



ที่ U.SET 022/2560

16 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง การจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัทย่อยและโอนสิทธิเรียกร้องตามตัวสัญญาใช้เงินที่มีต่อบริษัทย่อย

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่า บริษัท ได้จำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน) (“Prime-A”) จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดใน Prime-A และได้โอนสิทธิเรียกร้องตามตัวสัญญาใช้เงินที่มีต่อ Prime-A จำนวน 801,024,781.10 บาท (มูลค่าหนี้รวมดอกเบี้ย ณ วันซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จ) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของมูลค่าหนี้ทั้งหมดตามตัวสัญญาใช้เงินใน Prime-A ให้กับบริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) ซึ่งส่งผลให้ Prime-A เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยของบริษัท เป็นบริษัทร่วมของบริษัท โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังนี้

1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

15 พฤศจิกายน 2560

2) คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์

ผู้ขาย: บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

ผู้ซื้อ: บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ: ผู้ซื้อไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมนี้จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

3) ลักษณะทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญใน Prime-A จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดให้แก่ SIRI นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ให้ Prime-A กู้ยืมเงิน โดย Prime-A ได้ออกตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 11 ฉบับ เป็นจำนวนรวม 1,602,049,562.19 บาท (เงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ณ วันซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จ)

ให้แก่บริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้โอนสิทธิเรียกร้องตามตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวจำนวน 801,024,781.10 บาท (มูลค่าหนี้รวมดอกเบี้ย ณ วันซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จ) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของมูลหนี้ทั้งหมดตามตัวสัญญาใช้เงินใน Prime-A ให้แก่ SIRI ด้วย (การจำหน่ายหุ้นและการโอนสิทธิเรียกร้อง รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมการซื้อขายหุ้น**”) ทั้งนี้ ผลตอบแทนสำหรับธุรกรรมการซื้อขายหุ้นในครั้งนี้ มีมูลค่ารวมเท่ากับ 836,975,472.74 บาท แบ่งออกเป็นราคาซื้อขายหุ้นจำนวน 35,950,691.64 บาท และมูลค่าการโอนสิทธิเรียกร้องในตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 801,024,781.10 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ กับ SIRI (ทั้งนี้ มูลค่าทางบัญชี (Book Value) ของ Prime-A ที่ปรากฏตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีมูลค่าเท่ากับ 1,533,455,244 บาท

ทั้งนี้ เมื่อธุรกรรมการซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2560 โครงสร้างการถือหุ้น และกรรมกรใน Prime-A จะเป็นดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นใน Prime-A : (1) บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นจำนวน 50,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50  
(2) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นจำนวน 50,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50

รายชื่อกรรมการ : กลุ่ม ก. ได้แก่ (1) นายวรพจน์ จรรย์โกมล และ (2) นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์  
กลุ่ม ข. ได้แก่ (1) นายอุทัย อุทัยแสงสุข และ (2) นาย นพพร บุญถนอม

อำนาจกรรมการ : ให้กรรมการกลุ่ม ก. หนึ่งคนลงลายมือชื่อร่วมกับ กรรมการกลุ่ม ข. หนึ่งคน รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

#### (4) การคำนวณขนาดรายการ

ธุรกรรมการซื้อขายหุ้นนี้ ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามนัยแห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป**”) โดยเมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ที่ได้รับการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ธุรกรรมการซื้อขายหุ้นจะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.05 ซึ่งเป็นการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ให้ผลลัพธ์สูงสุด ทั้งนี้ ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(5) **ทรัพย์สินและการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย**

Prime-A ถือครองที่ดินบริเวณซอยสุขุมวิท 38 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 2 ไร่ 36 ตารางวา และไม่ได้ประกอบธุรกิจอื่นใด ทั้งนี้ ที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าตามราคาประเมินซึ่งประเมินโดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 มีมูลค่าประมาณ 1,500 ล้านบาท

(6) **หนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ในบริษัทย่อย**

ก่อนการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้น Prime-A มีหนี้คงค้างที่เกิดจากการกู้ยืมจากบริษัทฯ ประมาณ 1,602 ล้านบาท โดยภายหลังธุรกรรมการซื้อขายหุ้นจะทำให้ Prime-A มีหนี้คงค้างที่เกิดจากการกู้ยืมกับบริษัทฯ ประมาณ 801 ล้านบาท

(7) **ความเป็นมาและเหตุผลที่ขายบริษัทย่อย และการนำเงินที่ได้จากการขายไปใช้ประโยชน์**

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะนำที่ดินที่ Prime -A ถือครองอยู่มาพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับพรีเมียม เนื่องจากสถานที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าทองหล่อ ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าหากมีพันธมิตรทางธุรกิจที่ดีและมีประสบการณ์อย่าง SIRI มาร่วมพัฒนาโครงการดังกล่าวจะช่วยให้การพัฒนาโครงการประสบความสำเร็จยิ่งขึ้น เนื่องจาก SIRI มีทีมการตลาดที่เข้มแข็งและมีความเชี่ยวชาญในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับรูปแบบของโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้จากการขายหุ้นสามัญในครั้งนี้อมาใช้เป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการของ Prime-A และใช้เป็นเงินหมุนเวียนของบริษัทฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

---

(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร