



ที่ IR 2024.007

วันที่ 1 มีนาคม 2567

เรื่อง แจ้งบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) เช่าพื้นที่เพื่อเป็นอาคารสำนักงาน ระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 มีมติให้บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“SENX”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เช่าพื้นที่ชั้น 1 ศูนย์การค้า โครงการเสนาเฟสท์ ของบริษัทฯ เพื่อเป็นอาคารสำนักงาน โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2570 รายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

1 มีนาคม 2567

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

- ผู้ให้เช่า
- ผู้เช่า
- ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“SENX”)
SENX เป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.72

3. ลักษณะการทำรายการ

- ประเภทรายการ
- อสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า
- อายุสัญญาเช่า
- ระยะเวลาการเช่า
- อัตราค่าเช่า
- เงื่อนไขการชำระเงิน
- เกณฑ์การกำหนดราคา
- วัตถุประสงค์ในการให้เช่า

ให้เช่าพื้นที่เพื่อเป็นอาคารสำนักงาน
รายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์)
ไม่เกิน 3 ปี)
พื้นที่ 1,372 ตร.ชั้น .ม.1 ศูนย์การค้า โครงการเสนาเฟสท์
ที่ตั้ง: 542, 542/1-2 ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้
เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
3 ปี
วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2570
ค่าเช่า 17,263,491.84 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี
(479,541.44 บาท/ เดือน)
ตามที่ตกลงกันตามสัญญา
คิดอัตราค่าเช่าสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าของอาคารพาณิชย์/
พื้นที่บริเวณใกล้เคียง
เพื่อใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของ SENX



4. มูลค่ารวมของรายการและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ

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

ขนาดรายการ ร้อยละ 0.24 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

$$= \frac{\text{มูลค่าของรายการ}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ}} \times 100$$
$$= \frac{19,253,001.60}{7,929,846,599} \times 100$$

= ร้อยละ 0.24

ดังนั้น เมื่อพิจารณาตามเกณฑ์การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี แก่บุคคลอื่นข้างต้นมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.24 และบริษัทฯ ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ในระหว่าง 6 เดือน ก่อนหน้าการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงทำให้ขนาดรายการที่เกิดขึ้นมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.24 ซึ่งขนาดรายการเกินกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ที่มีนัยสำคัญ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป. 11-00 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ ของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560

5. ความเห็นของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสม เพื่อให้ SENX ได้มีพื้นที่สำนักงานสำหรับการรองรับการเติบโตของธุรกิจและบุคลากร โดยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเสมือนทำกับบุคคลภายนอก จึงมีสมเหตุสมผลในการทำรายการ

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวข้างต้น ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจาก SENX ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และเป็นรายการที่บริษัทจดทะเบียนทำรายการกับบริษัทย่อยที่มีบุคคลเกี่ยวข้องกันถึงขั้นไม่เกินกว่า 10% และไม่ได้เป็นผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท

ส่วนงานกำกับดูแลกิจการ

โทร .02-541-4642 ต่อ 10407