



ที่ U.SET 010/2562

30 เมษายน 2562

เรื่อง การลงนามในสัญญาเพื่อเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิสเซอร์แลนด์ จำนวน 12 บริษัท

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งให้ทราบว่าในวันนี้ (30 เมษายน 2562) บริษัท Vienna House Germany II GmbH (“VHG II” หรือ “ผู้ซื้อ”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศเยอรมนีที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิสเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) กับ arcona Management GmbH (“ผู้ขาย”) ในราคาซื้อขายรวม 24.7 ล้านยูโร (หรือประมาณ 890,489,340 บาท¹) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ผู้ซื้อและผู้ขายได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นในวันที่ 30 เมษายน 2562 ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2562

2) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ซื้อ : Vienna House Germany II GmbH (“VHG II”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดผ่าน Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 100)

ผู้ขาย : arcona Management GmbH ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดโดย arcona Hotel Holding GmbH (เป็นนิติบุคคลในประเทศเยอรมนีซึ่งถือหุ้นโดย Winter Vermögensverwaltungs GmbH ใน

¹ อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินสกุลเงินยูโรเทียบกับเงินสกุลบาทตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 เมษายน 2562 ซึ่ง 1 ยูโร มีมูลค่าเท่ากับ 36.0522 บาท)

สัดส่วนร้อยละ 50.04 และถือหุ้นโดย Solutions Holding GmbH ในสัดส่วน ร้อยละ 49.96)

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ขาย และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่แท้จริงของผู้ขาย (Ultimate Shareholders) ไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัทฯ อันจะทำให้ธุรกรรมเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม)

3) ลักษณะทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญใน 12 บริษัทจาก arcona Management GmbH ในราคาซื้อขายรวม 24.7 ล้านยูโร (หรือประมาณ 890,489,340 บาท) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะชำระเงินมัดจำให้กับผู้ขายจำนวน 3.5 ล้านยูโร (หรือ 126,182,700 บาท) (“เงินมัดจำ”) เป็นเงินสดในวันที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นเป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งเงื่อนไขบังคับก่อนที่มีสาระสำคัญได้รับการปฏิบัติจนสำเร็จในวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว) ทั้งนี้ ให้ถือเอาเงินมัดจำดังกล่าวรวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขายสุทธิ และบริษัทฯ จะชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือจำนวน 21.2 ล้านยูโร (หรือ 764,306,640 บาท) ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2562

โดยมีรายละเอียดของบริษัทที่ได้มาดังต่อไปนี้

ชื่อนิติบุคคล	ประเทศ	หุ้นที่ชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
arcona Hotel GmbH	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100
arcona Hotel Baltic GmbH	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100
arcona Hotel Sonne GmbH	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100
arcona Hotel Thüringer Hof GmbH	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100
arcona Bach 14 GmbH	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100
arcona Living GmbH	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100
arcona 15. Hotelbetriebsgesellschaft mbH	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100
arcona 12. Hotelbetriebsgesellschaft mbH	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100
AH Hotelbetriebsgesellschaft mbH	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100
arcona Living Schaffhausen GmbH	สวิสเซอร์แลนด์	50,000 ฟรังก์สวิส	100
arcona 21. Hotelbetriebsgesellschaft mbH	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100

ชื่อนิติบุคคล	ประเทศ	หุ้นที่ชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
arcona 22. Hotelbetriebsgesellschaft mbH	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100

อนึ่ง เมื่อการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้วเสร็จสมบูรณ์ในวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 จะทำให้ VHG II ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าบริหารโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 17 แห่ง (มีห้องพักรวม 1,792 ห้อง) ประกอบด้วยโรงแรมภายใต้แบรนด์ (1) arcona (2) arcona Living และ (3) Steigenberger ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศเยอรมนี และ สวิสเซอร์แลนด์ และสิทธิการเช่าบริหารโรงแรมที่จะเปิดดำเนินการในปี 2563 และ 2565 จำนวน 2 แห่ง (มีห้องพักรวม 251 ห้อง) โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินปรากฏตามเอกสารแนบ

4) การคำนวณขนาดรายการ

อนึ่ง โดยผลสำเร็จของการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว จะทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งบริษัทย่อยจำนวน 12 บริษัท ทั้งนี้ arcona Management GmbH ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมนี้จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้มีขนาดรายการของธุรกรรมเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์สูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.6501 จึงเป็นรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินต่อตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547²

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน)

(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

² ทั้งนี้ ระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นๆ รวมทั้งสิ้นประมาณ 300,102,938.78 บาท คิดเป็นขนาดรายการรวมร้อยละ 0.5502 ตามที่ได้มีการแจ้งสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว

รายละเอียดทรัพย์สินที่ได้มาจากการซื้อหุ้นสามัญ

ชื่อโรงแรม	นิติบุคคล ผู้ดำเนินการ	เมือง	ประเทศ	ชื่อแบรนด์	ลักษณะ การถือ ครอง	จำนวน ห้องพัก (ห้อง)
Steigenberger Hotel Sonne	Arcona Hotel Sonne GmbH	Rostock	เยอรมนี	Steigenberger	สิทธิการเช่า	119
Steigenberger Hotel Stadt Hamburg Wismar	arcona 22. Hotelbetriebs GmbH	Wismar	เยอรมนี	Steigenberger	สิทธิการเช่า	103
Steigenberger Hotel Remarque in Osnabrück	arcona 22. Hotelbetriebs GmbH	Osnabrück	เยอรมนี	Steigenberger	สิทธิการเช่า	156
Steigenberger Hotel Braunschweig	Arcona 15 Hotelbetriebs GmbH	Braunschweig	เยอรมนี	Steigenberger	สิทธิการเช่า	180
Steigenberger Hotel Thüringer Hof	Arcona Hotel Thüringer Hof GmbH	Eisenach	เยอรมนี	Steigenberger	สิทธิการเช่า	127
Arcona Mo.Hotel	arcona 22. Hotelbetriebs GmbH	Stuttgart	เยอรมนี	Arcona	สิทธิการเช่า	131
arcona Hotel am Havelufer	Arcona 12 Hotelbetriebs GmbH	Potsdam	เยอรมนี	Arcona	สิทธิการเช่า	123
arcona Hotel Baltic	Arcona Hotel Baltic GmbH	Stralsund	เยอรมนี	Arcona	สิทธิการเช่า	132
arcona Living Osnabrück	arcona 22. Hotelbetriebs GmbH	Osnabrück	เยอรมนี	Arcona Living	สิทธิการเช่า	108
arcona Living Ernst Leitz Hotel	arcona 22. Hotelbetriebs GmbH	Wetzlar	เยอรมนี	Arcona Living	สิทธิการเช่า	129

ชื่อโรงแรม	นิติบุคคล ผู้ดำเนินการ	เมือง	ประเทศ	ชื่อแบรนด์	ลักษณะ การถือ ครอง	จำนวน ห้องพัก (ห้อง)
arcona Living Batschari 8	AH Hotelbetriebs- gesellschaft GmbH	Baden - Baden	เยอรมนี	Arcona Living	สิทธิการเช่า	69
arcona Living Bach14	Arcona Bach 14 GmbH	Leipzig	เยอรมนี	Arcona Living	สิทธิการเช่า	52
Arcona Living Goethe 87	Arcona Hotel GmbH	Berlin	เยอรมนี	Arcona Living	สิทธิการเช่า	47
arcona Living Munchen	Arcona Living GmbH	München	เยอรมนี	Arcona Living	สิทธิการเช่า	94
arcona Living Schaffhausen	Arcona LIVING Schaffhausen GmbH	Schaffhausen	สวิสเซอร์แลนด์	Arcona Living	สิทธิการเช่า	130
arcona Hotel Die Kleine Sonne	Arcona Hotel Sonne GmbH	Rostock	เยอรมนี	Arcona	สิทธิการเช่า	48
arcona Living Bremen	Arcona 21 Hotelbetriebs GmbH	Bremen	เยอรมนี	Arcona Living	สิทธิการเช่า	44
arcona Living Mannheim	Arcona 21 Hotelbetriebs GmbH	Mannheim	เยอรมนี	Arcona Living	สิทธิการเช่า	128
arcona Living Greifswald	Vienna House Germany II	Greifswald	เยอรมนี	Arcona Living	สิทธิการเช่า	123