

เลขที่ OCMSET/6006/001

วันที่ 5 มิถุนายน 2560

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อ ยกเลิก ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ การเพิ่มทุนจดทะเบียน การออกหุ้นกู้ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ รายการที่เกี่ยวข้องกัน การแต่งตั้งกรรมการใหม่ และ กำหนดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560

เรียน กรรมการผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จัดประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2560 ได้มีมติอนุมัติเรื่องสำคัญดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอย่างรอบคอบและระมัดระวัง เห็นว่าในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีความเสี่ยงมากกว่าประโยชน์ที่จะได้รับต่อผู้ถือหุ้น โดยมีมติให้ ยกเลิกการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว และยกเลิกวาระการประชุมและวันที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2560

เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบข้อมูลจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2560 เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในการเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Chara Ville Service Apartment จากบริษัท แกรนด์ รัชดา แอสเซท จำกัด เพื่อนำเสนอสำหรับผู้ถือหุ้น โดยให้ความเห็นว่า รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ไม่สมเหตุผล ซึ่งรายละเอียดดังนี้

- ข้อดีข้อดีของการเข้าทำรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Chara Ville ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัย “Service Apartment “ จาก บริษัท แกรนด์ รัชดา แอสเซท จำกัด
 - ข้อดีของการเข้าทำรายการ (ตามรายละเอียดในข้อ 2.2.1 ของรายงาน)
 - ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ
 - การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง Service Apartment โครงการ Chara Ville ซึ่งตั้งอยู่ในตัวเมืองกรุงเทพฯ ใกล้แหล่งชุมชน แหล่งการค้า และสถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล ทำให้ได้กลุ่มลูกค้าที่เดินทางมารักษาพยาบาล รวมถึงญาติผู้ป่วยที่ติดตามมาดูแลลูกหลาน และ คนใกล้ชิดที่เดินทางมาเยี่ยมผู้ป่วย
 - เส้นทางการคมนาคมเข้า-ออก สามารถเดินทางไปยังสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์รามคำแหง สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินพระราม 9 และ เดินทางไปยังสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ได้สะดวกสบาย
 - ได้มาซึ่งธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นโครงการที่มีจุดแข็ง คือมีกลุ่มลูกค้าเฉพาะ

ลูกค้าหลักของโครงการ ได้แก่ชาวต่างชาติจากประเทศแถบตะวันออกกลาง ที่เดินทางมาศึกษาพยาบาล ในโรงพยาบาลกรุงเทพ โรงพยาบาลปิยะเวท โรงพยาบาลเวชธานี และ โรงพยาบาลพระราม 9 รวมถึงญาติผู้ป่วยที่ติดตามมาดูแล และยังเป็นพันธมิตรกับโรงพยาบาลใกล้เคียง เช่น โรงพยาบาลกรุงเทพ

- สร้างโอกาสเติบโตของรายได้แบบต่อเนื่อง (Recurring Income)

เนื่องจากโครงการ Chara Ville ได้เปิดดำเนินการมาเป็นเวลาประมาณ 7 ปี แล้วจึงทำให้มีลูกค้าหมุนเวียนเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง

- สามารถขยายธุรกิจด้านอื่นๆ ของบริษัทฯ และเป็นการกระจายความเสี่ยงให้กับบริษัทฯ

บริษัทฯ จะมีโอกาสในการกระจายความเสี่ยงของบริษัท ในรูปแบบรายได้ค่าเช่าพื้นที่ (Recurring Income) ช่วยลดความผันผวนของรายได้จากการประกอบและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ในกลุ่มชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ก๊อกรน้ำ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับประปาและสุขภัณฑ์ และผลิตภัณฑ์เครื่องมือเครื่องใช้ภายใต้เครื่องหมายการค้า **GOODYEAR**

- มีโอกาสได้รับผลกำไรจากมูลค่าสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในอนาคต (Capital Gain)

- เป็นธุรกิจที่มีกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง

○ ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ (ตามรายละเอียดในข้อ 2.2.2 ของรายงาน)

- บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นภายหลังการทำรายการในครั้งนี้

เนื่องจากบริษัทฯ จะระดมเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่เกิน 234 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวก่อให้เกิดหนี้สินและดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น

- ความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ (Operation) ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ภาวะการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในอนาคตอาจมีผู้ประกอบการรายอื่นเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียง อาจมีผลต่อการดำเนินงาน

- ความเสี่ยงที่เงื่อนไขบังคับก่อนทำรายการ ไม่บรรลุผล ดังนี้

การเข้าทำรายการจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2560 วันที่ 4 กรกฎาคม 2560 เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์ได้มาจำหน่ายไป และเป็นรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียนตามเกณฑ์รายการเกี่ยวโยง บริษัทต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย การออกหุ้นกู้เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้า ทำรายการ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2560 วันที่ 4 กรกฎาคม 2560 และ บริษัทฯต้องระดมทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ให้เพียงพอสำหรับการเข้าทำรายการ

บริษัท แกรนด์ รัชดา แอสเซท จำกัด จะต้องทำการปลดภาระงานของทรัพย์สิน ก่อนที่บริษัทฯจะเข้าทำรายการ และ ภายหลังจากการเข้าทำรายการแล้วภาระการงานจะไม่ตกเป็นภาระของบริษัทฯ

- ความเสี่ยงด้านการสูญเสียการให้บริการห้องพักให้เช่าแบบรายวันและรายสัปดาห์
ปัจจุบัน โครงการ Chara Ville มีการให้บริการห้องพักให้เช่าแบบรายวัน รายสัปดาห์ และ รายเดือน ซึ่งการให้บริการห้องพักที่คิดค่าเช่าต่ำกว่าแบบรายเดือนนั้น ต้องได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้จากการให้บริการห้องพักให้เช่าแบบรายวันและรายสัปดาห์หลังการเข้าทำรายการ
- ข้อดีข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่บริษัทฯ ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ เหตุผลที่บริษัทฯ ไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก
 - ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ตามรายละเอียดในข้อ 2.3.1 ของรายงาน)
จากการสำรวจตลาด กิจการ Service Apartment และ โรงแรมที่เสนอขายในปัจจุบัน ยังไม่พบโครงการที่เสนอขายโดยบุคคลภายนอกที่จะทำให้ได้มาซึ่งโครงการที่มีลักษณะเดียวกันกับโครงการ Chara Ville ซึ่งมีจุดเด่น คือมีกลุ่มลูกค้าเฉพาะ และ บริษัทฯ จะได้รับโอนการดำเนินงานพร้อมทั้งทีมผู้จัดการ พนักงาน และ ฐานลูกค้าทั้งหมดมาบริหารต่อ ทำให้มีโอกาสทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง
 - ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ตามรายละเอียดในข้อ 2.3.2 ของรายงาน)
การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจทำให้อำนาจในการต่อรองราคารวมถึงเงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการไม่สามารถทำได้มากเท่ากับการทำรายการกับบุคคลภายนอก
- ความเป็นธรรมของราคาในการทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Chara Ville ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมในการประเมินโครงการคือ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เท่ากับ 211.86 -251.92 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.01-11.10 ซึ่งเป็นช่วงราคาที่เหมาะสมในการลงทุน
- ข้อพิพาททางกฎหมายโดย บริษัท แกรนด์ รัชดา แอสเซท จำกัด ได้ใช้ทรัพย์สินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Chara Ville จดจำนองเป็นประกันสินเชื่อไว้กับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีคำพิพากษาของศาลแพ่ง ลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2555 ให้ บริษัท แกรนด์ รัชดา แอสเซท จำกัด ชำระคืนเงินต้นจำนวน 116.5 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 12 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษา ซึ่งฝ่ายบริษัท แกรนด์ รัชดา แอสเซท จำกัด ได้ยื่นหนังสือประนอมหนี้ต่อธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) โดยขอชำระเงินยอดหนี้เงินต้นตามคำพิพากษารวมทั้งดอกเบี้ยเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 149.5 ล้านบาท โดยจะชำระให้เสร็จสิ้นในคราวเดียว

คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาข้อดี ข้อด้อย ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ความเป็นธรรมของราคา เงื่อนไขของรายการและองค์ประกอบอื่นตามรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ว่าไม่สมเหตุสมผล ประกอบกับราคาที่คณะกรรมการ

บริษัทได้อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าวในการประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2560 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 234 ล้านบาท แม้ว่าจะอยู่ในช่วงราคา 211.86 – 251.92 ล้านบาท ซึ่งเป็นช่วงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ ซึ่งคำนวณโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.01-11.10 แต่ยังคงมีผลต่างอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบราคาที่ได้รับอนุมัติกับช่วงราคาต่ำสุดของราคาประเมิน มีผลต่างอยู่ถึง 22.14 ล้านบาท

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอย่างรอบคอบและระมัดระวัง เห็นว่าในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีความเสี่ยงมากกว่าประโยชน์ที่จะได้รับต่อผู้ถือหุ้น จึงเห็นควรให้ ยกเลิกการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว และยกเลิก วาระการประชุม และ วันที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ **อังคารที่ 4 กรกฎาคม 2560** เนื่องจากเป็นเรื่องที่สอดคล้องกับการไม่เข้าทำรายการดังกล่าว และ ในการแต่งตั้งกรรมการใหม่ ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 70 เว้นแต่บริษัทจะมีข้อบังคับกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นกรรมการนั้นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือด้วยจำนวนกรรมการที่จะเลือกตั้ง
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดก็ได้
- (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้เลือกโดยวิธีจับสลากเพื่อให้ได้จำนวนกรรมการที่จะพึงมี

ในกรณีที่บริษัทมีข้อบังคับกำหนดวิธีการเลือกกรรมการไว้เป็นอย่างอื่นข้อบังคับนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการตัดสิทธิผู้ถือหุ้นในการลงคะแนนเลือกกรรมการ

วาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ที่ยกเลิกมี ดังนี้

1. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการใหม่
2. พิจารณาอนุมัติซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Chara Ville ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัย “Service Apartment “ จาก บริษัท แกรนด์ รัชดา แอสเซท จำกัด มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 234,000,000 บาท
3. พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท
4. พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 3 (“ ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 3” หรือ “ OCEAN-W3”) เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวนไม่

- เกิน 206,814,500 หน่วย)
5. พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 217,155,228 บาท เป็น 271,359,096 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 216,815,472 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 3 (OCEAN-W3) จำนวน 206,814,500 หุ้น และเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2” หรือ “OCEAN-W2”) จำนวน 10,000,972 หุ้น
 6. พิจารณานุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
 7. พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอู๋ชัย วิไลเลิศโกคา)

กรรมการผู้จัดการ