

เลขที่ SENAJ 033/2565

วันที่ 13 ธันวาคม 2565

เรื่อง แจ้งการเข้าทำรายการเกี่ยวโยง ในการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด และ บริษัท แอคคิวิท์ เรียลตี้ จำกัด (แก้ไข โครงสร้างกรรมการบริษัท แอคคิวิท์ เรียลตี้ จำกัด)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 9/2565 วันที่ 13 ธันวาคม 2565 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (“VMS”) จำนวน 12,060 หุ้น ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว มูลค่าเงินลงทุนรวม 16,500,000 บาท และ บริษัท แอคคิวิท์ เรียลตี้ จำกัด (“ACR”) จำนวน 79,800 หุ้น ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว มูลค่าเงินลงทุนรวม 3,500,000 บาท ในวันที่ 9 มกราคม 2566 โดยบริษัททั้ง 2 แห่ง เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“SENA”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว จะทำให้บริษัททั้ง 2 แห่ง มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการดังนี้

1. รายละเอียดการเข้าซื้อหุ้นสามัญ 2 แห่ง ได้แก่

1.1 เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (“VMS”)

1) ลักษณะการเข้าทำรายการ

- วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ VMS จำนวน 12,060 หุ้น ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว มูลค่าเงินลงทุนรวม 16,500,000 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิม ในวันที่ 9 มกราคม 2566

- เกณฑ์การกำหนดราคา

ตามการเจรจา โดยพิจารณาถึงความเป็นได้ของการเงินร่วมด้วย

- ลักษณะการประกอบธุรกิจ

VMS ประกอบธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการโครงการ

- วัตถุประสงค์การทำรายการ

เพื่อนำมาพัฒนาธุรกิจนิติบุคคล ทำให้บริษัทฯ ขยายการทำธุรกิจให้ครอบคลุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วย

- แหล่งเงินทุนที่ใช้

เงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

- วิธีการชำระ

ชำระค่าหุ้นสามัญให้ผู้ถือหุ้นเดิมของ VMS เป็นเงินสด จำนวนไม่เกิน 16,500,000 บาท ในวันที่ 9 มกราคม 2565

2) **มูลค่ารวมของรายการ ขนาดรายการ และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมรายการ รายการได้มา**

รายการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ VMS ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการซึ่งอ้างอิงข้อมูลทางการเงินตามงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	รายละเอียด การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. ขนาดรายการตาม เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{NTA ของ VMS} \times \text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น} \times 100}{\text{NTA ของบริษัทฯ}}$	$\frac{184,685,936 \times 100\% \times 100}{3,713,530,000}$	4.97%
2. ขนาดรายการตาม เกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{กำไรสุทธิของ VMS} \times \text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากผลประกอบการของบริษัทที่มีผลขาดทุนสุทธิ	
3. ขนาดรายการตาม เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ}}$	$\frac{16,500,000 \times 100}{6,047,932,000}$	0.27%
4. ขนาดรายการตาม เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}}$	ไม่นำมาคำนวณ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้มีการออกหุ้นทุนเพื่อชำระเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์	

หมายเหตุ: VMS คำนวณรายการตามงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

การทำรายการดังกล่าว ถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และเป็นการเข้าทำรายการกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

มูลค่ารายการ 16,500,000 บาท (มูลค่าเงินลงทุนเข้าซื้อหุ้น)

ขนาดรายการ ร้อยละ 0.44 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ดังนี้

$$= \frac{\text{มูลค่าของรายการ}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ}} \times 100$$

$$= \frac{16,500,000}{3,713,530,000} \times 100$$

$$= \text{ร้อยละ } 0.44$$

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

โดยมีรายละเอียดข้อมูลบริษัทก่อนและหลังการทำรายการดังนี้

ก่อนการทำรายการ		หลังการทำรายการ	
ชื่อบริษัท	: บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	
ทุนจดทะเบียน	: ทุนจดทะเบียน 48,250,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 48,250 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	ทุนจดทะเบียน 48,250,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 48,250 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	
โครงสร้างการถือหุ้น	: 1. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 99.98% 2. นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ ถือหุ้น 0.02% 3. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ ถือหุ้น 0.01%	1. บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 99.98% 2. นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ ถือหุ้น 0.02% 3. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ ถือหุ้น 0.01%	
โครงสร้างกรรมการ	: 1. นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 2. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 3. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์	1. นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 2. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์ 3. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์	
ที่อยู่	: 484 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	484 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	

1.2 เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท แอควิวท์ เรียลตี้ จำกัด (“ACR”)

1) ลักษณะการเข้าทำรายการ

- **วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ ACR จำนวน 79,800 หุ้น ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว มูลค่าเงินลงทุนรวม 3,500,000 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิม ในวันที่ 9 มกราคม 2566

- **เกณฑ์การกำหนดราคา**

ตามการเจรจา โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของการเงินร่วมด้วย

- **ลักษณะการประกอบธุรกิจ**

ACR ประกอบธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ผักขาย และเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสอง

- **วัตถุประสงค์การทำรายการ**

เพื่อนำมาพัฒนาธุรกิจบริการด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้บริษัทฯ ขยายการทำธุรกิจให้ครอบคลุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วย

- **แหล่งเงินทุนที่ใช้**

เงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

• **วิธีการชำระ**

ชำระค่าหุ้นสามัญให้ผู้ถือหุ้นเดิมของ ACR เป็นเงินสด จำนวนไม่เกิน 3,500,000 ในวันที่ 9 มกราคม 2565

2) **มูลค่ารวมของรายการ ขนาดรายการ และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมรายการ รายการได้มา**

รายการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ ACR ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการซึ่งอ้างอิงข้อมูลทางการเงินตามงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. ขนาดรายการตาม เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{NTA ของ ACR} \times \text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	$\frac{2,760,506 \times 100 \times 100}{3,713,530,000}$	0.07%
2. ขนาดรายการตาม เกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{กำไรสุทธิของ ACR} \times \text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากผลประกอบการของบริษัทที่มีผลขาดทุนสุทธิ	
3. ขนาดรายการตาม เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัท}}$	$\frac{3,500,000 \times 100}{6,047,932,000}$	0.06%
4. ขนาดรายการตาม เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่นำมาคำนวณ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้มีการออกหุ้นทุนเพื่อชำระเป็นสิ่งที่ตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์	

หมายเหตุ: ACR จำนวนรายการตามงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการดังกล่าว ถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และเป็นการเข้าทำรายการกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

มูลค่ารายการ 3,500,000 บาท (มูลค่าเงินลงทุนเข้าซื้อหุ้น)

ขนาดรายการ ร้อยละ 0.09 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ดังนี้

$$= \frac{\text{มูลค่าของรายการ}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ}} \times 100$$

$$= \frac{3,500,000}{3,713,530,000} \times 100$$

$$= \text{ร้อยละ } 0.09$$

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

โดยมีรายละเอียดข้อมูลบริษัทก่อนและหลังการทำรายการดังนี้

ก่อนการทำรายการ		หลังการทำรายการ																				
ชื่อบริษัท	: บริษัท แอคควิท เรียลตี้ จำกัด	บริษัท แอคควิท เรียลตี้ จำกัด																				
ทุนจดทะเบียน	: ทุนจดทะเบียน 10,500,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 105,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	ทุนจดทะเบียน 10,500,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 105,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท																				
โครงสร้างการถือ หุ้น	: <table border="0"> <tr> <td>1. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</td> <td>ถือหุ้น 76%</td> <td>1. บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</td> <td>ถือหุ้น 76%</td> </tr> <tr> <td>2. นายปรีชา ศุภปีติพร</td> <td>ถือหุ้น 10.48%</td> <td>2. นายปรีชา ศุภปีติพร</td> <td>ถือหุ้น 10.48%</td> </tr> <tr> <td>3. นายกวินทร์ ศรีรุ่งวิวัฒน์</td> <td>ถือหุ้น 5.50%</td> <td>3. นายกวินทร์ ศรีรุ่งวิวัฒน์</td> <td>ถือหุ้น 5.50%</td> </tr> <tr> <td>4. นายสมศักดิ์ ศุภปีติพร</td> <td>ถือหุ้น 6.00%</td> <td>4. นายสมศักดิ์ ศุภปีติพร</td> <td>ถือหุ้น 6.00%</td> </tr> <tr> <td>5. นางสาวบุษบา ศุภปีติพร</td> <td>ถือหุ้น 2.02%</td> <td>5. นางสาวบุษบา ศุภปีติพร</td> <td>ถือหุ้น 2.02%</td> </tr> </table>	1. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ถือหุ้น 76%	1. บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ถือหุ้น 76%	2. นายปรีชา ศุภปีติพร	ถือหุ้น 10.48%	2. นายปรีชา ศุภปีติพร	ถือหุ้น 10.48%	3. นายกวินทร์ ศรีรุ่งวิวัฒน์	ถือหุ้น 5.50%	3. นายกวินทร์ ศรีรุ่งวิวัฒน์	ถือหุ้น 5.50%	4. นายสมศักดิ์ ศุภปีติพร	ถือหุ้น 6.00%	4. นายสมศักดิ์ ศุภปีติพร	ถือหุ้น 6.00%	5. นางสาวบุษบา ศุภปีติพร	ถือหุ้น 2.02%	5. นางสาวบุษบา ศุภปีติพร	ถือหุ้น 2.02%	
1. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ถือหุ้น 76%	1. บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ถือหุ้น 76%																			
2. นายปรีชา ศุภปีติพร	ถือหุ้น 10.48%	2. นายปรีชา ศุภปีติพร	ถือหุ้น 10.48%																			
3. นายกวินทร์ ศรีรุ่งวิวัฒน์	ถือหุ้น 5.50%	3. นายกวินทร์ ศรีรุ่งวิวัฒน์	ถือหุ้น 5.50%																			
4. นายสมศักดิ์ ศุภปีติพร	ถือหุ้น 6.00%	4. นายสมศักดิ์ ศุภปีติพร	ถือหุ้น 6.00%																			
5. นางสาวบุษบา ศุภปีติพร	ถือหุ้น 2.02%	5. นางสาวบุษบา ศุภปีติพร	ถือหุ้น 2.02%																			
โครงสร้างกรรมการ	: <table border="0"> <tr> <td>1. นายปรีชา ศุภปีติพร</td> <td></td> <td>1. นายปรีชา ศุภปีติพร</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. นายสมศักดิ์ ศุภปีติพร</td> <td></td> <td>2. นายธีรวิวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. นางสาวบุษบา ศุภปีติพร</td> <td></td> <td>3. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>4. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์</td> <td></td> </tr> </table>	1. นายปรีชา ศุภปีติพร		1. นายปรีชา ศุภปีติพร		2. นายสมศักดิ์ ศุภปีติพร		2. นายธีรวิวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์		3. นางสาวบุษบา ศุภปีติพร		3. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์				4. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์						
1. นายปรีชา ศุภปีติพร		1. นายปรีชา ศุภปีติพร																				
2. นายสมศักดิ์ ศุภปีติพร		2. นายธีรวิวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์																				
3. นางสาวบุษบา ศุภปีติพร		3. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์																				
		4. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์																				
ที่อยู่	: 484,524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	484,524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ																				

2. คู่สัญญาที่เข้าทำรายการ

- คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (SENAJ)

ผู้ขาย : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SENA)

- ข้อมูลเบื้องต้นของ SENA

วันที่จัดตั้งบริษัท 23 ธันวาคม 2548

<u>กรรมการ</u>	1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	ประธานกรรมการ
	2. นายกมล ธรรมาณิชานนท์	กรรมการอิสระ
	3. ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ	กรรมการอิสระ
	4. นายวรวิทย์ ชัยลิมปมนตรี	กรรมการอิสระ
	5. พลตำรวจเอกชिरวิทย์ สุพรรณเภสัช	กรรมการอิสระ
	6. นายสัมมา คีตลีน	กรรมการอิสระ
	7. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ
	8. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ
	9. ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ
	10. นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ
	11. นางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์	กรรมการ

ทุนจดทะเบียน 1,817,548,405 บาท

ทุนชำระแล้ว 1,442,030,968 บาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

- ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ ทาวน์โฮมและอาคารชุด

- ประกอบธุรกิจเช่า ได้แก่ อพาร์ทเม้นท์ให้เช่า ศูนย์การค้าขนาดเล็ก (Community Mall) ธุรกิจอาคารสำนักงาน-ประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟ

- ประกอบธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

- ประกอบธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล

- ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่พักอาศัย

- ประกอบธุรกิจตัวแทนและนายหน้าให้บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

<u>ผู้ถือหุ้นรายใหญ่</u>	1. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	16.21%
	2. นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์	14.07%
	3. นางสาวศรียรัตน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	13.17%
	4. นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์	13.17%
	5. นางสุภาพร ธัญลักษณ์ภาคย์	4.86%

ข้อมูล ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2565

- ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SENAJ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 45.35
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ไม่มี
- ประเภทรายการ รายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ

3. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นางสาวเกษรา รัญลักษณ์ภาคย์ และนายปฐมพร ตีรณสวัสดิ์ ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นตัวแทนของ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย มิได้ออกเสียงในวาระนี้

4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวนี้ มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

5. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริหารตามข้อ 4

- ไม่มี-

การเข้าซื้อหุ้นสามัญของทั้ง 2 บริษัทดังกล่าว เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 5.09 ตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้มาสูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งถือเป็นขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดของรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเมื่อพิจารณารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาจะมีขนาดรายการได้มารวมเท่ากับร้อยละ 5.35 (ขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ) ดังนั้น การเข้าทำรายการจึงไม่เข้าข่ายรายการที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ทั้งนี้ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่คำนวณขนาดรายการในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา มีขนาดรายการดังนี้

ที่	รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และบริษัทย่อย	มูลค่ารายการ (บาท)	ขนาดรายการ ได้มาตาม เกณฑ์มูลค่า สินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	ขนาดรายการ ได้มาตาม เกณฑ์ มูลค่ารวมของ สิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	วันที่มีมติ คณะกรรมการ บริษัท/ คณะกรรมการ บริหาร
1.	จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท (เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 2 และ สENA เจ พร็อพเพอร์ตี้ 3)	2,000,000	-	0.04	1 มิถุนายน 2565
2.	จัดตั้งบริษัทย่อย 3 บริษัท (เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 สENA เจ พร็อพเพอร์ตี้ 5 และ สENA เจ พร็อพเพอร์ตี้ 6)	3,000,000	-	0.06	13 มิถุนายน 2565
3.	ซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท ไอลดา เฮลท์ แคร์ จำกัด	10,500,000	-	0.17	1 กรกฎาคม 2565
4.	ซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เอเซียร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	17,034,300	0.31	0.28	2 ธันวาคม 2565
5.	ซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด และ บริษัท แอคคิวท์ เรียลตี้ จำกัด	20,000,000	5.04	0.33	13 ธันวาคม 2565
	รวม	52,534,300	5.35	0.88	

ดังนั้น เมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวภายใต้ประกาศเรื่องรายการเกี่ยวโยงกันทั้ง 2 รายการข้างต้นมีขนาดรายการรวมร้อยละ 0.53 ซึ่งขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดกลาง และบริษัทฯ มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการรับความช่วยเหลือทางการเงินในระหว่าง 6 เดือน ก่อนหน้าการเข้าทำรายการดังกล่าว จำนวนร้อยละ 0.95 เมื่อพิจารณารายการเกี่ยวโยงในรอบระยะเวลา 6 เดือน จึงทำให้ขนาดรายการเกี่ยวโยงรวมเท่ากับร้อยละ 1.48 ซึ่งยังคงเข้าข่ายรายการขนาดกลาง แต่รายการเกี่ยวโยงกันทั้ง 2 รายการเป็นรายการเกี่ยวโยงประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งอยู่ภายใต้กรอบอำนาจดำเนินการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ รายการเกี่ยวโยงกัน ที่คำนวณขนาดรายการในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา มีขนาดรายการดังนี้

ที่	รายการที่เกี่ยวข้องกัน/ประเภท	มูลค่ารายการ (บาท)	ขนาดรายการ (ร้อยละ)	วันที่มีมติ คณะกรรมการบริษัท
ประเภทที่ 5 รายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน				
1	รับความช่วยเหลือทางการเงิน จาก บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ ครั้งที่ 2	4,500,000	0.13	8 มิถุนายน 2565
2	รับความช่วยเหลือทางการเงิน จาก บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ ครั้งที่ 3	2,700,000	0.07	7 กันยายน 2565
3	รับความช่วยเหลือทางการเงิน จาก บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ ครั้งที่ 4	2,587,500	0.07	27 กันยายน 2565
4	รับความช่วยเหลือทางการเงิน จาก บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (ต่อระยะเวลาการกู้ยืมเงินครั้งที่ 1)	10,125,000	0.27	15 พฤศจิกายน 2565
5	รับความช่วยเหลือทางการเงิน จาก บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (ต่อระยะเวลาการกู้ยืมเงินครั้งที่ 2)	4,500,000	0.12	7 ธันวาคม 2565
6	รับความช่วยเหลือทางการเงิน จาก บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (ต่อระยะเวลาการกู้ยืมเงินครั้งที่ 3)	5,400,000	0.15	10 ธันวาคม 2565
7	รับความช่วยเหลือทางการเงิน จาก บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (ต่อระยะเวลาการกู้ยืมเงินครั้งที่ 4)	5,175,000	0.14	28 ธันวาคม 2565
รวม		34,987,500	0.95	
ประเภทที่ 1 รายการธุรกิจปกติ				
8	ซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด และ บริษัท แอคคิวท์ เรียลตี้ จำกัด	20,000,000	0.53	13 ธันวาคม 2565
รวม		20,000,000	0.53	
รวมรายการที่เกี่ยวข้องในระยะเวลา 6 เดือน		54,987,500	1.48	

อนึ่ง บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องรายงานการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท แอคคิวิท์ เรียดดี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศและการปฏิบัติการใดๆ ของบริษัทจดทะเบียน เนื่องจากเป็นกรณีที่บริษัทจดทะเบียนได้มาซึ่งเงินลงทุนในบริษัทอื่น ซึ่งเป็นผลให้บริษัทอื่นนั้นมีสภาพในการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอริกา บุญรอดชู)

ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน