

วันที่ 16 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง การเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 50 ในบริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด
และการเข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องตามตั๋วสัญญาใช้เงิน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนให้ทราบว่า บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด (“Prime-A”) จาก บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“U City”) จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดใน Prime-A (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ U City ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน) และได้เข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องตามตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดย Prime-A จำนวน 801,024,781.10 บาท (มูลค่าหนี้รวมดอกเบี้ย ณ วันซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จ) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของมูลหนี้ทั้งหมดตามตั๋วสัญญาใช้เงินใน Prime-A โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : 15 พฤศจิกายน 2560

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์

ผู้ขาย : บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

ผู้ซื้อ : บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกิจนี้จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญใน Prime-A จาก U City จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดใน Prime-A นอกจากนี้ เนื่องจาก U City ได้ให้ Prime-A กู้ยืมเงิน โดย Prime-A ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 11 ฉบับ เป็นจำนวนรวม 1,602,049,562.19 บาท (เงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ณ วันซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จ) ให้แก่ U City ซึ่งบริษัทฯ ได้รับโอนสิทธิเรียกร้องตามตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าว จาก U City เป็นจำนวน 801,024,781.10 บาท (มูลค่าหนี้รวมดอกเบี้ย ณ วันซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จ) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของมูลหนี้ทั้งหมดตามตั๋วสัญญาใช้เงินใน Prime-A (การซื้อหุ้นและการรับโอนสิทธิเรียกร้อง รวมเรียกว่า “ธุรกรรมการซื้อขายหุ้น”) ทั้งนี้ ผลตอบแทนสำหรับธุรกรรมการซื้อขายหุ้นในครั้งนี้ มีมูลค่ารวมเท่ากับ 836,975,472.74 บาท แบ่งออกเป็นราคาซื้อขายหุ้น จำนวน 35,950,691.64 บาท และมูลค่าการโอนสิทธิเรียกร้องในตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 801,024,781.10 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ กับ U City (ทั้งนี้ มูลค่าทางบัญชี (Book Value) ของ Prime-A ที่ปรากฏตามงบการเงินรวมของ U City ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีมูลค่าเท่ากับ 1,533,455,244 บาท)



ทั้งนี้ เมื่อธุรกรรมการซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2560 โครงการการถือหุ้น และกรรมการใน Prime-A จะเป็นดังนี้

โครงการการถือหุ้นใน Prime-A : (1) บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นจำนวน 50,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50
(2) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นจำนวน 50,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50

รายชื่อกรรมการ : กลุ่ม ก. ได้แก่ (1) นายวรพจน์ จรรย์โกมล และ
(2) นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์

กลุ่ม ข. ได้แก่ (1) นายอุทัย อุทัยแสงสุข และ
(2) นายนพพร บุญถนอม

อำนาจกรรมการ : ให้กรรมการ กลุ่ม ก. หนึ่งคน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการ กลุ่ม ข. หนึ่งคน รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ชื่อบริษัท : บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด ("Prime-A"),

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

5. การคำนวณขนาดรายการ

ธุรกรรมการซื้อขายหุ้นนี้ ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามนัยแห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยเมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัท ที่ได้รับการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ธุรกรรมการซื้อขายหุ้นจะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.08 ซึ่งเป็นการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ให้ผลลัพธ์สูงสุด และเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทที่เกิดขึ้นทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัท จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินรวมทั้งสิ้นเท่ากับประมาณร้อยละ 4.61

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวันจักร์ บุรณศิริ)

กรรมการ

และ ประธานผู้บริหารสายงานการเงินและสนับสนุนธุรกิจ