

**นโยบายการประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
และ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)**

เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (บีทีเอส กรุ๊ป หรือ บริษัทฯ) และ ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (ยู ซิตี้) ได้กำหนดนโยบายการประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ โดยตลอดระยะเวลาที่บริษัทฯ ถือหุ้นใน ยู ซิตี้ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ ยู ซิตี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขันหรือทับซ้อน หรือนำจะแข่งขันหรือนำจะทับซ้อนกับธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ของ ยู ซิตี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยังคงสามารถประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้

- (ก) ธุรกิจค้าที่ดินและเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตราบเท่าที่การดำเนินการดังกล่าวมิใช่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- (ข) การเช่าลงทุนในหลักทรัพย์ของนิติบุคคลอื่นที่ประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และบริษัทฯ ไม่มีอำนาจควบคุมในนิติบุคคลนั้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการถือหุ้นในนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ก่อนวันที่โอนกิจการ

อนึ่ง ในกรณีที่ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน บริษัทฯ และ ยู ซิตี้ สนใจซื้อหรือลงทุนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ตัวแทนของบริษัทฯ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ ยู ซิตี้ จะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของ ยู ซิตี้

นอกจากนี้ เนื่องจากภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการโอนกิจการทั้งหมด บริษัทฯ จะยังคงถือครองอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองและผ่านบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทฯ และ ยู ซิตี้ ภายหลังจากการเข้าทำธุรกรรมการโอนกิจการทั้งหมดและตลอดระยะเวลาที่บริษัทฯ ถือหุ้นใน ยู ซิตี้ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ ยู ซิตี้ บริษัทฯ ตกลงให้ ROFR และ Call Option (ดังรายละเอียดที่ปรากฏตามข้อ (1) และข้อ (2) ด้านล่างนี้ตามลำดับ) สำหรับที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมถึงหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบันและที่จะได้มาในอนาคตแก่ ยู ซิตี้ และตกลงให้สิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ หรือของบริษัทฯ ย่อยของบริษัทฯ เฉพาะที่ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่ ยู ซิตี้ ภายใต้อุทธกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด (ดังรายละเอียดปรากฏตามข้อ 3 (ก)) และสิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบันหรือที่จะได้มาในอนาคต รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่ ยู ซิตี้ ภายใต้อุทธกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดซึ่งมีไว้เพื่อขายหรือให้เช่า (ดังรายละเอียดปรากฏตามข้อ 3

(ข) โดย ยู ซิตี้ มีสิทธิเลือกใช้สิทธิดังกล่าวตามความเหมาะสมและดุลยพินิจของ ยู ซิตี้ ทั้งนี้ สิทธิทั้ง 3 ลักษณะที่บริษัทฯ ตกลงให้แก่ ยู ซิตี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง บริษัทฯ และ ยู ซิตี้ มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้

(1) สิทธิในการซื้อหรือเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ และสิทธิในการซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ก่อนบุคคลภายนอก (Right of First Refusal: "ROFR")

ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีความประสงค์จะ (ก) ขายหรือให้เช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ขายหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน หรือที่จะได้มาในอนาคตให้แก่บุคคลภายนอก บริษัทฯ ตกลงให้หรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องให้สิทธิแก่ ยู ซิตี้ และ/หรือบริษัทย่อยของ ยู ซิตี้ ซื้อหรือเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือซื้อหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ภายใต้เงื่อนไขและราคาที่ไม่น้อยไปกว่าข้อเสนอที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเสนอแก่บุคคลภายนอก

อนึ่ง ให้ ROFR สำหรับ (ก) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่ U City ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด)

(2) สิทธิในการซื้อหรือเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิในการซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างในลักษณะ Call Option ("Call Option")

ในกรณีที่ ยู ซิตี้ และ/หรือบริษัทย่อยของ ยู ซิตี้ ประสงค์จะ (ก) ซื้อหรือเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน หรือที่จะได้มาในอนาคต บริษัทฯ ตกลงขายหรือให้เช่า หรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องขายหรือให้เช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือขายหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ ยู ซิตี้ และ/หรือบริษัทย่อยของ ยู ซิตี้ ในราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ที่บริษัทฯ และ ยู ซิตี้ ร่วมกันแต่งตั้ง และในกรณีที่ ยู ซิตี้ และบริษัทฯ ไม่สามารถตกลงร่วมกันแต่งตั้งผู้ประเมินอิสระได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ ยู ซิตี้ ได้ใช้สิทธิ Call Option ให้ ยู ซิตี้ และบริษัทฯ แต่งตั้งผู้ประเมินอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายละ 1 ราย เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินราคายุติธรรม โดยให้ราคายุติธรรมเท่ากับราคาเฉลี่ยของราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายดังกล่าว ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการใช้สิทธิ Call Option ของ ยู ซิตี้ จะต้องเกิดขึ้นก่อนที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะได้รับข้อเสนอซื้อหรือเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือข้อเสนอซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลภายนอก เช่น หากบริษัทฯ ได้รับข้อเสนอซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกในราคาเสนอซื้อที่สูงกว่าราคาประเมิน และได้มีหนังสือสอบถาม ยู ซิตี้ ว่ามีความประสงค์จะใช้ ROFR ตามข้อ 1. ข้างต้นหรือไม่ ในกรณีดังกล่าว ยู ซิตี้ จะสามารถใช้สิทธิซื้อที่ดินดังกล่าวได้ตาม ROFR เท่านั้น โดยไม่สามารถใช้ Call Option เพื่อซื้อที่ดินที่เสนอขายในราคาประเมินในกรณีดังกล่าวได้

อนึ่ง ให้ Call Option สำหรับ (ก) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ชื่อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะที่บริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่ U City ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด)

ในกรณีนี้ที่บริษัท และ ยู ซิตี้ ไม่สามารถตกลงร่วมกันแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ ยู ซิตี้ ได้ใช้สิทธิ Call Option ให้บริษัท และ ยู ซิตี้ แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายละ 1 แห่งเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินราคายุติธรรม โดยให้ราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องนั้นมีมูลค่าเท่ากับราคาเฉลี่ยของราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 แห่งดังกล่าว

(3) สิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินภายใต้สัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน (Property Management Agreement) และสิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Agency Agreement)

(ก) สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (และไม่ได้จำหน่ายให้แก่ ยู ซิตี้ ภายใต้ธุรกรรมการโอนกิจการทั้งหมด) บริษัท ตกลงจะแต่งตั้งหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องแต่งตั้งให้ ยู ซิตี้ และ/หรือบริษัทย่อยของ ยู ซิตี้ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยบริษัท หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สินกับ ยู ซิตี้ และ/หรือบริษัทย่อยของ ยู ซิตี้ โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่มีลักษณะทางการค้าปกติทั่วไปเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (Arm's Length Basis)

(ข) สำหรับที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่บริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบันหรือที่จะได้มาในอนาคต รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (และไม่ได้จำหน่ายให้แก่ ยู ซิตี้ ภายใต้ธุรกรรมการโอนกิจการทั้งหมด) ซึ่งมีไว้เพื่อขายหรือให้เช่าบริษัท ตกลงจะแต่งตั้งหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องแต่งตั้งให้ ยู ซิตี้ และ/หรือบริษัทย่อยของ ยู ซิตี้ ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยบริษัท หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์กับ ยู ซิตี้ และ/หรือบริษัทย่อยของ ยู ซิตี้ โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่มีลักษณะทางการค้าปกติทั่วไปเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (Arm's Length Basis)

อนึ่ง ให้สิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่ ยู ซิตี้ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด)

อย่างไรก็ตาม ในกรณีนี้ที่ (ก) ยู ซิตี้ ปฏิเสธการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น หรือ (ข) ยู ซิตี้ และ/หรือบริษัทย่อยของ ยู ซิตี้ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาจ้างบริหาร

ทรัพย์สินหรือสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) อันเป็นเหตุให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้อง
เลิกสัญญาดังกล่าว บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้อง มีสิทธิในการบริหาร และ/หรือขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
ดังกล่าวด้วยตนเอง และ/หรือแต่งตั้งให้บุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารทรัพย์สินหรือเป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่า
อสังหาริมทรัพย์ของตนได้ (แล้วแต่กรณี)