



ที่ U.SET 013/2565

8 กันยายน 2565

เรื่อง การจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้รายงานสารสนเทศเรื่องแจ้งการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ ตามสารสนเทศที่ U.SET 027/2564 ฉบับลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564 นั้น แต่ด้วยสถานะสงครามระหว่างสหพันธรัฐรัสเซียและประเทศยูเครน ได้ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาที่ได้ตกลงไว้เดิม จึงทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องเข้าเจรจาเงื่อนไขเพิ่มเติมที่เหมาะสมการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ

ในการนี้ บริษัทฯ ขอแจ้งให้ทราบว่า เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ, Vienna House Capital GmbH (“VHC”) และ Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) รวมเรียกว่า (“ผู้ขาย”) ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) กับ HR Neunte Hotel Estate Holdings GmbH, HRG Hotels Sechste Management GmbH, HR Zehnte Hotel Estate Holdings GmbH, ALL Beteiligungsgesellschaft mbH, HR Elfte Hotel Estate Holdings GmbH, ALL Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH และ HR Luxembourg Zweite Estate Holdings S.à r.l. (ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน) (รวมเรียกว่า “ผู้ซื้อ”) เพื่อขาย (1) หุ้นสามัญใน Vienna International Asset GmbH (“VIA”) ในส่วนที่บริษัทฯ ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 89.8 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (2) หุ้นสามัญใน Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (3) หุ้นสามัญใน Vienna House Real Estate GmbH (“VHRE”) ในส่วนที่ LEH ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (4) หุ้นสามัญใน VHE Bratislava s.r.o. (“VHEBR”) ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 11.3 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (5) หุ้นสามัญใน Vienna House Easy Bucharest s.r.l. (“VHEBU”) ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และ (6) หุ้นสามัญใน VHE Cracow Sp. z o.o. (“VHE Cracow”) ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด รวมเรียกว่า (“บริษัทที่จะจำหน่าย”) และภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัทที่จะจำหน่ายและบริษัทย่อยของบริษัทที่จะจำหน่ายมีอยู่กับผู้ขายในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) ให้แก่ผู้ซื้อ และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อในราคาขายรวมจำนวนประมาณ 152,280,887 ยูโร (หรือประมาณ 5,590,124,765 บาท)<sup>1</sup> (“ธุรกรรมการ

<sup>1</sup> อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินสกุลยูโรเทียบกับเงินสกุลบาทตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 7 กันยายน 2565 ซึ่ง 1 ยูโร มีมูลค่าเท่ากับ 36.7093 บาท

จำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยในทวีปยุโรป”) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2565

นอกจากนี้ ในวันที่ 7 กันยายน 2565 VHC ได้จำหน่าย (1) หุ้นสามัญใน VHHM ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่ VHHM และบริษัทย่อยของ VHHM มีอยู่กับ VHC ในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) (2) หุ้นสามัญใน VHEBR ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 11.3 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (3) หุ้นสามัญใน VHEBU ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (4) หุ้นสามัญใน VHE Cracow ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ให้แก่ผู้ซื้อเป็นที่เรียบร้อยแล้ว (“**ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นส่วนที่ 1**”) โดยผู้ขายได้รับชำระราคาซื้อขายภายใต้ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นส่วนที่ 1 เป็นจำนวน 42,094,553.62 ยูโร (หรือประมาณ 1,545,261,597 บาท)<sup>2</sup>

ทั้งนี้ ภายหลังจากการทำธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นส่วนที่ 1 แล้วเสร็จ VHHM, VHEBR, VHEBU, VHE Cracow และบริษัทย่อยของ VHHM จะสิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ผู้ซื้อจะต้องดำเนินการเข้าซื้อ (1) หุ้นสามัญใน VIA ในส่วนที่บริษัทฯ ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 89.8 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และ (2) หุ้นสามัญใน VHRE ในส่วนที่ LEH ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัทที่จะจำหน่ายและบริษัทย่อยของบริษัทที่จะจำหน่ายมีอยู่กับผู้ขายในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) (“**ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นส่วนที่ 2**”) ให้แล้วเสร็จภายในเดือนสิงหาคม 2568 โดยระหว่างระยะเวลาการจำหน่ายดังกล่าว ผู้ซื้อ และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease) กับบริษัทย่อยที่ถือครองทรัพย์สินของกิจการโรงแรมซึ่งยังไม่ได้จำหน่ายไปตามธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นส่วนที่ 2 (ซึ่งรวมถึง VIA และ บริษัทย่อยของ VHRE) เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม ซึ่งบริษัทฯ จะได้รับค่าเช่าสุทธิจากผู้ซื้อเป็นจำนวนประมาณ 12,145,000 ยูโรต่อปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease) และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยในทวีปยุโรปจะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 14.62 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565) ซึ่งไม่ถึงเกณฑ์ที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศได้มาและจำหน่ายไป**”) ทั้งนี้ ระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่น ๆ

<sup>2</sup> อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินสกุลยูโรเทียบกับเงินสกุลบาทตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 7 กันยายน 2565 ซึ่ง 1 ยูโร มีมูลค่าเท่ากับ 36.7093 บาท

อนึ่ง ผู้ซื้อไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมนี้จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนใน รายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

---

(นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ)  
กรรมการ