

28 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 เกี่ยวกับการขายที่ดินและหุ้นสามัญให้แก่บุคคลเกี่ยวข้องกัน และกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 และงดการจ่ายเงินปันผล

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เวลา 18.00 น. และได้มีมติที่สำคัญเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 พิจารณานุมัติ ดังนี้

1. พิจารณางดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564
2. พิจารณานุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระดังต่อไปนี้
 1. นายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัย
 2. ศาสตราจารย์สำเริง เมฆเกรียงไกร
 3. นายปริญญา พรสวัสดิ์

กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทต่อไปอีกวาระหนึ่ง และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2565 จำนวนไม่เกิน 5,000,000 บาทต่อปี ทั้งนี้ไม่รวมค่าตอบแทน หรือสวัสดิการที่กรรมการได้รับในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

3. พิจารณานุมัติการแต่งตั้งบุคคลดัง ต่อไปนี้
 1. นางสาวลลิตา อัครศรีสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4411
 2. นางสาววิมลศรี จงอุดมสมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3899
 3. นายอภิชาติ สายะสิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4229

แห่งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี ออดิท แอนด์ แอ็ดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3,000,000 บาทต่อปี

4. พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการขายที่ดินและหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการเกี่ยวกับการขายที่ดินและหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.1 การขายที่ดินของบริษัทฯ และที่ดินที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเกรียงศักดิ์ สุวีวัฒน์ธนชัย เป็นจำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 65 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ให้แก่บริษัท สุพรรณนิมิต จำกัด (“SUP”) ซึ่งเป็นบริษัทที่นางสาวกรภัทร์ สุวีวัฒน์ธนชัย (“นางสาวกรภัทร์”) ซึ่งเป็นน้องสาวของนายประสงค์ สุวีวัฒน์ธนชัย ที่เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SUP ในราคาซื้อขายทั้งสิ้น 431,000,000 บาท (“ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP”)

การเข้าทำธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 1.0 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ แล้ว (“งบการเงินฯ”)

นอกจากนี้ ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับนิติบุคคลที่มีนางสาวกรภัทร์ ซึ่งเป็นญาติสนิทของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของนิติบุคคลดังกล่าว โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

4.2 การขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท ยูนิค เรียดเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“UR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,609,000,000 บาท (“ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR”)

การเข้าทำธุรกรรมการขายหุ้นใน UR ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 32.2 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินฯ

นอกจากนี้ ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับนางสาวกรภัทร์ ซึ่งเป็นญาติสนิทของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 20.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP และธุรกรรมการขายหุ้นใน UR (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมของบริษัทฯ”) ไม่เข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการของบริษัทฯ ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น ตามมาตรา 107(2)(ก) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปในธุรกรรมของบริษัทฯ ไม่ใช่สินทรัพย์ที่สำคัญต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมของบริษัทฯ เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 32.2 จากงบการเงินฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการย้อนหลังซึ่งเข้าข่ายต้องรวมคำนวณขนาดรายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง
สินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นสมควรให้นำเสนอธุรกรรมของบริษัทฯ
เพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ ดังกล่าว ตามประกาศรายการ
ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

นอกจากนี้ ธุรกรรมของบริษัทฯ มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับ
2,040,000,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ
ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการย้อนหลังซึ่งเข้าข่ายต้องรวมคำนวณขนาด
รายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ
รายการดังกล่าวจึงมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ
ของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้า
ทำธุรกรรมของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่นๆ ตามที่กำหนดในประกาศ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ บริษัทฯ จึงต้องเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้า
ทำธุรกรรมของบริษัทฯ และพิจารณาอนุมัติให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการ
ผู้จัดการ หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหาร หรือ กรรมการผู้จัดการมอบอำนาจ มี
อำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนกำหนดหรือ
เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใดๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็น
ประโยชน์ต่อธุรกรรมของบริษัทฯ เพื่อให้ธุรกรรมของบริษัทฯ ดังกล่าวเสร็จลุล่วง

ทั้งนี้ รายละเอียดของธุรกรรมของบริษัทฯ ปรากฏตามสารสนเทศ ของ
บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) เรื่อง การขายที่ดิน
และหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย)

5. พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเซส จำกัด เป็นที่ปรึกษาการเงิน
อิสระ (IFA) เพื่อแสดงและจัดทำความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับรายการการขาย
ที่ดินและหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
6. พิจารณาอนุมัติเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ในวันที่ 9 เมษายน 2565 เวลา
10.00 น โดย E-Meeting หรือ ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่
กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือ
หุ้นมีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 (Record Date) ในวันที่ 15 มีนาคม
2565 โดยมีระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

ระเบียบวาระที่ 1	เรื่องที่ประธานฯ แจ้งให้ทราบ (ถ้ามี)
ระเบียบวาระที่ 2	พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 9 เมษายน 2564
ระเบียบวาระที่ 3	พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานและรายงานประจำปี คณะกรรมการบริษัทฯ ในรอบปี 2564
ระเบียบวาระที่ 4	พิจารณาอนุมัติงบประมาณฐานะการเงินและบัญชีกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ระเบียบวาระที่ 5	พิจารณาอนุมัติเลือกกรรมการแทนกรรมการซึ่งต้องออกจาก ตำแหน่งตามกำหนดวาระ และกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการ ประจำปี 2565
ระเบียบวาระที่ 6	พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบ บัญชีประจำปี 2565
ระเบียบวาระที่ 7	พิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และงดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2564
ระเบียบวาระที่ 8	พิจารณาอนุมัติการขายที่ดินของบริษัทฯ และที่ดินที่บริษัทฯ ถือ กรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเกรียงศักดิ์ สุวิวัฒน์ธนะชัย ให้แก่บริษัท สุพรรณนิมิต จำกัด
ระเบียบวาระที่ 9	พิจารณาอนุมัติการขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท ยูนิค เรียดเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของบริษัทฯ ให้แก่ นางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนะชัย
ระเบียบวาระที่ 10	พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนะชัย

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

สารสนเทศของบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
เรื่อง การขายที่ดินและหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3 /2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เวลา 18.00 น. ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการขายที่ดินและหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 9 เมษายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการเกี่ยวกับการขายที่ดินและหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) การขายที่ดินของบริษัทฯ และที่ดินที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเกรียงศักดิ์ สุวิวัฒน์ธนะชัย เป็นจำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 69 ตารางวา (เป็นเนื้อที่ของบริษัทยูนิค 14 ไร่ 65 ตารางวา และ คุณเกรียงศักดิ์ 4 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ให้แก่บริษัท สุพรรณนิมิต จำกัด (“SUP”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ นางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนะชัย (“นางสาวกรภัทร์”) ซึ่งเป็นน้องสาวของ นายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนะชัย ที่เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SUP ในราคาซื้อขายทั้งสิ้น 431,000,000 บาท (“ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP”)

การเข้าทำธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 1.0 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี 2564 ลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ แล้ว (“งบการเงินฯ”)

นอกจากนี้ ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับนิติบุคคลที่มีนางสาวกรภัทร์ ซึ่งเป็นญาติสนิทของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของนิติบุคคลดังกล่าว โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

(2) การขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัท ถืออยู่ในบริษัท ยูนิค เรียวเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“UR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,609,000,000 บาท (“**ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR**”)

การเข้าทำธุรกรรมการขายหุ้นใน UR ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 32.2 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินฯ

นอกจากนี้ ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับนางสาวกรภัทร์ ซึ่งเป็นญาติสนิทของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 20.6 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP และธุรกรรมการขายหุ้นใน UR (รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมของบริษัทฯ**”) ไม่เข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการของบริษัทฯ ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น ตามมาตรา 107(2)(ก) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปในธุรกรรมของบริษัทฯ ไม่ใช่สินทรัพย์ที่สำคัญต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมของบริษัทฯ เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 32.2 จากงบการเงินฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการย้อนหลังซึ่งเข้าข่ายต้องรวมคำนวณขนาดรายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นสมควรให้นำเสนอธุรกรรมของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ ดังกล่าว ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

นอกจากนี้ ธุรกรรมของบริษัทฯ มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับ 2,040,000,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการย้อนหลังซึ่งเข้าข่ายต้องรวมคำนวณขนาดรายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ รายการดังกล่าวจึงมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่นๆ ตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ บริษัทฯ จึงต้องเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ และพิจารณาอนุมัติให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหาร หรือ กรรมการผู้จัดการมอบอำนาจ มีอำนาจใน

การดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใดๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อธุรกรรมของบริษัทฯ เพื่อให้ธุรกรรมของบริษัทฯ ดังกล่าวสำเร็จลุล่วง

บริษัทฯ ขอรายงานรายละเอียดที่สำคัญของธุรกรรมของบริษัทฯ ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

1.1. ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินกับ SUP โดยการเข้าทำรายการจะเกิดขึ้นภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP จะเสร็จสิ้นภายในเดือน พฤษภาคม 2565

1.2. ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญใน UR กับนางสาวกรรภัทร์ โดยการเข้าทำรายการจะเกิดขึ้นภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการขายหุ้นใน UR จะเสร็จสิ้นภายในเดือนกรกฎาคม 2565

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

2.1. ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP

ผู้ซื้อ: SUP

ผู้ขาย: บริษัทฯ

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

SUP เป็นบริษัทที่นางสาวกรรภัทร์ซึ่งเป็นน้องสาวของนายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัย ที่เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SUP

หมายเหตุ: รายชื่อผู้ถือหุ้นของ SUP ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
นางสาว กรรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนชัย	99.98
นาง ทศนันท์ กุลอารีย์ลาภ	0.01
นาย สัญชัย ยี่โก	0.01
รวม	100.00

2.2. ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR

ผู้ซื้อ: นางสาวกรภัทร์

ผู้ขาย: บริษัทฯ

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

นางสาวกรภัทร์เป็นน้องสาวของนายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัย ที่เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ

3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

ในการคำนวณขนาดรายการของธุรกรรมของบริษัทฯ มีรายละเอียดตัวเลขสำหรับการคำนวณอ้างอิงตามงบการเงิน สำหรับปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังต่อไปนี้

หน่วย: บาท	UN	UR
รวมสินทรัพย์	41,361,764,532	712,610,812
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	230,483,953	-
รวมหนี้สิน	33,302,973,277	152,252,549
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	112,123	-
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	7,828,195,179	560,358,263
กำไรสำหรับปี	27,779,146	8,929,693

3.1. ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะขายของบริษัทฯ และที่ดินที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเกรียงศักดิ์ สุวิวัฒน์ธนชัย เป็นจำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 69 ตารางวา (เป็นเนื้อที่ของบริษัทฯ 14 ไร่ 65 ตารางวา และ คุณเกรียงศักดิ์ 4 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ให้แก่ SUP โดยที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินว่างเปล่าและไม่มีสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนที่ดิน ในราคาซื้อขายทั้งสิ้น 431,000,000 บาท

ประเภทและขนาดของรายการ

ก. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เมื่อคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดโดยใช้มูลค่าสูงสุดที่คำนวณได้จากหลักเกณฑ์ทั้งหมด โดยอ้างอิงจากงบการเงินฯ ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.0

ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ดังนั้น ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP จึงจัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งมีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 15

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยอ้างอิงจากงบการเงินดังกล่าว มีรายละเอียดการคำนวณเป็นดังต่อไปนี้

1. เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets)

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปในธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP ไม่ใช่หลักทรัพย์

2. เปรียบเทียบกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปในธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP ไม่ใช่หลักทรัพย์

3. เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่าของรายการที่จ่ายหรือได้รับ}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\ &= 431,000,000 / 41,362,764,532 \\ &= 1.0\% \end{aligned}$$

4. เปรียบเทียบมูลค่าหุ้นที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ข. รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับ SUP ซึ่งเป็นบริษัทที่ญาติสนิทของผู้บริหารและกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทดังกล่าว โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏในงบการเงินฯ ซึ่งเป็นมูลค่าของรายการที่มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงจากงบการเงินฯ มีรายละเอียดการคำนวณเป็นดังต่อไปนี้

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ}} \\ &= 431,000,000 / 7,828,195,179 \\ &= 5.5\% \end{aligned}$$

3.2. ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถือใน UR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,609,000,000 บาท

ประเภทและขนาดของรายการ

ก. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เมื่อคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดโดยใช้มูลค่าสูงสุดที่คำนวณได้จากหลักเกณฑ์ทั้งหมด โดยอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 32.2 ตามเกณฑ์มูลค่ากำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ดังนั้น ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR จึงจัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยอ้างอิงจากงบการเงินดังกล่าว มีรายละเอียดการคำนวณเป็นดังต่อไปนี้

1. เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets)

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{NTA ของ UR} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}}{\text{NTA ของบริษัทฯ}} \\ &= (560,358,263 * 99.99\%) / 7,828,195,179 \\ &= 7.2\% \end{aligned}$$

2. เปรียบเทียบกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของ UR} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อหรือขาย}}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ}} \\ &= (8,929,693 * 99.99\%) / 27,779,146 \\ &= 32.2\% \end{aligned}$$

3. เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่าของรายการที่จ่ายหรือได้รับ}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\ &= 1,609,000,000 / 41,361,764,532 \end{aligned}$$

$$= 3.9\%$$

4. เปรียบเทียบมูลค่าหุ้นที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ข. รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับนางสาวกรภัทร์ซึ่งเป็นญาติสนิทของผู้บริหารและกรรมการของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 20.6 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏในงบการเงินฯ ซึ่งเป็นมูลค่าของรายการที่มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงจากงบการเงินฯ มีรายละเอียดการคำนวณเป็นดังต่อไปนี้

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ}} \\ &= 1,609,000,000 / 7,828,195,179 \\ &= 20.6\% \end{aligned}$$

ทั้งนี้ จากการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น ธุรกรรมของบริษัทฯ ตามข้อ 3.1 และ 3.2 มีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 32.2 จากงบการเงินดังกล่าว โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการย้อนหลังซึ่งเข้าข่ายต้องรวมคำนวณขนาดรายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อีกทั้ง ธุรกรรมของบริษัทฯ ไม่เข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการของบริษัทฯ ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น ตามมาตรา 107(2)(ก) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปในธุรกรรมของบริษัทฯ ไม่ใช่สินทรัพย์ที่สำคัญต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นสมควรให้นำเสนอธุรกรรมของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ ดังกล่าว ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

นอกจากนี้ จากการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ธุรกรรมของบริษัทฯ มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับ 2,040,000,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการ

ย้อนหลังซึ่งเข้าขายต้องรวมคำนวณขนาดรายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ รายการดังกล่าวจึงมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่นๆ ตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น ก่อนการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ก. จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ข. จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการขายที่ดินและหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และ
- ค. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยบริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นโดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปยังซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนดเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

4. รายละเอียดของทรัพย์สิน

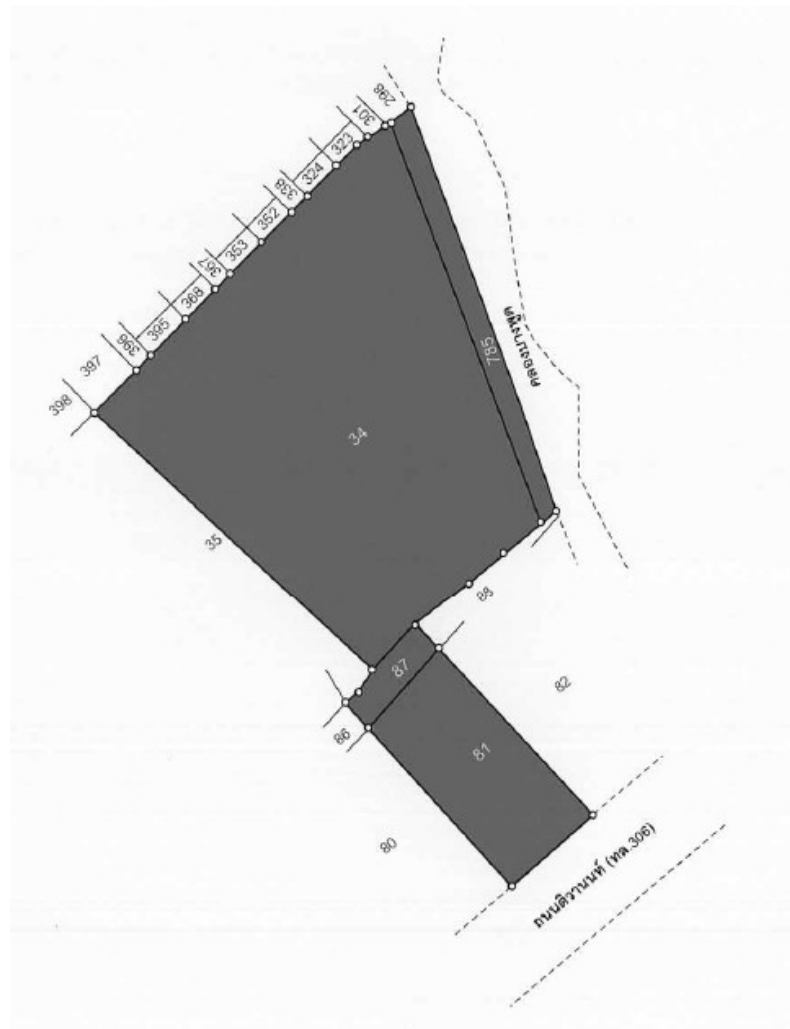
4.1. ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP

บริษัทฯ จะขายที่ดินของบริษัทฯ และที่ดินที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเกรียงศักดิ์ สุวิวัฒน์ธนชัย เป็นจำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 69 ตารางวา (เป็นเนื้อที่ของบริษัทฯ 14 ไร่ 65 ตารางวา และ คุณเกรียงศักดิ์ 4 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดถนนติวานนท์ (ทล.306) บริเวณหัวมุมซอยติวานนท์-ปากเกร็ด 19 (ซอยเข้าหมู่บ้านสรานนท์) ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โดยที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินว่างเปล่า

ที่ตั้งที่ดิน	ตั้งอยู่ติดถนนติวานนท์ (ทล.306) บริเวณหัวมุมซอยติวานนท์-ปากเกร็ด 19 (ซอยเข้าหมู่บ้านสรานนท์) ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
ขนาดของที่ดิน	จำนวน 1 แปลง มีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 69 ตารางวา (เป็นเนื้อที่ของบริษัทฯ 14 ไร่ 65 ตารางวา และ คุณเกรียงศักดิ์ 4 ตารางวา) โดยมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 74704 74966 86504 และ 120101

ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม และมีระดับดินโดยเฉลี่ยสูงกว่าระดับถนนผ่านหน้า ปัจจุบันมีสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่าและไม่มีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 74704 และ 74966 ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ โฉนดที่ดินเลขที่ 86504 และ 120101 ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ และนายเกรียงศักดิ์ สุวิวัฒน์ธนชัย
สถานะของที่ดิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 86504 และ 120101 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน ทางรถ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของโฉนดที่ดินแปลงอื่น คิดเป็นเนื้อที่ภายใต้ภาระจำยอม ประมาณ 2 งาน 73 ตารางวา ซึ่งปัจจุบันที่ดินบางส่วน ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมดังกล่าว ใช้เป็นส่วนหนึ่งของซอยติวานนท์-ปากเกร็ด 19 (ซอยเข้าหมู่บ้านสรานนท์) 2. ณ วันที่เปิดเผยสารสนเทศนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าวติดจั่นจองกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการปลดจั่นจองกับธนาคาร

แผนภาพแสดงลักษณะของที่ดิน



4.2. **ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR**

บริษัทฯ ขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ใน UR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ UR รายละเอียดของหุ้นสามัญใน UR มีดังต่อไปนี้

ก. **ข้อมูลของ UR**

ชื่อบริษัท	บริษัท ยูนิค เรียวเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	รับเหมาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ (ปัจจุบันหยุดประกอบธุรกิจดังกล่าวแล้ว และไม่มีการประกอบธุรกิจแต่อย่างใด)
ที่ตั้งบริษัท	200 หมู่ที่ 4 จัสมินอินเตอร์เนชั่นแนลทาวเวอร์ ชั้นที่ 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	0125536004777
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	1 กันยายน 2536
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	700,000,000.00 บาท (ชำระแล้ว 550,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ทั้งนี้ ผู้ขอประสงค์ที่จะเข้าทำธุรกรรมการขายหุ้นใน UR เพื่อให้สามารถใช้จ่ายเงินจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ UR ผ่านการถือหุ้นใน UR โดยปัจจุบัน UR ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 แปลง มีเนื้อที่รวม 192 ไร่ 1 งาน 16.6 ตารางวา โดยมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 1718 1731 1733 1734 1742 2182 2197 19205 50213 และ 2181 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 50/11 หมู่ที่ 2 ทางหลวงหมายเลข 345 (บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 8-9) ตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

ณ วันที่เปิดเผยสารสนเทศฉบับนี้ มีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นของบริษัทฯ บริษัท ยูนิค แมชชีนเนอร์ จำกัด และบริษัท ยูนิค อีควิปเมนท์ เซอร์วิส จำกัด ตั้งอยู่บนที่ดินของ UR ข้างต้น โดยภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติธุรกรรมการขายหุ้นใน UR และก่อนการเข้าทำธุรกรรมการขายหุ้นใน UR บริษัทฯ บริษัท ยูนิค แมชชีนเนอร์ จำกัด และบริษัท ยูนิค อีควิปเมนท์ เซอร์วิส จำกัด จะขายสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ทั้งสามที่ตั้งอยู่บนที่ดินของ UR ดังกล่าว ให้แก่ UR และดำเนินให้มีการชำระหนี้ค่าง้างทั้งหมดระหว่าง UR และบริษัทฯ รวมถึงบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าของบริษัทฯ ตลอดจนปลดจำนองที่ดินดังกล่าวจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติธุรกรรมการขายหุ้นใน UR และก่อนการเข้าทำธุรกรรมการขายหุ้นใน UR บริษัทฯ จะชำระค่าหุ้นสามัญที่เหลือจนเต็มมูลค่าและอาจเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนไม่เกิน 375,000,000 บาทใน UR เพื่อให้ UR นำเงินทุนที่ได้จากการชำระค่าหุ้นและจากการเพิ่มทุนดังกล่าวมาใช้ในการชำระค่าซื้อขายสิ่งปลูกสร้างข้างต้นให้แก่บริษัทฯ บริษัท ยูนิค แมชชีนเนอร์ จำกัด และบริษัท ยูนิค อีควิปเมนท์ เซอร์วิส จำกัด

ข. รายชื่อผู้ถือหุ้นของ UR

รายชื่อ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ภายหลังการเข้าทำรายการ
	สัดส่วน (ร้อยละ)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัทฯ	99.9998	-
2. นางสาว วันเพ็ญ แถบเจริญ	0.0001	-
3. นาง วันทนา กองเพิ่มพูล	0.0001	-
4. นางสาวกรภัทร์ และบุคคลที่นางสาวกรภัทร์มอบหมาย	-	100.00
รวม	100.00	100.00

ค. รายชื่อคณะกรรมการของ UR

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาวพริษา สุวิวัฒน์ธนชัย	กรรมการ
2. นางสาวสมใจ ประทุมทอง	กรรมการ

ง. สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ UR ตามงบการเงินสำหรับปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สำหรับปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผลการดำเนินงานในอดีตของ UR	
รายได้จากการขายที่ได้รับจากเครือข่ายบริษัท	<p>รายได้จากการขายของ UR ประกอบด้วย</p> <p><u>รายได้จากค่าเช่าและบริการ</u></p> <p>รายได้จากค่าเช่าและบริการเป็นรายได้ที่เกิดจากการที่ UR ให้บริษัทในเครือข่ายที่ดินเพื่อสำหรับสร้างคลังเก็บสินค้าและอุปกรณ์ รายได้ดังกล่าวประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่า และรายได้จากค่าสาธารณูปโภค</p> <p>ในปี 2562 UR มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 15.31 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.86 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.40 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 15.68 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของการใช้ไฟฟ้า และประปาของผู้เช่า ทำให้รายได้จากค่าสาธารณูปโภคของ UR ลดลง</p> <p>ในปี 2563 UR มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 14.92 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 96.88 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.55 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 15.31 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของการใช้ไฟฟ้า และประปาของผู้เช่า ทำให้รายได้จากค่าสาธารณูปโภคของ UR ลดลง</p> <p>ในปี 2564 UR มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 14.28 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.14 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.64 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.28 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 15.31 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของการใช้ไฟฟ้า และประปาของผู้เช่า ทำให้รายได้จากค่าสาธารณูปโภคของ UR ลดลง</p> <p><u>รายได้อื่น</u></p> <p>รายได้อื่นประกอบด้วยรายได้จากค่าประกันภัยความเสียหาย และรายได้จากดอกเบี้ยเงินฝากจากธนาคาร</p> <p>ในปี 2562 UR มีรายได้อื่นจำนวน 2.95 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.14 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12,044.62 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีรายได้อื่นจำนวน 0.02 ล้านบาท เนื่องจากเนื่องจาก UR มีการกลับรายการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าซื้อที่ดินที่บันทึกในปีก่อน โดยรายการดังกล่าว UR ไม่ได้ภาวะที่ต้องชำระแล้ว จึงบันทึกเป็นรายได้อื่นสำหรับปี 2562</p>

ผลการดำเนินงานในอดีตของ UR	
	<p>ในปี 2563 UR มีรายได้เงินจำนวน 0.48 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.12 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 2.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 83.67 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีรายได้เงินจำนวน 2.95 ล้านบาท เนื่องจาก UR มีการกลับรายการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าซื้อที่ดินที่บันทึกในปีก่อน โดยรายการดังกล่าว UR ไม่ได้ภาระที่ต้องชำระแล้ว จึงบันทึกเป็นรายได้เงินสำหรับปี 2562</p> <p>ในปี 2564 UR มีรายได้เงินจำนวน 0.26 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.86 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.83 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีรายได้เงินจำนวน 0.48 ล้านบาท บริษัทไม่ได้มีรายได้จากค่าประกันภัยความเสียหาย</p>
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร (SG&A)	<p>ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารมาจากค่าไฟฟ้า และค่าประปาที่เกิดจากการใช้งานของผู้เช่าที่ดิน เนื่องจากบริษัทไม่ได้มีการดำเนินงานอื่นทำให้บริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน</p> <p>ในปี 2562 UR มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 4.12 ล้านบาท ลดลง 0.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.82 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 4.57 ล้านบาท เนื่องจากผู้เช่ามีการใช้สาธารณูปโภคที่ลดลงทำให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าไฟฟ้า และค่าประปาลดลง</p> <p>ในปี 2563 UR มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 4.03 ล้านบาท ลดลง 0.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.07 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 4.12 ล้านบาท</p> <p>ในปี 2564 UR มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 3.39 ล้านบาท ลดลง 0.64 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.88 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 4.03 ล้านบาท เนื่องจากผู้เช่ามีการใช้สาธารณูปโภคที่ลดลงทำให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าไฟฟ้า และค่าประปาลดลง</p>
กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ)	<p>ในปี 2562 ผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 UR มีผลดำเนินงานกำไร 11.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.89 ล้านบาท หรือกำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.30 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 8.42 ล้านบาท</p> <p>ในปี 2563 ผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 UR มีผลดำเนินงานกำไร 9.09 ล้านบาท ลดลง 2.22 ล้านบาท หรือกำไรลดลงร้อยละ 19.60 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 11.31 ล้านบาท</p> <p>ในปี 2564 ผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 UR มีผลดำเนินงานกำไร 8.92 ล้านบาท ลดลง 0.17 ล้านบาท หรือกำไรลดลงร้อยละ 0.02 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 9.09 ล้านบาท</p>
ฐานะทางการเงินในอดีตของ UR	

ผลการดำเนินงานในอดีตของ UR	
สินทรัพย์	<p>เนื่องจาก UR เป็นบริษัทที่ดำเนินงานในด้านอสังหาริมทรัพย์โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือที่ดินที่บริษัทให้ทางบริษัทในเครือเช่า</p> <p>ในปี 2562 UR มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 638.45 ล้านบาท ลดลง 0.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.07 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 638.92 ล้านบาท</p> <p>ในปี 2563 UR มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 690.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.23 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 638.45 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มจำนวน 50 ล้านบาท</p> <p>ในปี 2564 UR มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 712.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.13 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 690.99 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มจำนวน 21.02 ล้านบาท</p>
หนี้สิน	<p>หนี้สินของบริษัทประกอบด้วย เงินที่ตรงรับจากบริษัทใหญ่ ภาษีเงินได้ค้างจ่าย และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</p> <p>ในปี 2562 UR มีหนี้สินรวมเท่ากับ 96.11 ล้านบาท ลดลง 11.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.91 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 107.88 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการชำระเงินที่ตรงจากบริษัทใหญ่จำนวน 10 ล้านบาท ซึ่งมาจากกำไรจากการดำเนินงาน</p> <p>ในปี 2563 UR มีหนี้สินรวมเท่ากับ 139.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.21 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 96.11 ล้านบาท โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากภาระหนี้สินกับบริษัทใหญ่ จำนวน 54 ล้านบาท เกิดจากการลงทุนซื้อที่ดิน</p> <p>ในปี 2564 UR มีหนี้สินรวมเท่ากับ 152.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.09 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 139.56 ล้านบาท โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากเงินที่ตรงรับจากบริษัทใหญ่จำนวน 15.46 ล้านบาท</p>

5. การกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อขาย วิธีการชำระเงินและเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

5.1. ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP

บริษัทฯ จะขายที่ดินของบริษัทฯ และที่ดินที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์รวมกับนายเกรียงศักดิ์ สุวิวัฒน์ธนชัย เป็นจำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 69 ตารางวา (เป็นเนื้อที่ของบริษัทฯ 14 ไร่ 65 ตารางวา และ คุณเกรียงศักดิ์ 4 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ในราคาซื้อขายทั้งสิ้น 431,000,000 บาท โดยผู้ซื้อจะชำระค่าที่ดิน จำนวน 431,000,000 บาท เป็นเงินสดเช็คทั้งจำนวน โดยจะชำระครั้งเดียวภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ขายตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมถึงอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ (หากมี) โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP จะเสร็จสิ้นภายในเดือนพฤษภาคม 2565

5.2. **ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR**

บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ใน UR มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ UR ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,609,000,000 บาท โดยผู้ซื้อจะดำเนินการชำระค่าหุ้นเป็นแคชเชียร์เช็คทั้งจำนวน แบ่งเป็นจำนวน 2 งวด ดังนี้

- ก. งวดแรก: จำนวน 569,000,000 บาท ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP
- ข. งวดสุดท้าย: จำนวน 1,040,000,000 บาท ภายในเดือนกรกฎาคม 2565 และผู้ขายจะส่งมอบตราสารการถือหุ้นของ UR ให้แก่ผู้ซื้อในวันที่ผู้ซื้อชำระเงินงวดที่สอง

6. **เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

6.1. **ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP**

บริษัทฯ พิจารณามูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนโดยวิธีเปรียบเทียบราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ ราคาประเมินที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

- ก. ผู้ประเมิน: บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน จากสำนักงาน ก.ล.ต.
- ข. วิธีการประเมินที่ดิน: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- ค. วันที่ประเมิน: 13 ธันวาคม 2564
- ง. ราคาที่ประเมิน: 431,000,000.00 บาท
- จ. วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

6.2. **ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR**

บริษัทฯ พิจารณามูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนโดยวิธีเปรียบเทียบราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน มีเนื้อที่รวม 192 ไร่ 1 งาน 16.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เลขที่ 50/11 หมู่ที่ 2 ทางหลวงหมายเลข 345 (บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 8-9) ตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี มีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

- ก. ผู้ประเมิน: บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน จากสำนักงาน ก.ล.ต.
- ข. วิธีการประเมินที่ดิน: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

- ค. วิธีการประเมินสิ่งปลูกสร้าง: วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)
- ง. วันที่ประเมิน: 13 ธันวาคม 2564
- จ. ราคาที่ประเมินที่ดิน: 1,346,000,000.00 บาท
- ฉ. ราคาที่ประเมินสิ่งปลูกสร้าง: 263,000,000.00 บาท
- ช. วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับการจ้างงานโครงการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐเพิ่มขึ้นและมีหลายโครงการที่อยู่ระหว่างการเซ็นสัญญา ด้วยลักษณะของโครงการที่มีขนาดใหญ่และเป็นโครงการของภาครัฐโดยบริษัทฯ ต้องอาศัยแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมกับสถาบันการเงินและออกหุ้นกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในโครงการก่อสร้างต่าง ๆ ขณะที่บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนภายในปี 2565 – 2566 คิดเป็นจำนวนประมาณ 3,864 ล้านบาท

อีกทั้งในปี 2564 บริษัทฯ ได้ดำเนินการยื่นเรื่องต่ออนุญาโตตุลาการในคดีที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการสถานีกลางบางซื่อและศูนย์ซ่อมบำรุงโครงการระบบรถไฟฟ้าชานเมือง (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ-รังสิต สัญญาที่ 1 และงานบางส่วนของสัญญาที่ 3 งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกลรวมตู้รถไฟฟ้า ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นและส่งมอบงานให้แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) แตรฟท. ไม่ชำระค่าสินจ้าง เงินประกันผลงาน ค่าจ้างงานเพิ่ม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในช่วงเวลาที่ก่อสร้างเกินกำหนดให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯ เห็นว่าการยื่นเรื่องต่ออนุญาโตตุลาการอาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมเงินของบริษัทฯ จากสถาบันการเงินในอนาคต

ด้วยเหตุที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องทำธุรกรรมของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับประโยชน์ดังต่อไปนี้ จากกการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ

- 7.1. บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ เพื่อเป็นเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ เพิ่มสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ ลดปริมาณการกู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อทำโครงการ (Project Finance) และชำระหนี้เงินกู้ยืม
- 7.2. บริษัทฯ สามารถปรับโครงสร้างสินทรัพย์ในบริษัทฯ ให้เหมาะสมกับนโยบายการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันที่มุ่งเน้นโครงการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ
- 7.3. บริษัทฯ สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และประหยัดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ดังกล่าว
- 7.4. บริษัทฯ สามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

8. **แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ**

บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินที่ได้รับจากธุรกรรมของบริษัทฯ ในการเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ เพิ่มสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ และชำระคืนเงินกู้ยืม

9. **บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสีย**

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดตามข้อ 2 ข้างต้น

ในการนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย 2 ท่าน คือ นายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัย และนางสาวพริษา สุวิวัฒน์ธนชัย ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมของบริษัทฯ

10. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องทำธุรกรรมของบริษัทฯ ตามเหตุผลที่ได้ระบุในข้อ 7. รวมทั้งการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ จะส่งผลให้ (ก) บริษัทฯ มีเงินทุนเพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในการเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ เพิ่มสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ ลดปริมาณการกู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อทำโครงการ (Project Finance) และชำระหนี้เงินกู้ยืม (ข) บริษัทฯ สามารถปรับโครงสร้างสินทรัพย์ในบริษัทฯ ให้เหมาะสมกับนโยบายการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันที่มุ่งเน้นโครงการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ (ค) บริษัทฯ สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และประหยัดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ดังกล่าว และ (ง) บริษัทฯ สามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

นอกจากนี้ ในการทำธุรกรรมของบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ และผู้ซื้อมีการเจรจาต่อรองในเบื้องต้นแล้ว และบริษัทฯ มีโอกาสที่จะสามารถทำรายการได้สำเร็จสูงในระยะเวลาไม่นาน หากได้รับการอนุมัติให้ทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตลอดจนบริษัทฯ สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เช่น สิทธิของบริษัทฯ ในการที่สามารถใช้ที่ดินของ UR ในการวางหรือเก็บทรัพย์สินของบริษัทฯ อีกเป็นในระยะเวลาไม่เกิน 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์โดยไม่มีค่าใช้จ่าย

ทั้งนี้ ในส่วนของราคาซื้อขายหุ้นสามัญและที่ดินดังกล่าวมีความเหมาะสม โดยราคาซื้อขายหุ้นสามัญเป็นไปตามหลักการประเมิน และราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามราคาประเมินตามมูลค่าตลาดตามการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

11. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

-ไม่มี-