ที่ U.SET019/2017

วันที่ 30 ตุลาคม 2560

เรื่อง การรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด การเพิ่มทุน การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4 การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเพื่อออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน และบุคคลในวงจำกัด การจำหน่ายทรัพย์สิน และการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2. สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
3. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F 53-4)
4. ร่างข้อบังคับของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
5. สาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3
6. สาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4
7. สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

ด้วยบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560 ซึ่งที่ประชุมมีมติอนุมัติเรื่องสำคัญต่าง ๆ ดังนี้

1. เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“**UE**”) (Entire Business Transfer : EBT) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“**BTSG**”) ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด โดย UE ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ตกลงจะรับโอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดของ UE ณ วันที่โอนกิจการ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทั้งหมดของ UE ที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 12,917 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมด โดย (ก) ออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน[1] จำนวนทั้งสิ้น 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3**”) จำนวน 35,032,258,065 หน่วย

[1] รายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิต่าง ๆ ของหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ปรากฏตามข้อ 4

โดยไม่มีค่าตอบแทน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,172 ล้านบาท ให้แก่ UE และ (ข) รับภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมดของ UE ที่มีอยู่ต่อ BTSG พร้อมดอกเบี้ย ณ วันที่โอนกิจการ ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 10,745 ล้านบาท ทั้งนี้ ภาระหนี้เงินกู้ พร้อมดอกเบี้ยดังกล่าว ณ วันที่โอนกิจการ อาจมีจำนวนเพิ่มขึ้นได้แต่จะต้องไม่เกิน 12,328 ล้านบาท โดยเงินที่ UE จะได้รับจากการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวจะต้องนำมาใช้เพื่อการดำเนินกิจการของกลุ่มบริษัท UE (ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในข้อ (1) ด้านล่างนี้) เท่านั้น (“**การรับโอนกิจการทั้งหมด**” หรือ “**ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด**”) โดย ณ วันที่รับโอนกิจการ ทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดของ UE ที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ จะประกอบด้วย

(1) ทรัพย์สินทั้งหมดของ UE ประกอบด้วย (ก) เงินลงทุนในนิติบุคคลอื่น (“**กลุ่มบริษัท UE**”) (ดังรายละเอียดปรากฏภายใต้หัวข้อ “รายละเอียดเกี่ยวกับกลุ่มบริษัท UE” ตามที่ระบุในข้อ 3.1 ของสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**)) (ข) สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ซึ่ง UE ได้ให้กู้ยืมแก่กลุ่มบริษัท UE ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน พร้อมดอกเบี้ย และ (ค) เงินสดและสินทรัพย์อื่น ๆ

(2) หนี้สินทั้งหมดของ UE ประกอบด้วย (ก) หนี้เงินกู้จาก BTSG ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน พร้อมดอกเบี้ย และ (ข) หนี้สินอื่น ๆ

โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทั้งหมดของ UE ที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ ตามข้อ (1) ข้างต้น มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 12,917 ล้านบาท (โดยได้นำหนี้สินอื่น ๆ ตามข้อ (2)(ข) ข้างต้นมารวมคำนวณแล้ว) ซึ่งบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมด โดย (ก) ออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวนทั้งสิ้น 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท และออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จำนวน 35,032,258,065 หน่วย โดยไม่มีค่าตอบแทน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,172 ล้านบาท ให้แก่ UE และ (ข) รับภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมดของ UE ที่มีอยู่ต่อ BTSG พร้อมดอกเบี้ย (ตามข้อ (2)(ก) ข้างต้น) ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 10,745 ล้านบาท ทั้งนี้ ภาระหนี้เงินกู้ พร้อมดอกเบี้ยดังกล่าว ณ วันที่โอนกิจการ อาจมีจำนวนเพิ่มขึ้น แต่จะต้องไม่เกิน 12,328 ล้านบาท โดยเงินที่ UE จะได้รับจากการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวจะต้องนำมาใช้เพื่อการดำเนินกิจการของกลุ่มบริษัท UE เท่านั้น

อนึ่ง BTSG เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 29 กันยายน 2560 BTSG ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ทั้งสิ้น 200,086,877,212 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.64 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป**”) อนึ่ง มูลค่าของธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดมีจำนวนไม่เกิน 14,500 ล้านบาท และเมื่อนับรวมกับประมาณการเงินลงทุนเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการอีกจำนวนไม่เกิน 15,000 ล้านบาท จะทำให้รายการมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 29,500 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 71.81 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์การคำนวณที่ให้ขนาดรายการสูงสุด (อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานของ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560) และเมื่อรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา กล่าวคือ การเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 จะทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 73.11 ดังนั้น ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดจึงเป็นเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป นอกจากนี้ ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดยังถือเป็นการรับโอนกิจการทั้งหมดโดยบริษัทมหาชนจำกัด ตามความในมาตรา 107 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดจึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ UE ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 87.59 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 โดยบริษัทฯ และ BTSG ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าวรวมกับภาระดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นจากการที่บริษัทฯ ต้องรับภาระหนี้สินทั้งหมดของ UE ที่มีอยู่ต่อ BTSG ณ วันที่โอนกิจการ หากบริษัทฯ ไม่สามารถชำระคืนหนี้ดังกล่าวให้แก่ BTSG ได้ทั้งหมดในวันที่โอนกิจการ จะทำให้มีขนาดรายการรวมคิดเป็นร้อยละ 99.32 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนั้น ธุรกรรมดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ ประชุมผู้ถือหุ้น

ในการนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป และประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ดังต่อไปนี้

1) เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอวี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**)

2. เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 19,369,684,182 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 861,413,132,646 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 842,043,448,464 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัท จำนวน 19,369,684,182 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยหุ้นสามัญที่ถูกตัดทิ้งในครั้งนี้ แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 6,456,561,394 หุ้น ซึ่งเหลือจากการจัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (U-W2) ("**ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W2**") แต่ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W2 ออกไม่ครบจำนวน และหุ้นสามัญจำนวน 12,913,122,788 หุ้น ซึ่งได้จัดสรรให้แก่ BTSG ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 ประชุมเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2557

ทั้งนี้ ภายหลังการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าว บริษัทฯ จะมีทุนจดทะเบียนจำนวนทั้งสิ้น 842,043,448,464 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 842,043,448,464 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งประกอบไปด้วย (1) หุ้นสามัญจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 561,362,298,976 หุ้น (2) หุ้นสามัญจำนวน 180,637,710,882 หุ้น ซึ่งจัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 (U-W1) และ (3) หุ้นสามัญจำนวน 100,043,438,606 หุ้น ซึ่งจัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W2

3. เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน

4. เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 856,862,782,965 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 842,043,448,464 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,698,906,231,429 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 285,620,927,655 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 571,241,855,310 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมถึงการกำหนดสิทธิของหุ้นบุริมสิทธิ ดังต่อไปนี้

(1) ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้

(ก) ในกรณีที่บริษัทฯ จ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทิน <u>ก่อน</u>ผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.0022 บาท ต่อหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว หากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวนั้นทิ้ง

(ข) ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น

บุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด ๆ นั้นในอัตราดังนี้

- อัตรา 0.0022 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน ในกรณีบริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
- อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก)

ทั้งนี้ ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข) นี้ยังคงอยู่จนกว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนแล้ว แม้ว่าการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ดังกล่าวจะเกิดขึ้นหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็ตาม

(ค) ในรอบปีปฏิทินใดก็ตาม หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนเกินกว่าจำนวนเงินปันผลตามข้อ (ก) และเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญมีสิทธิได้รับเงินปันผลส่วนเกินดังกล่าวในอัตราเดียวกันต่อหนึ่งหุ้น

(ง) ในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว ให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนก่อนแล้วจึงจ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ

หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) จนครบถ้วนแล้ว ให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญตามข้อ (ค) ได้

(จ) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ

(2) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้

(ก) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ เว้นแต่กรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลสะสมตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) จนครบถ้วนก่อน

(ข) ในกรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

(ค) เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ครบถ้วนแล้ว ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง

(ง) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2570 แม้บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วนก็ตาม ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง

(3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ โดยการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิปรับเปลี่ยนไปตามอัตราการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น (แล้วแต่กรณี)

(4) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิสามารถแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญได้ในอัตรา 1 หุ้นบุริมสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิยื่นคำขอแปลงหุ้นตามแบบที่บริษัทฯ กำหนดพร้อมส่งมอบใบหุ้นคืนให้แก่บริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 7 วันทำการก่อนวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปี

(5) ในกรณีที่มีการแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญ ให้สิทธิในการรับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ของหุ้นบุริมสิทธิที่ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญเป็นอันสิ้นสุดลง

ดังรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 2) และแบบรายงานการเพิ่มทุน (F 53-4) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 3)

5. เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

6. เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน โดยมีรายละเอียดปรากฏตามร่างข้อบังคับของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 4)

7. เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จำนวนไม่เกิน 49,501,008,065 หน่วย ให้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“BBL”) และ UE หากบุคคลดังกล่าวได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยไม่มีค่าตอบแทน ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 อนึ่ง รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ปรากฏตามสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 5) และสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 2)

อนึ่ง การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ต่อ BBL และ UE ยังถือเป็นการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิต่อบุคคลในวงจำกัดซึ่งผู้ถือหุ้นมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("**ประกาศ ทจ. 72/2558**") ดังนั้น การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนดำเนินการจัดสรรให้แก่ BBL และ UE

นอกจากนี้ การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ UE ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งเมื่อรวมขนาดรายการเข้ากับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด และการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ UE แล้วจะทำให้มีมูลค่าของรายการเป็นผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

8. เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4) ("**ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4**") จำนวนไม่เกิน 236,119,919,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ซึ่งถือเป็นการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยไม่มีค่าตอบแทน ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 อนึ่ง รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ปรากฏตามสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 6**) และสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**)

9. เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 571,241,855,310 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 285,620,927,655 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ตามรายละเอียดดังนี้

9.1 ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน จำนวน 28,937,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในรูปแบบของการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ BBL ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 897,062,500 บาท ดังรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**)

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ต่อ BBL ถือเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดซึ่งผู้ถือหุ้นมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 72/2558 โดยกำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของมูลค่ายุติธรรม ดังนั้น การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนดังกล่าวจะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเสนอขายให้แก่ BBL

9.2 ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 472,239,839,180 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนโดย BBL ตามข้อ 9.1 ข้างต้น ในอัตราจัดสรร 5 หุ้นสามัญเดิมและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิเดิม ต่อ 4 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน โดยเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 14,639,435,014.58 บาท

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นซึ่งแสดงความจำนงขอจองซื้อเกินสัดส่วนโดยบริษัทฯ จะจัดสรรให้ตามสัดส่วนการถือหุ้นจนกว่าจะหมด หรือไม่สามารถจัดสรรได้เนื่องจากเป็นเศษหุ้น หรือจนกว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นดังกล่าวอีกต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ จะกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 26 มกราคม 2561 และกำหนดวันจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในวันที่ 5 มีนาคม ถึง 9 มีนาคม 2561

9.3 ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน จำนวน 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในรูปแบบของการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ UE ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,172,000,000 บาท เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมด

อนึ่ง การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ UE เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งเมื่อรวมขนาดรายการเข้ากับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ UE จะทำให้มีมูลค่าของรายการเป็นผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ UE ยังถือเป็นการออกและเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดซึ่งผู้ถือหุ้นมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนตาม ประกาศ ทจ. 72/2558 โดยกำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของมูลค่ายุติธรรม ดังนั้น การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนดังกล่าวจะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเสนอขายให้แก่ UE

9.4 ออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 49,501,008,065 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ในอัตราการใช้สิทธิ 1

หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยบริษัทฯ จะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ BBL และ UE หากบุคคลดังกล่าวได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 โดยไม่มีค่าตอบแทน ดังรายละเอียดปรากฏตามสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 5)

9.5 ออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 236,119,919,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ในอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยบริษัทฯ จะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 โดยไม่มีค่าตอบแทน ดังรายละเอียดปรากฏตามสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 6)

โดยรายละเอียดปรากฏในสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 2) และแบบรายงานการเพิ่มทุน (F 53-4) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 3)

10. เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ประกอบด้วย ที่ดินเปล่า อาคาร และหุ้นในบริษัทย่อย ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ ในราคาขายรวมทั้งสิ้น ไม่ต่ำกว่า 4,139,617,188.28 บาท (โดยราคาขายรวมภาระหนี้ของ BMP ตามนิยามด้านล่างนี้) แต่มูลค่ารวมของธุรกรรมไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์การคำนวณที่ให้ขนาดรายการสูงสุด ("**ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน**")

(1) ที่ดินเปล่า บริเวณถนนจรัญสนิทวงศ์ กรุงเทพมหานคร จำนวน 16 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 21 ไร่ 3 งาน 45.3 ตารางวา ในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 510,000,000 บาท

(2) ที่ดินเปล่า ณ จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 ไร่ 18 ตารางวา ในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 7,000,000 บาท

(3) อาคารพักอาศัยพร้อมที่ดิน บริเวณถนนรามอินทรา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพักอาศัยดังกล่าว เนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 14.2 ตารางวา ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 330,000,000 บาท

(4) อาคารพาณิชย์ จำนวน 17 ยูนิต รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ดังกล่าว เนื้อที่รวม 2 งาน 74.5 ตารางวา และที่ดินจำนวน 9 แปลง เนื้อที่ 17 ไร่ 1 งาน 59.4 ตารางวา ณ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 154,600,000 บาท

(5) หุ้นสามัญของบริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด (“**NGH**”) จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดของ NGH ที่จะได้มีการออกและจดทะเบียนเพิ่มทุนก่อนการซื้อขายหุ้นของ NGH แล้วเสร็จ ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 690,000,000 บาท

(6) (ก) หุ้นสามัญของบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“**BMP**”) จำนวน 7,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 240,000,000 บาท (โดย ราคาขายดังกล่าวเป็นมูลค่าหุ้นของ BMP ลบด้วยภาระหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระทั้งหมดของ BMP (“**ภาระหนี้ของ BMP**”) แล้ว) ***หรือ*** (ข) หุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด (“**PC**”) และบริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด (“**PHC**”) ซึ่งทั้งสองบริษัทนี้เป็นบริษัทย่อยที่ BMP ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว รวมถึงสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดระหว่าง BMP (ในฐานะผู้ให้กู้) และ PC และ PHC (ในฐานะผู้กู้) ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 240,000,000 บาท บวกด้วยจำนวนเงินเท่ากับภาระหนี้ของ BMP

(7) หุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“**MHG**”) จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินที่ MHG กู้ยืมจากบริษัทฯ ทั้งหมด (รวมดอกเบี้ย) ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 110,000,000 บาท

(8) หุ้นสามัญของบริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด (“**KB**”) จำนวน 8,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 คิดเป็นร้อยละ100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดของ KB ที่จะได้มีการออกและจดทะเบียนเพิ่มทุนก่อนการซื้อขายหุ้นของ KB แล้วเสร็จ ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 960,000,000 บาท

ทั้งนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปโดยมีขนาดรายการสูงสุดไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10.08 แต่จะไม่ถึงร้อยละ 50 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์การคำนวณที่ให้ขนาดรายการสูงสุด (อ้างอิงตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560) ทั้งนี้ ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่น

ดังนั้น ในการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน บริษัทฯ จึงไม่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและไม่ต้องมีการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อย่างไรก็ดี คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินถึง 8 รายการ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญของแผนการปรับโครงสร้างทางธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะมีการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดของ

UE (ดังรายละเอียดปรากฏตามข้อ 1) อยู่แล้ว จึงเห็นควรให้นำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติไปในคราวเดียวกัน โดยบริษัทฯ จะจัดส่งสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏในสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 7)

11. อนุมัติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 ในวันที่ 4 มกราคม 2561 เวลา 10.00 น. ณ ห้อง Banquet Room ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ เลขที่ 100/2 หมู่ 4 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.14) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

วาระที่ 2 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียน

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 19,369,684,182 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 861,413,132,646 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 842,043,448,464 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 19,369,684,182 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 856,862,782,965 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 842,043,448,464 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,698,906,231,429 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 285,620,927,655 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 571,241,855,310 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และการกำหนดสิทธิของหุ้นบุริมสิทธิ

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน

วาระที่ 9 พิจารณาอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (U-W3) จำนวนไม่เกิน 49,501,008,065 หน่วย ให้แก่บุคคลในวงจำกัดที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน

วาระที่ 10 พิจารณาอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4) จำนวนไม่เกิน 236,119,919,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน

วาระที่ 11 พิจารณาอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ

วาระที่ 11.1 พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 28,937,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

วาระที่ 11.2 พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 472,239,839,180 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น

วาระที่ 11.3 พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

วาระที่ 11.4 พิจารณาอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 49,501,008,065 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (U-W3)

วาระที่ 11.5 พิจารณาอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 236,119,919,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (U-W4)

วาระที่ 12 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน

วาระที่ 13 วาระอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 (Record Date) ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2560

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

_____

(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

<u>สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)</u>

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ครั้งที่ 10/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ รับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) (Entire Business Transfer : EBT) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด โดยบริษัทฯ ตกลงจะรับโอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดของ UE ณ วันที่โอนกิจการ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทั้งหมดของ UE ที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 12,917 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมด โดย (ก) การออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวนทั้งสิ้น 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ** U-W3”) จำนวน 35,032,258,065 หน่วย โดยไม่มีค่าตอบแทน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,172 ล้านบาท ให้แก่ UE และ (ข) รับภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมดของ UE ที่มีอยู่ต่อ BTSG พร้อมดอกเบี้ย ณ วันที่โอนกิจการ ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 10,745 ล้านบาท ทั้งนี้ หนี้เงินกู้ พร้อมดอกเบี้ยดังกล่าว ณ วันที่โอนกิจการ อาจมีจำนวนเพิ่มขึ้น แต่จะต้องไม่เกิน 12,328 ล้านบาท ณ วันที่โอนกิจการ โดยเงินที่ UE จะได้รับจากการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวจะต้องนำมาใช้เพื่อการดำเนินกิจการของกลุ่มบริษัท UE (ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในข้อ 3.1) เท่านั้น ทั้งนี้ ภายหลังจากการโอนกิจการทั้งหมด UE จะเลิกบริษัทและเริ่มดำเนินการชำระบัญชีภายในรอบปีบัญชีเดียวกับปีที่โอนกิจการเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขภายใต้ประมวลรัษฎากรเพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับการทำธุรกรรมดังกล่าว (“**การรับโอนกิจการทั้งหมด**” หรือ “**ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด**”) อนึ่ง BTSG เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 29 กันยายน 2560 BTSG ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ จำนวนทั้งสิ้น 200,086,877,212 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.64 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ทั้งนี้ รายละเอียดของหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**) และสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 5**)

ทั้งนี้ ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป**”) อนึ่ง มูลค่าของธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดมีจำนวนไม่เกิน 14,500 ล้านบาท และเมื่อนับรวมกับประมาณการเงินลงทุนเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการอีกจำนวนไม่เกิน 15,000 ล้านบาท จะทำให้รายการมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น ไม่เกิน 29,500 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 71.81 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์การคำนวณที่ให้ขนาดรายการสูงสุด (อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560) และเมื่อรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่าน

มา กล่าวคือ การเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 73.11 ดังนั้น ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดจึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป นอกจากนี้ ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดยังถือเป็นการรับโอนกิจการทั้งหมดโดยบริษัทมหาชนจำกัด ตามมาตรา 107 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดจึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ UE ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 87.59 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 โดยบริษัทฯ และ BTSG ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนการเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าวรวมกับภาระดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นจากการที่บริษัทฯ ต้องรับภาระหนี้สินทั้งหมดของ UE ที่มีอยู่ต่อ BTSG ณ วันที่โอนกิจการ หากบริษัทฯ ไม่สามารถชำระคืนหนี้ดังกล่าวให้แก่ BTSG ได้ทั้งหมดในวันที่โอนกิจการ จะทำให้ขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 99.32 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนั้น ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดจึงเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ในการนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป และประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ดังต่อไปนี้

1) เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**) ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ ขอรายงานสารสนเทศของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. **วัน/ เดือน/ ปีที่ทำรายการ**

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด รวมทั้งการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ UE เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมด ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 4 มกราคม 2561 และเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาโอนกิจการทั้งหมดตามรายละเอียดในข้อ 8 ได้สำเร็จลงแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดจะเกิดขึ้นภายในไตรมาส 1 ของปี 2561

2. **คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน**

ผู้โอน : บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

ผู้รับโอน : บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

UE เป็นบริษัทย่อยที่ BTSG ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ UE และ BTSG เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 29 กันยายน 2560 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด) BTSG ถือหุ้นในบริษัทฯ อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 35.64 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

อนึ่ง ในปัจจุบัน BTSG ได้ส่งตัวแทนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน คือ นายคีรี กาญจนพาสน์ นายกวิน กาญจนพาสน์ และนายคง ชิ เคือง

3. **ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและรายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา**

3.1 ลักษณะทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE กล่าวคือ รับโอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดของ UE ณ วันที่โอนกิจการ โดย UE ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่รับโอนกิจการ ทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดของ UE ที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ จะประกอบด้วย

(1) ทรัพย์สินทั้งหมดของ UE ประกอบด้วย (ก) เงินลงทุนในนิติบุคคลอื่น (“**กลุ่มบริษัท UE**”) (ดังรายละเอียดปรากฏภายใต้หัวข้อ “รายละเอียดเกี่ยวกับกลุ่มบริษัท UE” ตามที่ระบุในข้อ 3.1 นี้) (ข) สิทธิเรียกร้องในหนี้

เงินกู้ ซึ่ง UE ได้ให้กู้ยืมแก่กลุ่มบริษัท UE ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน พร้อมดอกเบี้ย และ (ค) เงินสดและสินทรัพย์อื่น ๆ

(2) หนี้สินทั้งหมดของ UE ประกอบด้วย (ก) หนี้เงินกู้จาก BTSG ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน พร้อมดอกเบี้ย ซึ่งจะได้มีการแปลงหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้เงินกู้ (Term Loan) โดยการทำสัญญากู้ยืมเงินตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 9(4) ก่อนวันที่โอนกิจการและ (ข) หนี้สินอื่น ๆ

โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทั้งหมดของ UE ที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ ตามข้อ (1) ข้างต้น มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 12,917 ล้านบาท (โดยได้นำหนี้สินอื่น ๆ ตามข้อ (2)(ข) ข้างต้น มารวมคำนวณแล้ว) ซึ่งบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมด โดย (ก) การออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวนทั้งสิ้น 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จำนวน 35,032,258,065 หน่วย โดยไม่มีค่าตอบแทน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,172 ล้านบาท ให้แก่ UE และ (ข) รับภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมดของ UE ที่มีอยู่ต่อ BTSG พร้อมดอกเบี้ย ณ วันที่โอนกิจการ (ตามข้อ(2)(ก)) ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 10,745 ล้านบาท ทั้งนี้ หนี้เงินกู้ พร้อมดอกเบี้ยดังกล่าว ณ วันที่โอนกิจการอาจมีจำนวนเพิ่มขึ้น แต่จะต้องไม่เกิน 12,328 ล้านบาท โดยเงินที่ UE จะได้รับจากการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวจะต้องนำมาใช้เพื่อการดำเนินกิจการของกลุ่มบริษัท UE (ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในข้อ 3.1) เท่านั้น

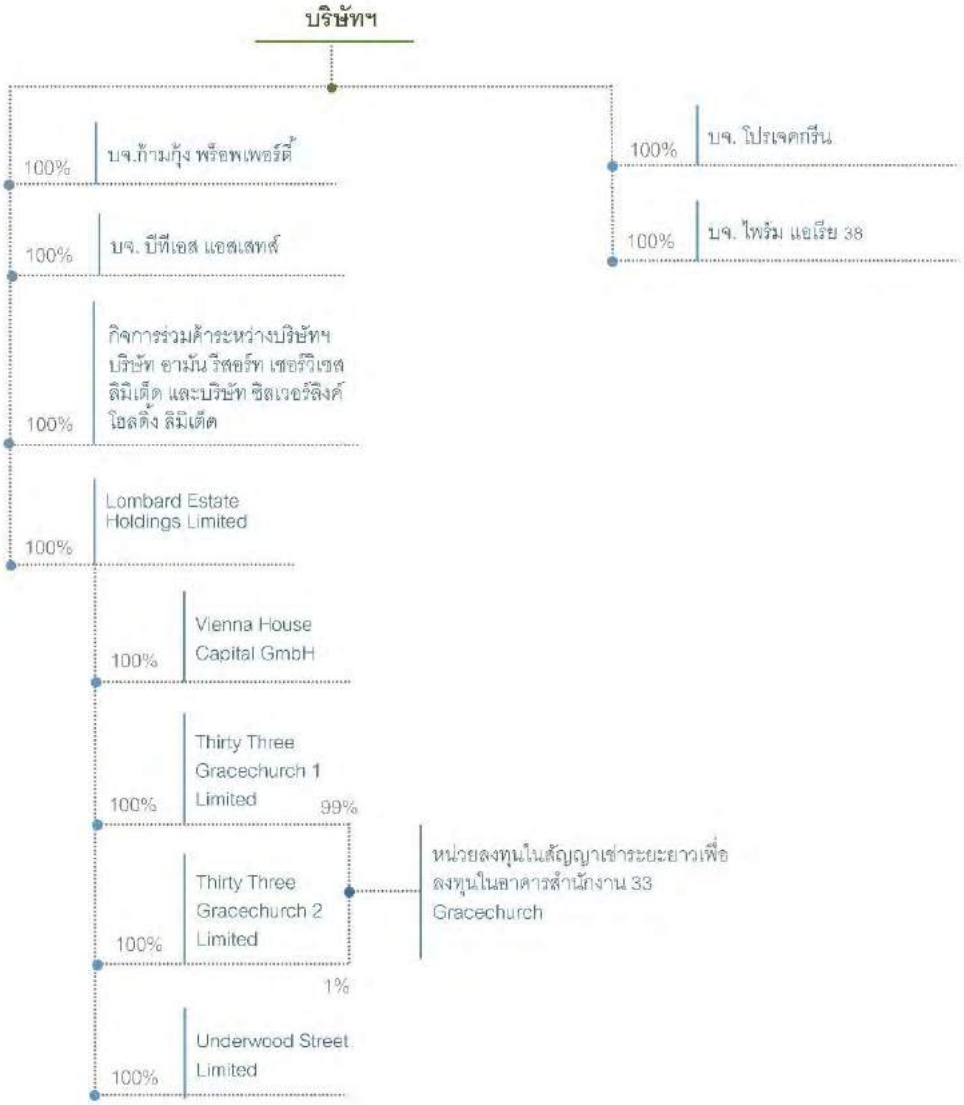
โดยในวันที่ 30 ตุลาคม 2560 (ภายหลังจากที่ UE และบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท) UE และบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งสามารถสรุปข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังรายละเอียดที่ปรากฏตามข้อ 8

ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด UE จะยุติการประกอบธุรกิจ และดำเนินการเลิกกิจการและเริ่มต้นการชำระบัญชีภายในรอบระยะเวลาบัญชีเดียวกันกับปีบัญชีที่มีการโอนกิจการทั้งหมด หรือไม่เกินวันที่ 31 มีนาคม 2561เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขภายใต้ประมวลรัษฎากรเพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยในการชำระบัญชีของ UE นั้น เนื่องจาก UE เป็นบริษัทย่อยที่ BTSG ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด ผู้ชำระบัญชีจะทำการกระจายหุ้นบุริมสิทธิจำนวนทั้งสิ้น 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จำนวน 35,032,258,065 หน่วย ที่บริษัทฯ จะได้ออกและจัดสรรให้แก่ UE ทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหุ้นของ UE (กล่าวคือ BTSG)

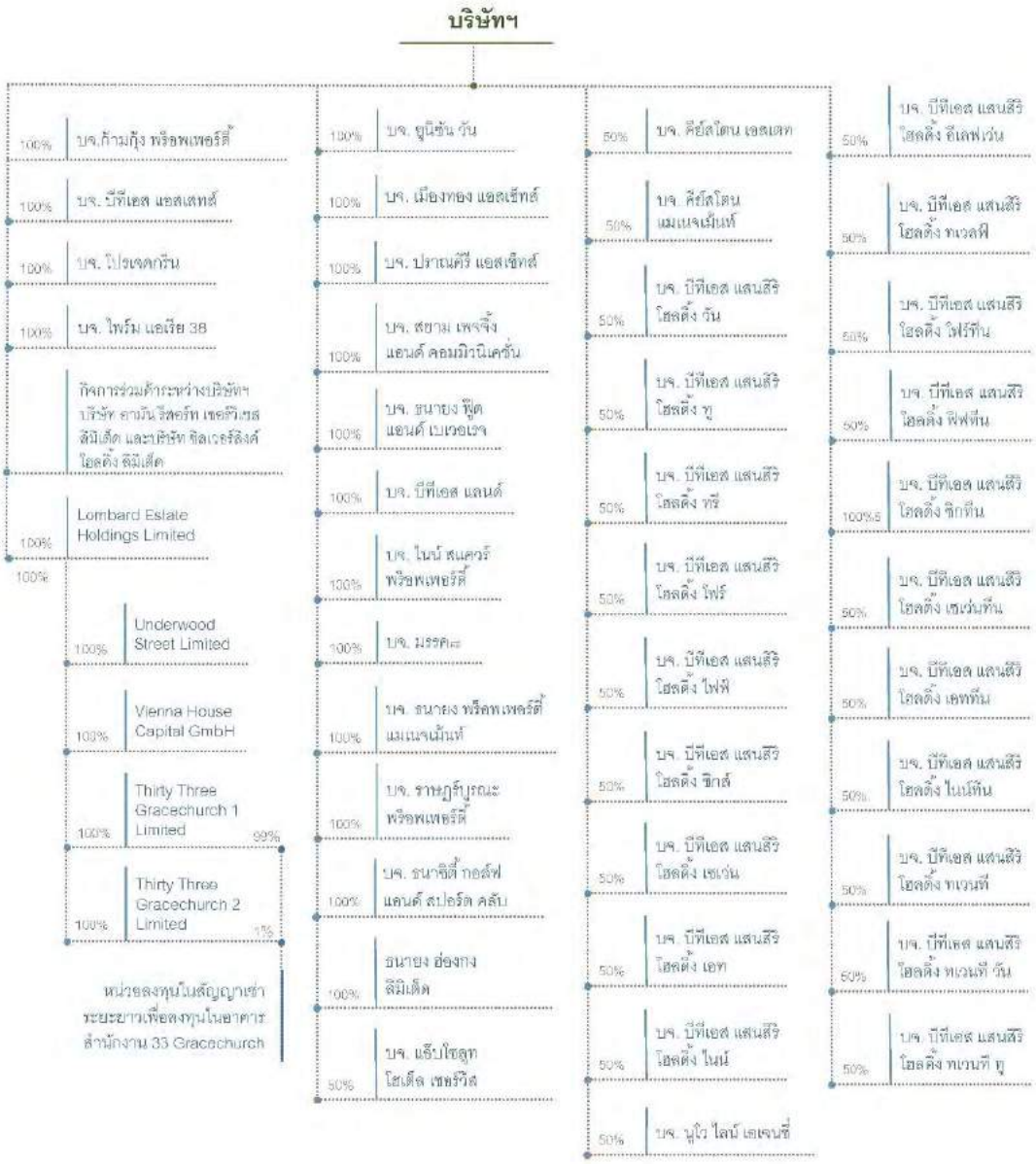
รายละเอียดของการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และสัดส่วนการถือหุ้นของ BTSG ในบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด ปรากฏตามสารสนเทศการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 2)

โดยโครงสร้างของบริษัทฯ ก่อนและหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด มีรายละเอียดดังนี้

ก่อนการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด



<u>หลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด</u>



<u>รายละเอียดเกี่ยวกับกลุ่มบริษัท</u> UE

ที่	รายการ	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	หุ้นสามัญของบริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด	อาคารสำนักงานให้เช่า	340.00	3,400,000	100.00	100.00
2	หุ้นสามัญของบริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	125.00	1,250,000	100.00	100.00
3	หุ้นสามัญของบริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	311.00	3,110,000	100.00	100.00
4	หุ้นสามัญของบริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5.00	50,000	100.00	100.00
5	หุ้นสามัญของบริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.00	10,000	100.00	100.00
6	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10.00	100,000	100.00	100.00
7	หุ้นสามัญของบริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10.00	100,000	100.00	100.00
8	หุ้นสามัญของบริษัท มรรค๘ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	151.00	1,510,000	100.00	100.00
9	หุ้นสามัญของบริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	1.00	10,000	100.00	100.00
10	หุ้นสามัญของบริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10.00	100,000	100.00	100.00
11	หุ้นสามัญของบริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา	20.00	200,000	100.00	100.00
12	หุ้นสามัญของ ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	10,000	1 ดอลลาร์ฮ่องกง	100.00
13	หุ้นสามัญของบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม	25.00	1,250,000	10.00	50.00

ที่	รายการ	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
14	หุ้นสามัญของบริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,874.00	9,370,000	100.00	50.00
15	หุ้นสามัญของบริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารและดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ	500.00	2,500,000	100.00	50.00
16	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
17	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
18	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
19	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
20	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
21	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกส์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
22	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
23	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
24	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
25	หุ้นสามัญของบริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
26	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
27	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
28	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
29	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
30	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00

ที่	รายการ	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
31	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
32	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
33	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
34	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
35	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00
36	หุ้นสามัญของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	500,000	100.00	50.00

3.2 รายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้มา

3.2.1 กลุ่มบริษัท UE

(ก) <u>บริษัทย่อยของ UE ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และ/หรือ โรงแรม</u>

(1) บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด

<u>ข้อมูลทั่วไป</u>

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	อาคารสำนักงานให้เช่า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	14 กันยายน 2560
ทุนจดทะเบียน	340,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	3,400,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
3.	นายคม พนมเริงศักดิ์	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	3,399,998	99.99	0	0.00
2.	นายกวิน กาญจนพาสน์	1	0.005	0	0.00
3.	นายโกสินทร์ พิมพ์กิติเดช	1	0.005	0	0.00
4.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	3,399,998	99.99
5.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนดอีก 2 คน	0	0.00	2	0.01
รวม		3,400,000	100.00	3,400,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

-ไม่มี-

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินพร้อมอาคารทีเอสที [1/]	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินขนาด 1 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา พร้อมอาคารทีเอสที ขนาด 24 ชั้น พื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้น 15,961 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินเลขที่ 35752
มูลค่าตามบัญชี	บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งวันที่ 14 กันยายน 2560 จึงไม่มีมูลค่าตามบัญชี (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	โดยในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 อาคารทีเอสที มีอัตราการเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 99.4 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับตารางเมตรละ 492 บาทต่อเดือน

1/ ณ วันที่ 15 ก.ย. 2560 บริษัท ยูนิชัน วัน จำกัด ได้ทำการรับโอนอาคารทีเอสที จากบริษัท ดีแนล จำกัด

2. ที่ดินบริเวณอาคารทีเอสที [1/]	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินบริเวณรอบอาคารทีเอสที จำนวน 2 แปลง ขนาด 71 ตารางวา
ที่ตั้ง	ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 16110 และ 47008
มูลค่าตามบัญชี	บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งวันที่ 14 กันยายน 2560 จึงไม่มีมูลค่าตามบัญชี (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	ที่ดินบริเวณรอบอาคารทีเอสที

1/ วันที่ 15 ก.ย. 2560 บริษัท ยูนิชัน วัน จำกัด ซื้อที่ดินบริเวณรอบอาคารทีเอสที จากบริษัท สยามเพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด

(2) **บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้แบรนด์ “U Hotel & Resorts” โดยปัจจุบันมีโรงแรมจำนวน 3 โรงแรม คือ 1. โรงแรม ยู สาทร กรุงเทพ (U Sathorn Bangkok Hotel) (“**โรงแรม ยู สาทร**”) 2. โรงแรม ยู เชียงใหม่ (U Chaing Mai Hotel) 3. โรงแรม ยู อินจันทรี กาญจนบุรี (U Inchantree Kanchanaburi)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	13 มิถุนายน 2531
ทุนจดทะเบียน	125,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,250,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายคีรี กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
3.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
4.	นายคม พนมเริงศักดิ์	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	1,249,998	99.99	0	0.00
2.	นายคีรี กาญจนพาสน์	1	0.005	0	0.00
3.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.005	0	0.00
4.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	1,249,998	99.99
5.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนดอีก 2 คน	0	0.00	2	0.01
รวม		1,250,000	100.00	1,250,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2558	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	102.0	224.8	240.8	57.6
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	(47.0)	(114.1)	(115.5)	(30.0)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(66.7)	(83.6)	(86.9)	(30.5)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(23.6)	2.4	12.0	(3.0)

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2558	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(28.5)	(4.9)	1.2	(5.9)
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	368.9	381.3	416.8	413.7
รวมหนี้สิน	317.7	335.0	369.3	372.1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	51.2	46.3	47.5	41.6

<u>ทรัพย์สินที่สำคัญ</u>

1. ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม ยู อินจันทรี กาญจนบุรี	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินขนาด 5 ไร่ 1 งาน 30 ตารางวา พร้อมอาคารโรงแรม โครงการ U Inchantree จำนวน 2 หลัง และอาคารอื่นอีก 9 หลัง จำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 50 ห้อง พื้นที่รวมทั้งสิ้น 2,035 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	ตำบลท่าขาม อำเภอเมือง จังหวัดกาญจนบุรี
เอกสารสิทธิ	หนังสือแสดงการทำประโยชน์ น.ส. 3ก จำนวน 13 ฉบับ เลขที่ 666-675, 1791-1793
มูลค่าตามบัญชี	121.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	อาคารโรงแรม จำนวน 2 หลัง อาคารสูง 2 ชั้น จำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 50 ห้อง พื้นที่รวมทั้งสิ้น 2,035 ตารางเมตร และที่จอดรถ พื้นที่รวม 335 ตารางเมตร โดยในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 68.8 และราคาห้องพักเฉลี่ย 2,009 บาท / ห้อง / คืน

2. สัญญาเช่าช่วงที่ดินราชพัสดุสำหรับโรงแรม ยู สาทร	
คู่สัญญา	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด (ผู้เช่าช่วง) (“MTA”) BTSG (ผู้ให้เช่าช่วง)
รายละเอียด	MTA ได้เช่าช่วงที่ดินราชพัสดุเลขที่ 82/2557 (กล่าวคือที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 1513 เนื้อที่ทั้งหมด 16 ไร่ 0 งาน 81.1 ตารางวา) ซึ่งมีเนื้อที่ที่เช่าช่วง 9 ไร่ 40.38 ตารางวา จาก BTSG พร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม ยู สาทร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี และมีสิทธิต่ออายุได้คราวละ 3 ปี จำนวน 9 ครั้ง ทั้งนี้ ในปัจจุบัน MTA และ BTSG ได้เข้าทำบันทึกความเข้าใจเบื้องต้นเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินราชพัสดุ โดย BTSG ตกลงให้ MTA เช่าช่วงที่ดินราชพัสดุระยะยาวตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 3. และให้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ภายหลังเข้าทำสัญญาเช่าช่วงระยะยาว
ระยะเวลาของสัญญา	3 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2560 (มีระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่เป็นจำนวน 19 วัน และมีสิทธิต่ออายุได้อีก 9 ครั้ง) ทั้งนี้ MTA ได้มีการใช้สิทธิต่อสัญญาไปอีก 1 ครั้ง เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562
ที่ตั้ง	ซอยงามดูพลี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ตเม้นท์ จำนวน 7 หลัง อาคารสูง 2-3 ชั้น ห้องพักรวมทั้งสิ้น 86 ห้อง รวมถึงสระว่ายน้ำและงานบริเวณพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 14,562 ตารางเมตร โดยในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 78.7 และราคาห้องพักเฉลี่ย 2,826 บาท / ห้อง / คืน

3. บันทึกความเข้าใจเบื้องต้นเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินราชพัสดุ (สำหรับโรงแรม ยู สาทร)	
คู่สัญญา	BTSG และ MTA
รายละเอียด	BTSG มีความประสงค์ที่จะให้เช่าช่วงและ MTA มีความประสงค์จะเช่าช่วงที่ดินราชพัสดุเลขที่ 82/2557 บางส่วนซึ่งมีเนื้อที่ที่จะเช่าช่วงขนาด 9 ไร่ 40.38 ตารางวา รวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนบนที่ดินราชพัสดุ เพื่อใช้ประกอบกิจการโรงแรม ยู สาทร ตลอดจนธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง และ/หรือ ธุรกิจที่สนับสนุนโรงแรม ยู สาทร ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงระยะยาวและจดทะเบียนการเช่าช่วงระยะยาวภายหลังจากที่ BTSG ได้รับอนุมัติจากกรมธนารักษ์แล้ว โดยสัญญาเช่าช่วงระยะยาวดังกล่าวจะต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้ ● ระยะเวลาการเช่า: นับแต่วันที่ทำสัญญาจนถึงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2587 ● อัตราค่าเช่า: จำนวนเงิน 478 ล้านบาท สำหรับตลอดระยะเวลาการเช่า โดยจะชำระทั้งจำนวน (Lump Sum) ณ วันที่ทำสัญญาเช่าช่วง
ที่ตั้ง	ซอยงามดูพลี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ตเม้นท์ จำนวน 7 หลัง อาคารสูง 2-3 ชั้น จำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 86 ห้อง รวมถึงสระว่ายน้ำและงานบริเวณพื้นที่รวมทั้งสิ้น 14,562 ตารางเมตร โดยรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 78.7 และราคาห้องพักเฉลี่ย 2,826 บาท / ห้อง / คืน

4. อุปกรณ์ตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์เครื่องใช้ (สำหรับโรงแรม ยู สาทร)	
ลักษณะทรัพย์สิน	อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องใช้ และเฟอร์นิเจอร์ ของโรงแรม ยู สาทร
ที่ตั้ง	ซอยงามดูพลี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
มูลค่าตามบัญชี	157.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-

5. สัญญาเช่าสำหรับโรงแรม ยู เชียงใหม่	
คู่สัญญา	MTA (ผู้เช่า) นางสาวจารุณี มณีกุล (ผู้ให้เช่า)
รายละเอียด	MTA เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 92 เลขที่ดิน 4 หน้าสำรวจ 19 ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 38 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก นางสาวจารุณี มณีกุล
ระยะเวลาของสัญญา	21 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 (โดยมีระยะเวลาการเช่าเหลืออีกประมาณ 11 ปี)
ที่ตั้ง	ถนนราชดำเนิน ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
รายละเอียดโครงการ	อาคารโรงแรม จำนวน 3 หลัง เป็นอาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 2 หลัง และอาคารสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารอื่นอีก 3 หลัง จำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 41 ห้อง พื้นที่รวมทั้งสิ้น 3,372 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถรวม 359 ตารางเมตร โดยในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 86.9 และราคาห้องพักเฉลี่ย 3,586 บาท / ห้อง / คืน

6. อุปกรณ์ตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์เครื่องใช้ (สำหรับโรงแรม ยู เชียงใหม่)	
ลักษณะทรัพย์สิน	อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องใช้ และเฟอร์นิเจอร์ ของโรงแรม ยู เชียงใหม่
ที่ตั้ง	ถนนราชดำเนิน ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
มูลค่าตามบัญชี	53.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-

7. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง ขนาด 20 ไร่
ที่ตั้ง	ตำบลโป่งตาลอง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
เอกสารสิทธิ	หนังสือแสดงการทำประโยชน์ น.ส. 3ก. จำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 247
มูลค่าตามบัญชี	16.5 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(3) **บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาว-ดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	12 กุมภาพันธ์ 2534
ทุนจดทะเบียน	311,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท

จำนวนหุ้น	3,110,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
3.	นายคีรี กาญจนพาสน์	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	3,109,998	99.99	0	0.00
2.	นายคีรี กาญจนพาสน์	1	0.005	0	0.00
3.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.005	0	0.00
4.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	3,109,998	99.99
5.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนดอีก 2 คน	0	0.00	2	0.01
รวม		3,110,000	100.00	3,110,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2558	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	3.2	3.9	5.8	1.0
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.8)	(0.1)	(0.1)	(0.0)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(8.5)	3.8	5.7	1.0
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(8.8)	3.5	5.0	0.9
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	256.3	259.7	264.8	265.8
รวมหนี้สิน	0.2	0.2	0.2	0.3
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	256.0	259.5	264.6	265.5

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าจำนวน 13 แปลง ขนาด 427 ไร่ 3 งาน 34 ตารางวา
ที่ตั้ง	ตำบลโป่งตาลอง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
เอกสารสิทธิ	หนังสือแสดงการทำประโยชน์ น.ส. 3 จำนวน 13 ฉบับ เลขที่ 236, 237, 239, 240, 244, 249, 253-256, 295, 586, 590
มูลค่าตามบัญชี	200.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(4) **บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	15 กุมภาพันธ์ 2533
ทุนจดทะเบียน	5,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	50,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
3.	นายคีรี กาญจนพาสน์	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	49,998	99.99	0	0.00
2.	นายคีรี กาญจนพาสน์	1	0.005	0	0.00
3.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.005	0	0.00

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
4.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	49,998	99.99
5.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนดอีก 2 คน	0	0.00	2	0.01
รวม		50,000	100.00	50,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2558	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	-	0.0	6.1	0.0
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.0)	(0.0)	(0.1)	(0.0)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.0)	0.0	6.0	0.0
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.9)	(3.3)	2.0	(0.5)
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	121.1	130.4	46.8	46.8
รวมหนี้สิน	131.0	143.5	58.0	58.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(9.9)	(13.2)	(11.2)	(11.7)

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง ขนาด 56 ไร่ 1 งาน 76 ตารางวา
ที่ตั้ง	ตำบลโป่งตาลอง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
เอกสารสิทธิ	หนังสือแสดงการทำประโยชน์ น.ส. 3ก. จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 246 และ 290
มูลค่าตามบัญชี	23.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(5) **บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	100-100/1 หมู่ที่ 4 ถนนบางนา-ตราด กม.14 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
วันที่ก่อตั้งบริษัท	10 พฤศจิกายน 2535
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	10,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายคีรี กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
3.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	9,998	99.98	0	0.00
2.	นายคีรี กาญจนพาสน์	1	0.01	0	0.00
3.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
4.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	9,998	99.98
5.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนดอีก 2 คน	0	0.00	2	0.02
รวม		10,000	100.00	10,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2558	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	0.0	0.1	0.2	0.0
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.0)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.1)	0.0	0.2	0.0
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(6.4)	(8.2)	(13.5)	(3.7)
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	239.2	306.1	306.4	306.4
รวมหนี้สิน	327.9	403.0	416.8	420.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(88.7)	(96.9)	(110.4)	(114.0)

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าขนาด 87 ไร่ 3 งาน 94 ตารางวา
ที่ตั้ง	ตำบลโป่งตาลอง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
เอกสารสิทธิ	หนังสือแสดงการทำประโยชน์ น.ส. 3 จำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 266
มูลค่าตามบัญชี	35.9 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(6) **บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	9 กันยายน 2552
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	100,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายคีรี กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายสุรพงษ์ เลาหะอัญญา	กรรมการ
3.	นายอาณัติ อาภาภิรม	กรรมการ
4.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
5.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	99,998	99.99	0	0.00

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
2.	นายคีรี กาญจนพาสน์	1	0.005	0	0.00
3.	นายสุรพงษ์ เลาหะอัญญา	1	0.005	0	0.00
4.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	99,998	99.99
5.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนดอีก 2 คน	0	0.00	2	0.01
รวม		100,000	100.00	100,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2558	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	0.0	1.0	0.0	0.0
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(1.4)	(0.1)	(0.2)	(0.2)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(3.0)	0.9	(0.2)	(0.2)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(4.8)	(1.0)	(2.9)	(0.9)
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	12.2	21.5	126.2	143.0

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	**งวดปีบัญชี**			**งวดไตรมาส**
	31 มี.ค. 2558	**31 มี.ค. 2559**	**31 มี.ค. 2560**	**30 มิ.ย. 2560**
รวมหนี้สิน	81.3	91.5	199.1	216.8
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(69.0)	(70.0)	(72.9)	(73.8)

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินบริเวณโครงการธนาซิตี้	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินขนาด 2 ไร่ 1 งาน 11.4 ตารางวา
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 150422
มูลค่าตามบัญชี	114.1 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโรงแรม และ/หรือเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ในโครงการธนาซิตี้

(7) บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	17 กุมภาพันธ์ 2559
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท

จำนวนหุ้น	100,000 หุ้น

<u>รายชื่อกรรมการ</u>

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
3.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ

<u>รายชื่อผู้ถือหุ้น</u>

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	99,998	99.99	0	0.00
2.	นายกวิน กาญจนพาสน์	1	0.005	0	0.00
3.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.005	0	0.00
4.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	99,998	99.99
5.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนดอีก 2 คน	0	0.00	2	0.01
รวม		100,000	100.00	100,000	100.00

<u>นิติบุคคลอื่นที่บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป</u>

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดไตรมาส
	17 ก.พ. – 31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	-	0.0	0.0
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.1)	(0.1)	(0.1)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.1)	(0.1)	(0.1)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.1)	(0.1)	(0.1)
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	9.9	235.3	251.5
รวมหนี้สิน	0.1	225.5	241.7
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	9.9	9.8	9.8

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินบริเวณโครงการธนาซิตี้	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินขนาด 3 ไร่ 1 งาน 55.1 ตารางวา
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 150420
มูลค่าตามบัญชี	178.6 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโรงแรม และ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ในโครงการธนาซิตี้

(8) **บริษัท มรรค๘ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	25 กุมภาพันธ์ 2557
ทุนจดทะเบียน	151,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,510,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
3.	นายคม พนมเริงศักดิ์	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	1,509,998	99.99	0	0.00
2.	นายกวิน กาญจนพาสน์	1	0.005	0	0.00
3.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.005	0	0.00

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
4.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	1,509,998	99.99
5.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนดอีก 2 คน	0	0.00	2	0.01
รวม		1,510,000	100.00	1,510,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท มรรค๘ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2558	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย.2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	2.1	8.8	0.4	0.0
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(1.8)	(1.7)	(1.1)	(0.3)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	0.3	7.1	(0.8)	(0.3)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	0.2	5.7	(0.8)	(0.3)
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	241.9	241.6	375.6	389.5
รวมหนี้สิน	2.0	1.3	225.1	239.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	239.9	240.3	150.5	150.2

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินพร้อมอาคารพักอาศัย 2 ชั้น	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าจำนวน 4 แปลง ขนาด 16 ไร่ 1 งาน 56 ตารางวา พร้อมอาคารพักอาศัย 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างรวม 7,512 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 4 ฉบับ เลขที่ 48283-48286
มูลค่าตามบัญชี	150.1 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

2. ที่ดินบริเวณโครงการธนาซิตี้	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าขนาด 2 ไร่ 1 งาน 51.5 ตารางวา
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 150419
มูลค่าตามบัญชี	161.6 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโรงแรม และ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ในโครงการธนาซิตี้

(9) **บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	บริหารอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	100-100/1 หมู่ที่ 4 ถนนบางนา-ตราด กม.14 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

วันที่ก่อตั้งบริษัท	15 กุมภาพันธ์ 2533
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	10,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายคีรี กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
3.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	9,998	99.98	0	0.00
2.	นายคีรี กาญจนพาสน์	1	0.01	0	0.00
3.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
4.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	9,998	99.98
5.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนดอีก 2 คน	0	0.00	2	0.02
รวม		10,000	100.00	10,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2558	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	33.2	26.4	19.6	4.9
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	(26.1)	(14.3)	(14.2)	(3.5)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(3.4)	(1.7)	(1.2)	(0.4)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	3.7	10.5	4.2	1.0
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	2.5	9.3	3.2	0.7
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	16.0	17.8	12.6	12.8
รวมหนี้สิน	12.3	7.4	8.4	7.8
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3.7	10.4	4.3	5.0

ทรัพย์สินที่สำคัญ

-ไม่มี-

(10) **บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	21 ธันวาคม 2558

ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	100,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
3.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	99,998	99.99	0	0.00
2.	นายกวิน กาญจนพาสน์	1	0.005	0	0.00
3.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.005	0	0.00
4.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	99,998	99.99
5.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนดอีก 2 คน	0	0.00	2	0.01
รวม		100,000	100.00	100,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดไตรมาส
	21 ธ.ค. 2558 – 31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	0.0	0.0	0.0
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.2)	(0.3)	(0.1)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.2)	(0.3)	(0.1)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(5.6)	(21.1)	(5.7)
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	616.6	616.8	616.8
รวมหนี้สิน	612.2	633.5	639.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4.4	(16.7)	(22.4)

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง ขนาด 27 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา
ที่ตั้ง	แขวงราษฎรบูรณะ เขตราษฎรบูรณะ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 1099
มูลค่าตามบัญชี	616.6 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(11) **บริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด** (“TGC”)

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	บริหารสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ โดยปัจจุบัน TGC ได้เช่าสนามกอล์ฟธนาซิตี้และสปอร์ตคลับจาก BTSG อย่างไรก็ตาม TGC จะได้มีการยกเลิกสัญญาเช่าสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับกับ BTSG และจะได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารสนามกอล์ฟธนาซิตี้และสปอร์ตคลับ กับ BTSG ก่อนวันที่โอนกิจการ ทั้งนี้ รายละเอียดของร่างสัญญาจ้างบริหารกอล์ฟธนาซิตี้และสปอร์ตคลับปรากฏตามข้อ 9(4)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	100-100/1 หมู่ที่ 4 ถนนบางนา-ตราด กม.14 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
วันที่ก่อตั้งบริษัท	25 กุมภาพันธ์ 2534
ทุนจดทะเบียน	20,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว	100 บาท
จำนวนหุ้น	200,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายคีรี กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
3.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	199,996	99.99	0	0.00
2.	นายคีรี กาญจนพาสน์	2	0.005	0	0.00
3.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	2	0.005	0	0.00
4.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	199,996	99.99
5.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนดอีก 2 คน	0	0.00	4	0.01
รวม		200,000	100.00	200,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่ TGC ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2558	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	206.9	203.0	225.6	56.4
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	(142.7)	(125.6)	(121.0)	(37.7)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(65.0)	(107.0)	(117.7)	(23.0)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.9)	(29.6)	(13.1)	(4.4)

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2558	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(1.9)	(31.1)	(16.0)	(5.2)
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	75.7	76.7	106.0	91.9
รวมหนี้สิน	90.5	122.6	167.9	159.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(14.8)	(45.9)	(61.9)	(67.1)

ทรัพย์สินที่สำคัญ

-ไม่มี-

(12) **ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด** (Tanayong Hong Kong Limited)

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	11th Floor, Malahon Centre, 10-12 Stanley Street Central, Hong Kong
วันที่ก่อตั้งบริษัท	15 มีนาคม 2553
ทุนจดทะเบียน	10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	1 ดอลลาร์ฮ่องกง
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	1 ดอลลาร์ฮ่องกง
จำนวนหุ้น	10,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	10,000	100.00	0	0.00
2.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	10,000	100.00
รวม		10,000	100.00	10,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ดถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

Absolute Hotel Service Hongkong Limited ร้อยละ 12.26

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านดอลลาร์ฮ่องกง

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2558	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	-	-	-	-
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.0)	0.1	(0.0)	(0.0)

หน่วย: ล้านดอลลาร์ฮ่องกง

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2558	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.0)	0.0	(0.1)	(0.0)
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	-	0.9	0.9	0.8
รวมหนี้สิน	0.0	0.9	1.0	1.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.0)	(0.1)	(0.2)	(0.2)

หมายเหตุ: ใช้อัตราแลกเปลี่ยน 4.39 บาทต่อดอลลาร์ฮ่องกงสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการงวดไตรมาส 30 มิถุนายน 2560

ทรัพย์สินที่สำคัญ

-ไม่มี-

(ข) บริษัทร่วมของ UE ที่ประกอบธุรกิจการให้บริการแก่อสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

(13) **บริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด** (“AHS”)

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม โดยปัจจุบันมีโรงแรมภายใต้การบริหารในเครือ AHS จำนวนประมาณ 9,300 ห้อง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	12 มิถุนายน 2551
ทุนจดทะเบียน	25,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	10 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	3.2 บาท

จำนวนหุ้น	2,500,000 หุ้น

<u>รายชื่อกรรมการ</u>

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
3.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
4.	นายดาเนียล รอสส์	กรรมการ
5.	นายโจนาธาน แม็กซ์เวล วิกลีย์	กรรมการ
6.	นายจอห์น มาร์ค เวสโตบี้	กรรมการ
7.	นางทิติยา เวสโตบี้	กรรมการ
8.	นางสาวนพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ	กรรมการ

<u>รายชื่อผู้ถือหุ้น</u>

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	1,249,999	49.99	0	0.00
2.	นางดวงกมล ชัยชนะขจร	1	0.01	0	0.00
3.	นายโจนาธาน แม็กซ์เวล วิกลีย์	875,000	35.00	875,000	35.00
4.	นายจอห์น มาร์ค เวสโตบี้	125,000	5.00	125,000	5.00
5.	นางทิติยา เวสโตบี้	125,000	5.00	125,000	5.00
6.	นางสาวนพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ	125,000	5.00	125,000	5.00
7.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	1,249,999	49.99

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
8.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		2,500,000	100.00	2,500,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

1. Absolute Hotel Services Hongkong Limited

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม โดยปัจจุบันมีโรงแรมภายใต้การบริหารในเครือจำนวนประมาณ 5,350 ห้อง
วันที่ก่อตั้งบริษัท	5 กุมภาพันธ์ 2553
ที่ตั้งสำนักงาน	Flat/RM 908 Dominion Centre, 43-59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong
สัดส่วนการถือหุ้น	1. บริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด ร้อยละ 75.47 2. ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด ร้อยละ 12.26 3. นายโจนาธาน แม็กซ์เวล วิกลีย์ ร้อยละ 9.82 4. นายจอห์น มาร์ค เวสโตบี้ ร้อยละ 2.45
ทุนเรียกชำระแล้ว	1,700,000 ดอลล่าร์ฮ่องกง

2. บริษัท แอ๊บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประเภทสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ โดยปัจจุบันเป็นผู้บริหารสนามกอล์ฟโครงการธนาซิตี้
วันที่ก่อตั้งบริษัท	10 กรกฎาคม 2550
ที่ตั้งสำนักงาน	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร

สัดส่วนการถือหุ้น	1. บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	ร้อยละ 99.00
	2. นายโจนาธาน แม็กซ์เวล วิกลีย์	ร้อยละ 0.99
	3. นางสาวนพรัตน์ พงษ์วัฒนกุลศิริ	ร้อยล 0.01
ทุนเรียกชำระแล้ว	4,000,000 บาท	

3. บริษัท เทรฟลอดจ์ (ประเทศไทย) จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารโรงแรมภายใต้เครื่องหมายการค้า “Travelodge” โดยปัจจุบันมีโรงแรมภายใต้การบริหารจำนวนประมาณ 900 ห้อง	
วันที่ก่อตั้งบริษัท	17 กันยายน 2558	
ที่ตั้งสำนักงาน	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร	
สัดส่วนการถือหุ้น	1. บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	ร้อยละ 79.00
	2. บริษัท เทรฟลอดจ์ โฮเต็ล (เอเชีย) จำกัด	ร้อยละ 20.00
	3. นายโจนาธาน แม็กซ์เวล วิกลีย์	ร้อยละ 1.00
ทุนเรียกชำระแล้ว	500,000 บาท	

<u>สรุปงบการเงินรวมเสมือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารของ UE</u>

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวม	**งวดปีบัญชี**	
	31 มี.ค. 2559	**31 มี.ค. 2560**
งบกำไรขาดทุน		
รายได้รวม	124.6	121.6
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	(66.9)	(76.4)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(30.8)	(29.6)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	28.2	18.6

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวม	งวดปีบัญชี	
	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	20.5	13.9
งบแสดงฐานะทางการเงิน		
รวมสินทรัพย์	40.1	47.7
รวมหนี้สิน	39.2	63.4
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	0.9	(15.7)

หมายเหตุ: งบการเงินรวมเสมือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 จัดทำโดยผู้บริหารของ UE ซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินเฉพาะกิจการที่ตรวจสอบแล้วของ บริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด และงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร (Management Accounts) ของบริษัทย่อยในต่างประเทศ

ทรัพย์สินที่สำคัญ

-ไม่มี-

(14) บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	7 ตุลาคม 2558
ทุนจดทะเบียน	1,874,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	18,740,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ[1]

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
3.	นายเหลียง ยัม ชิง ฮาเวิร์ด	กรรมการ
4.	นางเหลียง ลก โฮ หลิง	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	9,369,999	49.99	0	0.00
2.	นายกวิน กาญจนพาสน์	1	0.01	0	0.00
3.	โกลด์ ไดมอนด์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด[2]	9,182,600	49	9,182,600	49
4.	นายประเสริฐ อารยะการกุล[3]	187,400	1	187,400	1
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	9,369,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		18,740,000	100.00	18,740,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

[1] นายกวิน กาญจนพาสน์ และนายรังสิน กฤตลักษณ์ เป็นตัวแทนของ UE ในการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ

[2] โกลด์ ไดมอนด์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

[3] นายประเสริฐ อารยะการกุล ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดไตรมาส
	7 ต.ค. 2558 – 31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	0.0	0.0	0.5
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.2)	(0.6)	(0.1)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.2)	(0.6)	0.4
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(10.6)	(40.5)	0.4
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	1,015.7	1,823.3	1,823.5
รวมหนี้สิน	1,016.3	0.5	0.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.6)	1,822.9	1,823.3

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินบริเวณโครงการธนาซิตี้	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าขนาด 161 ไร่ 2 งาน 56.7 ตารางวา
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน 46 ฉบับ เลขที่ 19853-19859, 26970-26989, 29998-30007, 30325-30328, 56216, 141671, 7004, 7005, 99675
มูลค่าตามบัญชี	1,504.5 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)

ภาระผูกพัน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 19853-19859 และ 7004 ขนาดรวมทั้งสิ้น 495 ตารางวา ถูกจดทะเบียนภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ให้กับโฉนดที่ดินในโครงการ และโฉนดที่ดินใกล้เคียง
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้เพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารโรงเรียนนานาชาติ

(15) **บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	บริหารและดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	14 มีนาคม 2560
ทุนจดทะเบียน	500,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	25 บาท
จำนวนหุ้น	5,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ[4]

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
2.	นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	กรรมการ
3.	นายดาเนียล รอสส์	กรรมการ
4.	นายเหลียง ยัม ชิง ฮาเวิร์ด	กรรมการ
5.	นางเหลียง ลก โฮ หลิง	กรรมการ

[4] นายกวิน กาญจนพาสน์ นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์ และนายดาเนียล รอสส์ เป็นตัวแทนของ UE ในการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
6.	นางสาวเหลียง โคลอี้ ชุน หยิน	กรรมการ

<u>รายชื่อผู้ถือหุ้น</u>

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	2,499,999	49.99	0	0.00
2.	นายกวิน กาญจนพาสน์	1	0.01	0	0.00
3.	ฟอร์จูน แฮนด์ เวนเจอร์ ลิมิเต็ด[5]	2,450,000	49	2,450,000	49
4.	นายประเสริฐ อารยะการกุล[6]	50,000	1	50,000	1
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	2,499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		5,000,000	100.00	5,000,000	100.00

<u>นิติบุคคลอื่นที่บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป</u>

-ไม่มี-

[5] ฟอร์จูน แฮนด์ เวนเจอร์ ลิมิเต็ด ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

[6] นายประเสริฐ อารยะการกุล ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	**งวดปีบัญชี**	**งวดไตรมาส**
	14 มี.ค. – 31 มี.ค. 2560	**30 มิ.ย. 2560**
งบกำไรขาดทุน		
รายได้รวม	-	0.0
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.3)	(0.7)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.3)	(0.7)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.3)	(0.7)
งบแสดงฐานะทางการเงิน		
รวมสินทรัพย์	125.0	124.1
รวมหนี้สิน	0.4	0.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	124.7	124.0

ทรัพย์สินที่สำคัญ

-ไม่มี-

(ค) บริษัทร่วมของ UE ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายร่วมกับบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ("SIRI")[7]

(16) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ โครงการ เดอะ ไลน์ จตุจักร – หมอชิต (THE LINE Jatujak-Mochit)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	19 ธันวาคม 2557
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

[7] ในกลุ่มบริษัทร่วมระหว่าง UE และ SIRI มีนายรังสิน กฤตลักษณ์ และนายคง ชิ เคือง เป็นตัวแทนของ BTSG ในการดำรงตำแหน่งกรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดครึ่งปี
	19 ธ.ค. – 31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	0.0	2.3	8.2	0.5
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-	(0.0)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.3)	(302.1)	(43.2)	(14.2)

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดครึ่งปี
	19 ธ.ค. – 31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.3)	(299.8)	(35.0)	(13.7)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.3)	(239.8)	(28.0)	(10.9)
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	1,500.7	2,384.4	3,286.6	4,071.4
รวมหนี้สิน	1,401.0	2,524.5	3,454.7	4,250.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	99.7	(140.1)	(168.1)	(179.1)

<u>ทรัพย์สินที่สำคัญ</u>

1. ที่ดินพร้อมอาคารชุด โครงการ THE LINE Jatujak-Mochit	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 1 แปลง ขนาด 4 ไร่ 2 งาน 90.2 ตารางวา พร้อมอาคารชุด โครงการ THE LINE Jatujak-Mochit พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 61,048 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	แขวงบางซื่อฝั่งเหนือ เขตบางซื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน 1 ฉบับ เลขที่ 13273
มูลค่าตามบัญชี	3,927.6 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 1 โฉนด กับ สถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการพัฒนาโครงการ

รายละเอียดโครงการ	อาคารชุด โครงการ THE LINE Jatujak-Mochit เป็นอาคารสูง 43 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวม 841 ยูนิต (คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2560)

(17) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	13 มีนาคม 2558
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	31 มี.ค. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	0.2	0.1	0.0
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.6)	(0.3)	(0.1)

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	31 มี.ค. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.4)	(0.1)	(0.1)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(19.3)	(27.3)	(13.7)
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	913.9	886.9	877.9
รวมหนี้สิน	833.2	833.5	838.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	80.7	53.3	39.6

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าขนาด 7 ไร่ 1 งาน 54.7 ตารางวา
ที่ตั้ง	แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 9 โฉนด เลขที่ 4027, 4028, 4046-4051, 24683
มูลค่าตามบัญชี	857.9 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 9 โฉนด กับ สถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการพัฒนาโครงการ
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(18) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ โครงการ เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 71 (THE LINE Sukhumvit 71)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	16 มิถุนายน 2558
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	16 มิ.ย. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	1.6	1,476.9	284.0
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	(964.2)	(188.4)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(149.5)	(116.9)	(30.6)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(148.0)	395.7	64.9
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(118.4)	313.1	50.8
งบแสดงฐานะทางการเงิน			

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	16 มิ.ย. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
รวมสินทรัพย์	814.9	694.6	269.6
รวมหนี้สิน	833.3	399.9	24.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(18.4)	294.7	245.5

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. กรรมสิทธิ์ห้องชุด 25 ยูนิต โครงการ THE LINE Sukhumvit 71	
ลักษณะทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ THE LINE Sukhumvit 71 จำนวน 25 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,339 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 1 ไร่ 3 งาน 54.4 ตารางวา
ที่ตั้ง	แขวงพระโขนง เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช. 2) จำนวน 25 ยูนิต
มูลค่าตามบัญชี	198.1 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	-
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุด โครงการ THE LINE Sukhumvit 71 เป็นอาคารสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวม 291 ยูนิต

(19) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ โครงการ เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ (THE Monument Thong Lo)

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	16 มิถุนายน 2558
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	16 มิ.ย. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	0.1	0.3	3.4
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.5)	(68.7)	(33.7)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.4)	(68.4)	(30.3)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(3.7)	(54.7)	(24.2)
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	1,305.6	2,291.7	2,731.6
รวมหนี้สิน	1,209.3	2,250.1	2,714.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	96.3	41.6	17.4

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินพร้อมอาคารชุด โครงการ THE Monument Thong Lo	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินขนาด 2 ไร่ 2 งาน 45.1 ตารางวา พร้อมอาคารชุด โครงการ THE Monument Thong Lo พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 35,181 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	แขวงคลองตัน เขตพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ เลขที่ 2850-2858, 227443
มูลค่าตามบัญชี	2,556.8 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 10 โฉนด กับ สถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการพัฒนาโครงการ
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุด โครงการ THE Monument Thong Lo เป็นอาคารสูง 45 ชั้น และชั้นใต้ดินอีก 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวม 127 ยูนิต (คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2565)

(20) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	16 มิถุนายน 2558
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	16 มิ.ย. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	0.1	0.0	0.0
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.5)	(0.2)	(0.1)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.4)	(0.2)	(0.1)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(1.9)	(9.0)	(4.6)
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	364.4	355.5	374.0
รวมหนี้สิน	266.3	266.5	289.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	98.1	89.0	84.5

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง ขนาด 14 ไร่ 65.9 ตารางวา
ที่ตั้ง	ตำบลปากเกร็ด อำเภอบางพูด จังหวัดนนทบุรี
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 51737
มูลค่าตามบัญชี	346.9 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดิน กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการซื้อที่ดิน
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(21) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	16 มิถุนายน 2558
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	16 มิ.ย. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	0.2	0.3	0.2
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(2.9)	(5.1)	(10.9)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(2.8)	(4.8)	(10.7)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(2.2)	(3.9)	(8.5)
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	1,339.5	2,322.7	3,092.1

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	**งวดปีบัญชี**		**งวดครึ่งปี**
	16 มิ.ย. – 31 ธ.ค. 2558	**31 ธ.ค. 2559**	**30 มิ.ย. 2560**
รวมหนี้สิน	1,241.7	2,228.7	3,006.7
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	97.8	93.9	85.4

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดิน ขนาด 7 ไร่ 1 งาน 27 ตารางวา
ที่ตั้ง	แขวงวงศ์สว่าง เขตบางซื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 18 โฉนด เลขที่ 3084*, 44082-44085*, 100086*, 100087*, 122000-122003*, 135936*, 135937*, 148491*, 100085*, 97492, 97943, 4806
มูลค่าตามบัญชี	3,024.5 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	*จำนองที่ดินรวม 15 โฉนด กับ สถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการพัฒนาโครงการ
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(22) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ เดอะ เบส การ์เดน – พระราม 9 (THE BASE Garden-Rama 9)

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	14 กรกฎาคม 2558
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	14 ก.ค. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	0.1	0.3	1.9
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.5)	(106.8)	(38.1)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.4)	(106.5)	(36.2)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.3)	(85.2)	(28.9)
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	262.9	533.0	750.2
รวมหนี้สิน	163.3	518.6	764.7
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	99.7	14.4	(14.5)

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินพร้อมอาคารชุด โครงการ THE BASE Garden-Rama 9	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินขนาด 3 ไร่ 2 งาน 39 ตารางวา พร้อมอาคารชุด โครงการ THE BASE Garden-Rama 9 พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ : 37,758 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	แขวงหัวหมากใต้ เขตบางกะปิ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 1900
มูลค่าตามบัญชี	682.9 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดิน กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการพัฒนาโครงการ
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุด โครงการ THE BASE Garden-Rama 9 เป็นอาคารสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวม 639 ยูนิต และอาคารสันทนาการอีก 1 อาคาร (คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2563)

(23) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ โครงการ เดอะ ไลน์ ราชเทวี (THE LINE Ratchathewi)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	8 กันยายน 2558
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	8 ก.ย. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	0.7	20.7	1.9
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(131.6)	(33.4)	(53.2)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(130.8)	(12.7)	(51.3)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(104.7)	(10.1)	(41.0)
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	1,013.2	1,297.7	1,812.9
รวมหนี้สิน	1,017.8	1,312.4	1,868.7
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(4.7)	(14.8)	(55.8)

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินพร้อมอาคารชุด โครงการ THE LINE Ratchathewi	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินขนาด 1 ไร่ 2 งาน 12 ตารางวา พร้อมอาคารชุด โครงการ THE LINE Ratchathewi พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 26,523 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	แขวงพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 1004, 1234
มูลค่าตามบัญชี	1,729.9 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 2 โฉนด กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการพัฒนาโครงการ

รายละเอียดโครงการ	อาคารชุด โครงการ THE LINE Ratchathewi เป็นอาคารสูง 38 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวม 231 ยูนิต (คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2561)

(24) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ เดอะ ไลน์ อโศก-รัชดา (THE LINE Asoke-Ratchada)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริวิภาญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	28 กันยายน 2558
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	28 ก.ย. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	0.1	1.8	2.0
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.5)	(220.6)	(14.2)

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	28 ก.ย. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.4)	(218.8)	(12.2)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.4)	(175.2)	(9.7)
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	171.9	852.6	1,088.9
รวมหนี้สิน	72.3	928.2	1,174.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	99.6	(75.6)	(85.3)

<u>ทรัพย์สินที่สำคัญ</u>

1. ที่ดินพร้อมอาคารชุด โครงการ THE LINE Asoke-Ratchada	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินขนาด 2 ไร่ 2 งาน 3 ตารางวา พร้อมอาคารชุด โครงการ THE LINE Asoke-Ratchada พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 35,117 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	แขวงดินแดง เขตดินแดง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 19 ฉบับ เลขที่ 1200-1206, 2074-2084, 5494
มูลค่าตามบัญชี	1,006.2 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 19 โฉนด กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการพัฒนาโครงการ
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุด โครงการ THE LINE Asoke-Ratchada เป็นอาคารสูง 38 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวม 473 ยูนิต และอาคารจอดรถ 9 ชั้นอีก 1 อาคาร (คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2563)

(25) **บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	22 พฤศจิกายน 2550
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดไตรมาส
	31 มี.ค. 2559	31 มี.ค. 2560	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	315.3	3.7	0.1
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	(202.3)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(53.3)	(8.7)	(2.0)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	59.6	(5.0)	(1.9)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	43.7	(28.9)	(13.6)
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	1,506.4	1,592.0	1,589.7
รวมหนี้สิน	1,091.3	1,480.6	1,485.2

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	**งวดปีบัญชี**		**งวดไตรมาส**
	31 มี.ค. 2559	**31 มี.ค. 2560**	**30 มิ.ย. 2560**
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	415.2	111.3	104.4

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า ขนาด 4 ไร่ 72 ตารางวา
ที่ตั้ง	แขวงลาดยาว เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 8 ฉบับ เลขที่ 456*, 457*, 1229*, 55213**, 109516**, 130351**, 130352**, 149044**
มูลค่าตามบัญชี	1,547.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	*จำนองที่ดินรวม 3 โฉนด กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการพัฒนาโครงการ **ที่ดินจดภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ให้กับโฉนดที่ดินในโครงการ และโฉนดที่ดินใกล้เคียง
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(26) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 101 (THE LINE Sukhumvit 101)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	14 ธันวาคม 2558

ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	14 ธ.ค. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	0.0	0.2	2.3
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.4)	(97.5)	(105.6)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.3)	(97.3)	(103.3)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.3)	(77.8)	(82.7)
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	687.1	1,170.9	1,254.9
รวมหนี้สิน	587.3	1,148.9	1,315.6
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	99.7	21.9	(60.7)

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินพร้อมอาคารชุด โครงการ THE LINE Suhkumvit 101	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินขนาด 4 ไร่ 2 งาน 33.5 ตารางวา พร้อมอาคารชุด โครงการ THE LINE Sukhumvit 101 พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 43,968 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	แขวงบางจาก เขตพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 2241 และ 12612

มูลค่าตามบัญชี	1,112.6 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 10 โฉนด กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการพัฒนาโครงการ
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุด โครงการ THE LINE Sukhumvit 101 เป็นอาคารสูง 37 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวม 778 ยูนิต (คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2564)

(27) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ เดอะ ไลน์ พหลฯ – ประดิพัทธ์ (THE LINE Phahon-Pradipat)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	14 ธันวาคม 2558
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

<u>รายชื่อผู้ถือหุ้น</u>

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

<u>นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป</u>

-ไม่มี-

<u>สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560</u>

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	14 ธ.ค. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	0.0	0.3	2.6

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี		งวดครึ่งปี
	14 ธ.ค. – 31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.4)	(74.5)	(103.8)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.3)	(74.3)	(101.1)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.3)	(59.4)	(80.9)
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
รวมสินทรัพย์	100.1	1,701.6	1,971.3
รวมหนี้สิน	0.4	1,661.3	2,011.9
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	99.7	40.3	(40.6)

<u>ทรัพย์สินที่สำคัญ</u>

1. ที่ดินพร้อมอาคารชุด โครงการ THE LINE Phahon-Pradipat	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินขนาด 5 ไร่ 47.6 ตารางวา พร้อมอาคารชุด โครงการ THE LINE Phahon-Pradipat พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 68,753 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	แขวงสามเสนใน เขตพญาไท จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 11 ฉบับ เลขที่ 6108, 6921, 771-779
มูลค่าตามบัญชี	1,833.3 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 11 โฉนด กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการพัฒนาโครงการ
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุด โครงการ THE LINE Phahon-Pradipat อาคารสูง 46 ชั้น จำนวน 1 อาคาร 216 ยูนิต (คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2564)

(28) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ เดอะ เบส เพชรเกษม (THE BASE Phetkasem)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	8 กุมภาพันธ์ 2559
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี 8 ก.พ. – 31 ธ.ค. 2559	งวดครึ่งปี 30 มิ.ย 2560
งบกำไรขาดทุน		
รายได้รวม	0.1	0.1
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(3.9)	(31.7)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(3.8)	(31.6)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(8.7)	(27.7)
งบแสดงฐานะทางการเงิน		

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	**งวดปีบัญชี**	**งวดครึ่งปี**
	8 ก.พ. – 31 ธ.ค. 2559	**30 มิ.ย 2560**
รวมสินทรัพย์	318.0	415.0
รวมหนี้สิน	226.7	351.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	91.3	63.5

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินพร้อมอาคารชุด โครงการ THE BASE Phetkasem	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินขนาด 3 ไร่ 3 งาน 64 ตารางวา พร้อมอาคารชุด โครงการ THE BASE Phetkasem พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 32,992 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 538,149131
มูลค่าตามบัญชี	377.5 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 2 โฉนด กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการพัฒนาโครงการ
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุด โครงการ THE BASE Phetkasem เป็นอาคารสูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวม 640 ยูนิต (คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2564)

(29) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร

วันที่ก่อตั้งบริษัท	4 มีนาคม 2559
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	**งวดปีบัญชี**	**งวดครึ่งปี**
	4 มี.ค. – 31 ธ.ค. 2559	**30 มิ.ย. 2560**
งบกำไรขาดทุน		
รายได้รวม	0.3	0.1
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(4.9)	(0.2)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(4.7)	(0.1)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(31.5)	(30.5)
งบแสดงฐานะทางการเงิน		
รวมสินทรัพย์	1,914.1	1,949.1
รวมหนี้สิน	1,845.6	1,911.1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	68.5	38.0

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า ขนาด 2 ไร่ 89.5 ตารางวา
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 12 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 4 ฉบับ เลขที่ 2942, 4827, 4841, 6379

มูลค่าตามบัญชี	1,891.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 4 โฉนด กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการซื้อที่ดิน
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(30) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกทีน จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ คุณ บาย ยู (KHUN By YOO)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	1 กันยายน 2559
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี 1 ก.ย. – 31 ธ.ค. 2559	งวดครึ่งปี 30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน		
รายได้รวม	0.2	0.2
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(59.4)	(69.0)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(59.2)	(68.8)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(47.3)	(55.1)
งบแสดงฐานะทางการเงิน		
รวมสินทรัพย์	1,517.1	1,701.0
รวมหนี้สิน	1,464.4	1,703.4
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	52.7	(2.4)

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินพร้อมอาคารชุด โครงการ KHUN By YOO	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินขนาด 1 ไร่ 1 งาน 74 ตารางวา พร้อมอาคารชุด โครงการ KHUN By YOO พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 19,694 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	ซอยทองหล่อ 12 แขวงคลองตัน เขตพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร

เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ เลขที่ 122314, 122315, 166417-166421, 226116, 229200, 1454
มูลค่าตามบัญชี	1,636.9 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 9 โฉนด กับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการพัฒนาโครงการ (โฉนดที่ดินเลขที่ 1454 ไม่ได้จำนอง)
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุด โครงการ โครงการ KHUN By YOO เป็นอาคารสูง 27 ชั้น และชั้นใต้ดินอีก 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวม 148 ยูนิต (คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2564)

(31) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	1 กันยายน 2559
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

<u>รายชื่อผู้ถือหุ้น</u>

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	1	0.01
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

<u>นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป</u>

-ไม่มี-

<u>สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560</u>

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี	งวดครึ่งปี
	1 ก.ย. – 31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน		
รายได้รวม	0.1	0.0

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	**งวดปีบัญชี**	**งวดครึ่งปี**
	1 ก.ย. – 31 ธ.ค. 2559	**30 มิ.ย. 2560**
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.5)	(0.1)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.4)	(0.1)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.3)	(0.1)
งบแสดงฐานะทางการเงิน		
รวมสินทรัพย์	99.9	99.7
รวมหนี้สิน	0.2	0.1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	99.7	99.6

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า ขนาด 6 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา
ที่ตั้ง	ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 3 ฉบับ เลขที่ 26064, 66560, 66561
มูลค่าตามบัญชี	398.4 ล้านบาท (ได้มา ณ วันที่ 24 กรกฎาคม 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 3 โฉนด กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการซื้อที่ดิน
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(32) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	1 กันยายน 2559
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี 1 ก.ย. – 31 ธ.ค. 2559	งวดครึ่งปี 30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน		
รายได้รวม	0.1	0.1
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(1.3)	0.7
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(1.2)	0.8
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(1.0)	0.6
งบแสดงฐานะทางการเงิน		
รวมสินทรัพย์	99.4	99.7

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	**งวดปีบัญชี**	**งวดครึ่งปี**
	1 ก.ย. – 31 ธ.ค. 2559	**30 มิ.ย. 2560**
รวมหนี้สิน	0.4	0.1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	99.0	99.6

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า ขนาด 2 ไร่ 1 งาน 20.3 ตารางวา
ที่ตั้ง	แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 3 ฉบับ เลขที่ 12841, 12842, 12843
มูลค่าตามบัญชี	518.8 ล้านบาท (ได้มา ณ วันที่ 5 กันยายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองรวม 3 โฉนด กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการซื้อที่ดิน
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(33) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	2 ธันวาคม 2559
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท

จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี	งวดครึ่งปี
	2 ธ.ค. – 31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน		
รายได้รวม	0.0	0.1
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.4)	(0.5)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.4)	(0.5)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.3)	(0.4)
งบแสดงฐานะทางการเงิน		
รวมสินทรัพย์	818.9	926.5
รวมหนี้สิน	719.2	827.1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	99.7	99.3

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า ขนาด 1 ไร่ 3 งาน 59.5 ตารางวา
ที่ตั้ง	แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 4532, 495
มูลค่าตามบัญชี	888.7 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองรวม 2 โฉนด กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการซื้อที่ดิน
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(34) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	16 สิงหาคม 2559
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	**รายชื่อ**	**ตำแหน่ง**
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	**รายชื่อ**	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**ภายหลังการเข้าทำรายการ**	
		จำนวน (หุ้น)	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**	**จำนวน (หุ้น)**	**สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)**
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี	งวดครึ่งปี
	16 ส.ค. – 31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน		
รายได้รวม	0.1	0.5
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.6)	(4.6)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.5)	(4.1)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.4)	(3.3)
งบแสดงฐานะทางการเงิน		
รวมสินทรัพย์	976.7	973.8

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	**งวดปีบัญชี**	**งวดครึ่งปี**
	16 ส.ค. – 31 ธ.ค. 2559	**30 มิ.ย. 2560**
รวมหนี้สิน	877.1	877.4
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	99.6	96.3

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า ขนาด 15 ไร่ 3 งาน 14.6 ตารางวา
ที่ตั้ง	ถนนศรีบูรพา แขวงหัวหมากใต้ เขตบางกะปิ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 4 ฉบับ เลขที่ 2148, 21203, 31870 และ 219345
มูลค่าตามบัญชี	876.6 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 4 โฉนด กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการซื้อที่ดิน
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(35) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	22 ธันวาคม 2559
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท

มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	**งวดปีบัญชี**	**งวดครึ่งปี**
	22 ธ.ค. – 31 ธ.ค. 2559	**30 มิ.ย. 2560**
งบกำไรขาดทุน		
รายได้รวม	0.0	0.8
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(0.4)	(2.6)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(0.4)	(1.8)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(0.3)	(8.4)
งบแสดงฐานะทางการเงิน		
รวมสินทรัพย์	200.1	1,743.8
รวมหนี้สิน	100.4	1,652.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	99.7	91.3

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า ขนาด 6 ไร่ 90.8 ตารางวา
ที่ตั้ง	แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 36 ฉบับ เลขที่ 5952-5987
มูลค่าตามบัญชี	1,717.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 36 โฉนด กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการซื้อที่ดิน
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(36) **บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด**

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	22 กุมภาพันธ์ 2560
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วหุ้นละ	100 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
2.	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ
3.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4.	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนการเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	499,999	49.99	0	0.00
2.	นายรังสิน กฤตลักษณ์	1	0.01	0	0.00
3.	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	499,999	49.99	499,999	49.99
4.	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.01	1	0.01
5.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	0	0.00	499,999	49.99
6.	บุคคลที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนด	0	0.00	1	0.01
รวม		1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

นิติบุคคลอื่นที่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	**งวดครึ่งปี**
	22 ก.พ. – 30 มิ.ย. 2560
งบกำไรขาดทุน	
รายได้รวม	0.1
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(1.2)

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	**งวดครึ่งปี**
	22 ก.พ. – 30 มิ.ย. 2560
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(1.1)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(3.7)
งบแสดงฐานะทางการเงิน	
รวมสินทรัพย์	552.0
รวมหนี้สิน	455.7
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	96.3

ทรัพย์สินที่สำคัญ

1. ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า ขนาด 4 ไร่ 2 งาน 8.4 ตารางวา
ที่ตั้ง	แขวงอนุเสาวรีย์ เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินจำนวน 13 ฉบับ เลขที่ 1801, 10320-10322, 19163, 223764-223771
มูลค่าตามบัญชี	530.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)
ภาระผูกพัน	จำนองที่ดินรวม 13 โฉนด กับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความช่วยเหลือทางการเงินในการซื้อที่ดิน
รายละเอียดโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

3.2.2 สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้

สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินซึ่ง UE ได้ให้กู้ยืมแก่กลุ่มบริษัท UE ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งถึงกำหนดชำระเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ร้อยละ 3.60 ถึง 3.85 ต่อปี โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินต้นรวมดอกเบี้ยคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 7,660 ล้านบาท

3.2.3 เงินสดและทรัพย์สินอื่น ๆ

เงินสดและทรัพย์สินอื่น ๆ มูลค่ารวมทั้งสิ้น 27 ล้านบาท

4. การคำนวณขนาดของรายการ

4.1 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	NTA ของกิจการที่ทำรายการ x สัดส่วนที่ได้มา / NTA ของบริษัทจดทะเบียน	ไม่สามารถคำนวณได้[8]
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิของบริษัทที่ซื้อหรือขาย x สัดส่วนที่ได้มา / กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน	ไม่สามารถคำนวณได้[9]
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน(1) / สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน = 29,500 / 41,080 ล้านบาท	ร้อยละ 71.81
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ / จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว = 70,064,516,130 / 561,362,298,976	ร้อยละ 12.48

หมายเหตุ: คำนวณโดยใช้งบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และงบการเงินรวมเสมือนของ UE สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 ที่จัดทำโดยผู้บริหารของ UE โดยมูลค่าของธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดมีจำนวนไม่เกิน 14,500 ล้านบาท และเมื่อนับรวมกับประมาณการเงินลงทุนเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการอีกจำนวนไม่เกิน 15,000 ล้านบาท จะทำให้รายการมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น ไม่เกิน 29,500 ล้านบาท

[8] ไม่สามารถคำนวณโดยใช้เกณฑ์สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)ได้เนื่องจาก สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ UE ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมเสมือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีมูลค่าติดลบ

[9] ไม่สามารถคำนวณโดยใช้เกณฑ์กำไรสุทธิได้เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสมตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 71.81 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์การคำนวณที่ให้ขนาดรายการสูงสุด ซึ่งประกอบไปด้วยมูลค่าของธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดมีจำนวนไม่เกิน 14,500 ล้านบาท และประมาณการเงินลงทุนเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการอีกจำนวนไม่เกิน 15,000 ล้านบาท โดยมาจากโครงการคอนโดมิเนียมที่ร่วมทุนกับแสนสิริอีก 14 โครงการ ประมาณ 8,000 ล้านบาท และโครงการร่วมทุนอื่น ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตประมาณ 7,000 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560) ทั้งนี้ เมื่อรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา กล่าวคือ การเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 73.11 ดังนั้น ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดจึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ

4.2 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

เมื่อพิจารณาขนาดรายการของธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ UE ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 แล้วพบว่ามีขนาดของรายการรวมคิดเป็นร้อยละ 87.59 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าวรวมกับภาระดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นจากการที่บริษัทฯ ต้องรับภาระหนี้สินทั้งหมดของ UE ที่มีอยู่ต่อ BTSG ณ วันที่โอนกิจการ หากบริษัทฯ ไม่สามารถชำระคืนหนี้ดังกล่าวให้แก่ BTSG ได้ทั้งหมดในวันที่โอนกิจการ จะทำให้มีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 99.32 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนั้น ธุรกรรมดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ดังนั้น ในการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ UE นั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป และประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ดังต่อไปนี้

1) เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

(ก) มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 14,500 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจาก (1) หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน จำนวน 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท และออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จำนวน 35,032,258,065 หน่วย โดยไม่คิดค่าตอบแทน คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,172,000,000 บาท ที่บริษัทฯ จะได้ออกให้แก่ UE ในการชำระค่าตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมด และ (2) การรับภาระหนี้เงินกู้ซึ่ง BTSG ได้ให้กู้แก่ UE พร้อมดอกเบี้ย จำนวน 10,745 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560) ทั้งนี้ หนี้เงินกู้ยืม พร้อมดอกเบี้ยดังกล่าว ณ วันที่โอนกิจการ อาจมีจำนวนเพิ่มขึ้น แต่จะต้องไม่เกิน 12,328 ล้านบาท โดยเงินที่ UE จะได้รับจากการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวจะต้องนำมาใช้เพื่อการดำเนินกิจการของกลุ่มบริษัท UE (ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในข้อ 3.1) เท่านั้น

(ข) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

1. มูลค่ายุติธรรมของกิจการของ UE

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของกิจการของ UE พิจารณาจากหลายวิธีตามสถานะของกิจการและลักษณะการประกอบธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) การเปรียบเทียบกับอัตราส่วนมูลค่ากิจการของบริษัทที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Trading Comparable Methodology) การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ (Asset Yield Comparable Methodology) และวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value)

2. มูลค่ายุติธรรมของหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3

ราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของ U City และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 เป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยได้พิจารณาจากหลายวิธีตามสถานะของกิจการและลักษณะการประกอบธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) การเปรียบเทียบกับอัตราส่วนมูลค่ากิจการของบริษัทที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Trading Comparable

Methodology) การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ (Asset Yield Comparable Methodology) และวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถคำนวณราคาตลาดของหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ ได้ เนื่องจากการออกหุ้นบุริมสิทธิในครั้งนี้ เป็นการออกหุ้นบุริมสิทธิครั้งแรกของบริษัทฯ โดยยังไม่มีหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการนี้ บริษัทฯ จึงได้กำหนดให้ใช้ราคายุติธรรมของหุ้นบุริมสิทธิแทนราคาตลาด โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัท หลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด เป็นผู้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นบุริมสิทธิ โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่หุ้นละ 0.031 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคายุติธรรม

6. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ และวิธีการชำระค่าตอบแทน

(1) เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด และการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ UE จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติอนุมัติธุรกรรมดังกล่าว และเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาโอนกิจการทั้งหมดตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 8 ได้รับการปฏิบัติตามจนครบถ้วนแล้ว

(2) วิธีการชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท และออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จำนวน 35,032,258,065 หน่วย โดยไม่คิดค่าตอบแทน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,172,000,000 บาท ให้แก่ UE เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมด และ (2) รับภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมดของ UE พร้อมดอกเบี้ย ที่มีอยู่ต่อ BTSG ณ วันที่โอนกิจการ ซึ่งภาระเงินกู้ดังกล่าว ณ วันที่โอนกิจการ จะต้องไม่เกินกว่า 12,328 ล้านบาท

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดโดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท และออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จำนวน 35,032,258,065 หน่วย โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้แก่ UE

เนื่องจากบริษัทฯ จะรับโอนหนี้เงินกู้จาก UE จำนวนไม่เกิน 12,328 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) บริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 28,937,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“**BBL**”) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 897,062,500 บาท และออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 โดยไม่คิดค่าตอบแทนให้แก่ BBL หาก BBL ได้จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3

(2) บริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 472,239,839,180 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 14,639,435,014.58 บาท และออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 4 (U-W4) (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4**”) โดยไม่คิดค่าตอบแทน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4

ทั้งนี้ รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**)

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะได้เสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 4,139,617,188.28 บาท ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 7**) โดยบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวมาใช้ในการชำระหนี้ของบริษัทฯ ซึ่งอาจรวมถึงหนี้เงินกู้ที่รับโอนมาจาก UE และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

8. **รายละเอียดสัญญาโอนกิจการทั้งหมด**

1.	คู่สัญญา	บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (ผู้โอน) บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (ผู้รับโอน)
2.	ลักษณะของสัญญา	การรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE กล่าวคือการที่บริษัทฯ รับโอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดของ UE ณ วันที่โอนกิจการ
3.	มูลค่าตามสัญญา	ไม่เกิน 14,500 บาท โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมด โดย (1) การออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 0.031 บาท และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-

W3 จำนวน 35,032,258,065 หน่วย โดยไม่มีค่าตอบแทน และ (2) การรับภาระหนี้สินทั้งหมดของ UE ที่มีอยู่ต่อ BTSG ณ วันที่โอนกิจการ

4. เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ

<u>หน้าที่ของ UE</u>

(ก) UE ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ UE ให้โอนกิจการทั้งหมดให้บริษัทฯ และการปฏิบัติหน้าที่อื่นใดภายใต้สัญญาโอนกิจการทั้งหมด

(ข) โอนและ/หรือจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ UE ถืออยู่ในนิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้ BTSG (1) บริษัท เอชเอชที คอนสตรัคชั่น จำกัด (2) บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (3) บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ วัน จำกัด (4) บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ ทู จำกัด (5) บริษัท กิ่งแก้ว แอสเสทส์ จำกัด (6) บริษัท ยงสุ จำกัด และ (7) บริษัท ดีแนล จำกัด รวมถึงโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ทั้งหมดที่นิติบุคคลในข้อ (1) – (7) ข้างต้นมีอยู่ต่อ UE ให้แก่ BTSG

(ค) UE ได้รับความยินยอมและ/หรือการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องสำหรับการโอนหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ UE ให้บริษัทฯ และการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมในนิติบุคคลดังกล่าว

(ง) UE ดำเนินการให้ BTSG โอนหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด (Tanayong Hong Kong Limited) ให้แก่ UE

(จ) แปลงหนี้เงินกู้ที่ UE มีอยู่ต่อ BTSG ณ วันที่โอนกิจการ ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นเงินกู้แบบมีกำหนดระยะเวลาซึ่งมีเงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญดังรายละเอียดปรากฏตามข้อ 9(4)

(ฉ) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้นต่อธุรกิจ ทรัพย์สิน หนี้สิน สถานะทางการเงิน และผลการดำเนินธุรกิจโดยรวมของกลุ่มบริษัท UE

<u>หน้าที่ของ</u> <u>BTSG</u>

(ก) ที่ประชุมคณะกรรมการของ BTSG อนุมัติให้ UE ในฐานะบริษัทย่อย โอนกิจการทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ และอนุมัติให้ BTSG เข้าลงนามในสัญญาโอนกิจการทั้งหมดในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ UE และการปฏิบัติหน้าที่อื่นใดภายใต้สัญญาโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่บริษัทฯ จะได้รับ (ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการโอนกิจการทั้งหมด) จากการที่ UE ผิดคำรับรองและ/หรือการปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ภายใต้สัญญาโอนกิจการทั้งหมด

<u>หน้าที่ของบริษัทฯ</u>

(ก) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้รับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE และการปฏิบัติหน้าที่อื่นใดภายใต้สัญญาโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3

(ข) บริษัทฯ ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3

(ค) บริษัทฯ ได้รับความยินยอมและ/หรือการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องสำหรับข้อตกลงใด ๆ ที่อาจได้รับผลกระทบจากการปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ของบริษัทฯ ภายใต้สัญญาโอนกิจการทั้งหมด

(ง) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้นต่อธุรกิจ ทรัพย์สิน หนี้สิน สถานะทางการเงิน และผลการดำเนินธุรกิจโดยรวมของกลุ่มบริษัทของบริษัทฯ

5. ข้อตกลงที่สำคัญอื่น ๆ

(ก) BTSG ออกหนังสือให้คำรับรอง (Letter of Undertaking) โดยมีข้อตกลงจะไม่แข่งขันทางการค้าสำหรับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่บริษัทฯ ในวันที่โอนกิจการ

(ข) UE จะดำเนินการเลิกบริษัทและเริ่มต้นการชำระบัญชีในวันที่โอนกิจการ

(ค) ภายใน 2 ปี นับแต่วันที่โอนกิจการ BTSG ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงระยะยาวกับบริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมยูสาทร กรุงเทพฯ และจดทะเบียนสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (ภายหลังจากที่ BTSG ได้รับความยินยอมให้ทำสัญญาเช่าช่วงระยะยาวดังกล่าวจากกรมธนารักษ์)

(ง) ในกรณีที่ BTSG ไม่สามารถดำเนินการตามข้อ (ค) ได้ภายในกำหนดระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่โอนกิจการ BTSG จะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่บริษัทฯ ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยไม่จำกัดความรับผิด

9. ข้อมูลอื่น ๆ

(1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG

ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด BTSG จะยังคงถือครองอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองและผ่านบริษัทย่อยของ BTSG ดังนั้น เพื่อเป็นการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด โดยตลอดระยะเวลาที่ BTSG ถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTSG ตกลงที่จะให้สิทธิแก่บริษัทฯ ใน 3 ลักษณะ ดังนี้

1. สิทธิในการซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ BTSG และ/หรือบริษัทย่อยของ BTSG และสิทธิในการซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ก่อนบุคคลภายนอก (Right of First Refusal: “**ROFR**”)

ในกรณีที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG มีความประสงค์จะ (ก) ขายหรือให้เช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ขายหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ ถือครองอยู่ ณ

ปัจจุบัน หรือที่จะได้มาในอนาคตให้แก่บุคคลภายนอก BTSG ตกลงให้หรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องให้สิทธิแก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ซื้อหรือเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือซื้อหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ภายใต้เงื่อนไขและราคาที่ไม่ด้อยไปกว่าข้อเสนอที่ BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเสนอให้แก่บุคคลภายนอก

2. สิทธิในการซื้อหรือเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิในการซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างในลักษณะ Call Option (“**Call Option**”)

ในกรณีที่ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ประสงค์จะ (ก) ซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน หรือที่จะได้มาในอนาคต BTSG ตกลงขายหรือให้เช่าหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องขายหรือให้เช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือขายหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ที่บริษัทฯ และ BTSG ร่วมกันแต่งตั้ง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่า การใช้สิทธิ Call Option ของบริษัทฯ นั้นจะต้องเกิดขึ้นก่อนที่ BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะได้รับข้อเสนอซื้อหรือเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือข้อเสนอซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลภายนอก

ในกรณีที่ บริษัทฯ และ BTSG ไม่สามารถตกลงร่วมกันแต่งตั้งผู้ประเมินอิสระได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิ Call Option ให้บริษัทฯ และ BTSG แต่งตั้งผู้ประเมินอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายละ 1 รายเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินราคายุติธรรม โดยให้ราคายุติธรรมเท่ากับราคาเฉลี่ยของราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายดังกล่าว

3. สิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารภายใต้สัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน (Property Management Agreement) และสิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Agency Agreement)

สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (และไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด) BTSG ตกลงจะแต่งตั้งหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องแต่งตั้งให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดย BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาจ้างบริหารกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขใน

ลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (arm's length basis)

นอกจากนี้ สำหรับที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ซึ่งถือครองอยู่ ณ ปัจจุบันหรือที่จะได้มาในอนาคต รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (และไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด) ซึ่งมีไว้เพื่อขายหรือปล่อยเช่า BTSG ตกลงจะแต่งตั้งหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องแต่งตั้งให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดย BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ กับ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (arm's length basis)

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ (ก) บริษัทฯ ปฏิเสธการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น หรือ (ข) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาจ้างบริหารหรือสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) อันเป็นเหตุให้ BTSG เลิกสัญญาดังกล่าว BTSG มีสิทธิในการบริหาร และ/หรือขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตนเอง และ/หรือแต่งตั้งให้บุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารทรัพย์สินหรือเป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของตนได้ (แล้วแต่กรณี)

นอกจากนี้ BTSG ยังได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของตน โดยตลอดระยะเวลาที่ BTSG ถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTSG และ/หรือบริษัทย่อยของ BTSG จะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขันหรือทับซ้อน หรือน่าจะแข่งขันหรือทับซ้อนกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ BTSG และ/หรือบริษัทย่อยของ BTSG ยังคงสามารถประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้ได้

(ก) ธุรกิจค้าที่ดินและเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตราบเท่าที่การดำเนินการดังกล่าวมิใช่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(ข) การเข้าลงทุนในหลักทรัพย์ของนิติบุคคลอื่นที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และ BTSG ไม่มีอำนาจควบคุมในนิติบุคคลนั้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการถือหุ้นในนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ BTSG ก่อนวันที่โอนกิจการ

ทั้งนี้ รายละเอียดของการให้สิทธิแยกตามรายอสังหาริมทรัพย์ที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG จะยังคงถือครองภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด มีรายละเอียดดังนี้

ที่	สินทรัพย์	ขนาด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560	ประเภท	ประเภทของสิทธิ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
1	นูเวลคอนโดมิเนียม	1 ยูนิต ขนาด 59 ตารางเมตร	คอนโดมิเนียม	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
2	ธนาเพลส คอนโดมิเนียม	2 ยูนิต ขนาดรวม 128 ตารางเมตร	คอนโดมิเนียม	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
3	เพรสทิจเฮาส์ II	38 แปลง ขนาดรวม 27 ไร่ 1 งาน 15.90 ตารางวา	บ้านจัดสรร	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
4	เพรสทิจเฮาส์ III	206 แปลง ขนาดรวม 59 ไร่ 4.20 ตารางวา	บ้านจัดสรร	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
5	ทาวน์เฮาส์ ฮาบิแทต	16 แปลง ขนาดรวม 1 ไร่ 3 งาน 68.80 ตารางวา	บ้านจัดสรร	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
6	พาร์วัน	61 แปลง ขนาดรวม 9 ไร่ 77 ตารางวา	บ้านจัดสรร	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา				
7	ที่ดินริมกก จังหวัดเชียงราย	4 แปลง ขนาดรวม 21 ไร่ 3 งาน 60 ตารางวา	ที่ดิน	ROFR / Call Option / สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
8	ที่ดินแก่งคอย จังหวัดสระบุรี	4 แปลง ขนาดรวม 95 ไร่ 93 ตารางวา	ที่ดิน	ROFR / Call Option / สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
9	ที่ดินเกาะแก้ว จังหวัดภูเก็ต	4 แปลง ขนาดรวม 37 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา	ที่ดิน	ROFR / Call Option / สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
10	ที่ดินด้านหน้าโครงการธนาซิตี้	3 แปลง ขนาดรวม 207 ไร่ 1 งาน 80.60 ตารางวา	ที่ดิน	ROFR / Call Option / สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
11	ที่ดินด้านหลังโครงการธนาซิตี้	1 แปลง ขนาด 7 ไร่ 8 ตารางวา	ที่ดิน	ROFR / Call Option / สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
12	ที่ดินในโครงการธนาซิตี้	15 แปลง ขนาดรวม 19 ไร่ 75 ตารางวา	ที่ดินจัดสรร	ROFR / Call Option / สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ วัน จำกัด				
13	ไพร์มแลนด์ โซนเอ	1 แปลง ขนาดรวม 11 ไร่ 2 งาน 17 ตารางวา	ที่ดิน	ROFR / Call Option / สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย

ที่	สินทรัพย์	ขนาด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560	ประเภท	ประเภทของสิทธิ
บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ ทู จำกัด				
14	ไพร์มแลนด์ โซนเอ	1 แปลง ขนาดรวม 24 ไร่ 2 ตารางวา	ที่ดิน	ROFR / Call Option / สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
บริษัท ยงสุ จำกัด				
15	ที่ดินสามโคก จังหวัดปทุมธานี	1 แปลง ขนาดรวม 26 ไร่ 11 ตารางวา	ที่ดิน	ROFR / Call Option / สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
บริษัท กิ่งแก้ว แอสเสทส์ จำกัด				
16	ที่ดินซอยกิ่งแก้ว	1 แปลง ขนาดรวม 10 ไร่ 2 งาน 6 ตารางวา	ที่ดิน	ROFR / Call Option / สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
อสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้สม่ำเสมอ				
17	เดอะ รอยัลเพลส II	47 ยูนิต ขนาด 3,373 ตารางเมตร	คอนโดมิเนียมให้เช่า	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
18	เดอะ แกรนด์	26 ยูนิต ขนาด 1,616 ตารางเมตร	คอนโดมิเนียมให้เช่า	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
19	สนามกอล์ฟธนาซิตี้ และคลับเฮ้าส์	ขนาดรวม 452 ไร่ 3 งาน 59.5 ตารางวา	สนามกอล์ฟ และคลับเฮ้าส์	ROFR / Call Option / สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย
20	สนามซ้อมกอล์ฟ (Driving Range)	ขนาดรวม 22 ไร่ 64 ตารางวา	สนามกอล์ฟ	ROFR / Call Option / สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือตัวแทนขาย

(2) **สัญญาข้อตกลงกรอบความร่วมมือทางธุรกิจ (Strategic Alliance Framework Agreement) ระหว่าง BTSG และ SIRI**

BTSG และ SIRI มีข้อตกลงร่วมกันพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวรถไฟฟ้าที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นในอนาคตผ่านสัญญาข้อตกลงกรอบความร่วมมือทางธุรกิจ (Strategic Alliance Framework Agreement) โดยมีการจัดตั้งบริษัทฯ ร่วมทุนแล้วเป็นจำนวนทั้งสิ้น 21 แห่ง

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด BTSG จะดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านบริษัทฯ ดังนั้น BTSG จะทำหนังสือให้คำรับรอง (Letter of Undertaking) ให้แก่บริษัทฯ โดยตกลงว่า BTSG จะดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ความร่วมมือกับ SIRI ผ่านบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ แต่เพียงผู้เดียว

(3) การเปลี่ยนแปลงกรรมการภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด

ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด บริษัทฯ จะส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในนิติบุคคลที่บริษัทฯ ได้รับโอนมาจาก UE ตามรายละเอียดในข้อ 3.2

(4) รายการระหว่างกัน

ในปัจจุบัน บริษัทย่อยของ UE ที่บริษัทฯ จะได้รับโอนมาจากธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE บางแห่ง มีการทำรายการระหว่างกันกับ BTSG และ/หรือบริษัทย่อยของ BTSG ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

<u>สัญญาเช่าช่วงที่ดินราชพัสดุ</u>

สัญญาเช่าช่วงที่ดินราชพัสดุระหว่าง MTA (ในฐานะผู้เช่าช่วง) และ BTSG (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง) รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.2

<u>ร่างสัญญาจ้างบริหารสนามกอล์ฟธนาซิตี้ และสปอร์ตคลับ</u>

คู่สัญญา	TGC (ผู้รับจ้าง) BTSG (ผู้ว่าจ้าง)
ลักษณะที่สำคัญของสัญญา	1. BTSG ว่าจ้าง TGC เป็นผู้บริหารจัดการสนามกอล์ฟ ธนาซิตี้ และสปอร์ตคลับ 2. BTSG ตกลงชำระค่าจ้างบริหาร เท่ากับค่าจ้างบริหารช่วง (ถ้ามี) และต้นทุนการดำเนินการ บวกด้วย ค่าตอบแทนการบริหารในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของต้นทุนการดำเนินการ ทั้งนี้ “ต้นทุนการดำเนินการ” หมายถึง ค่าดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการสนามกอล์ฟ ธนาซิตี้ และสปอร์ตคลับ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เงินเดือนและค่าจ้างพนักงานของ TGC ที่ปฏิบัติงานในสนามกอล์ฟ ธนาซิตี้ และสปอร์ตคลับ และค่าใช้จ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน
ระยะเวลาของสัญญา	10 ปี นับแต่วันที่เข้าทำสัญญา

ร่างสัญญากู้ยืมเงิน

คู่สัญญา	UE (ผู้กู้) BTSG (ผู้ให้กู้)
สาระสำคัญของสัญญา	1. อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR-1 ต่อปี ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2560 อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เท่ากับร้อยละ 6.25 ต่อปี) 2. ชำระหนี้เงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนด 3 ปี และชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส 3. ผู้กู้สามารถชำระหนี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้ โดยไม่มีค่าธรรมเนียม
มูลค่า (บาท)	เท่ากับจำนวนหนี้ทั้งหมดระหว่าง UE และ BTSG ในวันที่เข้าทำสัญญา
ระยะเวลาของสัญญา	3 ปี นับแต่วันที่เข้าทำสัญญา
หลักประกัน	ไม่มี

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันข้างต้นจะยังคงมีอยู่ภายหลังธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดเสร็จสิ้นลง โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีเงื่อนไขเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (arm's length basis) อนึ่ง ในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต บริษัทฯ จะดำเนินตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยพิจาณาถึงความเหมาะสมและความสมเหตุสมผลของรายการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

10. ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

บริษัทฯ เล็งเห็นว่า ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด มีประโยชน์กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนี้

1. กระจายความเสี่ยงทางธุรกิจและเพิ่มมูลค่าให้แก่บริษัทฯ

ปัจจุบันทรัพย์สินที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินธุรกิจเป็นหลักคือ อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและอาคารสำนักงาน ดังนั้น การรับโอนทรัพย์สินจาก UE จะเป็นการขยายฐานการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ มีทรัพย์สินและบริการที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้หลากหลายมากขึ้น ทั้งที่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน และโรงแรม เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถกระจายความเสี่ยงไปยังอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย และจะทำให้มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้สิทธิ ROFR ในการเข้าซื้อที่ดินติดแนวรถไฟฟ้า เช่น

โครงการธนาซิตี้ โดยไม่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมากตั้งแต่เริ่มต้นอีกด้วย ทั้งยังประหยัดเงินลงทุนและลดความเสี่ยงของบริษัทฯ

2. ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไปในอนาคต

ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด จะทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งธุรกิจของกลุ่มบริษัท UE ซึ่งประกอบด้วย

- โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายภายใต้ความร่วมมือกับ SIRI ซึ่งเป็นผู้นำในตลาดคอนโดมิเนียมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งมีโครงการที่พัฒนาแล้วและอยู่ในระหว่างการพัฒนากว่า 20 โครงการ อันจะสร้างผลตอบแทนเป็นกระแสเงินสดและกำไรในระยะกลางให้กับบริษัทฯ

- ที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่เมื่อเครือข่ายรถไฟฟ้าขยายตัวครอบคลุมทั่วพื้นที่ต่าง ๆ ในอนาคตอันใกล้

- ธุรกิจโรงแรม 3 แห่ง ซึ่งมีผลประกอบการที่ดีและอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพที่จะสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในทันที

- ธุรกิจบริหารโรงแรม ภายใต้แบรนด์ “U”, “Eastin” และ”Travelodge” ซึ่งปัจจุบันมีห้องพักที่อยู่ภายใต้การบริหารรวมกว่า 9,300 ห้อง และมีแผนการขยายธุรกิจในต่างประเทศอย่างต่อเนื่องอันจะสามารถสร้างการเติบโตให้บริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงเกื้อหนุนธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของอยู่แล้วในปัจจุบัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นว่า กลุ่มธุรกิจข้างต้นจะเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี

3. การลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG

การเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดจะช่วยลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก BTSG จะขายกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกือบทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ รวมทั้งให้สิทธิบริษัทฯ ในการซื้อ เช่า หรือบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ BTSG ไม่ได้ขายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดในครั้งนี้

นอกจากนี้ BTSG ยังได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตามรายละเอียดในข้อ 9

11. **กรรมการที่มีส่วนได้เสียหรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในการทำรายการในครั้งนี้**

กรรมการที่มีส่วนได้เสียได้แก่ นายคีรี กาญจนพาสน์ นายกวิน กาญจนพาสน์ และนายคง ชิ เคือง ที่ไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในครั้งนี้ เนื่องจากกรรมการทั้ง 3 ท่าน เป็นกรรมการของ BTSG

12. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ**

ที่ประชุมคณะกรรมการ โดยไม่รวมกรรมการที่เป็นบุคคลผู้มีส่วนได้เสีย มีความเห็นว่า ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต เป็นการเสริมศักยภาพและเพิ่มมูลค่าให้แก่บริษัทฯ และเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามเหตุผลที่ระบุในข้อ 10

อีกทั้ง ราคาการรับโอนกิจการของ UE และมูลค่ารวมของหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ที่ออกให้แก่ UE เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมด ก็มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นราคาและมูลค่าที่อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรม อนึ่ง การชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการโดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจะไม่ทำให้การเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE กระทบต่อสภาพคล่องและกระแสเงินสดของบริษัทฯ

13. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ** 12 **ข้างต้น**

ไม่มีคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัทฯ ที่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ข้างต้น

สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

1. รายละเอียดของการออกและเสนอขาย

1.1 ประเภทหุ้น จำนวนหุ้นที่เสนอขาย การจัดสรร และราคาเสนอขาย

(1) การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 571,241,855,310 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน จำนวน 28,937,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในรูปแบบของการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("**BBL**") ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท รวมมูลค่า 897,062,500 บาท ทั้งนี้ รายละเอียดของ BBL ปรากฏในข้อ 1.2

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL จะเกิดขึ้นก่อนวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 26 มกราคม 2561 ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ (ข)

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ BBL ถือเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดซึ่งผู้ถือหุ้นมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("**ประกาศ ทจ. 72/2558**") โดยกำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคายุติธรรม ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงาน ก.ล.ต.**") ก่อนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่ BBL

(ข) การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน จำนวน 472,239,839,180 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL ข้างต้น ในอัตราจัดสรร 5 หุ้นสามัญเดิมและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิเดิม ต่อ 4 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน โดยเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 14,639,435,014.58 บาท

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นซึ่งแสดงความจำนงขอจองซื้อเกินสิทธิ โดยบริษัทฯ จะจัดสรรให้ตามสัดส่วนการถือหุ้นจนกว่าจะหมด หรือไม่สามารถจัดสรรได้เนื่องจากเป็นเศษหุ้น หรือจนกว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นดังกล่าวอีกต่อไป

อนึ่ง การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อ BBLจะเกิดขึ้นก่อนวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) (ตามรายละเอียดในข้อ 4.4)

ดังนั้น BBLจะเป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้ด้วย โดย BBL ได้แสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน

ในการนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 26 มกราคม 2561 และกำหนดวันจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมระหว่างวันที่ 5-9 มีนาคม 2561

(ค) การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน จำนวน 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในรูปแบบของการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“**UE**”) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท รวมมูลค่า 2,172,000,000 บาท เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE (“**ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด**”) ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**)

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ UE จะเกิดขึ้นภายหลังจากวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 26 มกราคม 2561

อนึ่ง UE เป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“**BTSG**”) โดย ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2560 BTSG ถือหุ้นใน UE คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ UE ทั้งนี้ ภายหลังจากบริษัทฯ รับโอนกิจการทั้งหมดของ UE แล้ว UE จะยุติการประกอบธุรกิจและดำเนินการเลิกกิจการและเริ่มต้นการชำระบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีเดียวกับปีที่มีการโอนกิจการทั้งหมด หรือไม่เกินวันที่ 31 มีนาคม 2561 โดยในการชำระบัญชีของ UE นั้น ผู้ชำระบัญชีจะทำการกระจายหุ้นบุริมสิทธิและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3**”) ที่ถือโดย UE ให้แก่ BTSG ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายเดียวของ UE

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ UE ถือเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดซึ่งผู้ถือหุ้นมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนตาม ประกาศ ทจ. 72/2558 โดยกำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคายุติธรรม ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่ UE

ทั้งนี้ สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิมีดังนี้

1. ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้

   (ก) ในกรณีที่บริษัทฯ จ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.0022 บาท ต่อหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน โดยในการ

จ่ายเงินปันผลแต่ละคราว หากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวนั้นทิ้ง

(ข) ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด ๆ นั้นในอัตราดังนี้

- อัตรา 0.0022 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน ในกรณีบริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
- อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก)

ทั้งนี้ ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข) นี้ยังคงอยู่จนกว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนแล้ว แม้ว่าการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ดังกล่าวจะเกิดขึ้นหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็ตาม

(ค) ในรอบปีปฏิทินใดก็ตาม หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนเกินกว่าจำนวนเงินปันผลตามข้อ (ก) และเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญมีสิทธิได้รับเงินปันผลส่วนเกินดังกล่าว ในอัตราเดียวกันต่อหนึ่งหุ้น

(ง) ในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว ให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนก่อน แล้วจึงจ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ

หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) จนครบถ้วนแล้ว ให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญตามข้อ (ค) ได้

(จ) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ

2. ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้

(ก) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ เว้นแต่กรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลสะสมตามข้อ 1(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1(ข) จนครบถ้วนก่อน

(ข) ในกรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

(ค) เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1(ข) ครบถ้วนแล้ว ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง

(ง) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2570 แม้บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1(ข) ไม่ครบถ้วนก็ตาม ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง

3. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ โดยการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิปรับเปลี่ยนไปตามอัตราการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น (แล้วแต่กรณี)

4. ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิสามารถแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญได้ในอัตรา 1 หุ้นบุริมสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิยื่นคำขอแปลงหุ้นตามแบบที่บริษัทฯ กำหนดพร้อมส่งมอบใบหุ้นคืนให้แก่บริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 7 วันทำการก่อนวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปี

5. ในกรณีที่มีการแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญ ให้สิทธิในการรับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1(ข) ของหุ้นบุริมสิทธิที่ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญเป็นอันสิ้นสุดลง

(2) การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 285,620,927,655 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 49,501,008,065 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 โดยบริษัทฯ จะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ BBL และ UE หากบุคคลดังกล่าวได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในรูปแบบของการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 โดยไม่คิดค่าตอบแทน โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิที่หุ้นละ 0.05 บาท ดังรายละเอียดปรากฏตามสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 5)

ทั้งนี้ การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ BBLและ UE ถือเป็นการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิและหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดซึ่งผู้ถือหุ้นมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 72/2558 โดยกำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ดังกล่าว

(ข) การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 236,119,919,590 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ** U-W4”) ซึ่งจะได้จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (ซึ่งรวมถึง BBL) ที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้น

บุริมสิทธิเพิ่มทุน ในรูปแบบของการเสนอขายหุ้นต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 โดยไม่คิดค่าตอบแทน โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิที่หุ้นละ 0.06 บาท ดังที่มีรายละเอียดปรากฏในสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 6)

1.2 ประเภทผู้ลงทุน

(1) ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ

(2) BBL

ข้อมูลทั่วไปของ BBL

BBL ก่อตั้งเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2487 โดยเป็นธนาคารแห่งแรกที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ BBL เป็นผู้ให้บริการทางการเงินครบวงจรตามขอบเขตของธนาคารพาณิชย์

ประเภทกิจการและลักษณะการดำเนินธุรกิจ

BBL มีการให้บริการทางการเงินอย่างครบวงจร ซึ่งประกอบด้วย การให้บริการผลิตภัณฑ์สินเชื่อ บริการรับฝากเงิน โอนเงิน บริการจัดการเงินสด บริการประกันภัยผ่านธนาคาร บริการวานิชธนกิจ บริการแลกเปลี่ยนเงินตราระหว่างประเทศ และบริการซื้อขายกองทุนและตราสารหนี้ เป็นต้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของ BBL ณ วันที่ 10 มีนาคม 2560

ที่	รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	34.35
2	CHASE NOMINEES LIMITED	3.65
3	สำนักงานประกันสังคม	2.83
4	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	2.82
5	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	1.80
6	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1.79
7	STATE STREET BANK EUROPE LIMITED	1.72
8	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	1.49
9	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	1.35

ที่	รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	1.35

<u>กรรมการของ BBL</u>

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายชาตรี โสภณพนิช	ประธานกรรมการ
2	นายเดชา ตุลานันท์	ประธานกรรมการบริหาร
3	นายปิติ สิทธิอำนวย	รองประธานกรรมการ
4	นายชาติศิริ โสภณพนิช	กรรมการผู้จัดการใหญ่
5	นายชาญ โสภณพนิช	กรรมการ
6	นายอมร จันทรสมบูรณ์	กรรมการ
7	นายสุวรรณ แทนสถิตย์	กรรมการ
8	นายสิงห์ ตังทัตสวัสดิ์	กรรมการ
9	นายทวีลาภ ฤทธาภิรมย์	กรรมการ
10	นายชาญศักดิ์ เฟื่องฟู	กรรมการ
11	นายจรัมพร โชติกเสถียร	กรรมการ
12	พล.ร.อ. ประเจตน์ ศิริเดช	ประธานกรรมการตรวจสอบ
13	นายพรเทพ พรประภา	กรรมการอิสระ
14	นางเกศินี วิฑูรชาติ	กรรมการตรวจสอบ
15	นายโกวิทย์ โปษยานนท์	กรรมการอิสระ
16	ม.จ. มงคลเฉลิม ยุคล	กรรมการตรวจสอบ
17	นายอรุณ จิรชวาลา	กรรมการตรวจสอบ
18	นายโชคชัย นิลเจียรสกุล	กรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์ระหว่าง BBL และบริษัทฯ

BBL และบริษัทฯ ไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ ที่จะทำให้การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ BBL เป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (“**ประกาศรายการเกี่ยวโยง**”)

(3) UE

ข้อมูลทั่วไปของ UE

UE จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2558 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินธุรกิจถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท BTSG ทั้งนี้ UE มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 10,000,000 บาท

ประเภทกิจการและลักษณะการดำเนินธุรกิจ

UE เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ซึ่งประกอบธุรกิจโดยธุรกิจของ UE ประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โรงแรม และการรับบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ UE

ที่	รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	99.99
2	นายกวิน กาญจนพาสน์	0.005
3	นายรังสิน กฤตลักษณ์	0.005

กรรมการของ UE

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
2	นายรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการ
3	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ

ความสัมพันธ์ระหว่าง UE และบริษัทฯ

UE เป็นบริษัทย่อยที่ BTSG ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ UE โดย BTSG มีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ทั้งนี้ ณ วันที่ 29 กันยายน 2560 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด) BTSG ถือหุ้นในบริษัทฯ อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 35.64 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วของบริษัทฯ

ดังนั้น การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ UE จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการเกี่ยวโยง

1.3 การกำหนดราคาตลาด

(ก) ราคาตลาดของหุ้นบุริมสิทธิ

บริษัทฯ ไม่สามารถคำนวณราคาตลาดของหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ ได้ เนื่องจากการออกหุ้นบุริมสิทธิในครั้งนี้เป็นการออกหุ้นบุริมสิทธิครั้งแรกของบริษัทฯ โดยยังไม่เคยมีหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในการนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้ใช้ราคายุติธรรมของหุ้นบุริมสิทธิแทนราคาตลาด โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด เป็นผู้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นบุริมสิทธิ

(ข) ราคาตลาดของหุ้นสามัญ

ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน คือระหว่างวันที่ 17 ถึง 27 ตุลาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 0.03 บาท (ข้อมูลจาก www.settrade.com)

1.4 การกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคาเสนอขาย

(1) การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ BBL

ราคาหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ BBL ที่ 0.031 บาทต่อหุ้น เป็นความตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และ BBL โดยอ้างอิงจากราคายุติธรรมของหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ราคายุติธรรมของหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ

(2) การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ UE

ราคาหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ UE ที่ 0.031 บาทต่อหุ้น เป็นความตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และ UE โดยอ้างอิงจากราคายุติธรรมของหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ เพื่อนำหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนดังกล่าวมาชำระเป็นค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ UE โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ราคายุติธรรมของหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ

(3) การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

บริษัทฯ กำหนดราคาจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในราคา 0.031 บาทต่อหุ้น โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาจากความเป็นไปได้ของการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนภายใต้ช่วงราคาต่าง ๆ กัน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นบุริมสิทธิ

อนึ่ง ราคาเสนอขายดังกล่าวเป็นราคาที่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ก่อให้เกิดการได้เปรียบหรือเสียเปรียบต่อผู้ถือหุ้นรายใด

(4) การกำหนดราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3

บริษัทฯ กำหนดราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ที่ 0.05 บาท ต่อหุ้น ทั้งนี้ ราคาใช้สิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ คิดเป็นอัตราร้อยละ 66.67 โดยบริษัทฯ กำหนดให้ราคาใช้สิทธิดังกล่าวต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ซึ่งอยู่ที่ 0.06 บาท เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดโดยมีข้อจำกัดการโอนและใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จะไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

(5) การกำหนดราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4

บริษัทฯ กำหนดราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ที่ 0.06 บาท ต่อหุ้น ทั้งนี้ ราคาใช้สิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 100

2. วัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน และแผนการใช้เงินเพิ่มทุน

2.1 วัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน

(1) บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ UE ในราคาหุ้นละ 0.031 บาท และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จำนวน 35,032,258,065 หน่วย ให้แก่ UE โดยไม่มีค่าตอบแทน เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 1)

(2) บริษัทฯ มีแผนใช้เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL และผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ เพื่อการชำระคืนหนี้เงินกู้ระหว่าง UE (ในฐานะลูกหนี้) และ BTSG (ในฐานะเจ้าหนี้) ที่บริษัทฯ จะได้รับโอนจาก UE จากการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 12,328,000,000 บาท (“**หนี้ที่รับโอน**”)

ในกรณีมีเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในครั้งนี้เหลือจากการชำระหนี้ที่รับโอน บริษัทฯ จะใช้เงินดังกล่าวเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมของบริษัทฯ

2.2 รายละเอียดของโครงการที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปใช้ในโครงการ

รายละเอียดของธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 1)

2.3 ความสามารถในการสร้างรายได้ของกิจการของ UE

UE เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ UE มีการถือครองที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในหลายทำเล ไม่ว่าจะเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ตามแนวระบบขนส่งมวลชน และริมแม่น้ำ และมีการร่วมมือกับบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ในการร่วมกันพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายบนที่ดินในหลายทำเลซึ่งรวมถึงที่ดินที่ตั้งอยู่ในรัศมี 500 เมตรจากแนวรถไฟฟ้า (ทั้งสถานีที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน และที่จะมีขึ้นในอนาคต) รวมทั้ง บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ UE ยังมีการถือครองอสังหาริมทรัพย์อื่น และมีธุรกิจโรงแรมดังรายละเอียดที่ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 1)

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE จะช่วยเสริมสร้างโอกาสในการเพิ่มรายได้ของบริษัทฯ จากการพัฒนาที่ดินเปล่าของ UE และรับรู้รายได้จากการดำเนินการ อีกทั้งยังสามารถเพิ่มรายได้ประจำจากธุรกิจโรงแรมที่รับโอนเข้ามา ซึ่งจะเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี

นอกจากนี้ ตามรายละเอียดทรัพย์สินของ UE ที่ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 1) UE ยังมีโครงการคอนโดมิเนียมซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างแต่ได้เปิดให้จองซื้อแล้วหลายโครงการ ทำให้การเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดสามารถสร้างรายได้ให้บริษัทฯ ได้ภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ

2.4 ความเสี่ยงจากการดำเนินการโครงการ

(1) ความเสี่ยงด้านภาวะเศรษฐกิจ

ในกรณีที่เกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอย บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการลดลงของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ เช่น โรงแรม สำนักงานให้เช่า หรือในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย ซึ่งอาจผันแปรตามภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ รวมทั้ง บริษัทฯ อาจจะมีรายได้ในธุรกิจโรงแรมที่พักลดลงเนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลง นอกจากนี้ ภาวะเศรษฐกิจถดถอยอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายของโครงการพัฒนาคอนโดมิเนียม ของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมของบริษัทฯ อีกด้วย

(2) การควบคุมต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนและระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ อาทิเช่น ความผันผวนของราคาน้ำมัน การก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ และการก่อสร้าง

โครงการอย่างต่อเนื่องของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ซึ่งส่งผลกระทบทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น รวมถึงการขาดแคลนบุคคลากรและแรงงาน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงสำหรับการพัฒนาโครงการต่าง ๆ อาทิ การ ทำสัญญาการก่อสร้างแบบครบวงจร โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดจ้างและจัดหาวัสดุ โดยมีการกำหนดราคาของวัสดุก่อสร้างหลักไว้ในสัญญา นอกจากนี้ วัสดุหรืองานในบางรายการที่ต้องใช้เป็นจำนวนมาก บริษัทฯ อาจจะมีการสั่งซื้อสินค้า วัสดุก่อสร้างโดยตรงจากผู้ผลิต โดยมีการเปรียบเทียบคุณภาพ ราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด โดยบริษัทฯ จะทำข้อตกลงสำหรับการจัดหาวัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้าสำหรับโครงการนั้น ๆ เพื่อให้สามารถควบคุมความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวไว้

(3) การปฏิบัติตามกฎระเบียบและกฎหมาย

ในปัจจุบันภาครัฐได้มีการกำหนดกฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อควบคุมให้การพัฒนาโครงการต่าง ๆ ส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบน้อยที่สุด อาทิเช่น การปฏิบัติตามกฎหมายผังเมือง หรือการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ หากมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อาจทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนในการดำเนินงานที่เพิ่มสูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

(4) ความเสี่ยงด้านการเงิน

เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งต่าง ๆ เพิ่มเติม เช่น สถาบันการเงินและตลาดทุน ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากสถานการณ์ความผันผวนของตลาดทุนและความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม การมีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่แข็งแกร่งและพันธมิตรทางธุรกิจทำให้บริษัทฯ มั่นใจได้ว่าจะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้ตามแผนงานของบริษัทฯ

3. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนหรือจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

3.1 การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

การคำนวณการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) สามารถคำนวณได้โดยใช้สูตรการคำนวณ ดังนี้

การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) = จำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้ / (จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้ว + จำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้)

โดยบริษัทฯ แบ่งผลกระทบในส่วนการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) เป็น 4 กรณีดังนี้

กรณีที่ 1 **การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น** (Control Dilution) **ในกรณีการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่** BBL **และ** UE

= จำนวนหุ้นบุริมสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่ BBL และ UE / (จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้ว + จำนวนหุ้นบุริมสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่ BBL และ UE)

= 99,002,016,130 / (561,362,298,976 +99,002,016,130)

= ร้อยละ 14.99

กรณีที่ 2 **การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น** (Control Dilution) **ในกรณีการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม**

ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น หากผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสิทธิเต็มจำนวน จะไม่มีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม

กรณีที่ 3 **การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น** (Control Dilution) **ในกรณีการใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ** U-W3

= จำนวนหุ้นสามัญรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 / (จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้ว + จำนวนหุ้นสามัญรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3)

= 49,501,008,065 / (561,362,298,976 + 49,501,008,065)

= ร้อยละ 8.10

กรณีที่ 4 **การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น** (Control Dilution) **ในกรณีการใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ** U-W4

หากมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 โดยบุคคลที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ทั้งจำนวน การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 จะก่อให้เกิดการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

= จำนวนหุ้นสามัญรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 / (จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้ว + จำนวนหุ้นสามัญรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4)

= 236,119,919,590 / (561,362,298,976 + 236,119,919,590)

= ร้อยละ 29.61

3.2 **การลดลงของราคาหุ้น** (Price Dilution)

การลดลงของราคาหุ้นบุริมสิทธิ (Price Dilution)

เนื่องจากการออกหุ้นบุริมสิทธิ ในครั้งนี้ เป็นการออกหุ้นบุริมสิทธิครั้งแรกของบริษัทฯ จึงไม่มีราคาตลาดของหุ้นบุริมสิทธิ และทำให้ไม่เกิดการลดลงของราคาตลาดของหุ้นบุริมสิทธิ

การลดลงของราคาหุ้นสามัญ (Price Dilution)

(ก) การลดลงของราคาหุ้นสามัญ (Price Dilution) จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3

การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ในครั้งนี้ ไม่มีผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ เนื่องจากราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 เป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

(ข) การลดลงของราคาหุ้นสามัญ (Price Dilution) จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4

การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ในครั้งนี้ ไม่มีผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ เนื่องจากราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 เป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

3.3 **การลดลงของส่วนแบ่งกำไร** (Earning Dilution)

เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจึงไม่สามารถคำนวณการลดลงของส่วนแบ่งกำไรได้

3.4 **ความคุ้มค่าที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับเมื่อเปรียบเทียบกับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น**

การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL และ UE ในรูปแบบการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นในด้านการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ในอัตราร้อยละ 14.99 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนจดทะเบียนในครั้งนี้เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เนื่องจากเป็นการชำระค่าตอบแทนของธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE โดยไม่ใช้เงินสดจึงช่วยลดภาระของบริษัทฯ ในการจัดหาเงินทุนเพื่อใช้ในการทำธุรกรรมดังกล่าวและช่วยให้บริษัทฯ มีเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระหนี้ที่รับโอน ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัทฯ จะได้รับโอนมาจาก UE ประกอบไปด้วยทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไปในอนาคต โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 1) ทั้งนี้ หากการพัฒนาโครงการต่าง ๆ สามารถดำเนินการได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้ บริษัทฯ จะมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่า ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดในครั้งนี้จะเสริมความแข็งแกร่งให้แก่การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างมั่นคงและมีสถานภาพทางการเงินที่เข้มแข็งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น

4. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น

4.1 การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ และส่วนต่ำมูลค่าหุ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ

ราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ 0.031 บาทต่อหุ้น และราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4 ที่ 0.05 ต่อหุ้น และ 0.06 บาทต่อหุ้น (ตามลำดับ) เป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินเฉพาะกิจการสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เป็นจำนวน 8,973,108,000 บาท บริษัทฯ จึงสามารถออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและกำหนดราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4 ในราคาต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ เนื่องจากราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4 ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4 ดังกล่าวจะก่อให้เกิดส่วนต่ำมูลค่าหุ้นเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 822,512,039,872 บาท หากมีการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4 ทั้งจำนวน

4.2 การพิจารณาลดทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพื่อล้างขาดทุนสะสมและส่วนต่ำมูลค่าหุ้น และการรวมหุ้นในอนาคต

หากบริษัทฯ เสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนได้ทั้งจำนวนและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4 ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน บริษัทฯ จะมีหุ้นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,418,225,081,941 หุ้น และมีขาดทุนสะสมและมีส่วนต่ำมูลค่าหุ้นรวมทั้งสิ้น 1,364,886,526,872 บาท ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ บริษัทฯ อาจพิจารณารวมหุ้นเพื่อลดจำนวนหุ้นของบริษัทฯ และลดทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้เพื่อล้างขาดทุนสะสมและส่วนต่ำมูลค่าหุ้นในอนาคต

โดยหากบริษัทฯ ตัดสินใจดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อให้พิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง

4.3 สถานะของเงินปันผลสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ

ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิไม่ครบตามจำนวน ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะยังคงมีสิทธิรับเงินปันผลสะสมดังกล่าวจนกว่าบริษัทฯ จะได้จ่ายเงินปันผลสะสมครบทั้งจำนวน หรือผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิได้ใช้สิทธิแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญ โดยในกรณีที่มีการแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญจะทำให้สิทธิในการรับเงินปันผลสะสมเป็นอันสิ้นไป

อนึ่ง สิทธิในการรับเงินปันผลสะสมเป็นสิทธิเฉพาะของหุ้นบุริมสิทธิ ดังนั้น เฉพาะผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิที่มีรายชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล (Record Date) เท่านั้น ที่จะมีสิทธิรับเงินปันผลสะสมดังกล่าว

4.4 ลำดับขั้นตอนในการเพิ่มทุนจดทะเบียน

ในการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการตามลำดับขั้นตอนดังต่อไปนี้

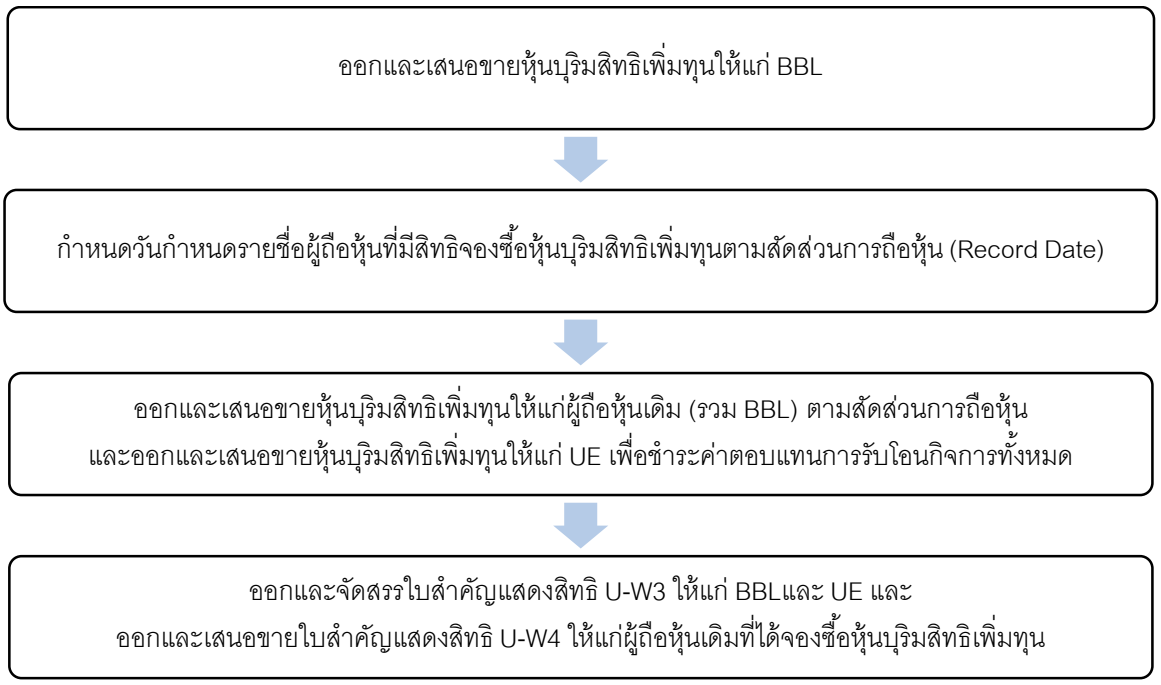
ขั้นตอนที่ 1 : ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL ในรูปแบบการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

ขั้นตอนที่ 2 : กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date)

ขั้นตอนที่ 3 : ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (ซึ่งรวมถึง BBL) ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) และออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ UE เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการ ในรูปแบบการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

ขั้นตอนที่ 4 : ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ BBLและUE และออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ซึ่งได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ

โดยสามารถพิจารณาตามแผนภาพดังต่อไปนี้



โดยมีตารางการดำเนินงานดังนี้

ที่	การดำเนินการ	วันที่
1	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 (Record Date)	15 พฤศจิกายน 2560
2	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561	4 มกราคม 2561
3	วันจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ BBL (ภายหลังได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.	22 มกราคม 2561 หรือวันอื่นใดที่คณะกรรมการบริหารกำหนด
4	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date)	26 มกราคม 2561
5	วันจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม	5 มีนาคม ถึง 9 มีนาคม 2561
6	วันจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ UE	ภายหลังจากวันที่ 26 มกราคม 2561 แต่ไม่เกินไตรมาสที่ 1 ของปี 2561
7	วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4	ภายหลังการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิให้แก่ BBLและ UE และผู้ถือหุ้นเดิมเสร็จสิ้น

4.5 การคำนวณจำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้

วิธีการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ		จำนวน
จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้วก่อนการเพิ่มทุนจดทะเบียน		
(1)	จำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียนชำระแล้วก่อนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL	561,362,298,976 หุ้น
จำนวนหุ้นที่จะทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนในครั้งนี้		
(2)	จำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายให้แก่ BBL	28,937,500,000 หุ้น
(3)	จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้วภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL (1)+(2)	590,299,798,976 หุ้น
(4)	จำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ในอัตราจัดสรร 5 หุ้นสามัญเดิมและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิเดิมต่อ 4 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน (วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) จะเกิดขึ้นภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL) **((3)÷5)x4**	472,239,839,180 หุ้น

วิธีการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ		จำนวน
(5)	จำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายจัดสรรให้แก่ UE	70,064,516,130 หุ้น
(6)	จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ที่จัดสรรให้แก่ BBL และ UE ที่ใช้สิทธิจองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 **(((2)+(5))÷2)**	49,501,008,065 หุ้น
(7)	จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ที่ได้จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งใช้สิทธิจองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 **((4)÷2)**	236,119,919,590 หุ้น
รวมจำนวนหุ้นที่ทำการเพิ่มทุนในครั้งนี้		856,862,782,965 หุ้น

4.6 ราคาซื้อขายของหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.031 บาทต่อหุ้น (“**ราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน**”) เป็นราคาที่มีเศษที่ต่ำกว่าหลักสตางค์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากระบบซื้อขายหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้ราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายขั้นต่ำจะต้องเป็นหลักสตางค์ ดังนั้น เมื่อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ราคาซื้อขายหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ อาจต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน เนื่องจากระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจมีการปัดเศษของสตางค์ทิ้ง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อและความต้องการขายของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

4.7 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ 10 อันดับแรก ก่อนและภายหลังการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน

(ก) สิทธิออกเสียงภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นให้แก่ BBL

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL (ณ วันที่ 29 กันยายน 2560)		รายชื่อผู้ถือหุ้นภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL	
	รายชื่อ	สิทธิออกเสียง (ร้อยละ)	รายชื่อ	สิทธิออกเสียง (ร้อยละ)
1	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	35.64	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	33.89
2	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	11.24	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	10.69

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL (ณ วันที่ 29 กันยายน 2560)		รายชื่อผู้ถือหุ้นภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL	
	รายชื่อ	สิทธิออกเสียง (ร้อยละ)	รายชื่อ	สิทธิออกเสียง (ร้อยละ)
3	นายวันชัย พันธุ์วิเชียร	1.71	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	4.90
4	นางสุกัลยา ทองพันธ์	1.63	นายวันชัย พันธุ์วิเชียร	1.63
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.46	นางสุกัลยา ทองพันธ์	1.55
6	นายโกมล จึงรุ่งเรืองกิจ	1.40	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.39
7	นายวิชิต ชินวงศ์วรกุล	1.26	นายโกมล จึงรุ่งเรืองกิจ	1.33
8	นายสมเกียรติ ฉัตรสกุลวิไล	1.06	นายวิชิต ชินวงศ์วรกุล	1.20
9	นายไชยยันต์ ชาครกุล	0.87	นายสมเกียรติ ฉัตรสกุลวิไล	1.01
10	นายทองเปลว ศิริพรพิทักษ์	0.82	นายไชยยันต์ ชาครกุล	0.83

(ข) สิทธิออกเสียงภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นให้แก่ BBL ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ และ UE[1]

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม		รายชื่อผู้ถือหุ้นภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ และ UE	
	รายชื่อ	สิทธิออกเสียง (ร้อยละ)	รายชื่อ	สิทธิออกเสียง (ร้อยละ)
1	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	33.89	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	37.99
2	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	10.69	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	10.03
3	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	4.90	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	4.60
4	นายวันชัย พันธุ์วิเชียร	1.63	นายวันชัย พันธุ์วิเชียร	1.53
5	นางสุกัลยา ทองพันธ์	1.55	นางสุกัลยา ทองพันธ์	1.45

[1] ภายใต้สมมุติฐานว่า ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ทุกรายจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น และ UE ได้ยุติการประกอบธุรกิจ เลิกกิจการ และเริ่มชำระบัญชีในวันที่โอนกิจการ และผู้ชำระบัญชีของ UE ได้ทำการกระจายหุ้นบุริมสิทธิและใบสำคัญแสดงสิทธิที่ U-W3 ที่บริษัทฯ จะได้ออกและจัดสรรให้แก่ UE ทั้งหมดให้แก่ BTSG

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม		รายชื่อผู้ถือหุ้นภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ และ UE	
	รายชื่อ	**สิทธิออกเสียง (ร้อยละ)**	**รายชื่อ**	**สิทธิออกเสียง (ร้อยละ)**
6	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.39	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.30
7	นายโกมล จึงรุ่งเรืองกิจ	1.33	นายโกมล จึงรุ่งเรืองกิจ	1.25
8	นายวิชิต ชินวงศ์วรกุล	1.20	นายวิชิต ชินวงศ์วรกุล	1.12
9	นายสมเกียรติ ฉัตรสกุลวิไล	1.01	นายสมเกียรติ ฉัตรสกุลวิไล	0.95
10	นายไชยยันต์ ชาครกุล	0.83	นายไชยยันต์ ชาครกุล	0.78

4.8 รายการที่เกี่ยวโยงกัน

การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ UE และธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งมีมูลค่าของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.32 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (Net Tangible Asset) ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมด การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ UE ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของการคำนวณขนาดรายการปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 1)

4.9 คณะกรรมการบริษัทภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

5. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

5.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุนจดทะเบียน

เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE และเพื่อให้มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการชำระหนี้ที่รับโอน รวมทั้งเพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต นอกจากนี้ เนื่องด้วยตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้ต่อทุนของบริษัทฯ (D/E Ratio) เท่ากับ 0.97 และอัตราส่วนหนี้ต่อรายได้ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และส่วนแบ่งรายได้จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม[(1)]

(D/EBITDA Ratio) เท่ากับ 95 ซึ่งเป็นอัตราที่ค่อนข้างสูงและอาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถระดมเงินทุนผ่านการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ได้ การเพิ่มทุนจดทะเบียนจึงเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดในการระดมทุนของบริษัทฯ ในขณะนี้

หมายเหตุ: (1) รายได้ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและส่วนแบ่งรายได้จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 12 เดือนย้อนหลัง (TTM EBITDA) คำนวณจากงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2559

5.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินเพิ่มทุน

บริษัทฯ จะออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเพื่อใช้ชำระค่าตอบการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ภายหลังจากเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาโอนกิจการทั้งหมดได้รับการปฏิบัติตามจนครบถ้วน (ทั้งนี้ เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**)) โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสแรกของปี 2561 นอกจากนี้ บริษัทฯ จะใช้เงินที่ได้รับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในการชำระหนี้ที่รับโอนมาจากการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด

5.3 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน

คณะกรรมการเห็นว่า การเพิ่มทุนจดทะเบียนในครั้งนี้มีความเหมาะสม โดยเป็นการลดภาระทางการเงินของบริษัทฯ ในการลงทุน เนื่องจากเป็นการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเพื่อใช้ชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE อีกทั้ง การเพิ่มทุนจดทะเบียนในส่วนอื่นยังเป็นการช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนสำหรับการชำระหนี้ที่รับโอน และการพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า การเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยการออกหุ้นบุริมสิทธิที่ให้สิทธิได้รับเงินปันผลสะสมในอัตรา 0.0022 บาท ต่อหุ้นบุริมสิทธิ ต่อปีปฏิทิน เป็นระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 นั้น เป็นการกำหนดอัตราเงินปันผลเท่ากับประมาณร้อยละ 7 ของราคาจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนเงินปันผล (Dividend Yield) ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 2.8 ถึง 3.5[(1)] อันจะช่วยดึงดูดให้ผู้ถือหุ้นเดิมและนักลงทุนจองซื้อหุ้นของบริษัทฯ และทำให้บริษัทฯ มีเงินลงทุนที่เพียงพอ

หมายเหตุ: (1) ที่มา SETSMART โดยคำนวณค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนเงินปันผลของบริษัทในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2558-2560YTD

5.4 ความเหมาะสมของราคาหุ้นที่เสนอขายให้แก่ BBL และ UE

5.4.1 ความเหมาะสมของราคาหุ้นที่เสนอขายให้แก่ BBL และ UE

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ราคาหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ BBL และ UE มีความเหมาะสมแล้ว เนื่องจากเป็นราคาที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกัน และราคาดังกล่าวเท่ากับราคาหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยบริษัทฯ ได้กำหนดส่วนลดราคาหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เสนอขายในราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นบุริมสิทธิ (1) เพื่อจูงใจให้ BBL เข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และ (2) เพื่อจูงใจให้ UE รับชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดด้วยหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนจดทะเบียนในครั้งนี้

5.4.2 ความเหมาะสมของราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3

คณะกรรมการเห็นว่า ราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ที่ 0.05 บาท นั้น เป็นราคาที่เหมาะสมแล้ว โดยบริษัทฯ กำหนดให้ราคาใช้สิทธิดังกล่าวต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ซึ่งอยู่ที่ 0.06 บาท เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดโดยมีข้อจำกัดการโอนและใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จะไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

5.5 เหตุผลและความจำเป็นในการออกและเสนอขายหุ้นให้แก่ BBL และ UE

5.5.1 เหตุผลและความจำเป็นในการออกและเสนอขายหุ้นให้แก่ BBL

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ BBL เพื่อความแน่นอนในการระดมทุน เนื่องจากมีความเป็นไปได้ที่บริษัทฯ อาจไม่สามารถระดมทุนได้ครบตามแผนการใช้เงินของบริษัทฯ หากบริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเพียงอย่างเดียว

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า BBL เป็นธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจในหุ้นของบริษัทฯ และดึงดูดนักลงทุนรายอื่นให้ลงทุนในบริษัทฯ เพิ่มเติมในอนาคต

5.5.2 เหตุผลและความจำเป็นในการออกและเสนอขายหุ้นให้แก่ UE

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ UE เนื่องจากปัจจุบันบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนค่อนข้างสูง ในขณะที่บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ UE ดังนั้น การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ UE จึงเป็นการลดภาระของบริษัทฯ ในการจัดหาแหล่งเงินทุน และยังทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องใช้เงินสดในการชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมด นอกจากนี้ ยังส่งผลให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่ดีขึ้น และยังช่วยเพิ่มความสามารถในการระดมเงินทุนของบริษัทฯ ผ่านการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในอนาคตได้อีกด้วย

5.6 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินได้จากการเสนอขายหุ้นไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องใช้ในการดำเนินการตามโครงการ

เนื่องจากในการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด บริษัทฯ จะออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ UE เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมด ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ต้องใช้เงินสดในการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE

ในการทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด บริษัทฯ จะต้องรับโอนหนี้ที่รับโอนมาจาก UE จำนวนไม่เกิน 12,328,000,000 บาท โดยบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนส่วนที่เสนอขายให้แก่ BBL และผู้ถือหุ้นเดิม มาชำระหนี้ที่รับโอนดังกล่าว โดยหากบริษัทฯ สามารถขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่ BBL และผู้ถือหุ้นเดิม ได้ทั้งจำนวน บริษัทฯ จะได้รับเงินทั้งสิ้น 15,536,497,514.58 บาท โดยในการชำระหนี้ที่รับโอน บริษัทฯ จะใช้เงินไม่เกิน 12,328,000,000 บาท ทำให้บริษัทฯ จะมีเงินลงทุนเหลือสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคตเป็นจำนวน 3,208,497,514.58 บาท

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ไม่สามารถเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้ทั้งจำนวนและได้รับเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนไม่เพียงพอแก่การชำระหนี้ที่รับโอน บริษัทฯ จะยังคงต้องมีภาระตามหนี้ที่รับโอนต่อไป โดยบริษัทฯ จะดำเนินการชำระหนี้ที่รับโอนโดยใช้กระแสเงินสดจากผลประกอบการหรืออาจพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้คืนหนี้ที่รับโอนดังกล่าว

5.7 **ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงินเพิ่มทุน**

หากบริษัทฯ สามารถออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ทั้งจำนวน อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัทฯ จะลดลงจาก 0.97 เท่าเป็น 0.50 เท่า (คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560) ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและเพิ่มขีดความสามารถของบริษัทฯ ในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้มากขึ้น และทำให้บริษัทฯ มีความสามารถในการแข่งขันและก่อให้เกิดความมั่นคงในระยะยาว รวมทั้ง การขยายธุรกิจของบริษัทฯ จะทำให้บริษัทฯ มีการเติบโตที่เร็วขึ้น และมีโอกาสในการทำกำไรเพิ่มขึ้น แต่หากบริษัทฯ ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนครั้งนี้ได้ทั้งจำนวน กล่าวคือ หากไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดใช้สิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) อัตราส่วนหนี้ต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจาก 0.97 เท่าเป็น 1.36 เท่า เนื่องจากมีจะหนี้ที่ได้รับโอนมาจาก UE อีกเป็นจำนวนไม่เกิน 12,328,000,000 บาท

6. **คำรับรองของกรรมการ**

คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้แล้ว รวมทั้ง ได้ตรวจสอบข้อมูลของ BBL และ UE อย่างระมัดระวัง และเห็นว่าบุคคลดังกล่าวมีศักยภาพในการลงทุนได้จริง อย่างไรก็ดี หากในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากกรรมการรายดังกล่าวแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และหากการปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นเหตุให้กรรมการหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....

(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)

ประธานเจ้าเจ้าหน้าที่บริหาร

แบบรายงานการเพิ่มทุน
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
วันที่ 30 **ตุลาคม** 2560

ข้าพเจ้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ขอรายงานมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560 ระหว่างเวลา 10.00 น. ถึง 13.20 น. เกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

1. **การเพิ่มทุน**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 856,862,782,965 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 842,043,448,464 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,698,906,231,429 บาท โดยการออก (1) หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 571,241,855,310 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 571,241,855,310 บาท และ (2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 285,620,927,655 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 285,620,927,655 บาท โดยเป็นการเพิ่มทุนในลักษณะดังนี้

การเพิ่มทุน	**ประเภทหุ้น**	**จำนวนหุ้น (หุ้น)**	**มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)**	**รวม (บาท)**
☑ แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน	หุ้นบุริมสิทธิ	571,241,855,310	1	571,241,855,310
	หุ้นสามัญ	285,620,927,655	1	285,620,927,655
☐ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	-	-	-	-

2. **การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน (แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน)**

2.1 <u>รายละเอียดการจัดสรร</u>

จัดสรรให้แก่	**จำนวนหุ้น (หุ้น)**	**อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)**	**ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)**	**วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหุ้น**	**หมายเหตุ**
1. หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน					
(1) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“BBL”)	28,937,500,000	-	0.031	22 มกราคม 2561 หรือวันอื่นใดที่คณะ	โปรดดูหมายเหตุ

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
				กรรมการบริหารกำหนด	ข้อ 1.1, 2, 3
(2) บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ("UE")	70,064,516,130	-	0.031	ภายหลังจากวันที่ 26 มกราคม 2561 แต่ไม่เกินไตรมาสที่ 1 ของปี 2561	โปรดดูหมายเหตุข้อ 1.3, 2, 3
(3) ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)	472,239,839,180	5 หุ้นสามัญเดิม และ/หรือหุ้นบุริมสิทธิเดิม ต่อ 4 หุ้น บุริมสิทธิเพิ่มทุนใหม่	0.031	5 มีนาคม ถึง 9 มีนาคม 2561	โปรดดูหมายเหตุข้อ 1.2, 2, 3
2. หุ้นสามัญเพิ่มทุน					
(1) เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 ("**ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3**")	49,501,008,065	<u>อัตราการจัดสรร</u>: 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ <u>อัตราการใช้สิทธิ</u>: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น	<u>ราคาการใช้สิทธิ</u>: 0.05	การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จะเป็นไปตามเงื่อนไขของการใช้สิทธิที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3)	โปรดดูหมายเหตุข้อ 1.4, 2, 3

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
(2) เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4**”)	236,119,919,590	อัตราการจัดสรร: 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ อัตราการใช้สิทธิ: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น	ราคาการใช้สิทธิ: 0.06	การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 จะเป็นไปตามเงื่อนไขของการใช้สิทธิที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4)	โปรดดูหมายเหตุข้อ 1.5, 2, 3

หมายเหตุ:

1. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 ประชุมเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ ออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 571,241,855,310 หุ้น และหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 285,620,927,655 หุ้น เพื่อออกและเสนอขายตามรายละเอียดดังนี้

   1.1. ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน จำนวน 28,937,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในรูปแบบของการเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ BBL ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท รวมมูลค่า 897,062,500 บาท

   1.2. ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 472,239,839,180 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อ BBL ในอัตราจัดสรร 5 หุ้นสามัญเดิมและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิเดิม ต่อ 4 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนใหม่ โดยเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท รวมมูลค่า 14,639,435,014.58 บาท

   ทั้งนี้ ในกรณีที่มีหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นซึ่งแสดงความจำนงขอจองซื้อเกิน

สัดส่วน โดยบริษัทฯ จะจัดสรรให้ตามสัดส่วนการถือหุ้นจนกว่าจะหมด หรือไม่สามารถจัดสรรได้เนื่องจากเป็นเศษหุ้น หรือจนกว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นดังกล่าวอีกต่อไป

อนึ่ง การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อ BBLจะเกิดขึ้นก่อนวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ดังนั้น BBLจะเป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้ด้วย โดย BBL ได้แสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน

ในการนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 26 มกราคม 2561 และกำหนดวันจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในวันที่ 5 มีนาคม ถึง 9 มีนาคม 2561

1.3. ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 70,064,516,130 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ที่จัดสรรในรูปแบบของการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ UE ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,172,000,000 บาท เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE (“**ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด**”) ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 1)

1.4. ออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 49,501,008,065 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จำนวนไม่เกิน 49,501,008,065 หน่วย โดยบริษัทฯ จะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ BBL และ UE หากบุคคลดังกล่าวได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ในรูปแบบของการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 โดยไม่คิดค่าตอบแทน โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิที่หุ้นละ 0.05 บาท ดังรายละเอียดปรากฏตามสรุปสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 5)

1.5. ออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 236,119,919,590 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 จำนวนไม่เกิน 236,119,919,590 หน่วย ซึ่งจะได้จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (ซึ่งรวมถึง BBL) ที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ในรูปแบบของการเสนอขายหุ้นต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 โดยไม่คิดค่าตอบแทน โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิที่หุ้นละ 0.06 บาท ดังรายละเอียดปรากฏตามสรุปสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 6)

2. ราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ 0.031 บาทต่อหุ้น และราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4 ที่ 0.05 ต่อหุ้น และ 0.06 บาทต่อหุ้น (ตามลำดับ) เป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินเฉพาะกิจการสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เป็นจำนวน 8,973,108,000 บาท บริษัทฯ จึงสามารถออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและกำหนดราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4 ในราคาต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 2)

3. คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมาย มีอำนาจในการพิจารณาและกำหนดรายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมไปถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญเพิ่มทุน เป็นครั้งเดียวหรือเป็นคราว ๆ ระยะเวลาการเสนอขาย การกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงรายชื่อนักลงทุนที่จะได้รับจัดสรรหุ้น การชำระค่าหุ้น เงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว (ข) การเข้าเจรจา ทำความตกลง และลงนามในเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง ดำเนินการต่าง ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว (ค) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการติดต่อ และการยื่นคำขออนุญาตหรือขอผ่อนผัน เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการนำหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และ (ง) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว

2.2 <u>การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหุ้น</u>

ในกรณีที่มีเศษหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เกิดจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายตามสัดส่วน ให้ปัดเศษของหุ้นดังกล่าวทิ้ง

3. การกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 ในวันที่ 4 มกราคม 2561 เวลา 10.00 น. ณ ห้อง Banquet Room ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ เลขที่ 100/2 หมู่ 4 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.14) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2560 (Record Date) ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2560

4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต

4.1 บริษัทฯ จะจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน และจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

4.2 บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ก่อนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ BBL และ UE

4.3 บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้รับหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม

โปรดพิจารณาสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 2)

6. ประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

การเพิ่มทุนจดทะเบียนในครั้งนี้เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เนื่องจากเป็นการชำระค่าตอบแทนของธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE โดยไม่ใช้เงินสดจึงช่วยลดภาระของบริษัทฯ ในการจัดหาเงินทุนเพื่อใชเนการทำธุรกรรมการดังกล่าวและช่วยให้บริษัทฯ มีเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระหนี้ของบริษัทฯ ซึ่งอาจรวมถึงหนี้ที่รับโอนจาก UE และมีเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

7.1 นโยบายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ หลังจากหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และตามกฎหมาย

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่าง ๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทO สภาพคล่องของบริษัทฯ การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

7.2 ผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนครั้งนี้จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลจากการดำเนินงานเริ่มตั้งแต่เมื่อได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว

7.3 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัทO เมื่อได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ และได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว

8. **รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

โปรดพิจารณารายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังที่ปรากฏในสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) **(สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)**

9. **ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

ลำดับ	การดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
1.	วันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2560	30 ตุลาคม 2560
2.	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 (Record Date)	15 พฤศจิกายน 2560
3.	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561	4 มกราคม 2561
4.	วันจดทะเบียนมติเพิ่มทุนจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้เพิ่มทุน
5.	วันจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ BBL (ภายหลังได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์)	22 มกราคม 2561 หรือวันอื่นใดที่คณะกรรมการบริหารกำหนด
6.	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 (Record Date)	26 มกราคม 2561
7.	วันจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม	5 มีนาคม ถึง 9 มีนาคม 2561
8.	วันจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ UE	ภายหลังจากวันที่ 26 มกราคม 2561 แต่ไม่เกินไตรมาสที่ 1 ของปี 2561
9.	วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4	ภายหลังการเสนอขายหุ้นบริมสิทธิให้แก่ BBL และ UE และผู้ถือหุ้นเดิมเสร็จสิ้น

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....

นายกวิน กาญจนพาสน์ นายวรพจน์ จรรย์โกมล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ร่างข้อบังคับของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

1. แก้ไขข้อ 4. ของข้อบังคับของบริษัทฯ ดังนี้

จากเดิม

"ข้อ 4. หุ้นของบริษัทเป็นหุ้นสามัญมีมูลค่าหุ้นละเท่า ๆ กันและเป็นหุ้นชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น

หุ้นทุกหุ้นของบริษัทต้องชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าหุ้นด้วยตัวเงินหรือทรัพย์สินอื่นนอกจากตัวเงิน ผู้จองหุ้นหรือผู้ซื้อหุ้นจะขอหักกลบลบหนี้กับบริษัทไม่ได้"

แก้ไขเป็น

"ข้อ 4. หุ้นของบริษัทเป็นหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิมีมูลค่าหุ้นละเท่า ๆ กันและเป็นหุ้นชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น

หุ้นทุกหุ้นของบริษัทต้องชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าหุ้นด้วยตัวเงินหรือทรัพย์สินอื่นนอกจากตัวเงิน ผู้จองหุ้นหรือ ผู้ซื้อหุ้นจะขอหักกลบลบหนี้กับบริษัทไม่ได้

สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิ เป็นดังนี้

(1) ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้

(ก) ในกรณีที่บริษัทจ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.0022 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว หากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวนั้นทิ้ง

(ข) ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด ๆ นั้น ในอัตราดังนี้

1. อัตรา 0.0022 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน ในกรณีบริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
2. อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก)

ทั้งนี้ ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข) นี้ยังคงอยู่จนกว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนแล้ว แม้ว่าการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ดังกล่าวจะเกิดขึ้นหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็ตาม

(ค) ในรอบปีปฏิทินใดก็ตาม หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนเกินกว่าจำนวน เงินปันผลตามข้อ (ก) และเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญมีสิทธิได้รับเงินปันผลส่วนเกินดังกล่าวในอัตราเดียวกันต่อหนึ่งหุ้น

(ง) ในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว ให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนก่อน แล้วจึงจ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ

หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) จนครบถ้วนแล้ว ให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญตามข้อ (ค) ได้

(จ) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ

(2) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้

(ก) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ เว้นแต่กรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลสะสมตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) จนครบถ้วนก่อน

(ข) ในกรณีที่ บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

(ค) เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ครบถ้วนแล้ว ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง

(ง) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2570 แม้บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วนก็ตาม ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง

(3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ โดยการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิปรับเปลี่ยนไปตามอัตราการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น (แล้วแต่กรณี)

(4) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิสามารถแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญได้ในอัตราหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อหนึ่งหุ้นสามัญ โดยให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิยื่นคำขอแปลงหุ้นตามแบบที่บริษัทฯ กำหนดพร้อมส่งมอบใบหุ้นคืนให้แก่บริษัทฯ ในช่วงระยะเวลาเจ็ด (7) วันทำการก่อนวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปี

(5) ในกรณีที่มีการแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญ ให้สิทธิในการรับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ของหุ้นบุริมสิทธิที่ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญเป็นอันสิ้นสุดลง

2. แก้ไขข้อ 14. ของข้อบังคับของบริษัทฯ ดังนี้

<u>จากเดิม</u>

"ข้อ 14. ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการให้ถือปฏิบัติดังนี้

(1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

(2) การเลือกตั้งกรรมการจะลงคะแนนเสียงเลือกตั้งเป็นรายบุคคลหรือหลายคนพร้อมกันเต็มตามจำนวนกรรมการทั้งหมดที่จะต้องเลือกตั้งในคราวนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ตามแต่ที่ประชุมจะเห็นสมควร โดยในการออกเสียงลงคะแนนไม่ว่าจะเป็นการเลือกตั้งเป็นรายบุคคลหรือหลายคนดังกล่าว บุคคลแต่ละคนที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ทั้งหมดตาม (1) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้

(3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงได้รับเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด"

<u>แก้ไขเป็น</u>

"ข้อ 14. ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการให้ถือปฏิบัติดังนี้

(1) การเลือกตั้งกรรมการจะลงคะแนนเสียงเลือกตั้งเป็นรายบุคคลหรือหลายคนพร้อมกันเต็มตามจำนวนกรรมการทั้งหมดที่จะต้องเลือกตั้งในคราวนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ตามแต่ที่ประชุมจะเห็นสมควร โดยในการออกเสียงลงคะแนนไม่ว่าจะเป็นการเลือกตั้งเป็นรายบุคคลหรือหลายคนดังกล่าว บุคคลแต่ละคนที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนเสียงที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้

(2) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงได้รับเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด”

3. แก้ไขข้อ 41. ของข้อบังคับของบริษัทฯ ดังนี้

<u>จากเดิม</u>

“ข้อ 41. ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผล

เงินปันผลให้แบ่งตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่าๆ กัน

คณะกรรมการอาจจะจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เป็นครั้งคราว ในเมื่อเห็นว่าบริษัทมีผลกำไรสมควรพอที่จะทำเช่นนั้น และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

การจ่ายเงินปันผลให้กระทำภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการลงมติแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ให้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ถือหุ้นและให้โฆษณาคำบอกกล่าวการจ่ายเงินปันผลนั้นในหนังสือพิมพ์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติหรือคณะกรรมการลงมติแล้วแต่กรณี”

<u>แก้ไขเป็น</u>

“ข้อ 41. ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผล

คณะกรรมการอาจจะจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เป็นครั้งคราว ในเมื่อเห็นว่าบริษัทมีผลกำไรสมควรพอที่จะทำเช่นนั้น และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

การจ่ายเงินปันผลให้กระทำภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการลงมติแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ให้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ถือหุ้นและให้โฆษณาคำบอกกล่าวการจ่ายเงินปันผลนั้นในหนังสือพิมพ์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติหรือคณะกรรมการลงมติแล้วแต่กรณี”

<u>สรุปสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ</u>
<u>บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3)</u>

ผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”)
ชื่อของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3) (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ**” หรือ “**ใบสำคัญแสดงสิทธิ** U-W3”)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ภายใต้ข้อจำกัดการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยบริษัทฯ จะไม่รับจดทะเบียนการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ว่าในทอดใด ๆ หากการโอนดังกล่าวจะทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี้ไม่สามารถคงลักษณะการเสนอขายในวงจำกัดได้
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	ออกและจัดสรรให้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“BBL”) และ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) ที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ในการคำนวณสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่จะได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรรแล้ว ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง เช่น ผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นจำนวน 15 หุ้น เมื่อคำนวณตามอัตราส่วนที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิแล้วจะได้เท่ากับ 7.5 (15 หารด้วย 2) ในกรณีนี้ บริษัทฯ จะปัดเศษ 0.5 ทิ้ง โดยผู้ถือหุ้นจะได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 7 หน่วย
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 49,501,008,065 หน่วย <u>หมายเหตุ</u>: จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่บริษัทฯ จะออกได้สูงสุดไม่เกิน 49,501,008,065 หน่วย คำนวณจากจำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ BBL และ UE ในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	ไม่คิดมูลค่า
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
ราคาการใช้สิทธิ	0.05 บาทต่อหุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ ในการนี้ ราคาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งจะกระทำได้หากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนและได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด

	พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ ราคาการใช้สิทธิเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เพื่อขออนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญ คือระหว่าง วันที่ 17 ตุลาคม 2560 ถึง 27 ตุลาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 0.03 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน www.setsmart.com ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)
วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่จะกำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ ภายหลังการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน (กล่าวคือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม) ภายหลังจากวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (“**วันกำหนดการใช้สิทธิ**”) โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก คือ วันทำการสุดท้ายของสิ้นไตรมาสแรกภายหลังจากวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย คือ วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปีนับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยหากวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไป
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งประสงค์ที่จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง ยกเว้นการแสดงความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย ให้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. ภายในระยะเวลา 15 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย
การไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้แจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิแล้ว ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิดังกล่าวได้อีกต่อไป
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับ	ไม่เกิน 49,501,008,065 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนหุ้นรองรับ[1]ต่อจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด[2]ของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 50* *วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นรองรับ: = (จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี้ + จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งอื่น) / (จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ

	บริษัทฯ ซึ่งรวมจำนวนหุ้นที่ออกใหม่อื่นที่บริษัทฯ จะเสนอขายควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้) = (จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 + ผลรวมของจำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W1, U-W2 และ U-W4) / (จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้ว + จำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด + จำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม) = (49,501,008,065 + 516,801,069,078) / (561,362,298,976 + 99,002,016,130 +472,239,839,180) = ร้อยละ 50 <u>หมายเหตุ</u> : 1. หุ้นรองรับเท่ากับจำนวนรวมของหุ้นที่จัดสรรให้เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (U-W1), ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 2 (U-W2), ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4) 2. หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เท่ากับจำนวนรวมของหุ้นจดทะเบียนชำระแล้วกับจำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ BBL และ UE และผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ
นายทะเบียนของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งโดยชอบให้ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนของใบสำคัญแสดงสิทธิแทน
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะไม่ยื่นคำขอนำใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่ออกเนื่องจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น	1. <u>การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)</u> หากมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ทั้งหมดจำนวน 49,501,008,065 หุ้น จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมลดลงเท่ากับร้อยละ 8.10* *วิธีการคำนวณการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น:

	= จำนวนหุ้นรองรับที่เสนอขายในครั้งนี้ / (จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้ว + จำนวนหุ้นรองรับที่เสนอขายในครั้งนี้) = จำนวนหุ้นสามัญที่ออกเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 / (จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้ว + จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3) = 49,501,008,065 / (561,362,298,976 + 49,501,008,065) = ร้อยละ 8.10 2. <u>ผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้นบริษัท (Price Dilution)</u> การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ในครั้งนี้จะไม่มีผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ เนื่องจากราคาการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 เป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ 3. <u>ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earning per Share Dilution)</u> เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ บริษัทฯ จึงไม่สามารถคำนวณการลดลงของส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้นได้
เหตุในการออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ	เมื่อมีการดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและ/หรืออัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขในการปรับสิทธิตามที่จะระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3) (“**ข้อกำหนดสิทธิฯ**”) ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 11(4)(ข) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
การปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะต้องดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและ/หรืออัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้ (ก) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น (ข) เมื่อบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือประชาชนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัดในราคาสุทธิต่อหุ้นของหุ้นที่ออกใหม่คำนวณได้ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดต่อหุ้นของหุ้นของบริษัทฯ (ค) เมื่อบริษัทฯ เสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ใด ๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือประชาชนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด โดยที่หลักทรัพย์นั้นให้สิทธิที่จะแปลงสภาพ/เปลี่ยนเป็นหุ้น หรือให้สิทธิในการซื้อหุ้น (เช่น หุ้นกู้แปลงสภาพ หรือใบสำคัญแสดง

	สิทธิที่จะซื้อหุ้น) โดยที่ราคาสุทธิต่อหุ้นของหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับสิทธิดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดต่อหุ้นของหุ้นของบริษัทฯ (ง) เมื่อบริษัทฯ จ่ายปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (จ) เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินเกินกว่าร้อยละ 70 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ หลังหักภาษีเงินได้สำหรับการดำเนินงานในระยะเวลาบัญชีใด ๆ (ฉ) ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ อันทำให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิเสียสิทธิและผลประโยชน์อันพึงได้ โดยที่เหตุการณ์ใด ๆ นั้นไม่ได้กำหนดอยู่ในข้อ (ก) - (จ) บริษัทฯ มีสิทธิที่จะพิจารณาเพื่อกำหนดการเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิใหม่ (หรือปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิแทนอัตราการใช้สิทธิ) อย่างเป็นธรรม ทั้งนี้ คำจำกัดความ สูตรการคำนวณเพื่อการปรับสิทธิ ตลอดจนรายละเอียดเพิ่มเติมอื่น ๆ จะเป็นไปตามที่จะได้ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ
วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้	เพื่อเตรียมความพร้อมและเพิ่มความแข็งแกร่งด้านการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ มีความยืดหยุ่นทางการเงินในการดำเนินโครงการในอนาคต และเพื่อสำรองไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เมื่อมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะให้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมแก่ผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงดำเนินการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ให้แก่ผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าว โดยผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้เมื่อถึงกำหนดการใช้สิทธิตามระยะเวลาที่กำหนด
ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน	ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิในอนาคต ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องจากการที่บริษัทฯ จะสามารถนำเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิไปดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการในอนาคตตามความเหมาะสม
เงื่อนไขอื่น ๆ	คณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย มีอำนาจในการ (1) กำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ อันจำเป็นและสมควรเกี่ยวเนื่องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 (2) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันเอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ (3) มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควรเกี่ยวเนื่องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4)

ผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”)
ชื่อของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4) (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ**” หรือ “**ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4**”)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	ออกและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยบริษัทฯ กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 (Record Date) ในวันที่ 26 มกราคม 2561 ในการคำนวณสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่จะได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรรแล้ว ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง เช่น ผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นจำนวน 15 หุ้น เมื่อคำนวณตามอัตราส่วนที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิแล้วจะได้เท่ากับ 7.5 (15 หารด้วย 2) ในกรณีนี้ บริษัทฯ จะปัดเศษ 0.5 ทิ้ง โดยผู้ถือหุ้นจะได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 7 หน่วย
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 236,119,919,590 หน่วย หมายเหตุ: จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่บริษัทฯ จะออกได้สูงสุดไม่เกิน 236,119,919,590 หน่วย คำนวณจากจำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	ไม่คิดมูลค่า
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
ราคาการใช้สิทธิ	0.06 บาทต่อหุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ ในการนี้ ราคาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งจะกระทำได้หากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนและได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ ราคาการใช้สิทธิเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

	ราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เพื่อขออนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญ คือระหว่าง วันที่ 17 ตุลาคม 2560 ถึง 27 ตุลาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 0.03 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน www.setsmart.com ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)
วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่จะกำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ ภายหลังการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน (กล่าวคือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม)] ภายหลังวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (“**วันกำหนดการใช้สิทธิ**”) โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก คือ วันทำการสุดท้ายของสิ้นไตรมาสแรกภายหลังจากวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย คือ วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปีนับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยหากวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไป
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งประสงค์ที่จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง ยกเว้นการแสดงความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย ให้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. ภายในระยะเวลา 15 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย
การไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้แจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิแล้ว ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิดังกล่าวได้อีกต่อไป
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับ	ไม่เกิน 236,119,919,590 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนหุ้นรองรับ[1] ต่อจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด[2]ของบริษัทฯ เท่ากับ ร้อยละ 50* *วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นรองรับ : = (จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี้ + จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งอื่น) / (จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งรวมจำนวนหุ้นที่ออกใหม่อื่นที่บริษัทฯ จะเสนอขายควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้)

	= (จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 + ผลรวมของจำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W1, U-W2 และ U-W3) / (จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้ว + จำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด + จำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม) = (236,119,919,590 + 330,182,157,553) / (561,362,298,976 + 99,002,016,130 + 472,239,839,180) = ร้อยละ 50 <u>หมายเหตุ</u> : 1. หุ้นรองรับเท่ากับจำนวนรวมของหุ้นที่จัดสรรให้เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (U-W1), ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 2 (U-W2), ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4) 2. หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เท่ากับจำนวนรวมของหุ้นจดทะเบียนชำระแล้วกับจำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ
นายทะเบียนของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งโดยชอบให้ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนของใบสำคัญแสดงสิทธิแทน
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะนำใบสำคัญแสดงสิทธิเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่ออกเนื่องจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น	1. <u>การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)</u> หากมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ทั้งหมดจำนวน 236,119,919,590 หุ้น และผู้ใช้สิทธิไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมลดลงเท่ากับร้อยละ 29.61* *วิธีการคำนวณการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น : = จำนวนหุ้นรองรับที่เสนอขายในครั้งนี้ / (จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้ว + จำนวนหุ้นรองรับที่เสนอขายในครั้งนี้)

	= จำนวนหุ้นสามัญที่ออกเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 / (จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้ว + จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4) = 236,119,919,590 / (561,362,298,976 + 236,119,919,590) = ร้อยละ 29.61 2. <u>ผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ (Price Dilution)</u> การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ในครั้งนี้จะไม่มีผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ เนื่องจากราคาการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 เป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ 3. <u>ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earning per Share Dilution)</u> เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ บริษัทฯ จึงไม่สามารถคำนวณการลดลงของส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้นได้
เหตุในการออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ	เมื่อมีการดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและ/หรืออัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขในการปรับสิทธิตามที่จะระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4) (“**ข้อกำหนดสิทธิฯ**”) ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 11(4)(ข) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
การปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะต้องดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและ/หรืออัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้ (ก) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น (ข) เมื่อบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือประชาชนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัดในราคาสุทธิต่อหุ้นของหุ้นที่ออกใหม่คำนวณได้ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดต่อหุ้นของหุ้นของบริษัทฯ (ค) เมื่อบริษัทฯ เสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ใด ๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือประชาชนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด โดยที่หลักทรัพย์นั้นให้สิทธิที่จะแปลงสภาพ/เปลี่ยนเป็นหุ้น หรือให้สิทธิในการซื้อหุ้น (เช่น หุ้นกู้แปลงสภาพ หรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น) โดยที่ราคาสุทธิต่อหุ้นของหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับสิทธิดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดต่อหุ้นของหุ้นของบริษัทฯ (ง) เมื่อบริษัทฯ จ่ายปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

	(จ) เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินเกินกว่าร้อยละ 70 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ หลังหักภาษีเงินได้สำหรับการดำเนินงานในระยะเวลาบัญชีใด ๆ (ฉ) ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ อันทำให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิเสียสิทธิและผลประโยชน์อันพึงได้ โดยที่เหตุการณ์ใด ๆ นั้นไม่ได้กำหนดอยู่ในข้อ (ก) - (จ) บริษัทฯ มีสิทธิที่จะพิจารณาเพื่อกำหนดการเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิใหม่ (หรือปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิแทนอัตราการใช้สิทธิ) อย่างเป็นธรรม ทั้งนี้ คำจำกัดความ สูตรการคำนวณเพื่อการปรับสิทธิ ตลอดจนรายละเอียดเพิ่มเติมอื่น ๆ จะเป็นไปตามที่จะได้ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ
วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้	เพื่อเตรียมความพร้อมและเพิ่มความแข็งแกร่งด้านการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ มีความยืดหยุ่นทางการเงินในการดำเนินโครงการในอนาคต และเพื่อสำรองไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เมื่อมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะให้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ดังนั้น บริษัทฯ จึงดำเนินการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ดังกล่าว โดยผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้เมื่อถึงกำหนดการใช้สิทธิตามระยะเวลาที่กำหนด
ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน	ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิในอนาคต ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องจากการที่บริษัทฯ จะสามารถนำเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิไปดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการในอนาคตตามความเหมาะสม
เงื่อนไขอื่น ๆ	คณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย มีอำนาจในการ (1) กำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ อันจำเป็นและสมควรเกี่ยวเนื่องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 (2) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ (3) มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควรเกี่ยวเนื่องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ในครั้งนี้

<u>สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)</u>

เนื่องด้วย บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) อยู่ระหว่างการเจรจากับบุคคลผู้มีความประสงค์จะซื้อ (“**ผู้ซื้อ**”) ทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวนรวม 8 รายการ ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินเปล่า บริเวณถนนจรัญสนิทวงศ์ กรุงเทพมหานคร จำนวน 16 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 21 ไร่ 3 งาน 45.3 ตารางวา ในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 510,000,000 บาท

2. ที่ดินเปล่า ณ จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 ไร่ 18 ตารางวา ในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 7,000,000 บาท

3. อาคารพักอาศัยพร้อมที่ดิน บริเวณถนนรามอินทรา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพักอาศัยดังกล่าว เนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 14.2 ตารางวา ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 330,000,000 บาท

4. อาคารพาณิชย์ จำนวน 17 ยูนิต รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ดังกล่าว เนื้อที่รวม 2 งาน 74.5 ตารางวา และที่ดินจำนวน 9 แปลง เนื้อที่ 17 ไร่ 1 งาน 59.4 ตารางวา ณ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 154,600,000 บาท

5. หุ้นสามัญของบริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด (“**NGH**”) จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดของ NGH ที่จะได้มีการออกและจดทะเบียนเพิ่มทุนก่อนการซื้อขายหุ้นของ NGH แล้วเสร็จ ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 690,000,000 บาท[1]

6. (ก) หุ้นสามัญของบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“**BMP**”) จำนวน 7,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 240,000,000 บาท (โดยราคาขายดังกล่าวเป็นมูลค่าหุ้นของ BMP ลบด้วยภาระหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระทั้งหมดของ BMP (“**ภาระหนี้ของ BMP**”)[2] แล้ว) <u>หรือ</u> (ข) หุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด (“**PC**”) และบริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด (“**PHC**”) ซึ่งทั้งสองบริษัทนี้เป็นบริษัทย่อยที่ BMP ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด รวมทั้งสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดระหว่าง BMP (ในฐานะผู้ให้กู้) และ PC และ PHC (ในฐานะผู้กู้) ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 240,000,000 บาท บวกด้วยจำนวนเงินเท่ากับภาระหนี้ของ BMP

[1] ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 NGH มีหนี้เงินกู้ยืมจากบริษัทฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้น 728,591,137.29 บาท (พร้อมดอกเบี้ย) โดยก่อนทำการซื้อขายหุ้นของ NGH แล้วเสร็จ NGH จะเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมกับ บริษัทฯ จนครบถ้วน

[2] ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 BMP มีภาระหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระทั้งหมดต่อสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,138,017,188.28 บาท

7. หุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“**MHG**”) จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินที่ MHG กู้ยืมจากบริษัทฯ ทั้งหมด (รวมดอกเบี้ย) ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 110,000,000 บาท

8. หุ้นสามัญของบริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด (“**KB**”) จำนวน 8,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดของ KB ที่จะได้มีการออกและจดทะเบียนเพิ่มทุนก่อนการซื้อขายหุ้นของ KB แล้วเสร็จ ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 960,000,000 บาท[3]

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินข้างต้นปรากฏตามข้อ 3.2

(รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน**”)

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560 ได้มีมติให้นำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 ของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 8 รายการของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 3.2 ในราคาขาย (เมื่อรวมภาระหนี้ของ BMP) รวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 4,139,617,188.28 บาท แต่ทั้งนี้ มูลค่ารวมของธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้จะไม่ถึงร้อยละ 50 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ให้ผลลัพธ์สูงสุด โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายมีอำนาจในการ (ก) เจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (ข) กำหนดและ/หรือแก้ไขรายละเอียดใด ๆ เพิ่มเติมเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน (ค) ลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (ง) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ รวมทั้งเอกสารและหลักฐานอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการ และ/หรือหน่วยงานที่มีอำนาจกำกับดูแลใด ๆ และ (จ) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป**”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10.08 แต่จะไม่ถึงร้อยละ 50 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560) ทั้งนี้ ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่น

[3] ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 KB มีหนี้เงินกู้ยืมจาก บริษัทฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,524,006,786.14 บาท (พร้อมดอกเบี้ย) โดยก่อนทำการซื้อขายหุ้นของ KB แล้วเสร็จ KB จะเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมกับบริษัทฯ จนครบถ้วน

ดังนั้น ในการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน บริษัทฯ จึงไม่ต้องขออนุมัติเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและไม่ต้องมีการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากคณะกรรมการเห็นว่าธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินถึง 8 รายการ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญของแผนการปรับโครงสร้างทางธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะมีการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติการรับโอนกิจการจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ("UE") ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**) ("**ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด**") อยู่แล้ว จึงเห็นควรให้นำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติไปในคราวเดียวกัน ในวันที่ 4 มกราคม 2561 โดยบริษัทฯ จะจัดส่งสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ เนื่องจากในการพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีการจัดเตรียมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวจึงไม่ถือว่าเป็นรายการที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ทำให้บริษัทฯ ต้องนำขนาดรายการธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินไปคำนวณรวมกับขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นของบริษัทฯ ในอนาคต

ทั้งนี้ รายละเอียดที่สำคัญของธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินมีดังนี้

1 **วัน/ เดือน/ ปีที่ทำรายการ**

ภายในไตรมาส 4 ของปี 2561 ทั้งนี้ ภายหลังจากธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจะจัดประชุมในวันที่ 4 มกราคม 2561

2. **คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน**

ผู้ซื้อ: บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

ผู้ขาย: บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

ผู้ซื้อไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัทฯ ที่จะทำให้ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและรายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

3.1 ลักษณะทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 8 รายการตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 3.2 ให้แก่ผู้ซื้อ ในราคาขายรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 4,139,617,188.28 บาท แต่มูลค่ารวมของธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้จะไม่ถึงร้อยละ 50 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ให้ผลลัพธ์สูงสุด นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายมีอำนาจในการ (ก) เจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (ข) กำหนดและ/หรือแก้ไขรายละเอียดใด ๆ เพิ่มเติมเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน (ค) ลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (ง) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ รวมทั้งเอกสารและหลักฐานอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการ และ/หรือหน่วยงานที่มีอำนาจกำกับดูแลใด ๆ และ (จ) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

3.2 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จำหน่ายไป

ทรัพย์สินที่บริษัทฯ จะจำหน่ายไปมีรายละเอียดดังนี้

(1) ที่ดินเปล่า บริเวณถนนจรัญสนิทวงค์ กรุงเทพมหานคร จำนวน 16 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 21 ไร่ 3 งาน 45.3 ตารางวา

ที่	เลขที่เอกสารสิทธิ	เลขที่ดิน	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ตรว.)	ราคาประเมิน (บาท)[4]
1.	โฉนดที่ดินเลขที่ 37	73	ตำบลบางขุนศรี อำเภอบางกอกน้อย จังหวัดกรุงเทพมหานคร	1,414.9	ราคาประเมินที่ดินทั้ง 16 แปลง มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 501,689,000 บาท
2.	โฉนดที่ดินเลขที่ 2953	188		130	
3.	โฉนดที่ดินเลขที่ 46524	306		268.6	
4.	โฉนดที่ดินเลขที่ 46525	307		457	
5.	โฉนดที่ดินเลขที่ 46526	308		457	
6.	โฉนดที่ดินเลขที่ 46587	309		134.4	
7.	โฉนดที่ดินเลขที่ 46784	318		132	

[4] ราคาประเมิน ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ประเมินโดย บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด (ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**ผู้ประเมินอิสระ**”))

ที่	เลขที่เอกสารสิทธิ	เลขที่ดิน	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ตรว.)	ราคาประเมิน (บาท)[4]
8.	โฉนดที่ดินเลขที่ 46785	319		132	
9.	โฉนดที่ดินเลขที่ 46786	320		132	
10.	โฉนดที่ดินเลขที่ 46787	321		132	
11.	โฉนดที่ดินเลขที่ 46788	322		140	
12.	โฉนดที่ดินเลขที่ 48588	583		350	
13.	โฉนดที่ดินเลขที่ 48614	217		538	
14.	โฉนดที่ดินเลขที่ 48684	421		645.3	
15.	โฉนดที่ดินเลขที่ 48686	422		39	
16.	โฉนดที่ดินเลขที่ 19297	184		3,643.1	

(2) ที่ดินเปล่า ณ จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 ไร่ 18 ตารางวา

ที่	เลขที่เอกสารสิทธิ	เลขที่ดิน	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ตรว.)	ราคาประเมิน (บาท)[5]
1.	โฉนดที่ดินเลขที่ 39800	371	ตำบลบางพระ อำเภอศรีราชา (บางพระ) จังหวัดชลบุรี	410	ราคาประเมินที่ดินทั้ง 2 แปลง มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 6,380,000 บาท
2.	โฉนดที่ดินเลขที่ 40061	697	ตำบลบ้านเหมือง อำเภอ เมืองชลบุรี (บางพระ) จังหวัดชลบุรี	408	

[5] ราคาประเมิน ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ประเมินโดย บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระ

(3) **อาคารพักอาศัยพร้อมที่ดิน บริเวณถนนรามอินทรา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพักอาศัยดังกล่าว**

ที่	ทรัพย์สิน	รายละเอียด	สถานที่ตั้ง	ขนาด/เนื้อที่	ราคาประเมิน (บาท)
1.	สิ่งปลูกสร้าง (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ)	อาคารชุดพักอาศัย	47 ถนนรามอินทรา ตำบลท่าแร้ง อำเภอบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร	อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 หลัง จำนวน 206 ห้อง และอาคาร Club House จำนวน 1 หลัง	302,600,000[6]
2.	ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 68247		เนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 14.2 ตารางวา	

(4) **อาคารพาณิชย์จำนวน 17 ยูนิต รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ดังกล่าว และที่ดินจำนวน 9 แปลง ณ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว**

(ก) **อาคารพาณิชย์จำนวน 17 ยูนิต รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ดังกล่าว**

ที่	ทรัพย์สิน	รายละเอียด	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ราคาประเมิน (บาท)
1.	สิ่งปลูกสร้าง	อาคารพาณิชย์	ถนนศรีเพ็ญ (ทล. 3446) บริเวณ กม.ที่ 1 ตำบลป่าไร่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว	อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 17 ยูนิต	46,598,000[7]
2.	ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 29493, 29494, 29496, 29506, 29509, 29517, 29527, 29530, 29532, 29533, 29534, 29535, 29536, 29538, 29539, 29545, และ 29546		เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 งาน 74.5 ตารางวา	

[6] ราคาประเมิน ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ประเมินโดย บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระ

[7] ราคาประเมิน ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ประเมินโดย บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระ

(ข) ที่ดินจำนวน 9 แปลง เนื้อที่รวม 17 ไร่ 1 งาน 59.4 ตารางวา

ที่	เลขที่เอกสารสิทธิ	เลขที่ดิน	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ตรว.)	ราคาประเมิน (บาท)[8]
1.	โฉนดที่ดินเลขที่ 28000	592	ตำบลป่าไร่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว	504.4	ราคาประเมินที่ดินทั้ง 9 แปลง มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 103,231,000 บาท
2.	โฉนดที่ดินเลขที่ 28001	593		299.2	
3.	โฉนดที่ดินเลขที่ 28003	588		1,225.2	
4.	โฉนดที่ดินเลขที่ 28004	589		32.6	
5.	โฉนดที่ดินเลขที่ 28006	591		2,226.2	
6.	โฉนดที่ดินเลขที่ 28795	907		158.8	
7.	โฉนดที่ดินเลขที่ 28796	908		1,893.8	
8.	โฉนดที่ดินเลขที่ 28797	909		62.3	
9.	โฉนดที่ดินเลขที่ 28798	910		556.9	

(5) หุ้นสามัญของนิติบุคคลจำนวน 4 นิติบุคคล ดังนี้

(ก) หุ้นสามัญของ NGH จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดของ NGH[9] โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	26 สิงหาคม 2557

[8] ราคาประเมิน ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ประเมินโดย บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระ

[9] ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 NGH มีหนี้เงินกู้ยืมจาก บริษัทฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้น 728,591,137.29 บาท (พร้อมดอกเบี้ย) โดยก่อนทำการซื้อขายหุ้นของ NGH แล้วเสร็จ NGH จะเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมกับบริษัทฯ จนครบถ้วน

ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว	1,000,000 บาท
จำนวนหุ้น	10,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ[10]

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายบุรินทร์ ภู่ศิริ	กรรมการ
2.	นายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด(มหาชน)	9,997	99.97	0	0
2.	นายบุรินทร์ ภู่ศิริ	2	0.02	0	0
3.	นายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา	1	0.01	0	0
4.	ผู้ซื้อ	0	0	10,000	100
รวม		10,000	100	10,000	100

นิติบุคคลอื่นที่ NGH ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

[10] ผู้ซื้อจะเปลี่ยนแปลงกรรมการทั้งหมดภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินเสร็จสิ้น

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	30 มิถุนายน 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	0.00	0.01	0.01	0.00
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการ	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	-0.10	-0.11	-0.30	-0.09
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	-0.10	-12.49	-17.23	-8.49
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	0.95	691.74	691.43	691.33
รวมหนี้สิน	0.05	703.32	720.24	728.63
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	0.90	-11.58	-28.81	-37.30

ทรัพย์สินที่สำคัญ

ที่ดินเปล่า	
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าจำนวน 25 แปลง ขนาด 137 ไร่ 1 งาน 73 ตารางวา
ที่ตั้ง	ติดถนนสายเลี่ยงเมืองนครราชสีมา–ขอนแก่น ตำบลหนองกระทุ่ม, หมื่นไวย, จอหอ อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน จำนวน 25 แปลง เลขที่ 4104, 4150, 4151, 4152, 4314, 4338, 4354, 8659, 9059, 34673, 40665, 43834, 97848, 97849, 113159, 145343, 278185, 278187, 278189, 278237, 278238, 278239, 278240, 278241 และ 278322
มูลค่าตามบัญชี	690,000,000 บาท
ราคาประเมิน	689,080,000 บาท[11]

(ข) หุ้นสามัญของ BMP จำนวน 7,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด หรือหุ้นทั้งหมดของ PC และ PHC[12] โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) BMP

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	BMP ดำเนินกิจการโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์สปา ผ่านการถือหุ้นใน PC และ PHC
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	8 ธันวาคม 2552
ทุนจดทะเบียน	700,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว	700,000,000 บาท
จำนวนหุ้น	7,000,000 หุ้น

[11] ราคาประเมิน ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ประเมินโดย บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระ

[12] บริษัทฯ อาจขายหุ้นสามัญของ BMP โดยตรงตามรายละเอียดในข้อ 3.2(5)(ข)(1)หรืออาจขายหุ้นของ PC และ PHC ตามรายละเอียดในข้อ 3.2(5)(ข(2) และ (3)

รายชื่อกรรมการ[13]

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายบุรินทร์ ภู่ศิริ	กรรมการ
2.	นายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ[14]	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด(มหาชน)	6,999,998	99.98	0	0
2.	นายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา	1	0.01	0	0
3.	นายบุรินทร์ ภู่ศิริ	1	0.01	0	0
4.	ผู้ซื้อ	0	0	7,000,000	100
รวม		7,000,000	100	7,000,000	100

นิติบุคคลอื่นที่ BMP ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

PC และ PHC (โปรดดูรายละเอียดของ PC และ PHC ในข้อ 3.2(5)(ข)(2) และ (3) ด้านล่างนี้)

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	30 มิถุนายน 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	78.26	66.68	61.72	28.02

[13] ผู้ซื้อจะเปลี่ยนแปลงกรรมการทั้งหมดภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินเสร็จสิ้น

[14] ในกรณีที่ผู้ซื้อเข้าซื้อหุ้นใน BMP โดยตรง

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	30 มิถุนายน 2560
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการ	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	77.33	66.40	61.32	27.91
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	-20.49	-14.58	-16.29	-10.64
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	1,719.95	1,704.68	1,678.37	1,662.46
รวมหนี้สิน	1,205.54	1,204.85	1,194.83	1,189.57
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	514.41	499.83	483.54	472.89

(2) PC

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ดำเนินกิจการโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	8 สิงหาคม 2546
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว	200,000,000 บาท
จำนวนหุ้น	2,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ[15]

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายบุรินทร์ ภู่ศิริ	กรรมการ
2.	นายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ[16]	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	199,998	99.98	0	0
2.	นายบุรินทร์ ภู่ศิริ	1	0.01	0	0
3.	นายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา	1	0.01	0	0
4.	ผู้ซื้อ	0	0	2,000,000	100
รวม		2,000,000	100	2,000,000	100

นิติบุคคลอื่นที่ PC ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

[15] ผู้ซื้อจะเปลี่ยนแปลงกรรมการทั้งหมดภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินเสร็จสิ้น

[16] ในกรณีที่ผู้ซื้อเข้าซื้อหุ้นใน PC และ PHC โดยตรง

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	30 มิถุนายน 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	26.40	26.40	26.61	13.20
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการ	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	11.03	11.28	11.47	5.71
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	-14.77	-14.53	-14.35	-7.09
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	547.08	558.68	570.27	576.05
รวมหนี้สิน	397.32	423.45	449.39	462.26
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	149.76	135.23	120.88	113.79

(3) PHC

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ดำเนินกิจการโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	23 มีนาคม 2533

ทุนจดทะเบียน	600,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว	600,000,000 บาท
จำนวนหุ้น	6,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ[17]

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายบุรินทร์ ภู่ศิริ	กรรมการ
2.	นายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ[18]	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	599,998	99.98	0	0
2.	นายบุรินทร์ ภู่ศิริ	1	0.01	0	0
3.	นายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา	1	0.01	0	0
4.	ผู้ซื้อ	0	0	6,000,000	100
รวม		6,000,000	100	6,000,000	100

นิติบุคคลอื่นที่ PHC ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

[17] ผู้ซื้อจะเปลี่ยนแปลงกรรมการทั้งหมดภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินเสร็จสิ้น

[18] ในกรณีที่ผู้ซื้อเข้าซื้อหุ้นใน PC และ PHC โดยตรง

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	30 มิถุนายน 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	268.92	274.13	300.43	165.55
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	161.47	113.74	110.10	64.86
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการ	7.96	31.43	33.27	21.12
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	8.04	-34.04	45.47	26.62
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	-41.78	-74.93	9.52	11.39
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	519.05	458.22	456.13	447.88
รวมหนี้สิน	975.72	989.82	978.21	958.58
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	-456.67	-531.60	-522.08	-510.70

ทรัพย์สินที่สำคัญ

โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์สปา	
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารโรงแรม จำนวน 84 ห้อง
ที่ตั้ง	ถนนเจริญประเทศ และถนนศรีดอนไชย ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน จำนวน 7 แปลง เป็นของ PC จำนวน 3 แปลง โฉนดเลขที่ 95664, 95665 และ 96357 และเป็นของ PHC จำนวน 4 แปลง โฉนดเลขที่ 659, 73687, 73688 และ 73690
มูลค่าตามบัญชี	644,358,006.97 บาท

ราคาประเมิน	1,274,600,000 บาท[19]
รายละเอียดโครงการ	PHC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ อาคารโรงแรม จำนวน 1 หลัง อาคารสูง 4 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 84 ห้อง พื้นที่อาคาร 8,268 ตารางเมตร ที่จอดรถ 24 คัน พื้นที่ 1,606 ตารางเมตร PC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์และพักอาศัย จำนวน 1 หลัง อาคารสูง 4 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พื้นที่ 7,336 ตารางเมตร ที่จอดรถ 71 คัน พื้นที่ 1,165 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2560 มีอัตราอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 73.47 และมีราคาห้องพักเฉลี่ยห้องละ 7,683 บาท

(ค) หุ้นสามัญของ MHG จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>ข้อมูลทั่วไป</u>

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาคอนโดมิเนียม โครงการอนันตรา เชียงใหม่ เซอร์วิส สวีทส์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99 อาคารเบอร์ลี่ยุคเกอร์ ชั้นที่ 16 ซอยรูเบีย ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
วันที่ก่อตั้งบริษัท	8 สิงหาคม 2557
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว	100,000,000 บาท
จำนวนหุ้น	10,000,000 หุ้น

[19] ราคาประเมิน ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2560 ประเมินโดย บริษัท เวลท์ แอพไพรซัล จำกัด ผู้ประเมินอิสระ

รายชื่อกรรมการ[20]

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายเอ็มมานูเอล จู๊ด ดิลิปรัจ ราชากาเรีย	กรรมการ
2.	นายสตีเฟ่น แอนดรูว์ ฮอยนาสกี้	กรรมการ
3.	นายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา	กรรมการ
4.	นายบุรินทร์ ภู่ศิริ	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท หัวหิน รีซอร์ท จำกัด	5,000,000	50	5,000,000	50
2.	นายวีระวรรธน์ วรรธนัจริยา	1	0.01	0	0
3.	นายบุรินทร์ ภู่ศิริ	2	0.02	0	0
4.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	4,999,997	49.97	0	0
5.	ผู้ซื้อ	0	0	5,000,000	50
รวม		10,000,000	100	10,000,000	100

นิติบุคคลอื่นที่ MHG ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

[20] ผู้ซื้อจะเปลี่ยนแปลงกรรมการทั้งหมดภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินเสร็จสิ้น

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	30 มิถุนายน 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	0.08	0.12	337.97	102.46
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	0.00	0.00	285.44	89.48
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการ	3.22	4.37	8.55	0.16
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	-3.68	-5.12	27.75	4.94
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	-3.68	-5.12	20.30	0.18
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	210.90	487.81	379.95	281.04
รวมหนี้สิน	114.58	396.62	268.46	169.37
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	96.32	91.19	111.49	111.67

ทรัพย์สินที่สำคัญ

อนันตรา เชียงใหม่ เซอร์วิส สวีทส์	
ลักษณะทรัพย์สิน	คอนโดพักอาศัย จำนวน 7 ชั้น
ที่ตั้ง	ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เลขที่ 2230, 2234 และ 2235
มูลค่าตามบัญชี	220,366,603 บาท
ราคาประเมิน	111,490,000 บาท[21]

[21] ราคาประเมิน ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2560 ประเมินโดย บริษัท เวลท์ พลัส แอ็ดไวเซอรี่ จำกัด ผู้ประเมินอิสระ โดยประเมินตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน MHG

รายละเอียดโครงการ	อาคารชุด โครงการอนันตรา เชียงใหม่ เซอร์วิส สวีทส์ ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 1 ไร่ 33 ตารางวา เป็นอาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวม 44 ยูนิต และห้องชุดเพื่อการพาณิยช์ จำนวน 1 ห้อง มูลค่าโครงการประมาณ 720 ล้านบาท จำนวนที่จำหน่ายได้แล้ว 28 ยูนิต

(ง) หุ้นสามัญของ KB จำนวน 8,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดของ KB[22] โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ดำเนินกิจการโรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	999 หมู่ที่ 4 ถนนประชาสโมสร ต.ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น
วันที่ก่อตั้งบริษัท	24 กรกฎาคม 2551
ทุนจดทะเบียน	800,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว	800,000,000 บาท
จำนวนหุ้น	8,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ[23]

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายบุรินทร์ ภู่ศิริ	กรรมการ
2.	นายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา	กรรมการ
3.	นายวรพจน์ จรรย์โกมล	กรรมการ

[22] ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 KB มีหนี้เงินกู้ยืมจากบริษัทฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,524,006,786.14 บาท (พร้อมดอกเบี้ย) โดยก่อนทำการซื้อขายหุ้นของ KB แล้วเสร็จ KB จะเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมกับบริษัทฯ จนครบถ้วน

[23] ผู้ซื้อจะเปลี่ยนแปลงกรรมการทั้งหมดภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินเสร็จสิ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อ	ก่อนเข้าทำรายการ		ภายหลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	7,999,998	99.98	0	0
2.	นายวีระวรรธน์ วรรธนัจริยา	1	0.01	0	0
3.	นายบุรินทร์ ภู่ศิริ	1	0.01	0	0
4.	ผู้ซื้อ	0	0	8,000,000	100
รวม		8,000,000	100	8,000,000	100

นิติบุคคลอื่นที่ KB ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

-ไม่มี-

สรุปงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	30 มิถุนายน 2560
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	169.95	158.90	156.54	83.20
ต้นทุนในการประกอบกิจการ	96.18	73.95	75.45	36.64
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการ	12.08	12.66	12.97	8.68
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	-64.90	-47.74	-75.68	-23.93
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	-149.57	-113.15	-110.91	-41.66
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
รวมสินทรัพย์	1,825.63	1,777.41	1,702.79	1,681.77
รวมหนี้สิน	1,430.57	1,495.51	1,531.79	1,552.43

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	งวดปีบัญชี			งวดไตรมาส
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	30 มิถุนายน 2560
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	395.06	281.91	171.00	129.34

ทรัพย์สินที่สำคัญ

โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์	
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารโรงแรม จำนวน 196 ห้อง และอาคาร Convention Centre 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ที่ตั้ง	เลขที่ 999 หมู่ 4 ติดถนนประชาสโมสร (ทล.209) ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน จำนวน 42 โฉนด เลขที่ 9701, 26884, 26885, 26886, 26887, 26888, 26889, 26890, 26891, 26892, 26893, 26894, 26895, 26896, 26897, 26898, 26899, 26900, 26901, 26902, 26903, 26904, 26905, 26906, 26907, 26908, 26909, 26910, 26911, 26912, 26913, 26914, 26915, 26916, 26917, 26918, 55877, 56864, 61251, 86391, 183753 และ 256074
มูลค่าตามบัญชี	1,652,580,097.21 บาท
ราคาประเมิน	840,300,000 บาท[24]
รายละเอียดโครงการ	อาคารโรงแรม จำนวน 1 หลัง อาคารสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 196 ห้อง พื้นที่จอดรถ 162 คัน พื้นที่อาคารโรงแรมรวมทั้งสิ้นประมาณ 28,498 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยอาคาร Convention Centre ประมาณ 6,611 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2560 มีอัตราอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ70.03 และมีราคาห้องพักเฉลี่ยห้องละ 1,310 บาท

[24] ราคาประเมิน ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2560 ประเมินโดย บริษัท เวลท์ แอพไพรซัล จำกัด ผู้ประเมินอิสระ

4. **การคำนวณขนาดของรายการ**

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	NTA ของกิจการที่ทำรายการ x สัดส่วนที่จำหน่ายไป / NTA ของบริษัทฯ = (686,431,000 x 100%) / 16,600,604,000	ร้อยละ 4.13
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิของบริษัทที่ขาย x สัดส่วนที่จำหน่ายไป / กำไรสุทธิของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุน
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	จำนวนเงินที่จ่ายหรือได้รับตามสัดส่วน / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ = 4,139,617,188.28 / 41,079,613,000	ร้อยละ 10.08
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ / จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว *ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากมิได้เป็นการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าทรัพย์สิน*	

ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.08 แต่จะไม่ถึงร้อยละ 50 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560) โดยในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่น

ดังนั้น ในการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน บริษัทฯ จึงไม่ต้องขออนุมัติเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและไม่ต้องมีการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากคณะกรรมการเห็นว่าธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินถึง 8 รายการ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญของแผนการปรับโครงสร้างทางธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะมีการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดอยู่แล้ว จึงเห็นควรให้นำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติไปในคราวเดียวกัน ในวันที่ 4 มกราคม 2561 โดยบริษัทฯ จะจัดส่งสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ เนื่องจากในการพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ ไม่ได้มีการจัดเตรียมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวจึงไม่ถือว่าเป็นรายการที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ทำให้บริษัทฯ ต้องนำขนาดรายการธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินไปคำนวณรวมกับขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นของบริษัทฯ ในอนาคต

5. **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

(ก) มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน (รวมราคาขายและภาระหนี้ของ BMP) จะไม่น้อยกว่า 4,139,617,188.28 บาท

(ข) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

ผู้ซื้อและบริษัทฯ จะตกลงกำหนดราคาขายร่วมกัน โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ

6. **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

(ก) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 มีมติอนุมัติและบริษัทฯ และผู้ซื้อได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินและเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินเสร็จสิ้นลงทุกข้อ

(ข) วิธีการชำระค่าตอบแทน

ผู้ซื้อจะชำระราคาขายทั้งจำนวนเป็นเงินสดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

7. **แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน**

บริษัทฯ มีแผนจะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ไปใช้ในการชำระหนี้ของบริษัทฯ ซึ่งอาจรวมถึงหนี้ที่รับโอนจาก UE ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 1) รวมทั้ง นำเงินที่ได้รับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

8. **ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ**

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่จำหน่ายส่วนใหญ่มีผลประกอบการขาดทุน หรือมีศักยภาพไม่สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาของบริษัทฯ หรือเป็นทรัพย์สินที่ต้องใช้เงินลงทุนปรับปรุงเป็นจำนวนมากในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น การจำหน่ายทรัพย์สินออกไปน่าจะเป็นทางเลือกที่เหมาะสม เพราะจะลดภาระในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวและทำให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนที่สามารถนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ และชำระหนี้เพื่อลดภาระทางการเงินของบริษัทฯ

9. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ**

คณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์เห็นชอบเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติธุรกรรมจำหน่ายสินทรัพย์ โดยพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายสินทรัพย์มีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ เนื่องจากธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินจะช่วยลดภาระในการดูแลทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ และทำให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนที่สามารถนำไปใช้ในการชำระหนี้ของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยลดภาระทางการเงินของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ราคาขายทรัพย์สินยังเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

10. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 9 ข้างต้น**

ไม่มีคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการของบริษัทฯ ที่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทข้างต้น