

หนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557



Univentures

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

วันอังคารที่ 9 ธันวาคม 2557 เวลา 10.00 น.

ณ ห้องประชุม ชั้น 8 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

สารบัญ

	หน้า
หนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2557	3-9
 เอกสารแนบหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2557	
เอกสารแนบ 1 สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 35/2557 วันที่ 21 เมษายน 2557	10-28
เอกสารแนบ 2 สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) กรณีการซื้อหุ้นของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	29-43
เอกสารแนบ 3 สารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) กรณีการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	44-72
เอกสารแนบ 4 รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน 1. การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กรณีบริษัทและบริษัทย่อยเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า 2. การได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีบริษัทย่อยเข้าซื้อหุ้นของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	ตามแนบ
เอกสารแนบ 5 ประวัติกรรมการเพื่อพิจารณาเป็นผู้รับมอบฉันทะ	73-75
เอกสารแนบ 6 เอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม วิธีการมอบฉันทะ การลงคะแนน และการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้น	76-78
เอกสารแนบ 7 ข้อบังคับของบริษัทเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น	79-80
เอกสารแนบ 8 แผนที่สถานที่จัดประชุม	81
เอกสารแนบ 9 หนังสือมอบฉันทะ (ขอแนะนำให้ใช้แบบ ข. และโปรดนำมาแสดงในวันประชุม) ■ แบบ ก. ■ แบบ ข. ■ แบบ ค. (กรุณาดาวน์โหลดจากเว็บไซต์บริษัท (www.univentures.co.th))	ตามแนบ

หมายเหตุ : ผู้ถือหุ้นสามารถเรียกดูหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบในเว็บไซต์บริษัท www.univentures.co.th ได้ตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2557

ที่ ยว. 055/2557

ทะเบียนเลขที่ 0107539001030

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2557

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

หนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557

ด้วยคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีมติที่จะจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ในวันอังคารที่ 9 ธันวาคม 2557 เวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 8 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 เมื่อวันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2557

วัตถุประสงค์และเหตุผล การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 (ครั้งที่ 35/2557) ที่ได้จัดขึ้นในวันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2557 และได้มีการจัดทำรายงานการประชุมส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท www.univentures.co.th แล้ว โดยมีรายละเอียดตามสำเนารายงานการประชุมปรากฏตามเอกสารแนบ 1

ความเห็นคณะกรรมการ เห็นควรเสนอรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 (ครั้งที่ 35/2557) ที่ได้จัดขึ้นในวันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2557 ให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมครั้งดังกล่าว ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่าได้มีการบันทึกรายงานไว้อย่างถูกต้องแล้ว

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติให้บริษัทจำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (“ทรัสต์”) โดยในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมกรให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท

วัตถุประสงค์และเหตุผล บริษัทมีความประสงค์จะเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ โดยในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมกรให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ (“REIT Transaction”) ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท

ทั้งนี้ รายการให้เช่าช่วง ให้เช่า และจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนด และเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และยังคงอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) เงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาให้เช่าช่วงทรัพย์สิน สัญญาเช่า สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้องระหว่างบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด กับทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์สำเร็จครบถ้วน
- 2) บริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและได้รับความเห็นชอบให้จัดการทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 3) มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
- 4) มีการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นทรัสต์

รายละเอียดของรายการให้เช่าช่วง ให้เช่า และจำหน่ายทรัพย์สินปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทกรณีการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (เอกสารแนบ 3)

สำหรับรายการให้เช่าช่วง ให้เช่า และจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทดังกล่าวและรายการให้เช่าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) (ตามรายละเอียดในวาระที่ 3) ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700.00 ล้านบาท และไม่ต่ำกว่า 5,500.00 ล้านบาท ตามลำดับ ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ทั้งนี้ ในการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีขนาดรายการสูงสุดคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.84 และไม่ต่ำกว่าร้อยละ 24.12 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามลำดับ

อย่างไรก็ดี เนื่องจากมูลค่าในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัทและ GOLD ข้างต้น เป็นมูลค่าขั้นต่ำซึ่งมูลค่าสุดท้ายในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวแก่ทรัสต์จะขึ้นอยู่กับการตกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องและสภาวะของตลาดในขณะนั้น ดังนั้น บริษัทจึงประสงค์จะขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

ในการนี้ เพื่อเป็นการสนับสนุนการเข้าทำ REIT Transaction ดังรายละเอียดข้างต้น รวมถึงเพื่อบริหารจัดการทรัสต์และการดำเนินธุรกิจ และทรัพย์สินของทรัสต์ ที่ประชุมคณะกรรมการจึงพิจารณาเห็นชอบการจัดตั้งบริษัทเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบจะเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยรายละเอียดของบริษัท มีดังนี้

- 1) ชื่อบริษัท: มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารและ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายคณะกรรมการบริหารเป็นผู้กำหนด
- 2) ทุนจดทะเบียน: ไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท

- 3) ผู้ถือหุ้น: บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99
- 4) กรรมการ: มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารและ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร เป็นผู้แต่งตั้ง

นอกจากนี้ เพื่อให้การดำเนินการข้างต้นสำเร็จไปได้ด้วยดี ที่ประชุมคณะกรรมการเห็นควรมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารเป็นผู้มีอำนาจในดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการกำหนดข้อกำหนดและเงื่อนไข และรายละเอียดใดๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเข้าทำ REIT Transaction การขายทรัพย์สิน การให้เช่าทรัพย์สิน การให้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการทำรายการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการแก้ไขรายละเอียด และมูลค่าของธุรกรรมที่เข้าทำกับทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ และคู่สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การเจรจาต่อรอง การเข้าทำสัญญา การลงนามในเอกสาร สัญญา คำขออนุญาต และหรือเอกสารหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมข้างต้น ตลอดจนการยื่นเอกสารการขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และรับทราบความยินยอมใดๆ จากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ โดยในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสมและจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติให้ GOLD เข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์และธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท

วัตถุประสงค์และเหตุผล GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ โดยในการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ดังกล่าว บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด (“นอร์ท สแควร์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ (“REIT Transaction”) ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท

การเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ของ GOLD และธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของนอร์ท สแควร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ทั้งนี้ รายการให้เช่าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดและ

เงื่อนไขของสัญญาให้เข้าช่วงทรัพย์สินและสัญญาโอนทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ซึ่ง นอร์ท สาร จะเข้าตกลงเพื่อประโยชน์ในการเข้าทำสัญญาดังกล่าว

รายละเอียดของรายการให้เข้าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทกรณีการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (เอกสารแนบ 3)

(โปรดพิจารณามูลค่ารายการและการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในวาระที่ 2)

ความเห็นคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ของ GOLD และธุรกรรมการให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของ นอร์ท สาร ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ โดยคณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสมและจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติให้ GOLD เข้าทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท

วัตถุประสงค์และเหตุผล GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ หรือคิดเป็นเงินลงทุนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท

ทั้งนี้ การพิจารณาดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่กำหนดให้เมื่อบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทในฐานะที่เป็นบริษัทแม่จะต้องดำเนินการเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

นอกจากนี้ เงื่อนไขในการทำธุรกรรมต่างๆ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาจองซื้อหน่วยทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ ธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
- 2) มีการจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นทรัสต์

รายละเอียดของธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์โดย GOLD ปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทกรณีการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (เอกสารแนบ 3)

(โปรดพิจารณามูลค่ารายการและการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในวาระที่ 5)

ความเห็นคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้ GOLD เข้าทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสมและจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติให้ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดินจำกัด (มหาชน) ("KLAND") จำนวน 1,780,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้ GOLD ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND และทำให้ GOLD มีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทและเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

วัตถุประสงค์และเหตุผล GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KLAND จำนวน 1,780,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้ GOLD ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND และทำให้ GOLD มีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาทจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND โดยการซื้อหุ้น KLAND ในครั้งนี้ จะเป็นการเข้าซื้อเฉพาะในส่วนอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทและเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

อนึ่ง การเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND โดย GOLD ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ เมื่อคำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัท มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 45.49 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท (อ้างอิงจากงบการเงิน KLAND ณ 30 มิถุนายน 2557 เฉพาะในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ และการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขายที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2557)

ทั้งนี้ เมื่อรวมขนาดรายการซื้อหุ้นสามัญ KLAND ของ GOLD กับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ การลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงาน FYI CENTER ของ GOLD ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 14.07 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งนี้อนุมัติรายการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการทรัสต์ (ตามรายละเอียดในวาระที่ 2) ที่มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 0.04 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และที่จะขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเรื่องธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์โดย GOLD (ตามรายละเอียดในวาระที่ 4) ซึ่งจะมีเงินลงทุนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนร้อยละ 13.15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย (การคำนวณขนาดรายการของการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ของทรัสต์) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดจะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 45.49 ตามเกณฑ์

มูลค่าของสินทรัพย์ ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50

นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นที่จะขายหุ้นสามัญ KLAND ให้แก่ GOLD บางราย ได้แก่ บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี เรียล เอสเตท จำกัด (“SMJC”) และบริษัทในกลุ่ม SMJC หรือบริษัท เฟรเซอร์ (ไทยแลนด์) ฟิฟตี้ แอลทีดี (“FTPL”) (กรณี FTPL มีความประสงค์ที่จะขายหุ้นสามัญ KLAND ให้แก่ GOLD) เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GOLD และบริษัทเป็นเหตุให้การซื้อหุ้นสามัญ KLAND จาก SMJC บริษัทในกลุ่ม SMJC และ FTPL ซึ่งมีมูลค่ารายการรวมเท่ากับ 2,840 ล้านบาท เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการเกี่ยวโยงเท่ากับร้อยละ 41.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557

ทั้งนี้ เมื่อรวมขนาดรายการซื้อหุ้นสามัญ KLAND กับรายการเกี่ยวโยงอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ซึ่งเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.019 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ รายการเกี่ยวโยงกันทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 41.49 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ

รายละเอียดของรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND โดย GOLD ปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทกรณีการซื้อหุ้นของ KLAND (เอกสารแนบ 2)

ในการเข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ดังกล่าวข้างต้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้อง

- 1) จัดทำรายงาน และเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ
- 3) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว และส่งความเห็นดังกล่าวให้กับตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นทราบด้วย

ความเห็นคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KLAND จำนวน 1,780,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้ GOLD ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND และทำให้ GOLD มีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาทจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทและเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสมและจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย อันได้แก่ บริษัท อเดลฟอส จำกัด ซึ่งถือหุ้นบริษัทจำนวน 1,262,010,305 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 66.01 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

บริษัทขอแจ้งให้ทราบว่าบริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ในวันพุธที่ 29 ตุลาคม 2557 และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันพฤหัสบดีที่ 30 ตุลาคม 2557

ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมและออกเสียงเพื่อลงคะแนนในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 2557 คือผู้ถือหุ้นซึ่งมีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันพฤหัสบดีที่ 30 ตุลาคม 2557

บริษัทจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านเข้าร่วมประชุมโดยพร้อมเพรียงกันตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว หากผู้ถือหุ้นท่านใดรวมถึงผู้ถือหุ้นสถาบันประสงค์จะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โปรดกรอกข้อความ และลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะที่แนบมานี้และยื่นต่อเลขานุการบริษัทก่อนเริ่มการประชุม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)



(นายวรวรรต ศรีสุอาน)
กรรมการผู้จัดการใหญ่