



ที่ U.SET 019/2564

27 สิงหาคม 2564

เรื่อง การจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุน และการเข้าลงนามข้อกำหนดและเงื่อนไขในเบื้องต้นของ สัญญาซื้อขายหุ้นบางส่วนของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2564 ซึ่งจัดขึ้นในวันพฤหัสบดีที่ 26 สิงหาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญในบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (“AHS”) (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ ที่รับบริหารกิจการโรงแรม) จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดใน AHS และบริษัท Absolute Hotel Services Hong Kong Limited (“AHSK”) (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ ที่รับบริหารกิจการโรงแรม) จำนวน 680,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.81 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมดใน AHSK ให้แก่ HRG München Holdings GmbH (“HRG”) หรือผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก HRG (รวมเรียกว่า “HRG Group”) ในราคาขายรวม 6,000,000 ยูโร (หรือประมาณ 233,580,000 บาท)¹ (“ธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญ”) โดยคาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2564 ทั้งนี้ ภายหลังจากธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะถือหุ้นใน AHS จำนวน 250,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 และถือหุ้นใน AHSK จำนวน 170,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.45 ดังนั้น AHS และ AHSK จะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับ | บริษัท | ทุนจดทะเบียน (บาท) | จำนวน (หุ้น) | มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น) | วันที่คาดว่าจะโอนหุ้นแล้วเสร็จ |
|-------|---|--------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1 | บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด | 25,000,000 | 2,500,000 | 10 | 31 ตุลาคม 2564 |
| 2 | Absolute Hotel Services Hong Kong Limited | 6,930,687 ดอลลาร์ ฮ่องกง | 6,930,687 | 1 ดอลลาร์ ฮ่องกง | 31 ตุลาคม 2564 |

¹ อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินสกุลยูโรเทียบกับเงินสกุลบาทตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2564 ซึ่ง 1 ยูโร มีมูลค่าเท่ากับ 38.93 บาท

ทั้งนี้ การจำหน่ายหุ้นสามัญใน AHS และใน AHSK ในครั้งนี้จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.40 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564) ซึ่งไม่ถึงเกณฑ์ที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาและจำหน่ายไป”) ทั้งนี้ ระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่น ๆ โดยมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 12.93 โดยคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อคำนวณขนาดรายการข้างต้นรวมกับธุรกรรมในครั้งนี้จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 13.33

อนึ่ง HRG Group ไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมนี้จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอเรียนแจ้งเพิ่มเติมว่าในวันที่ 20 สิงหาคม 2564 บริษัทฯ, Vienna House Capital GmbH (“VHC”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) และ Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) รวมเรียกว่า (“ผู้ขาย”) ได้เข้าลงนามในข้อกำหนดและเงื่อนไขเบื้องต้นที่ยังไม่มีผลผูกพันตามกฎหมายสำหรับการซื้อขายกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ (Heads of Terms) กับ HRG München Holdings GmbH , HRG Sechste Hotel Management GmbH และ HRG Potsdam Holdings GmbH (ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน) รวมเรียกว่า (“ผู้ซื้อ”) สำหรับการขาย (1) หุ้นสามัญใน Vienna International Asset GmbH (“VIA”) ในส่วนบริษัท ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 89.8 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (2) หุ้นสามัญใน Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และ (3) หุ้นสามัญใน Vienna House Real Estate GmbH (“VHRE”) ในส่วนที่ LEH ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด รวมเรียกว่า (“บริษัทที่จะจำหน่าย”) และภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัทที่จะจำหน่ายและบริษัทย่อยของบริษัทที่จะจำหน่ายมีอยู่กับผู้ขายในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) ให้แก่ผู้ซื้อ และ/หรือ นิติบุคคลอื่นที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อในราคาขายเบื้องต้นรวมจำนวนประมาณ 136,490,000 ยูโร (หรือประมาณ 5,366,786,800 บาท)² ภายใต้เงื่อนไขการปรับราคาขายตามแนวทางที่จะตกลงกัน (“ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยในยุโรป”)

² อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินสกุลยูโรเทียบกับเงินสกุลบาทตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2564 ซึ่ง 1 ยูโร มีมูลค่าเท่ากับ 39.32 บาท

อนึ่ง เนื่องจากธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยในยุโรปยังมีความไม่แน่นอน ดังนั้น เมื่อผู้ขายและผู้ซื้อได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นและภาระเงินกู้สำหรับธุรกรรมนี้แล้วเสร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศได้มาและจำหน่ายไปต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

(นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ)
กรรมการ