

ที่ OCMSET-6208-001

วันที่ 8 สิงหาคม 2562

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ 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 สุขุมวิท 81 จำกัด ("วี 81") ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในราคาซื้อขายรวมกันทั้งสิ้น 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท จากบริษัท ฟินวีล 1 จำกัด โดยวิธีการรับโอนกิจการทั้งหมด ("ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สิน")

ทั้งนี้ ธุรกรรมการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้น และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหลักทรัพย์เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547 ("ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์") ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (ตามงบการเงินไตรมาสที่สองของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว) รายการดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 41.13 (สี่สิบเอ็ดจุดหนึ่งสาม) ซึ่งจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่าง 6 (หก) เดือนที่ผ่านมา ซึ่งจะต้องนำมารวมคำนวณมูลค่าของการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ข้างต้น ดังนั้น ขนาดรายการจึงไม่มีการเปลี่ยนแปลง บริษัทจึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

(2) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ตามที่จำเป็นและสมควรภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการเจรจาต่อรอง การแก้ไข และการดำเนินการอื่นใดในสัญญาโอนกิจการทั้งหมด สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว

ที่ประชุมจึงมีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหลักทรัพย์ และอนุมัติให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้จัดการ มีอำนาจต่างๆ ตามรายละเอียดที่ระบุข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ไอเซียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน)

(นายจิรัฏฐ์ ไตรตระกูลชัย)

กรรมการผู้จัดการ

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

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

ทั้งนี้ ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ("ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไป") ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าสูงสุดของรายการที่คำนวณได้ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 41.13 (สี่สิบเอ็ดจุดหนึ่งสาม) ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจึงเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินรายการประเภทที่ 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

บริษัทจะเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จ หรือ ได้รับการยกเว้น และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว ซึ่งบริษัทคาดว่าจะเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินแล้วเสร็จภายในเดือนสิงหาคม 2562

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ขาย: บริษัท ฟินวีล 1 จำกัด ("ผู้ขาย") ในฐานะผู้ขายหุ้นร้อยละ 55 (ห้าสิบห้า) ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดในวี 81

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท ฟินวีล 1 จำกัด ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	คิดเป็นร้อยละ ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด
บริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	998	99.8
นายธีร ชุตินวราภรณ์	1	0.1
นายพรชัย เลิศอนันต์โชค	1	0.1
รวม	1,000	100

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 4 เมษายน 2562 มีดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	คิดเป็นร้อยละ ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด
บริษัท เอกโชติ จำกัด	2,099,998	99.99
นายธีร ชุตินวราภรณ์	1	0.01
นายพรชัย เลิศอนันต์โชค	1	0.01
รวม	2,100,000	100

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท เอกโชติ จำกัด ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	คิดเป็นร้อยละ ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด
นายพรชัย เลิศอนันต์โชค	9,998	99.98
นายธีร ชุตินวราภรณ์	1	0.01
นางสาวธนาภา เจนก่อเกียรติกุล	1	0.01
รวม	10,000	100

ความสัมพันธ์กับบริษัท

คู่สัญญาไม่มีความเกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด และมีได้เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย

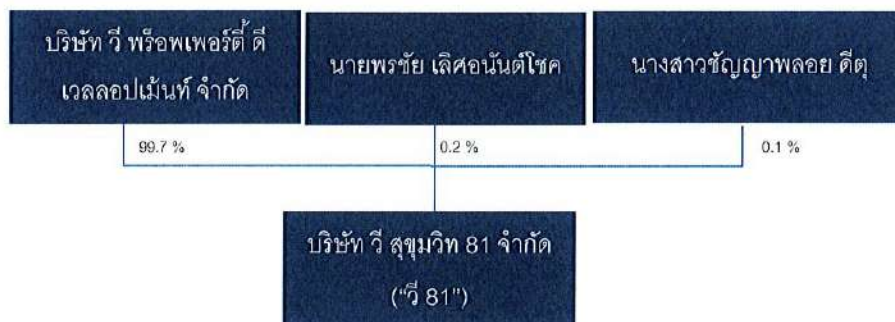
ผู้ซื้อ: บริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายทั้งหมดของบริษัทย่อยดังกล่าว ("ผู้ซื้อ")

3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

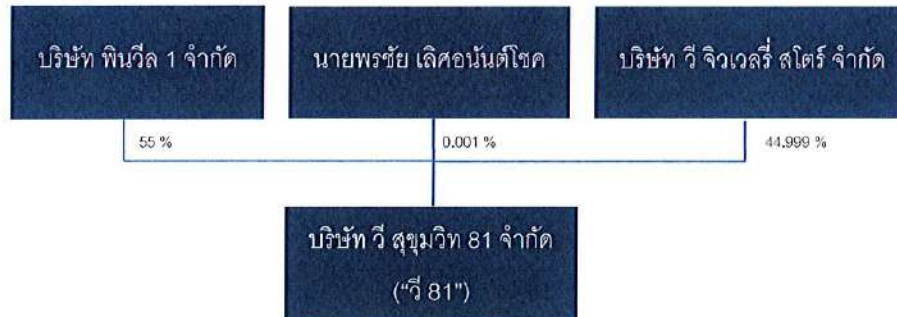
3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

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

(1) โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ วี 81 ก่อนทำรายการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562



(2) โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ วี 81 ก่อนทำรายการ ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2562



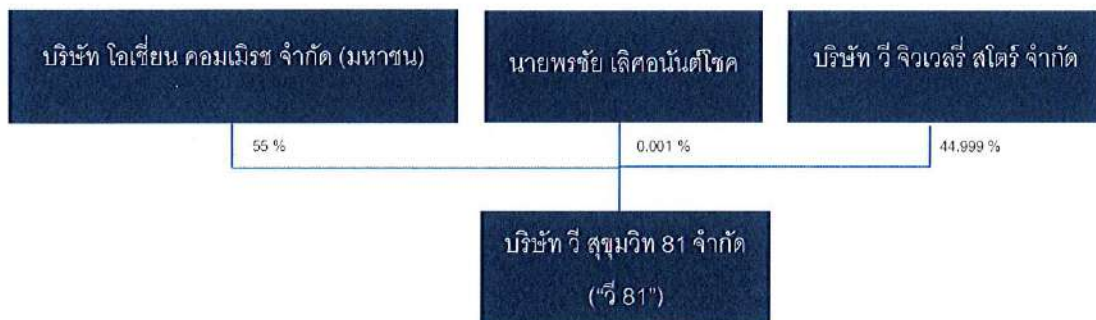
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว: 120 ล้านบาท¹

โดย ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562 วี 81 มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 240 ล้านบาท

หมายเหตุ: รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท วี จิวเวลรี่ สโตร จำกัด ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2562

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

(3) โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ วี 81 หลังทำรายการ



ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว: 240 ล้านบาท

¹ ตามงบการเงิน ไตรมาสที่สองของ วี 81 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของวี 81 แล้ว

ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงว่าก่อนที่ผู้ซื้อจะเข้าซื้อหุ้นในวี 81 วี 81 ต้องมีทุนชำระแล้ว 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท สำหรับเป็นเงินทุนก่อสร้างโครงการ IKON จนแล้วเสร็จ (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 11) ทั้งนี้ ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562 วี 81 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท

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 ³
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	-	120.00
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) – หลังการเพิ่มทุนของ วี 81	492.02	161.01
กำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน	(93.53)	(48.07)

³ งบการเงินระหว่างกาล สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี

การเปรียบเทียบเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการ มีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์	สูตรการคำนวณ	ขนาดของรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) - หลังการเพิ่มทุนของวี 81 ⁴	$[NTA \text{ ของกิจการที่ซื้อ} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}] \times 100 / NTA \text{ ของบริษัทจดทะเบียน}$ $= [161.01 \times 0.55] \times 100$ <p style="text-align: center;">492.02</p>	ร้อยละ 18.00
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	$[\text{กำไรสุทธิของกิจการที่ซื้อ} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}] \times 100 / \text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}$ <p style="text-align: center;">(ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทและวี 81 มีขาดทุนสุทธิ)</p>	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$[\text{มูลค่ารายการที่จ่าย} \times 100] / \text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}$ $= [240.00 \times 100]$ <p style="text-align: center;">583.46</p>	ร้อยละ 41.13
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	$[\text{จำนวนหุ้นที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100] / \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}$ <p style="text-align: center;">(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

⁴ ทั้งนี้ หากคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ก่อนการเพิ่มทุนของ วี 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 สุภูมิวิท 81 จำกัด (ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562)

ชื่อบริษัท	บริษัท วี สุภูมิวิท 81 จำกัด	
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	16 กุมภาพันธ์ 2560	
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	725 อาคารเมโทรโพลิส ชั้น 21 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	
ทุนจดทะเบียน	240,000,000 บาท	
ทุนชำระแล้ว	240,000,000 บาท	
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	
คณะกรรมการบริษัท (ปัจจุบัน)	<p>ก่อนเข้าทำรายการ</p> <p>1. นายพรชัย เลิศอนันต์โชค</p> <p>2. นางศิริรัตน์ พงษ์ภักดี</p>	<p>หลังเข้าทำรายการ</p> <p>กรรมการบริษัทจำนวน 3 คน ประกอบด้วย</p> <p>1. กรรมการซึ่งได้รับการเสนอชื่อและแต่งตั้งโดยบริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 คน และ</p> <p>2. กรรมการซึ่งได้รับการเสนอชื่อและแต่งตั้งโดยบริษัท วี จิวเวลรี่ สโตร์ จำกัด จำนวน 1 คน</p>
ผู้ถือหุ้น (ก่อนทำรายการ)	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ
	1. บริษัท ฟินวีล 1 จำกัด	132,000
	2. บริษัท วี จิวเวลรี่ สโตร์ จำกัด	107,998
	3. นายพรชัย เลิศอนันต์โชค	2

(3) ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ก่อนเข้าทำรายการ วี 81 อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("VPD") ซึ่ง VPD ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขายตั้งแต่ปี 2551 โดยได้พัฒนาโครงการต่างๆ เช่น โครงการ เอช สุขุมวิท 43 (H Sukhumvit 43) โครงการ วี ราชา 36 (VTARA 36) และโครงการ เวอร์ทีเยอร์ สุขุมวิท (Vertier Sukhumvit) เป็นต้น โดยโครงการข้างต้นเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทเกิน 8 ชั้น (High rise) ทั้งหมด ดังนั้น VPD ได้เริ่มพัฒนาโครงการ ไอคอน สุขุมวิท 77 (IKON Sukhumvit 77) ("โครงการ IKON") ในปี 2560 ภายใต้ วี 81 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทไม่เกิน 8 ชั้น (Low rise) โครงการแรก

วี 81 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ IKON ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 77 (สุขุมวิท 81 แยกอ่อนนุช 10) แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทไม่เกิน 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) และโครงการคอมมูนิตีมอลล์ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง (20 เมตร) เป็นต้น

เอกสารแนบ 1



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
รวม			442





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



ความคืบหน้าของโครงการ IKON

ปัจจุบัน โครงการ IKON อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยมีความคืบหน้าของการก่อสร้างประมาณร้อยละ 5-10 ของแผนการก่อสร้าง ซึ่งความคืบหน้าดังกล่าวเป็นไปตามแผนงานก่อสร้าง (Construction schedule) ที่กำหนดไว้



นอกจากนี้ โครงการ IKON มียอดจองห้องแล้วประมาณร้อยละ 70-80 ของจำนวนห้องทั้งหมด



แผนของโครงการ IKON ในอนาคต (ภายหลังจากเข้าทำรายการ)

ภายหลังจากเข้าทำรายการ บริษัทวางแผนที่ว่าปี 81 จะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรกของ บริษัท โดยบริษัทจะเรียนรู้และพัฒนาทีมงาน ตลอดจนจะแสวงหาโอกาสในธุรกิจดังกล่าวต่อไป เช่น ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการ และโครงการที่เริ่มก่อสร้างแล้วและที่มีศักยภาพ เป็นต้น

(4) สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2560 ⁵	31 ธันวาคม 2561	30 มิถุนายน 2562 ⁶
สินทรัพย์รวม:	161.45	237.08	267.16
- เงินสด	10.35	50.59	9.33
- โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	148.25	186.28	217.63
หนี้สินรวม:	165.48	177.84	226.15
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	80.21	97.62
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง (จากบริษัทในกลุ่ม VPD)	156.00	-	22.00
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	82.03	82.13
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)

⁵ รายได้รวม ค่าใช้จ่ายรวม และกำไรสุทธิ ตั้งแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

⁶ รายได้รวม ค่าใช้จ่ายรวม และกำไรสุทธิ สำหรับงวด 6 เดือน (มกราคม – มิถุนายน) ปี 2562

หมายเหตุ : งบการเงินของ วี 81 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้รับการตรวจสอบจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

งบการเงินของ วี 81 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ได้รับการสอบทานจากบริษัท ไซคอนันท์ ตรวจสอบบัญชี จำกัด

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

บริษัทจะเข้าลงทุนในธุรกรรมการซื้อขายหุ้น ในราคารวมทั้งสิ้น 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท (“ราคาซื้อขายหลักทรัพย์”) มีรายละเอียดการชำระราคาซื้อขายหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) บริษัทได้ชำระเงินมัดจำจำนวน 50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาทแล้ว
- (2) บริษัทจะชำระเงินงวดแรกจำนวน 70,000,000 (เจ็ดสิบล้าน) บาท ในวันที่ลงนามในสัญญาโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งบริษัทคาดว่าจะลงนามในสัญญาโอนกิจการทั้งหมดภายในวันที่ 15 สิงหาคม 2562 และ
- (3) บริษัทจะชำระเงินงวดที่สองจำนวน 120,000,000 (หนึ่งร้อยยี่สิบล้าน) บาท เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้น และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวโดยจะชำระเป็นเงินสด ซึ่งบริษัทคาดว่าจะเข้าทำการซื้อขายหุ้นในวี 81 และชำระราคาภายในเดือนสิงหาคม 2562

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ซื้อ

บริษัทจะเข้าลงทุนในธุรกรรมการซื้อขายหุ้นเป็นเงินสดจำนวนรวม 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 (คาดว่าภายในวันที่ 15 สิงหาคม 2562) และส่วนที่เหลืออีก 120,000,000 (หนึ่งร้อยยี่สิบล้าน) บาท เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้น และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือน สิงหาคม 2562

นอกจากนี้ บริษัทเล็งเห็นว่าการเข้าลงทุนใน วี 81 ที่ร้อยละ 55 ของทุนจดทะเบียนของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดนั้น จะทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สามารถควบคุมและตรวจสอบการดำเนินการของ วี 81 เพื่อเรียนรู้และพัฒนาบุคลากรด้านอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สำหรับการพัฒนาโครงการอื่นๆ ของบริษัทในอนาคต

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน เป็นมูลค่าตามที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาภายใต้สัญญาโอนกิจการ โดยอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินของโครงการ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท
ประมาณการรายได้	1,000 - 1,300
ประมาณการกำไร	150 - 300
เงินทุนของผู้ถือหุ้นเดิม	240
รวม ประมาณการกำไรและเงินลงทุนเดิม	390 - 540
ช่วงราคาซื้อขาย ตามสัดส่วนลงทุนร้อยละ 55	214.5 - 297.0

หมายเหตุ: ตัวเลขประมาณการในตารางข้างต้น อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต โดยการประมาณการดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานการดำเนินธุรกิจปกติของโครงการ

จากประมาณช่วงราคาข้างต้น คู่สัญญาได้เข้าเจรจาและตกลงราคาซื้อขายกัน ที่มูลค่ารวมทั้งสิ้น 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท นอกจากนี้ บริษัทยังได้พิจารณาถึงโอกาสในการสร้างความเติบโตทางธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทจากผลของรายการนั้น

บริษัทเชื่อว่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว จะส่งเสริมให้บริษัทได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (1) ขยายธุรกิจของบริษัทไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของบริษัทในภาพรวม
- (2) เพิ่มโอกาสในการเพิ่มรายได้และอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและเพิ่มกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในระยะยาว
- (3) การสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจซื้อมาขายไปผลิตภัณฑ์ในกลุ่มชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ก๊อมน้ำและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับประปาและสุขภัณฑ์ ผู้การซื้อมาขายไปผลิตภัณฑ์และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ

9. แผนการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต

ภายหลังการเข้าทำรายการข้างต้น บริษัทจะดำเนินธุรกิจ 3 ประเภท ได้แก่ (1) ธุรกิจซื้อมาขายไปผลิตภัณฑ์ในกลุ่มชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ก๊อมน้ำและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับประปาและสุขภัณฑ์ (2) ธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์มดิบชนิด A (Crude Palm Oil type A หรือ CPOA) และ (3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทเล็งเห็นว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเป็นส่วนช่วยสนับสนุนธุรกิจซื้อมาขายไปผลิตภัณฑ์ในกลุ่มชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ก๊อมน้ำและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับประปาและสุขภัณฑ์ กล่าวคือ บริษัทจะสามารถขยายขอบเขตการซื้อมาขายไปจากเพียงผลิตภัณฑ์ในกลุ่มชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ก๊อมน้ำและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับประปาและสุขภัณฑ์ ไปสู่ผลิตภัณฑ์อื่นๆ เช่น เครื่องปรับอากาศ ลิฟท์ ตลอดจนวัสดุก่อสร้างอื่นๆ เป็นต้น สำหรับโครงการ

อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเอง และโครงการอื่นที่สนใจ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจใหม่ บริษัทได้จัดตั้งทีมงานและบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในธุรกิจดังกล่าว เพื่อต่อยอดและสร้างโอกาสในธุรกิจดังกล่าวให้บริษัทต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทยังคงดำเนินธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์มดิบชนิด CPOA ต่อไป ตามสภาวะอุตสาหกรรมและยังคงให้ความร่วมมือในการสนับสนุนนโยบายของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง

10. แหล่งเงินทุนที่ใช้

แหล่งเงินทุนในธุรกรรมครั้งนี้มาจากกระแสเงินสดภายในของบริษัท ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง หรือการดำเนินงานของบริษัท

ตามงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีรายละเอียดที่เกี่ยวกับสภาพคล่องที่สำคัญ ดังนี้

	30 มิถุนายน 2562 (ล้านบาท)	รายละเอียดที่สำคัญ
สินทรัพย์หมุนเวียน	577.24	- เงินสด 159.24 ล้านบาท - ลูกหนี้การค้าและอื่นๆ 238.41 ล้านบาท - สินค้าคงเหลือ 88.43 ล้านบาท - เงินจ่ายล่วงหน้า 88.48 ล้านบาท
หนี้สินหมุนเวียน	86.74	- เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 35.30 ล้านบาท - เจ้าหนี้การค้าและอื่นๆ 50.82 ล้านบาท
เงินทุนหมุนเวียนส่วนเกิน (Excess working capital)	490.50	= สินทรัพย์หมุนเวียน - หนี้สินหมุนเวียน = 577.24 - 86.74
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)	6.65 เท่า	= สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน = 577.24 / 86.74

ดังนั้น มูลค่าการลงทุนจำนวน 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท จะไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจที่ซื้อขายไปผลิตภัณฑ์ในกลุ่มชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ก๊อมน้ำและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับประปาและสุขภัณฑ์ และธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์มดิบ CPOA โดยภายหลังการเข้าทำรายการ รายละเอียดที่เกี่ยวกับสภาพคล่องที่สำคัญ ดังนี้

	ก่อนเข้าทำรายการ	หลังเข้าทำรายการ	หมายเหตุ
เงินทุนหมุนเวียนส่วนเกิน (Excess working capital)	490.50 ล้านบาท	250.50 ล้านบาท	= 577.24 - 86.74 - 240.00
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)	6.65 เท่า	3.89 เท่า	= (577.24 - 240.00) / 86.74

11. เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ

เงื่อนไขการเข้าซื้อหุ้น วี 81 จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาโอนกิจการทั้งหมด ทั้งนี้ เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญตามสัญญาดังกล่าว ประกอบด้วย

- (1) หนังสือยินยอมจากธนาคาร อาร์ เอช บี จำกัด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการ และการบริหารจัดการ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของ วี 81 อย่างมีนัยสำคัญ ภายใต้สัญญาสินเชื่อที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับภายในสิ้นเดือนสิงหาคม 2562
- (2) วี 81 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท ซึ่งครบถ้วนในวันที่ 9 สิงหาคม 2562 แล้ว

12. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ไม่มี

13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 ได้มีมติเห็นชอบการเข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อขายหุ้น เนื่องจากเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น กล่าวคือ การแสวงหาโอกาสทางธุรกิจอื่นๆ ที่มีศักยภาพเป็นส่วนสำคัญในการช่วยกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจ โดยโครงการ IKON ตั้งอยู่ในทำเลที่สามารถเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งช่วยให้โครงการมีความน่าสนใจ ตลอดจนมียอดการจองประมาณร้อยละ 70-80 ของจำนวนห้องทั้งหมด สะท้อนให้เห็นถึงการตอบรับที่ดีของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้ การนำสภาพคล่องส่วนเกินไปลงทุนจะไม่ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน แต่เป็นการแสวงหาโอกาสการสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ บริษัทได้พิจารณามูลค่าการลงทุนจำนวน 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้าน) บาท มีความเหมาะสม โดยพิจารณาจาก (1) มูลค่าการลงทุนอยู่ในช่วงของประมาณการมูลค่าโครงการ (ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7) และ (2) โอกาสในการเริ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการขยายธุรกิจไปสู่การซื้อมาขายไปผลิตภัณฑ์ตกแต่งบ้านและวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ในอนาคต

14. ความเห็นของกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มีกรรมการบริษัทท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน)



(นายจิรภูมิ ไตรตระกูลชัย)
กรรมการผู้จัดการ