง ซึ่งเป็นแปลงที่ดินที่อยู่ติดกัน

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องโยกกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน”) ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องโยกกันแล้ว มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 25.12 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ หรือก็จะมีมูลค่ารายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 25.49 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น ในการเข้าทำรายการฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการต่างๆ ดังนี้

- 1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าว โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน และ
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท ดิสคัฟเวอรี แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับการเข้ารายการฯ ในครั้งนี้

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 16.48 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ จะทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 18.28 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการที่มีมูลค่ารายการมากกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 และไม่มีกรออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องดำเนินการจัดทำรายงานและ

เปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้น โดยไม่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก PG ยังถือเป็นรายการซื้อและรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่ง พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (และที่ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าทำรายการฯ ข้างต้น เข้าข่ายเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าว และการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ จะต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ในกรณีนี้ บริษัทฯ จึงขอเรียนแจ้งรายละเอียดของการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน จากการเข้าทำรายการฯ ดังนี้

1. วัน / เดือน / ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการฯ ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ซึ่งกำหนดการประชุมในวันที่ 24 เมษายน 2567 และภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นผลสำเร็จ (ถ้ามี) ทั้งนี้ คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม ปี 2567

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

รายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1 (การรับโอนกิจการทั้งหมด)

ผู้รับโอนกิจการทั้งหมด : บริษัท เซ็นเอกซ์ จำกัด (มหาชน) (SENX)
ผู้โอนกิจการทั้งหมด : บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด (PG)
ความสัมพันธ์ : บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด (PG) เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ SENX เนื่องจาก บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SENA) ถือหุ้นใน PG ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว และถือหุ้นใน SENX ร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว
ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน)

รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2

ผู้ซื้อ : บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (SENX) ถือหุ้นโดย
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SENA) จำนวนร้อยละ 49.72
ผู้ขาย : บริษัท สินทรัพย์สัญญา จำกัด (SST)
● ก่อตั้ง : 9 มิถุนายน 2535

- ทุนจดทะเบียน : 250,000,000 บาท
- ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ผู้ถือหุ้น : นางปริญญญา ศรีชนนันทน์ 249,999 หุ้น
นายอนิรุทธิ์ นามไทยสงค์ 1 หุ้น
- กรรมการ : นางปริญญญา ศรีชนนันทน์

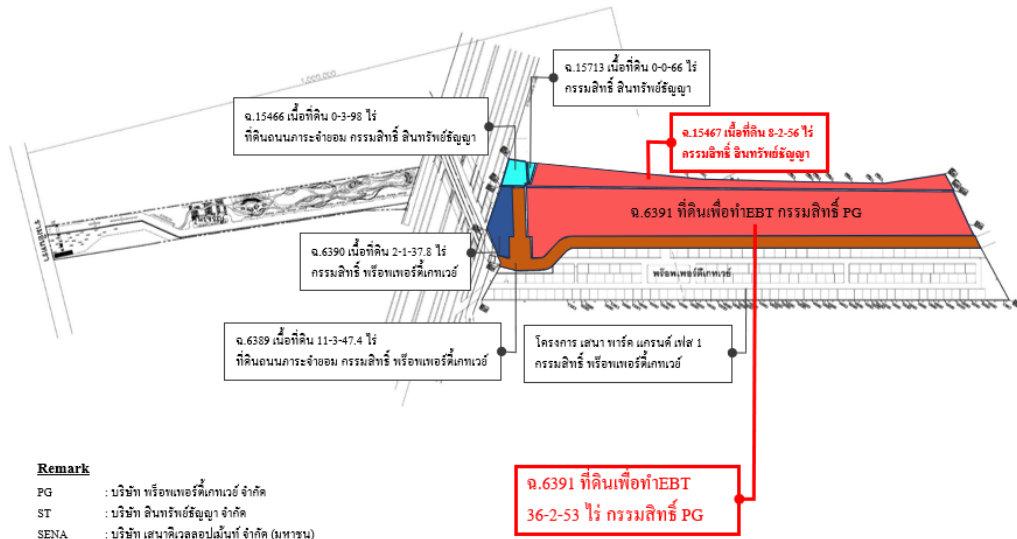
ความสัมพันธ์

: สินทรัพย์รัชัญญาได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามนัยของประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจากนางปริญญญา ศรีชนนันทน์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของสินทรัพย์รัชัญญา เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ รัชต์กษณ์ภักย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวนร้อยละ 49.72 ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จึงต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้วางไว้ ซึ่งกำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่างบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งรวมถึงบริษัทฯ กับสินทรัพย์รัชัญญา ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยในการทำรายการ บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไป รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะได้มา และขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ ต้องการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน 2 แปลง ได้แก่ 1) ที่ดิน โฉนดเลขที่ 6391 ขนาด 36-2-53 ไร่ หรือ 14,653 ตารางวา (ที่ดินแปลงที่ 1 หรือ ที่ดิน EBT) โดยเป็นการได้มาผ่านการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer: EBT) ของ PG ที่มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 761,956,000.00 บาท (รายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1) และ 2) ที่ดิน โฉนดเลขที่ 15467 ขนาด 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา (ที่ดินแปลงที่ 2 หรือ ที่ดินที่ซื้อขาย) จาก SST หรือ สินทรัพย์รัชัญญา) ที่มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 146,016,000.00 บาท (รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2) โดย การเข้าทำรายการฯ จะมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 907,972,000.00 บาท ซึ่งตั้งอยู่ในเขตคันนายาว จังหวัด กรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนการะจายอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว ตามภาพด้านล่าง



โดยมีวัตถุประสงค์ประสงค์ในการนำที่ดินรพพัฒนาดังกล่าวทั้ง 2 แปลง ไปประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นโครงการบ้านในระดับ Premium ระดับราคาขายประมาณ 19 ลบ. – 35 ลบ. ตามแผนกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทในปีนี้ และเป็นการขยายฐานจากลูกค้ากลุ่มเดิม เป็นลูกค้ากลุ่มที่มีรายได้สูงขึ้นในระดับเจ้าของกิจการ ถือเป็นการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ และเป็นการเติบโตของบริษัทฯ

3.2 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะได้มา

รายการโอนกิจการแปลงที่ 1

สรุปข้อมูลของ PG

- ข้อมูลเบื้องต้นของ PG

ชื่อบริษัท	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงาน	448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
เลขที่นิติบุคคล	0105553032414
วันที่ก่อตั้งบริษัท	5 มีนาคม 2553
ทุนจดทะเบียน/ทุนชำระแล้ว	69,800,000 บาท
กรรมการบริษัท	<ol style="list-style-type: none"> นายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณ์ภาคย์ นางสาวเบญญาลักษณ์ รัชฎ์ลักษณ์ภาคย์ นางสาวเกษรา รัชฎ์ลักษณ์ภาคย์ นางสาวอุมพร รัชฎ์ลักษณ์ภาคย์ <p>อำนาจลงนามผูกพันบริษัท : นายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณ์ภาคย์ ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอื่นอีกหนึ่งคน รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นางสาวเบญญาลักษณ์ รัชฎ์ลักษณ์ภาคย์ นางสาวเกษรา รัชฎ์ลักษณ์ภาคย์ นางสาวอุมพร รัชฎ์ลักษณ์ภาคย์ ลงลายมือชื่อร่วมกันสามคน และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ กรรมการหนึ่งในสี่คน</p>

	ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท เฉพาะกรณีการขออนุญาตใช้หรือเช่า การโอนสิทธิการใช้หรือเช่า การโอนเงินหรือรับคืนเงินประกันการใช้หรือเช่า ไฟฟ้า น้ำประปา หมายเลขโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ตในนามบริษัท
--	--

- รายชื่อผู้ถือหุ้นของ PG ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567

ชื่อ-สกุล	จำนวนหุ้น (หุ้น) / สิทธิออกเสียง (เสียง)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) / สัดส่วนสิทธิออกเสียง (ร้อยละ)
บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)	69,790	99.99%
นายธีรวัฒน์ รัชญลักษณ์ภาคย์	5	0.00%
นางสาวเกษรา รัชญลักษณ์ภาคย์	5	0.00%

- การดำเนินธุรกิจในอดีต (3 ปีย้อนหลัง และโครงการในปัจจุบัน)

ชื่อนิติบุคคล	:	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105553032414
จดทะเบียน	:	วันที่ 5 มีนาคม 2553
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	:	การซื้อขายและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่พักอาศัย
วัตถุประสงค์	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
รายละเอียด	:	<p>PG มีที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อนการจัดสรร โดยมีขนาดที่ดินรวมประมาณ 93 ไร่ ทั้งนี้ภายหลังจากการจัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทาง PG ได้มีแผนการพัฒนาโครงการแบ่งออกเป็น 2 โครงการ ได้แก่</p> <p>1. โครงการ เสนา พาร์ค แกรนด์ รัมอินทรา</p> <p>ประเภทโครงการ : บ้านเดี่ยว</p> <p>แบบบ้าน : แบบ Geo Smart พื้นที่ใช้สอย 154 ตร.ม. แบบ Aqua Smart พื้นที่ใช้สอย 167 ตร.ม. แบบ Oxy Smart พื้นที่ใช้สอย 198 ตร.ม.</p> <p>ราคาขาย : 8 -12 ล้านบาท</p> <p>จำนวนทั้งโครงการ : 174 ยูนิต</p> <p>จำนวนขาย-โอนแล้ว : 173 ยูนิต</p> <p>จำนวนยูนิตเหลือขาย-โอน : 1</p> <p>2. แปลงที่ดินรอพัฒนา (แปลงที่ทาง SENX จะเข้าทำรายการในครั้งนี้นี้)</p> <p>ขนาดที่ดิน : 36-2-53 ไร่ หรือ 14,653 ตารางวา</p>

• สรุปข้อมูลงบการแสดงผลฐานะการเงินของ PG

รายการ	งบการเงิน (หน่วย : บาท)		
	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 65 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 64 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,301,943	49,148,377	97,251,900
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	310,890		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	11,104,151	3,678,235	440,619
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	231,000,000	140,000,000
สินค้าคงเหลือ	285,987,221	37,750,568	67,224,988
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	313,704,205	321,577,180	304,917,507
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	851,586	841,476	921,748
อุปกรณ์	53,119	107,339	172,221
สินทรัพย์สิทธิการใ้	2,396,116	4,313,009	493,685
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	41,507	583,111
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	275,249,440	275,249,440
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,300,821	280,552,771	277,420,205
รวมสินทรัพย์	317,005,026	602,129,951	582,337,712
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	16,952,554	12,898,524	12,774,911
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	320,000	1,210,000	1,910,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,979,371	1,896,412	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	2,244,697	4,467,648	301,026
รวมหนี้สินหมุนเวียน	21,496,622	20,472,584	14,985,937
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,979,371	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	158,779	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	622,477	2,966,179
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	158,779	2,601,848	2,966,179
รวมหนี้สิน	21,655,401	23,074,432	17,952,116
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	279,200,000	553,400,000	553,400,000
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ซึ่งได้รับการอุดหนุนจากบริษัทใหญ่	146,882	146,882	71,500
กำไรสะสม	16,002,743	25,508,637	10,914,096

รายการ	งบการเงิน (หน่วย : บาท)		
	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 65 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 64 (ตรวจสอบ)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	295,349,625	579,055,519	564,385,596
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	317,005,026	602,129,951	582,337,712

- สรุปข้อมูลงบกำไรขาดทุนของ PG

รายการ	งบการเงิน (หน่วย : บาท)		
	12 เดือน สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 66	12 เดือน สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 65 (ตรวจสอบ)	12 เดือน สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 64 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการขาย	63,902,347	90,713,545	178,277,241
รวมรายได้	63,902,347	90,713,545	178,277,241
ต้นทุนขาย	(36,465,343)	(54,170,474)	(134,494,631)
รวมต้นทุนขาย	(36,465,343)	(54,170,474)	(134,494,631)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	27,437,004	36,543,071	43,782,610
รายได้อื่น	6,318,160	5,450,280	5,853,877
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	33,755,164	41,993,351	49,636,487
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(5,459,018)	(8,815,295)	(13,759,335)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(11,339,491)	(12,088,934)	(14,518,031)
รวมค่าใช้จ่าย	(16,798,509)	(20,904,229)	(28,277,366)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ต้นทุน) ทาง การเงินและภาษีเงินได้	16,956,655	21,089,122	21,359,121
รายได้ทางการเงิน	5,165,626	6,959,974	2,467,935
ต้นทุนทางการเงิน	(138,528)	(371,920)	(314,608)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	21,983,753	27,677,176	23,512,448
(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(4,589,647)	(5,699,124)	(4,841,468)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	17,394,106	21,978,052	18,670,980

- การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน (MD&A) ในอดีต

ในส่วนของผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี PG มีรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโครงการ เสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา อย่างต่อเนื่อง

เปรียบเทียบอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น และอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ 3 ปีย้อนหลัง ดังนี้

งบกำไรขาดทุน	งบปี 2566		งบปี 2565		งบปี 2564	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้จากการขาย	63,902,347	100%	90,713,545	100%	178,277,241	100%
ต้นทุนขาย	-36,465,343	-57%	-54,170,474	-60%	-134,494,631	-75%
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	27,437,004	43%	36,543,071	40%	43,782,610	25%
รายได้อื่น	6,318,160	10%	5,450,280	6%	5,853,877	3%
ค่าใช้จ่าย	-16,798,509	-26%	-20,904,229	-23%	-28,277,366	-16%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	16,956,655	27%	21,089,122	23%	21,359,121	12%
รายได้ทางการเงิน	5,165,626	8%	6,959,974	8%	2,467,935	1%
ต้นทุนทางการเงิน	-138,528	-0%	-371,920	-0%	-314,608	-0%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	21,983,753	34%	27,677,176	31%	23,512,448	13%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-4,589,647	-7%	-5,699,124	-6%	-4,841,468	-3%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	17,394,106	27%	21,978,052	24%	18,670,980	10%

อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ ข้อนหลัง 3 ปี

อัตราส่วนทางการเงิน		งบปี 2566	งบปี 2565	งบปี 2564
		31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564
1	อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	14.59	15.71	20.35
2	อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	3.98	3.84	3.25
3	อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	3.69	3.56	3.85
4	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.07	0.04	0.03
5	อัตราส่วนหมุนเวียนทรัพย์สิน (เท่า)	0.14	0.15	0.29
6	อัตรากำไรขั้นต้น (%)	42.94	40.28	24.56
7	EBIT Margin (%)	26.54	23.25	11.98
8	อัตรากำไรสุทธิ (%)	27.22	24.23	10.47

PG ก่อนการกรเข้าทำรายการ โอนกิจการ

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงที่ 1 ผ่านการรับโอนกิจการทั้งหมด PG จึงต้องดำเนินการต่างๆ ตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาโอนกิจการทั้งหมด ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินของ PG ตามรายการต่างๆ ดังต่อไปนี้

- ชำระหนี้ค้างชำระทั้งหมดที่ PG มีอยู่ให้กับเจ้าหนี้ เว้นแต่หนี้ที่มีต่อผู้ถือหุ้นซึ่งเกิดจากการลงทุนของ PG และ/หรือ การประกาศจ่ายเงินปันผลของ PG (หากมี) ซึ่งจะชำระให้เสร็จสิ้นในวันเสร็จสมบูรณ์ โดยหน้าที่ของ PG ในวันเสร็จสมบูรณ์ มีดังนี้
 - (1) ชำระหนี้ที่มีต่อผู้ถือหุ้นซึ่งเกิดจากการลงทุนของ PG และ/หรือ การประกาศจ่ายเงินปันผลของ PG (หากมี)

- (2) ส่งมอบทรัพย์สินของกิจการ ให้แก่บริษัทฯ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระจำนองเหนือที่ดิน ที่เกิดขึ้นเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ
 - (3) ส่งมอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นที่มีมติอนุมัติการโอนกิจการทั้งหมด และในเรื่องอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกัน ให้แก่บริษัทฯ
 - (4) ส่งมอบรายการทรัพย์สินที่โอนให้แก่บริษัทฯ
 - (5) ออกและส่งมอบใบเสร็จแสดงการรับชำระเงินค่าตอบแทนจากการโอนกิจการทั้งหมด ในส่วนที่เหลือจำนวน 90% ของมูลค่าการโอนกิจการทั้งหมด
2. คำเนิการใดๆ เพื่อให้ในวันโอนกิจการทั้งหมด PG สามารถโอนทรัพย์สินของกิจการ โดย PG ตกลงโอน และบริษัทฯ ตกลงรับโอนกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ PG และหนี้สิน (หากมี) ของ PG ที่ PG มีอยู่ในทะเบียนทรัพย์สินหรืองบการเงิน ณ เวลา 23.59 น. ของวันก่อนหน้าวันโอนกิจการทั้งหมด เพื่อให้บริษัทฯ ดำเนินกิจการดังกล่าวต่อไปได้ตั้งแต่เวลา 00.00 น. ของวันที่โอนกิจการทั้งหมด ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดเรื่องเงื่อนไขบังคับก่อน วันโอนกิจการทั้งหมด จะต้องไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นประการอื่น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนจากการที่ PG โอนกิจการทั้งหมดเป็นเงินจำนวน 761,956,000.00 บาท (เจ็ดร้อยหกสิบเอ็ดล้านเก้าแสนห้าหมื่นหกพันบาทถ้วน) ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบและตกลงว่าค่าตอบแทนจากการโอนกิจการทั้งหมดดังกล่าวกำหนดขึ้นจากข้อสมมุติฐาน (Assumptions) และข้อตกลงว่าในวันเสร็จสมบูรณ์(ณ 23.59 น.)ทรัพย์สินของกิจการที่จะโอนให้กับบริษัทฯ จะมีเพียงทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน และไม่มีหนี้สินใดๆ
 3. ไป่ถอนจำนอง หรือภาระผูกพันอื่นใดที่มีอยู่เหนือทรัพย์สิน ที่ดิน EBT ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ หลังจากที่ PG จดทะเบียนไป่ถอนจำนองข้างต้นเป็นที่เรียบร้อย PG มีหน้าที่จดจำนองที่ดินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ให้สินเชื่อ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งรายละเอียดของการขอสินเชื่อและผู้ให้สินเชื่อของบริษัทฯ ให้ PG ทราบล่วงหน้า
 4. ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำการโอนกิจการทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ

ดังนั้น ณ สิ้นวันของวันก่อนวันโอนกิจการทั้งหมด PG จะไม่มีภาระหนี้สินคงเหลือในงบการเงิน และมีทรัพย์สินคงเหลือเพียง ที่ดินแปลงที่ 1 ที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อ อันได้แก่ ที่ดินรอฟพัฒนาสำหรับทำ EBT โฉนดเลขที่ 6391 ขนาด 36-2-53 ไร่ ทั้งนี้ เพื่อประกอบความเข้าใจของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้จัดทำประมาณการงบเสมือนของ PG ก่อนการเข้าทำรายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1 ดังนี้

รายการ	งบการเงิน (หน่วย : บาท) ^{1/}	
	31 ธ.ค. 66 ก่อนการเข้าทำรายการ	31 ธ.ค. 66 คาดการณ์หลัง การเข้าทำรายการ ^{2/}
สินทรัพย์		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20,311,325	20,311,325
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	-

รายการ	งบการเงิน (หน่วย : บาท) ^{1/}	
	31 ธ.ค. 66 ก่อนการเข้าทำรายการ	31 ธ.ค. 66 คาดการณ์หลัง การเข้าทำรายการ ^{2/}
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-
สินค้าคงเหลือ	253,740,887	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	274,052,212	20,311,325
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-
อุปกรณ์	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	-
รวมสินทรัพย์	274,052,212	20,311,325
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	-	-
ภายในเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-
หนี้สินภายในเงินได้รับการตัดบัญชี	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-
เจ้าหนี้รอการชำระรายการ EBT	253,740,887	-
ค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินค้างจ่าย	7,619,560	7,619,560
รวมหนี้สิน	261,360,447	7,619,560
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	4,362,500	4,362,500
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ซึ่งได้รับการ อุดหนุนจากบริษัทใหญ่	146,882	146,882
กำไรสะสม	-	-


รายการ	งบการเงิน (หน่วย : บาท) ^{1/}	
	31 ธ.ค. 66 ก่อนการเข้าทำรายการ	31 ธ.ค. 66 คาดการณ์หลัง การเข้าทำรายการ ^{2/}
สำรองตามกฎหมาย	8,182,383	8,182,383
รวมส่วนของผู้อื้อหุ้น	12,691,765	12,691,765
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อื้อหุ้น	274,052,212	20,311,325

หมายเหตุ: 1/ จัดทำเป็นการภายในโดยบริษัทฯ เพื่อประกอบความเข้าใจของผู้อื้อหุ้น ทั้งนี้ ตัวเลขอาจมีการ

เปลี่ยนแปลงในอนาคต

2/ หลังการเข้าทำรายการสินค้าคงเหลือจำนวน 253,740,887 บาท ซึ่งคือที่ดินแปลงที่ 1 จะถูกโอนเข้างบการเงินของบริษัทฯ เพียงอย่างเดียว ในขณะที่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงค้างจำนวน 20,311,325 บาท จะถูกนำไปชำระค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินค้างจ่ายและชำระบัญชีเลิกกิจการต่อไป ซึ่งสุดท้าย สินทรัพย์และหนี้สินของ PG ก่อนปิดกิจการจะเท่ากับ 0 บาท

โดยที่ดินแปลงดังกล่าว (ที่ดินแปลงที่ 1) มีรายละเอียดโดยสังเขปดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 36 – 2 – 53 ไร่ หรือ 14,653 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนโครงการ เสนาพาร์คแกรนด์ แยกจากถนนเลียบทางด่วนกาญจนาภิเษก (ทล.9) แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 6391
ผู้อื้อกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด (PG)
ภาระผูกพัน	จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (จะไถ่ถอนก่อนโอนทรัพย์สิน)
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ทางส่วนบุคคล (เส้นทางเข้า - ออกทรัพย์สิน ผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 6389 และ 15466 ได้จดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมให้กับทรัพย์สินแล้ว)
รูปภาพทรัพย์สิน	

รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 8 – 2 – 56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว กทม.
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 15467
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ทางส่วนบุคคล (เส้นทางเข้า - ออกทรัพย์สิน ผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 15466 และ 15713)
รูปภาพทรัพย์สิน	

3.3 ขนาดรายการและการคำนวณขนาดรายการ

การเข้าทำรายการฯ ซึ่งมีมูลค่ารายการรวมทั้งสิ้น 907,972,000.00 บาท ดังกล่าวข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 25.12 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ หรือมีมูลค่ารายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 25.49 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 16.48 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 18.28 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการที่มูลค่ารายการมากกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 และไม่มีกรออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

โดยการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ มีรายละเอียด ดังนี้

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ (งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

รายละเอียด	(หน่วย: ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม (1)	5,510.74
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (2) ^{1/}	113.47
หนี้สินรวม (3)	1,780.47
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (4)	2.00
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) = (1) - (2) - (3) - (4)	3,614.80
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (4 ไตรมาสล่าสุด)	60.51

หมายเหตุ: 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้แก่ ค่าความนิยม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สูตรการคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่าสิ่งตอบแทน / NTA ของบริษัท	= 907.97 ล้านบาท / 3,614.80 ล้านบาท	ร้อยละ 25.12

ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 25.49 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	มูลค่ารายการ	เกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน	วันที่มีมติคณะกรรมการบริษัทฯ
		ล้านบาท	ร้อยละ	
1	รายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน จาก SENA	13.36	0.37	22 ธ.ค. 66
2	รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 1 (การรับโอนกิจการทั้งหมด)	761.96	21.08	23 ก.พ. 67
3	รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2	146.02	4.04	23 ก.พ. 67
	รวม	921.33	25.49	

ดังนั้น ในการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการต่างๆ ดังนี้

1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าว โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน และ

3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้อง โยงกัน รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในกรณี บริษัทฯ ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท ดิสคัฟเวอ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับการเข้ารายการฯ ในครั้งนี้

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หลักเกณฑ์	สูตรการคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ^{1/}	(NTA ของเงินลงทุน x สัดส่วนที่ได้มา) NTA ของบริษัทฯ	ไม่นำมาปรับใช้เนื่องจากเป็นการดำเนินการเพื่อซื้อที่ดิน	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (4 ไตรมาสล่าสุด) ^{1/}	(กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของสินทรัพย์ที่ได้มา x สัดส่วนที่ได้มา) กำไรสุทธิของบริษัทฯ	ไม่นำมาปรับใช้เนื่องจากเป็นการดำเนินการเพื่อซื้อที่ดิน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนทั้งหมด สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	= 907.97 ล้านบาท / 5,510.74 ล้านบาท	ร้อยละ 16.48
4. เกณฑ์มูลค่าของหุ้นทุนที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	จำนวนหุ้นที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัทฯ	ไม่นำมาปรับใช้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อซื้อสินทรัพย์	-

ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 18.28 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	มูลค่ารายการ	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (4 ไตรมาสล่าสุด)	เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	เกณฑ์มูลค่าของหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	วันที่มีมติคณะกรรมการบริษัทฯ
		ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	
1	จัดตั้งบริษัทย่อย บริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด	1.00	-	-	1.80	-	14 ก.ย. 66
2	การรับโอนกิจการแปลงที่ 1	761.96	-	-	13.83	-	23 ก.พ. 67
3	รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2	146.02	-	-	2.65	-	23 ก.พ. 67
รวม		908.97	-	-	18.28	-	

ซึ่งจัดเป็นรายการที่มีมูลค่ารายการมากกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 และไม่มีกรออกหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องดำเนินการจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้น โดยไม่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก PG ถือเป็นรายการซื้อและรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่ง พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าทำรายการฯ ข้างต้น เข้าข่ายเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องโยงกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องโยงกันนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าว และการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทฯ จะต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและวิธีการชำระสิ่งตอบแทน

4.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

ในการกำหนดราคาของการเข้าทำรายการฯ ที่ 907,972,000.00 บาท นั้น พิจารณาโดยเงื่อนไขและราคาเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา โดยจะเป็นราคาที่ไม่เกินกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระ 2 รายที่เท่ากับ 50,139 บาท/ตารางวา ได้แก่ บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด และ บริษัท ที.เอ.มานาเจม้นท์คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินเท่ากับ 49,996 บาท/ตารางวา และ 50,282 บาท/ตารางวา ตามลำดับ เมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด

สรุปราคาประเมินที่ดินที่ซื้อขายโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

ผู้ประเมินอิสระ	ราคาประเมิน	เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินราคา
1. บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด	905,380,000 บาท (ตารางวาละ 49,996 บาท)	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
2. บริษัท ที.เอ.มานาเจม้นท์คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด	910,564,000 บาท (ตารางวาละ 50,282 บาท)	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
เฉลี่ย	907,972,000 บาท (ตารางวาละ 50,139 บาท)	

4.2 วิธีการชำระถึงตอบแทน

รายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1

บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้รับโอนกิจการทั้งหมด ตกลงชำระค่าโอนกิจการให้แก่ PG เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 761,956,000 บาท โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะวางมัดจำ 10% ของมูลค่าการโอนกิจการ คิดเป็นจำนวนเงิน 76,195,600 บาท โดยชำระเป็นเงินสด/ เช็ค/ แคมเช็ค/ เช็ค ในวันทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมด โดยบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาโอนกิจการกับ PG ภายใน 1 เดือน นับจากวันที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
- 2) สำหรับมูลค่าการโอนกิจการส่วนที่เหลือ 90% ของมูลค่าการโอนกิจการ คิดเป็นจำนวนเงิน 685,760,400 บาท บริษัทฯ จะชำระในวันเสร็จสมบูรณ์โดยบริษัทฯ จะดำเนินการโอนกิจการภายใน 3 เดือน นับแต่วันทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมด หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2

บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ซื้อ ตกลงชำระค่าที่ดินที่ซื้อขายให้แก่ SST เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 146,016,000 บาท โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะวางมัดจำ 30% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 43,804,800 บาท โดยชำระเป็นเงินสด/ เช็ค/ แคมเช็ค/ เช็ค ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับสินทรัพย์สัญญา ภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
- 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือ 70% ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 102,211,200 บาท บริษัทฯ จะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

5. รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ความสัมพันธ์ใน SENX	ความสัมพันธ์ในบริษัทฯ
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SENA)	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ

รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ SST เป็นที่สะกั ของกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENX ซึ่งถือหุ้นใน SENX จำนวนร้อยละ 49.72 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ความสัมพันธ์ในสินทรัพย์สัญญา	ความสัมพันธ์ในบริษัทฯ
นางปริญญญา ศรีชนนันท์	- เป็นกรรมการ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	เป็นที่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) จำนวนร้อยละ 49.72

ทั้งนี้ สินทรัพย์สัญญา มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ตามนัยของประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจากนางปริญญญา ศรีชนนันท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของสินทรัพย์สัญญา เป็นที่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) จำนวนร้อยละ 49.72 ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จึงต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่างบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งรวมถึงบริษัทฯ กับสินทรัพย์สัญญา ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยในการทำรายการบริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

6. บุคคลที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวข้องกัน

6.1 กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

รายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1

ไม่มี

รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2

ไม่มี

6.2 ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567

รายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	ความสัมพันธ์
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SENA)	2,088,100,000	49.72%	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ

รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2

ไม่มี

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการรับโอนกิจการ

เงินทุนที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อที่ดินเป้าหมายจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือ เงินทุนภายในบริษัทฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ จะนำที่ดินแปลงที่ 1 (ที่ดิน EBT) และ **ที่ดินแปลงที่ 2 (ที่ดินที่ซื้อขาย)** ที่จะได้จากการรับโอนกิจการทั้งหมดในครั้งนี้ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

8. ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ

1. บริษัทฯสามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการเพื่อพัฒนาโครงการในระดับ Premium ได้ตามแผนกลยุทธ์การลงทุนในปีนี้ ในระดับราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ
2. ที่ดินดังกล่าวอยู่ในทำเล ที่มีการสร้างสาธารณูปโภคไว้แล้วอย่างครบครัน ซึ่งประกอบด้วย สัญลักษณ์ทางเข้าโครงการที่ชัดเจนสวยงาม ถนนการจราจรด้านหน้าโครงการ แล้วก็สภาพแวดล้อมบริเวณรอบๆ โครงการที่พัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแล้ว ไม่มีที่ดินรกร้าง สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งที่ส่งเสริมให้ที่ดินแปลงดังกล่าวมีความเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นโครงการในระดับราคา Premium
3. ที่ดินแปลงดังกล่าวสามารถเดินทางไปยังถนนรามอินทราและสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูได้ โดยทางลัดตลอดได้ทางด่วนและใช้ถนนการจราจรเพื่อมุ่งตรงไปยัง ถนนรามอินทราได้โดยประหยัดเวลากว่ามาก
4. การที่บริษัทตัดสินใจลงทุนพัฒนาโครงการใน segment ใหม่ที่ยังไม่เคยพัฒนามาก่อน ซึ่งเป็นการเปิดตลาดใหม่ และขยายฐานลูกค้าจากกลุ่มเดิม ไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่ ที่มีฐานรายได้และความพร้อมมากกว่ากลุ่มเดิม ถือเป็น การกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ

9. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ

เนื่องจากการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนนั้นจะมาจากเงินทุนภายในบริษัทฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับ ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว โดยรายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 1 และแปลงที่ 2 มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่มีนัยสำคัญต่างๆ ดังนี้

รายการรับโอนกิจการแปลงที่ 1

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงที่ 1 ผ่านการรับโอนกิจการทั้งหมด PG จึงต้องดำเนินการต่างๆ ตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาโอนกิจการทั้งหมด ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่ง จะส่งผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินของ PG ตามรายการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. ชำระหนี้ค้างชำระทั้งหมดที่ผู้โอนมีอยู่ให้กับเจ้าหนี้ เว้นแต่หนี้ที่มีต่อผู้ถือหุ้นซึ่งเกิดจากการลดทุนของบริษัท และ/หรือ การประกาศจ่ายเงินปันผลของบริษัท (หากมี) ซึ่งจะชำระให้เสร็จสิ้นในวันเสร็จสมบูรณ์ โดยหน้าที่ของ PG ในวันเสร็จสมบูรณ์ มีดังนี้
 - (1) ชำระหนี้ที่มีต่อผู้ถือหุ้นซึ่งเกิดจากการลดทุนของ PG และ/หรือ การประกาศจ่ายเงินปันผลของ PG (หากมี)

- (2) ส่งมอบทรัพย์สินของกิจการ ให้แก่บริษัทฯ โดยปราศจากการผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระจำนองเหนือที่ดิน ที่เกิดขึ้นเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ
 - (3) ส่งมอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นที่มีมติอนุมัติการโอนกิจการทั้งหมด และในเรื่องอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกัน ให้แก่บริษัทฯ
 - (4) ส่งมอบรายการทรัพย์สินที่โอนให้แก่บริษัทฯ
 - (5) ออกและส่งมอบใบเสร็จแสดงการรับชำระเงินค่าตอบแทนจากการโอนกิจการทั้งหมด ในส่วนที่เหลือจำนวน 90% ของมูลค่าการโอนกิจการทั้งหมด
2. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ในวันโอนกิจการทั้งหมด PG สามารถโอนทรัพย์สินของกิจการ โดย PG ตกลงโอน และบริษัทฯตกลงรับโอนกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ PG และหนี้สิน (หากมี) ของ PG ที่ PG มีอยู่ ในทะเบียนทรัพย์สินหรืองบการเงิน ณ เวลา 23.59 น. ของวันก่อนหน้าวันโอนกิจการทั้งหมด เพื่อให้บริษัทฯดำเนินการดังกล่าวต่อไปได้ตั้งแต่เวลา 00.00 น. ของวันที่โอนกิจการทั้งหมดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดเรื่องเงื่อนไขข้างต้นก่อน วันโอนกิจการทั้งหมด จะต้องไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นประการอื่น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนจากการที่ PG โอนกิจการทั้งหมดเป็นเงินจำนวน 761,956,000 บาท (เจ็ดร้อยหกสิบเอ็ดล้านเก้าแสนห้าหมื่นหกพันบาทถ้วน) ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบและตกลงว่าค่าตอบแทนจากการโอนกิจการทั้งหมดดังกล่าวกำหนดขึ้นจากข้อสมมุติฐาน (Assumptions) และข้อตกลงว่าในวันเสร็จสมบูรณ์ (ณ 23.59 น.) ทรัพย์สินของกิจการที่จะโอนให้บริษัทฯจะมีเพียงทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน และไม่มีหนี้สินใดๆ
3. ไปก่อนจำนอง หรือภาระผูกพันอื่นใดที่มีอยู่เหนือทรัพย์สิน ที่ดิน EBT ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ หลังจากที่ PG จดทะเบียนไปก่อนจำนองข้างต้นเป็นที่เรียบร้อย PG มีหน้าที่จดจำนองที่ดินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ให้สินเชื่อ ทั้งนี้ บริษัทฯจะแจ้งรายละเอียดของการขอสินเชื่อและผู้ให้สินเชื่อของบริษัทฯ ให้ PG ทราบล่วงหน้า
4. ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำการโอนกิจการทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ

ดังนั้น ณ สิ้นวันของวันก่อนวันโอนกิจการทั้งหมด PG จะไม่มีภาระหนี้สินคงเหลือในงบการเงิน และมีทรัพย์สินคงเหลือเพียง ที่ดินแปลงที่ 1 ที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อ อันได้แก่ ที่ดินรอปพัฒนาสำหรับทำ EBT โฉนดเลขที่ 6391 ขนาด 36-2-53 ไร่

ทั้งนี้ PG ตกลงดำเนินการเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยดำเนินการให้ SENA ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตาม โฉนดที่ดินเลขที่ 6389 จดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินดังกล่าว ให้แก่ที่ดินแปลงที่ 1 เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว

รายการเข้าซื้อที่ดินแปลงที่ 2

1. ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 และ 15713 ให้แก่ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว
2. ไปก่อนจำนอง หรือภาระผูกพันอื่นใดที่มีอยู่เหนือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
3. ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้น ตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้

10. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้เป็นรายการที่มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ โดยมีราคาซื้อขายและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ที่สมเหตุสมผล โดยมีเหตุผลและความจำเป็นประกอบ ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าการลงทุนซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวทั้ง 2 แปลงผ่านการทำ EBT และการซื้อที่ดินมีความเหมาะสม เนื่องจากสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปีนี้ ประกอบกับบริษัทโดยรอบที่ดินเป้าหมายได้ถูกพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกไว้พร้อมเพรียงแล้วและมีโครงการบ้านซึ่งพัฒนาแล้วรายรอบทำให้สภาพแวดล้อมโดยรวมน่าอยู่อาศัย และช่วยส่งเสริมทำให้เป็นประโยชน์ต่อการทำการตลาดเพื่อขายโครงการด้วย แม้รายการดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ที่ดินเป้าหมายมีลักษณะและศักยภาพที่ตรงตามแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะเข้าทำรายการฯ ในราคาซื้อที่ดินที่เทียบเท่ากับราคาตลาด คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล จึงเห็นควรอนุมัติการเข้าทำรายการฯ และเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นโดยละเอียด เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ให้พิจารณาอนุมัติต่อไป

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- ไม่มี -

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ



นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์
กรรมการ



นางสุพินท์ มีชูชีพ
กรรมการ