



ที่ U.SET 020/2561

20 เมษายน 2561

เรื่อง การเข้าลงทุนในกิจการโรงแรม ณ เมืองบราติสลาวา ประเทศสโลวาเกีย

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ชื่อ VHE Bratislava Real Estate s.r.o. (“VBRE”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่โดยบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดผ่าน Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 100) เพื่อใช้เข้าซื้อกิจการและถือครองที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม Vienna House Easy Chopin Bratislava (“Vienna House Easy Bratislava”)

บริษัทฯ ขอแจ้งให้ทราบว่าเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2561 VBRE ได้ทำการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์กิจการโรงแรม Vienna House Easy Bratislava อันเป็นการบรรลุเงื่อนไขบังคับก่อนจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินกับบริษัท Hotel AVION s.r.o. (“ผู้ขาย”) โดยการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ทำให้ VBRE ได้มาซึ่งอาคารโรงแรมสูง 6 ชั้น จำนวนห้องพัก 176 ห้อง ราคาซื้อขายเท่ากับ 8,888,605.60 ยูโร (หรือประมาณ 346,566,732.34 บาท<sup>1</sup>) (“ธุรกรรม”) โดยมีขนาดรายการของธุรกรรมเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์สูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.87 จึงเป็นรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัท ไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินต่อตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547<sup>2</sup>

<sup>1</sup> อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินสกุลเงินยูโรเทียบกับเงินสกุลบาทตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 19 เมษายน 2561 ซึ่ง 1 ยูโร มีมูลค่าเท่ากับ 38.99 บาท)

<sup>2</sup> ทั้งนี้ ระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นๆ รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,373,050 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการรวมร้อยละ 0.003 ตามที่ได้มีการแจ้งสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2561

อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เห็นควรแจ้งข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว และรายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มาดังนี้

1) **วันที่เข้าทำธุรกรรม**

19 เมษายน 2561 (“วันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย”)

2) **คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ**

ผู้ซื้อ : VHE Bratislava Real Estate s.r.o. (“VBRE”) (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3)

ผู้ขาย : Hotel AVION s.r.o.<sup>3</sup>

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัทฯ อันจะทำให้ธุรกรรมเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

3). **ลักษณะทั่วไปของรายการ**

**รายละเอียดทรัพย์สิน**

ชื่ออาคาร : โรงแรม Vienna House Easy Chopin Bratislava

ที่ตั้งอาคาร : 

- อยู่ใกล้กับสนามบินนานาชาติบราติสลาวา ซึ่งเดินทางประมาณ 15 นาที ถึงกลางเมืองบราติสลาวา
- อยู่ห่างจากกรุงบูดาเปสต์ ประเทศฮังการี ประมาณ 200 กิโลเมตร และ
- อยู่ห่างจากกรุงปราก สาธารณรัฐเช็ก ประมาณ 320 กิโลเมตร

จำนวนห้องพัก : 176 ห้อง

พื้นที่ใช้สอย : 8,210 ตารางเมตร

---

<sup>3</sup> Hotel AVION s.r.o. ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดย Strabag Real Estate GmbH ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายออสเตรีย และมี STRABAG SE AG ถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 94.8 และ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน DCI Immo GmbH ในสัดส่วนร้อยละ 5.2 ทั้งนี้ STRABAG SE AG เป็นบริษัทมหาชนจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายออสเตรีย และเป็นบริษัทมหาชนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ออสเตรีย

เจ้าของกรรมสิทธิ์ : VHE Bratislava Real Estate s.r.o. (“VBRE”)

การบริหารจัดการ  
ทรัพย์สิน : VBRE จะเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่ VHE Bratislava s.r.o. (“ผู้เช่า”)  
โดยผู้เช่าจะว่าจ้าง Vienna International Hotelmanagement AG บริหาร  
จัดการ

### ข้อตกลงเกี่ยวกับการซื้อขายอาคารโรงแรม

ราคาซื้อขาย : 8,888,605.60 ยูโร (หรือประมาณ 346,566,732.34 บาท) ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาโดยคำนวณจากประมาณการรายได้และราคาตลาดที่เหมาะสม

### รายละเอียดของบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นเพื่อเข้าซื้อทรัพย์สิน

ชื่อบริษัท : VHE Bratislava Real Estate s.r.o

ที่ตั้งสำนักงาน : Galvaniho 28, 821 04 Bratislava

จดทะเบียนจัดตั้งภายใต้ : สาธารณรัฐสโลวาเกีย

กฎหมาย

ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในทรัพย์สิน

ทุนจดทะเบียน : 5,000 ยูโร (หรือประมาณ 196,900 บาท)

จำนวนหุ้นทั้งหมด : 2 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ : -

ทุนชำระแล้ว : 5,000 ยูโร (หรือประมาณ 196,900 บาท)

โครงสร้างการถือหุ้น : บริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ถือหุ้นโดย Vienna House Real Estate GmbH (“VHR”) ในสัดส่วนร้อยละ 99 และ Vienna House Capital GmbH (“VHC”) ในสัดส่วนร้อยละ 1 ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมใน VHR และ VHC ในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

โครงสร้างกรรมการ : 1. Ms. Johanna Weichselbaumer  
2. Mr. Manuel Simon

ลักษณะที่เกี่ยวข้องกัน : กรรมการไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551

#### 4) ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

บริษัทฯ ประสงค์ที่จะลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับประโยชน์จากทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่ใกล้กับ สนามบินนานาชาติบราติสลาวา อีกทั้ง เมืองบราติสลาวาเป็นเมืองที่ตั้งอยู่ใจกลางระหว่างประเทศฮังการี ประเทศ ออสเตรีย สาธารณรัฐเช็ก และประเทศโปแลนด์ โดยโรงแรมแห่งนี้ตั้งอยู่ห่างจากกรุงบูดาเปสต์ ประเทศฮังการี ประมาณ 200 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากกรุงปราก สาธารณรัฐเช็ก ประมาณ 320 กิโลเมตร ดังนั้น จึงเห็นได้ว่า โรงแรมดังกล่าวอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้ง บริษัทฯ ยังคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการกระจายการลงทุนเพื่อลดความเสี่ยง (Diversification) ในภูมิภาคต่างๆ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาและเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมนี้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน)

---

(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร