



ที่ U.SET 020/2561

20 เมษายน 2561

เรื่อง การเข้าลงทุนในกิจการโรงแรม ณ เมืองบราติสลาวา ประเทศสโลวาเกีย(แก้ไขเพิ่มเติม)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 และที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ชื่อ VHE Bratislava Real Estate s.r.o. (“VBRE”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดผ่าน Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 100) เพื่อใช้เข้าซื้อกิจการ และถือครองที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม 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 บาท¹) (“ธุรกรรม”) โดยมีขนาดรายการของธุรกรรมเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์สูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.87 จึงเป็นรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินต่อตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547²

¹ อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินสกุลเงินยูโรเทียบกับเงินสกุลบาทตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 19 เมษายน 2561 ซึ่ง 1 ยูโร มีมูลค่าเท่ากับ 38.99 บาท)

² 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.³

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

³ 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 : VBRE จะเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่ VHE Bratislava s.r.o. (“ผู้เช่า”) โดยผู้เช่าจะว่าจ้าง Vienna International Hotelmanagement AG บริหารจัดการ

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