



ที่ U.SET 019/2561

2 เมษายน 2561

เรื่อง การจำหน่ายทรัพย์สินอำเภอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่า ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์จำนวน 17 ไร่ เนื้อที่รวม 2 งาน 74.5 ตารางวา และที่ดินจำนวน 9 แปลง เนื้อที่ 17 ไร่ 1 งาน 59.4 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณตำบลป่าไร่ อำเภอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว รวมเรียกว่า (“ทรัพย์สินที่จำหน่าย”) ในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 154,600,000 บาท เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่จำหน่าย ให้แก่บริษัท แลนด์มาร์คพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ซื้อ”) ตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่ 20 มีนาคม 2561 แล้ว โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังนี้

1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

30 มีนาคม 2561

2) คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์

ผู้ขาย: บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

ผู้ซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขาย: บริษัท แลนด์มาร์คพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้นดังนี้

- | | | |
|-------------------------------|------------------------|----|
| 1. นายธรรณพงศ์ สุขเจริญไกรศรี | ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ | 40 |
| 2. นายภูวศิษฐ์ ไชยอรุณโรจน์ | ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ | 30 |
| 3. นายสราวุธ สุขเจริญไกรศรี | ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ | 30 |

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ: ผู้ซื้อไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมนี้จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง

หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

3) **ลักษณะทั่วไปของรายการ**

บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ จำนวน 17 ยูนิต เนื้อที่รวม 2 งาน 74.5 ตารางวา และที่ดินจำนวน 9 แปลง เนื้อที่ 17 ไร่ 1 งาน 59.4 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณตำบลป่าไร่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ มูลค่าทางบัญชี (Book Value) ของทรัพย์สินที่จำหน่ายที่ปรากฏตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีมูลค่ารวมเท่ากับ 128,904,265.17 บาท

4) **การคำนวณขนาดรายการ**

ธุรกรรมการนี้ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามนัยแห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป**”) โดยเมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ที่ได้รับการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินนี้ของบริษัทฯ จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.39 ซึ่งเป็นการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ให้ผลลัพธ์สูงสุด ทั้งนี้ ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทมีการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่น จำนวน 510,000,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการร้อยละ 1.27 ตามที่บริษัทฯ ได้แจ้งสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2561

5) **รายละเอียดของทรัพย์สินที่จำหน่าย**

ทรัพย์สินตั้งอยู่บริเวณตำบลป่าไร่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ จำนวน 17 ยูนิต เนื้อที่รวม 2 งาน 74.5 ตารางวา ซึ่งบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ โครงการพาร์คอรัญบุเลอวอร์ด และที่ดินจำนวน 9 แปลง เนื้อที่ 17 ไร่ 1 งาน 59.4 ตารางวา ซึ่งบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ โครงการพาร์คอรัญ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จำหน่ายดังกล่าวมีมูลค่าตามราคาประเมินซึ่งประเมินโดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 มีมูลค่ารวม 149,829,000 บาท โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

ลำดับที่	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่			สิ่งปลูกสร้าง
				ไร่	งาน	ตร.วา	
1	29493	919	3060	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/8
2	29494	920	3061	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/9
3	29495	922	3063	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/11
4	29496	932	3073	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/21
5	29509	935	3076	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/24
6	29517	943	3084	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/32
7	29527	953	3094	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/42
8	29530	956	3097	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/45
9	29532	958	3099	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/47
10	29533	959	3100	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/48
11	29534	960	3101	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/49
12	29535	961	3102	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/50
13	29536	962	3103	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/51
14	29538	964	3105	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/53
15	29539	965	3106	0	0	16	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/54
16	29545	971	3112	0	0	17.5	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/60
17	29546	972	3113	0	0	17	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 389/61
18	28001	593	2686	0	2	99.20	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
19	28003	588	2681	3	0	25.20	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
20	28004	589	2682	0	0	32.60	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
21	28000	592	2685	1	1	4.40	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
22	28795	907	3021	0	1	58.80	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
23	28796	908	3022	4	2	93.80	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
24	28797	909	3023	0	0	62.30	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
25	28798	910	3024	1	1	56.90	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
26	28006	591	2684	5	2	26.20	ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน 1 ชั้น
27	28007	604	2701	2	0	22.70	สาธารณูปโภค - ถนนของโครงการ
28	29548	974	3115	0	1	42.10	สาธารณูปโภค - สวนของโครงการ
29	29549	975	3116	0	0	39.30	สาธารณูปโภค - ที่ดินที่ตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่ 20 มีนาคม 2561 บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องโอนใบอนุญาตจัดสรรและทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการพาร์คอรัญ บูเลอวาร์ด จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 4.1 ตารางวา (รายละเอียดปรากฏในลำดับที่ 27 - 29) ให้แก่ผู้ซื้อเมื่อได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว

6) **เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**

เป็นการเจรจาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาด ซึ่งประเมินโดยบริษัท โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

7) **ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ**

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่จำหน่ายมีศักยภาพไม่สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาของบริษัทฯ ดังนั้น การจำหน่ายทรัพย์สินออกไปน่าจะเป็นทางเลือกที่เหมาะสม เพราะจะทำให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนที่สามารถนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ และชำระหนี้เพื่อลดภาระทางการเงินของบริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร