



ที่ U.SET 008/2562

10 เมษายน 2562

เรื่อง การลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัทย่อย

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่า ในวันที่ 10 เมษายน 2562 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561 และเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) (“หมอชิตแลนด์”) กับบริษัท ชิโน-ไทย เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“STEC”) ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 4,320,000,000 บาท ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2561 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 และที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2562

โดยสรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้ดังนี้

1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

วันที่ 10 เมษายน 2562 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญในหมอชิตแลนด์จำนวน 29,550,000 หุ้นหรือเทียบเท่ากับร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของหมอชิตแลนด์ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 27.25 บาท กับ STEC ทั้งนี้ บริษัทฯ ตกลงจะดำเนินการโอนหุ้นสามัญในหมอชิตแลนด์ทั้งหมดให้แก่ STEC ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562

2) คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์

ผู้ซื้อ: บริษัท ชิโน-ไทย เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ STEC

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

3) ลักษณะทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ ประสงค์จะจำหน่ายหุ้นสามัญในหมวดชิตแลนต์ทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ให้แก่ STEC โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้ขาย : บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

ผู้ซื้อ : บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ STEC

จำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่าย : 29,550,000 หุ้น หรือเทียบเท่ากับร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของหมวดชิตแลนต์ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 27.25 บาท (“หุ้นที่ซื้อขาย”)

ราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น : 4,320,000,000 บาท (ซึ่งมูลค่าทางบัญชี (Book Value) ของหมวดชิตแลนต์ ที่ปรากฏตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2,447,176,562 บาท)

ทั้งนี้ ราคาซื้อขายข้างต้นเป็นราคาที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ กับ STEC โดยร่วมกันพิจารณาจากราคาประเมินที่ดินของหมวดชิตแลนต์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นหลัก

วันโอนหุ้นที่ซื้อขาย : วันที่ 1 พฤศจิกายน 2562

การชำระราคาซื้อขาย :

- ชำระงวดแรกจำนวน 1,300,000,000 บาท ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562
- ชำระงวดที่สองจำนวน 1,000,000,000 บาท ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2563
- ชำระงวดที่สามจำนวน 1,000,000,000 บาท ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564
- ชำระงวดสุดท้ายจำนวน 1,020,000,000 บาท ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565

หน้าที่ที่สำคัญของบริษัทฯ : บริษัทฯ ดำเนินการให้มีการไถ่ถอนจำนวนที่ดินของหมวดชิตแลนต์จากสถาบันการเงินให้เสร็จสิ้นก่อนการโอนหุ้นที่ซื้อขาย

อัตราการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน : ไม่มี

หมวดชิตแลนต์ภายหลังการ

จำหน่ายหุ้น

ทั้งนี้ คณะกรรมการได้ใช้ความระมัดระวังอย่างดีที่สุดในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ อนึ่ง เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของ STEC (ซึ่งรวมถึง หน้าที่ในการชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือให้แก่บริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขระยะเวลา

ข้างต้น) บริษัทฯ กำหนดให้ STEC ต้องจำหน่ายหุ้นที่ซื้อขายตามสัดส่วนที่มีมูลค่าเท่ากับราคาซื้อขายที่ยังไม่ได้ชำระ (หรือเท่ากับ 20,685,000 หุ้นในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562) ไว้กับบริษัทฯ ทั้งนี้ หากผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญา บริษัทฯ สามารถดำเนินการตามกฎหมายเพื่อบังคับหลักประกันดังกล่าวได้

4) การคำนวณขนาดรายการ

ธุรกรรมนี้เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยเมื่อพิจารณาข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ที่ได้รับการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ธุรกรรมการซื้อขายหุ้นจะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 8.0053 ซึ่งเป็นการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ให้ผลลัพธ์สูงสุด ทั้งนี้ ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

โดยรายละเอียดการคำนวณเป็นดังต่อไปนี้

(1) คำนวณตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) ของกิจการที่ทำรายการ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{848,430,365 \times 100}{25,377,425,072} \\ &= \text{ร้อยละ 3.34} \end{aligned}$$

(2) คำนวณตามกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกิจการที่ทำรายการ} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}} \\ &= \text{ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากมีผลการดำเนินงานขาดทุน} \end{aligned}$$

(3) คำนวณตามมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned}
\text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{เปรียบเทียบมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนกับมูลค่าตามบัญชี} \\
&\quad \text{(เลือกค่าสูงกว่าในการคำนวณ)} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\
&= \frac{4,320,000,000 \times 100}{53,964,102,328} \\
&= \text{ร้อยละ 8.0053}
\end{aligned}$$

(4) คำนวณตามมูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

$$\begin{aligned}
\text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{จำนวนหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ได้ออกจำหน่ายแล้ว}} \\
&= \text{ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์}
\end{aligned}$$

5) **ทรัพย์สินและการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย**

หมอชิตแลนด์ ถือครองที่ดินและอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) จำนวน 63 แปลง ตั้งอยู่ที่ตำบลจอมพล อำเภอจตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 11 ไร่ 0 งาน 40.7 ตารางวาเท่านั้น ไม่ได้ประกอบธุรกิจอื่นใด

6) **หนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ในบริษัทย่อย**

ไม่มีหนี้สินค้างกับบริษัทฯ และไม่มีภาระอื่นใดที่บริษัทฯ ค่าประกัน

7) **ความเป็นมาและเหตุผลที่ขายบริษัทย่อย และการนำเงินที่ได้จากการขายไปใช้ประโยชน์**

หมอชิตแลนด์เป็นบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินและอาคารพาณิชย์บริเวณหมอชิต ซึ่งเดิมบริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาที่ดินบริเวณดังกล่าว แต่ต่อมาบริษัทฯ เห็นว่าการขายหุ้นสามัญในหมอชิตแลนด์ เพื่อนำเงินมาใช้ในการพัฒนาโครงการอื่นของบริษัทฯ ในอนาคตและใช้ชำระหนี้บางส่วนให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินของบริษัทฯ จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในปัจจุบัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร