

ที่ OCMSET-6208-001

วันที่ 8 สิงหาคม 2562

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัท โอเชียน คอมเมอร์ช จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอแจ้งมติที่สำคัญของที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 8/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ดังนี้

1. ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ เพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลที่กรรมการผู้จัดการจะกำหนดเป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียดต่างๆ และดำเนินการในธุรกรรมดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

|                           |  |
|---------------------------|--|
| ชื่อบริษัท:               | อยู่ระหว่างการพิจารณา                  |
| ทุนจดทะเบียน:             | 1,000,000 บาท                          |
| โครงสร้างผู้ถือหุ้น:      | บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99              |
| วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง: | เพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| แหล่งเงินทุนที่ใช้:       | เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท              |

2. ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทหรือบริษัทย่อยเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยการเข้าซื้อหุ้นจำนวนทั้งสิ้น 132,000 (หนึ่งแสนสามหมื่นสองพัน) หุ้น (หรือเท่ากับร้อยละ 55 ของหุ้นทั้งหมด) ในบริษัท วี สุภูมิวิท 81 จำกัด ("วี 81") ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในราคาซื้อขายรวมกันทั้งสิ้น 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท จากบริษัท ฟินวิล 1 จำกัด โดยวิธีการรับโอนกิจการทั้งหมด ("ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สิน")

ทั้งนี้ ธุรกรรมการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้น และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินเข้าขายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ("ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน") ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (ตามงบการเงินไตรมาสที่สองของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว) รายการดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 41.13 (สี่สิบเอ็ดจุดหนึ่งสาม) ซึ่งจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่าง 6 (หก) เดือนที่ผ่านมา ซึ่งจะต้องนำมารวมคำนวณมูลค่าของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น ดังนั้น ขนาดรายการจึงไม่มีการเปลี่ยนแปลง บริษัทจึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย
- (2) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินดังกล่าว ตามที่จำเป็นและสมควรภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการเจรจาต่อรอง การแก้ไขและการดำเนินการอื่นใดในสัญญาโอนกิจการทั้งหมด สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว

ที่ประชุมจึงมีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สิน และอนุมัติให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้จัดการ มีอำนาจต่างๆ ตามรายละเอียดที่ระบุข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน)



(นายจิรัฐ ไตรตระกูลชัย)

กรรมการผู้จัดการ

**สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ  
บริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน)**

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทหรือบริษัทย่อยเข้าลงทุนในบริษัท วี สุภูมิวิท 81 จำกัด ("วี 81") ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการเข้าซื้อหุ้นจำนวนทั้งสิ้น 132,000 (หนึ่งแสนสามหมื่นสองพัน) หุ้น (หรือเท่ากับร้อยละ 55 ของหุ้นทั้งหมด) ในวี 81 จากบริษัท ฟินวิลล์ 1 จำกัด โดยวิธีการรับโอนกิจการทั้งหมด ("ธุรกรรมการซื้อขายสิน") ในราคารวมทั้งสิ้น 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท

ทั้งนี้ ธุรกรรมการซื้อขายสินเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ("ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไป") ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าสูงสุดของรายการที่คำนวณได้ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 41.13 (สี่สิบเอ็ดจุดหนึ่งสาม) ดังนั้น ธุรกรรมซื้อขายสินจึงเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินรายการประเภทที่ 2 ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15 (สิบห้า) หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศ เรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (2) 1, 2, 3, 5 (3), 7 และ 8 ท้ายประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

ดังนั้น บริษัทจึงประสงค์ที่จะเปิดเผยรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าวตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

**1. วันเดือนปีที่เกิดรายการ**

บริษัทจะเข้าทำธุรกรรมซื้อขายสินเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จ หรือ ได้รับการยกเว้น และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว ซึ่งบริษัทคาดว่าจะเข้าทำธุรกรรมซื้อขายสินแล้วเสร็จภายในเดือนสิงหาคม 2562

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ขาย: บริษัท ฟินวิลล์ 1 จำกัด<sup>1</sup> ("ผู้ขาย") ในฐานะผู้ขายหุ้นร้อยละ 55 (ห้าสิบห้า) ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดใน วี 81

ความสัมพันธ์กับบริษัท

คู่สัญญาไม่มีความเกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด และมีได้เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย

ผู้ซื้อ: บริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายทั้งหมดของบริษัทย่อยดังกล่าว ("ผู้ซื้อ")

3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะเข้าไปลงทุนในวี 81 โดยการเข้าซื้อหุ้นในวี 81 จำนวน 132,000 (หนึ่งแสนสามหมื่นสองพัน) หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมด 240,000 (สองแสนสี่หมื่น) หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 (หนึ่งพัน) บาท คิดเป็นจำนวนร้อยละ 55 (ห้าสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจากบริษัท ฟินวิลล์ 1 จำกัด ในราคารวมทั้งสิ้น 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท

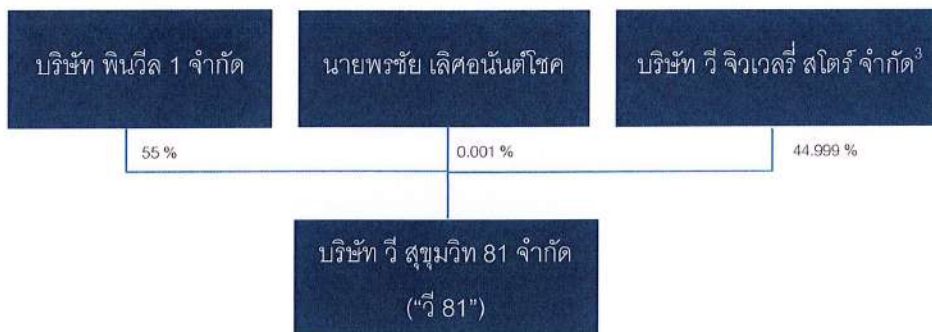
---

<sup>1</sup> รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ฟินวิลล์ 1 จำกัด ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2562

- (1) บริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้น 998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.8 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด
- (2) นายธีร ชุติวราภรณ์ ถือหุ้น 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด
- (3) นายพรชัย เลิศคอนันต์โชค ถือหุ้น 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด

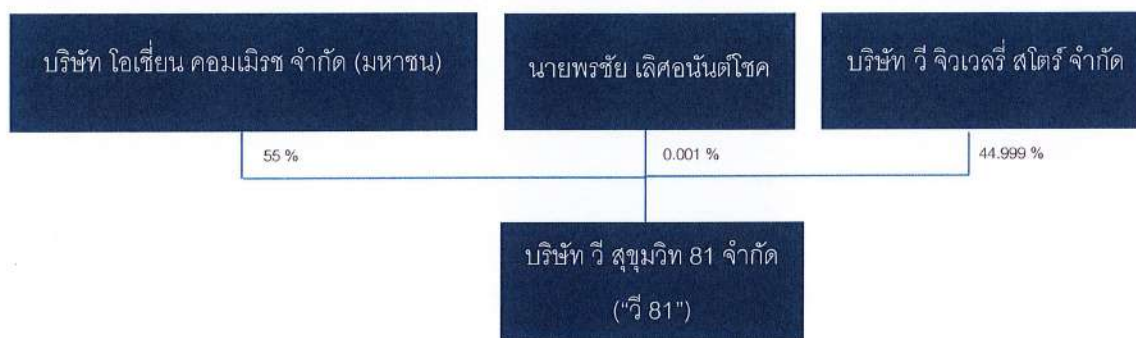


โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ วี 81 ก่อนทำรายการ



ทุนจดทะเบียน: 120 ล้านบาท<sup>2</sup>

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ วี 81 หลังทำรายการ



ทุนจดทะเบียน: 240 ล้านบาท<sup>4</sup>

<sup>2</sup> ตามงบการเงิน ไตรมาสที่สองของวี 81 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของวี 81 แล้ว

<sup>3</sup> รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท วี จิวเวลรี่ สเตียร์ จำกัด ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2562

- (1) นางสาวธนาภา เจนก่อเกียรติกุล ถือหุ้น 14,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 70 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด
- (2) นางแดง แซ่อู ถือหุ้น 3,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด
- (3) นายสง่า เจนก่อเกียรติกุล ถือหุ้น 3,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด

<sup>4</sup> เงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการกำหนดให้ วี 81 ต้องมีทุนชำระแล้ว 240,000,000 บาท สำหรับเป็นเงินทุนก่อสร้างโครงการ IKON จนแล้วเสร็จ (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 10)

## 3.2 ประเภท และขนาดของรายการ

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปนั้น รายการดังกล่าวมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 41.13 (สี่สิบเอ็ดจุดหนึ่งสาม) ตามวิธีการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (ตามงบการเงิน ไตรมาสที่สองของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว) และเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่าง 6 (หก) เดือนที่ผ่านมา ซึ่งจะต้องนำมารวมคำนวณมูลค่าของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น

(หน่วย: ล้านบาท)

| ข้อมูลทางการเงิน  | บริษัท  | วี 81 <sup>5</sup> |
|---|---------|--------------------|
| สินทรัพย์รวม  | 583.46  | 267.16             |
| หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน:                                  | 0.92    | -                  |
| หัก หนี้สินรวม  | 90.52   | 226.15             |
| หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                        | -       | -                  |
| สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)                            | 492.02  | 41.01              |
| เงินเพิ่มทุนใน วี 81 <sup>6</sup>                         | -       | 120.00             |
| สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) – หลังการเพิ่มทุนของ วี 81 | 492.02  | 161.01             |
| กำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน                                | (93.53) | (48.07)            |

<sup>5</sup> งบการเงินระหว่างกาล สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี

<sup>6</sup> เหมือนกับเชิงอรรถที่ 4

การเปรียบเทียบเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการ มีรายละเอียดดังนี้

| เกณฑ์  | สูตรการคำนวณ   | ขนาดของรายการ |
|--|--|---------------|
| 1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) - หลังการเพิ่มทุนของปี 81 <sup>7</sup> | $[NTA \text{ ของกิจการที่ซื้อ} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}] \times 100 / NTA \text{ ของบริษัทจดทะเบียน}$ $= [161.01 \times 0.55] \times 100$ $492.02$                              | ร้อยละ 18.00  |
| 2. เกณฑ์กำไรสุทธิ  | $[\text{กำไรสุทธิของกิจการที่ซื้อ} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}] \times 100 / \text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}$ <p>(ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทและปี 81 มีขาดทุนสุทธิ)</p>   | N/A           |
| 3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน   | $[\text{มูลค่ารายการที่จ่าย} \times 100] / \text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}$ $= [240.00 \times 100]$ $583.46$   | ร้อยละ 41.13  |
| 4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์  | $[\text{จำนวนหุ้นที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100] / \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}$ <p>(ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก บริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระราคา)</p> | N/A           |

การทำรายการดังกล่าวมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 41.13 (สี่สิบเอ็ดจุดหนึ่งสาม) ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทจึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งบริษัทได้ทำการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว
- (2) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 (ยี่สิบเอ็ด) วันนับแต่วันที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (2) 1, 2, 3, 5 (3), 7 และ 8 ท้ายประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

<sup>7</sup> ทั้งนี้ หากคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ก่อนการเพิ่มทุนของปี 81 จำนวน 120,000,000 (หนึ่งร้อยยี่สิบล้าน) บาท ขนาดรายการจะเท่ากับร้อยละ 4.58  $((41.01 \times 0.55 \times 100) / 492.02)$

## 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ซื้อ

## (1) สินทรัพย์ที่ซื้อ

บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญใน วี 81 จำนวน 132,000 (หนึ่งแสนสามหมื่นสองพัน) หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 (หนึ่งพัน) บาท คิดเป็นจำนวนร้อยละ 55 (ห้าสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

## (2) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท วี สุขุมวิท 81 จำกัด (ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2562)

|                             |   |                 |
|-----------------------------|---|-----------------|
| ชื่อบริษัท                  | บริษัท วี สุขุมวิท 81 จำกัด   |                 |
| วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง      | 16 กุมภาพันธ์ 2560  |                 |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่         | 725 อาคารเมโทรโพลิต ชั้น 21 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110   |                 |
| ทุนจดทะเบียน                | 240,000,000 บาท   |                 |
| ทุนชำระแล้ว                 | 150,000,000 บาท<br>ทั้งนี้ เงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ กำหนดให้ วี 81 ต้องมีทุนชำระแล้ว 240,000,000 บาท สำหรับเป็นเงินทุนก่อสร้างโครงการ IKON จนแล้วเสร็จ (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 10) |                 |
| ประเภทธุรกิจ                | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  |                 |
| คณะกรรมการบริษัท (ปัจจุบัน) | 1. นายพรชัย เลิศอนันต์โชค<br>2. นางศิริรัตน์ พงษ์ภักดี  |                 |
| ผู้ถือหุ้น(ปัจจุบัน)        | รายชื่อ   | จำนวนหุ้นที่ถือ |
|                             | 1. บริษัท พินวิล 1 จำกัด  | 132,000         |
|                             | 2. บริษัท วี จิวเวลรี สโตร์ จำกัด   | 107,998         |
|                             | 3. นายพรชัย เลิศอนันต์โชค   | 2               |

## (3) ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วี 81 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ไอคอน สุขุมวิท 77 (IKON Sukhumvit 77) ("โครงการ IKON") ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอย สุขุมวิท 77 (สุขุมวิท 81 แยกอ่อนนุช 10) แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม



## เอกสารแนบ 1

นิยมประเภทไม่เกิน 8 ชั้น (Low rise) จำนวน 3 อาคาร ตั้งอยู่บนเนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ 3 งาน 55 ตารางวา (3-3-55 ไร่) ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2563

โดยโครงการ IKON ตั้งอยู่ในทำเลที่สามารถเข้าถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ได้ เช่น สถานี BTS อ่อนนุช (1.0 กิโลเมตร) ห้างเทสโก้ โลตัส (2.2 กิโลเมตร) โรงเรียนนานาชาติ (1.5 กิโลเมตร) โรงพยาบาล (3.0 กิโลเมตร) และโครงการคอมมูนิตีมีอลล์ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง (20 เมตร) เป็นต้น

โครงการ IKON มีจำนวนห้องรวมทั้งหมด 442 ห้อง ประกอบด้วยห้อง 4 แบบ ดังนี้

| #          | ประเภทห้อง                      | ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร) | จำนวนห้อง  |
|------------|---------------------------------|-------------------------|------------|
| 1          | สตูดิโอ (Studio)                | 23.23 – 26.01           | 35         |
| 2          | 1 ห้องนอน (1 Bedroom)           | 27.45 – 31.56           | 373        |
| 3          | 1 ห้องนอน พลัส (1 Bedroom Plus) | 34.15 – 34.85           | 17         |
| 4          | 2 ห้องนอน (2 Bedroom)           | 43.27 – 47.05           | 17         |
| <b>รวม</b> |                                 |                         | <b>442</b> |

โดยราคาขายเฉลี่ยประมาณ 90,000 – 120,000 (เก้าหมื่น – หนึ่งแสนสองหมื่น) บาทต่อตารางเมตร นอกจากนี้ โครงการ IKON มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางมากมาย เช่น คลับเฮ้าส์ (Clubhouse) สระว่ายน้ำหินอ่อน (White marble pool) พื้นที่ส่วนกลางสำหรับนั่งทำงานหรือประชุมงานเปิดตลอด 24 ชั่วโมง (24hr Co-thinking space) บริการเรียกรถรับ-ส่ง (On-call shutter van service) และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง (24/7 Security) เป็นต้น

#### (4) สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

| (หน่วย : ล้านบาท)                   | งบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่    |                 |                               |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------------------|
|                                     | 31 ธันวาคม 2560 <sup>8</sup> | 31 ธันวาคม 2561 | 30 มิถุนายน 2562 <sup>9</sup> |
| โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 161.37                       | 236.91          | 217.63                        |
| สินทรัพย์รวม                        | 161.45                       | 237.08          | 267.16                        |
| หนี้สินรวม                          | 165.48                       | 177.84          | 226.15                        |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                   | (4.04)                       | 59.20           | 41.01                         |
| รายได้รวม                           | 0.01                         | 0.40            | 0.54                          |
| ค่าใช้จ่ายรวม                       | (5.04)                       | (56.16)         | (18.73)                       |
| กำไรสุทธิ                           | (5.04)                       | (56.76)         | (18.19)                       |

<sup>8</sup> รายได้รวม ค่าใช้จ่ายรวม และกำไรสุทธิ ตั้งแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

<sup>9</sup> รายได้รวม ค่าใช้จ่ายรวม และกำไรสุทธิ สำหรับงวด 6 เดือน (มกราคม – มิถุนายน) ปี 2562

5. **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

บริษัทจะเข้าลงทุนในธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์สิน ในราคารวมทั้งสิ้น 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท ("ราคาซื้อขายทรัพย์สิน") โดยบริษัทได้ชำระเงินมัดจำจำนวน 50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาทแล้ว และจะชำระส่วนที่เหลืออีก 190,000,000 (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้าน) บาท โดยแบ่งการจ่ายเป็น 2 งวด ดังนี้ (1) เงินงวดแรกจำนวน 70,000,000 (เจ็ดสิบล้าน) บาท ในวันที่ลงนามในสัญญาโอนกิจการทั้งหมด และ (2) เงินงวดที่สองจำนวน 120,000,000 (หนึ่งร้อยยี่สิบล้าน) บาท เมื่อเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้น และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวโดยจะชำระเป็นเงินสด

6. **มูลค่าของสินทรัพย์ที่ซื้อ**

บริษัทจะเข้าลงทุนในธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์สินเป็นเงินสดจำนวนรวม 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท โดยหักด้วยเงินมัดจำจำนวน 50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท ดังนั้น บริษัทจะชำระค่าหุ้นดังกล่าวที่เหลือจำนวน 190,000,000 (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้าน) บาท โดยจะชำระเงินงวดแรกจำนวน 70,000,000 (เจ็ดสิบล้าน) บาท ในวันที่ลงนามในสัญญาโอนกิจการทั้งหมด และส่วนที่เหลืออีก 120,000,000 (หนึ่งร้อยยี่สิบล้าน) บาท เมื่อเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้น และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว

7. **เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน**

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน เป็นมูลค่าตามที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาภายใต้สัญญาโอนกิจการทั้งหมด อนึ่ง ราคาซื้อขายหุ้นที่คู่สัญญาตกลงกันได้มาจากการเจรจาและการตกลงระหว่างบริษัท และผู้ขาย เป็นมูลค่าในราคารวมทั้งสิ้น 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท โดยอ้างอิงจากฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และตัวเลขทางการเงินที่สำคัญของปี 81 นอกจากนี้ บริษัทยังได้พิจารณาถึงโอกาสในการสร้างความเติบโตทางธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

8. **ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทจากผลของรายการนั้น**

บริษัทเชื่อว่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว จะส่งเสริมให้บริษัทได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (1) ขยายธุรกิจของบริษัทไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในภาพรวม
- (2) เพิ่มโอกาสในการเพิ่มรายได้และอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและเพิ่มกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในระยะยาว

9. แหล่งเงินทุนที่ใช้

แหล่งเงินทุนในธุรกรรมครั้งนี้มาจากกระแสเงินสดภายในของบริษัท ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง หรือการดำเนินงานของบริษัท

10. เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ

เงื่อนไขการเข้าซื้อหุ้น วี 81 จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาโอนกิจการทั้งหมด ทั้งนี้ เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญตามสัญญาดังกล่าว ประกอบด้วย

- (1) หนังสือยินยอมจากธนาคาร อาร์ เอช บี จำกัด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการ และการบริหารจัดการ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของ วี 81 อย่างมีนัยสำคัญ ภายใต้สัญญาสินเชื่อที่เกี่ยวข้อง
- (2) วี 81 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท

11. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ไม่มี เนื่องจาก ณ วันที่บริษัทตกลงเข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อทรัพย์สิน คู่สัญญาไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 ได้มีมติเห็นชอบการเข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อทรัพย์สิน เนื่องจากเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 8

13. ความเห็นของกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มีกรรมการบริษัทท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานฉบับนี้ถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ ได้จัดทำขึ้นด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน)



(นายจิรวิสุทธิ์ ไตรตระกูลชัย)  
กรรมการผู้จัดการ