

เลขที่ OCMSET-6208-002

วันที่ 20 สิงหาคม 2562

เรื่อง **ชี้แจงความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเพิ่มเติมเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และราคาในการเข้าลงทุนซื้อหุ้น วี 81**

- อ้างอิง 1. แบบสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน) ที่เผยแพร่เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562
2. แบบสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน) ที่เผยแพร่เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562

บริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “OCEAN”) ขอชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ สอบถาม ดังนี้

1. ความสมเหตุสมผลในการเข้าซื้อหุ้นของ วี 81 ร้อยละ 55
- 1.1. วิธีการที่ใช้ในการพิจารณาราคาซื้อหุ้น วี 81 พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ ขอทราบสมมติฐานสำคัญ เช่น ที่มาของประมาณการรายได้ ระยะเวลาในการรับรู้รายได้จนจบโครงการ ที่มาของประมาณการกำไร (ระบุต้นทุน เช่น ค่าก่อสร้าง ค่าพัฒนาที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าการตลาด ดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นต้น) ราคาประเมิน พร้อมทั้งอธิบายความเหมาะสมของมูลค่าสิ่งตอบแทนเมื่อเทียบกับมูลค่าที่ประเมินได้
- คำชี้แจง**

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน เป็นมูลค่าตามที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาภายใต้สัญญาโอนกิจการ โดยอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินของโครงการ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประมาณการรายได้	1,000 - 1,300
ประมาณการกำไร	150 - 300
เงินทุนของผู้ถือหุ้นเดิม	240
รวม ผลตอบแทนรวมของผู้ถือหุ้นเดิม	390 - 540
ช่วงราคาซื้อขาย ตามสัดส่วนลงทุนร้อยละ 55	214.5 - 297.0

หมายเหตุ: ตัวเลขประมาณการในตารางข้างต้น อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต โดยประมาณการดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานการดำเนินธุรกิจปกติของโครงการและได้พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจะเริ่มรับรู้รายได้เมื่อผู้จองห้องชุดทำการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะเกิดขึ้นภายหลังที่โครงการได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ สำหรับโครงการ IKON จะสามารถเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนห้องได้ประมาณไตรมาส 4 ปี 2563 โดยคาดการณ์ว่าการโอนห้องที่มีการจองก่อนการก่อสร้างเสร็จ (Pre-sales) จะดำเนินการโอนแล้วเสร็จภายใน 12 เดือนนับจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ส่วนห้องที่ขายและโอนภายหลังการก่อสร้างเสร็จจะรับรู้รายได้ทันที

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่สำคัญของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และอื่นๆ ซึ่งรวมแล้วประมาณร้อยละ 70 – 85 ของรายได้รวม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนด้วยความระมัดระวัง (Conservative basis) และได้พิจารณาความเสี่ยงที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น จำนวนห้องโอนจริง ต้นทุนโครงการมากกว่างบประมาณ (Cost overrun) และโอกาสการล่าช้าของแผนการก่อสร้าง เป็นต้น ตลอดจนการวิเคราะห์การจำลองสมมติฐานต่างๆ (Sensitivity Analysis) เช่น จำนวนห้องที่โอนจริงลดลงร้อยละ 10-15 ของสมมติฐานเดิม การก่อสร้างล่าช้าออกไป 3-6 เดือน และต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 3-5 จากสมมติฐานเดิม อย่างไรก็ตาม สัญญาว่าจ้างผู้ประกอบการด้านต่างๆ จะระบุเกี่ยวกับ ราคา กำหนดการส่งงานแต่ละงวด และโทษปรับจากการล่าช้า ซึ่งทำให้ออกุศลการเกิดเหตุการณ์เสี่ยงต่างๆ ถูกจำกัดและสามารถบริหารจัดการได้ตามการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งปัจจัยต่างๆ ได้สะท้อนในประมาณการรายได้และกำไรข้างต้นแล้ว

ดังนั้น จากประมาณช่วงราคาข้างต้น (214.5 – 297.0 ล้านบาท) คู่สัญญาได้เข้าเจรจาและตกลงราคาซื้อขายกัน ที่มูลค่ารวมทั้งสิ้น 240.0 ล้านบาท สำหรับสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 55 ของทุนจดทะเบียนของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ วี 81

ทั้งนี้ สัดส่วนการลงทุนที่ร้อยละ 55 ของทุนจดทะเบียนของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดนั้น จะทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สามารถควบคุมและตรวจสอบการดำเนินการของ วี 81 และสามารถรับรู้ผลการดำเนินงานได้ ตลอดจนสามารถเข้าบริหารจัดการปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อเรียนรู้และพัฒนาบุคลากรด้านอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและสร้างประสบการณ์ในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Track record) ของบริษัท สำหรับการพัฒนาโครงการอื่นๆ ของบริษัทในอนาคต

- 1.2. ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ IKON ทั้งหมด แหล่งที่มาของเงินลงทุนทั้งในส่วนของผู้ถือหุ้นและหนี้สิน พร้อมระบุว่า OCEAN มีภาระในการจ่ายเงินทุนเพิ่มเติม หรือจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมหรือไม่อย่างไร

คำชี้แจง ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ IKON ได้แก่ ค่าที่ดิน และค่าก่อสร้าง ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 600-700 ล้านบาท ซึ่งโครงการ วี 81 ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินกู้ประมาณร้อยละ 70 ของมูลค่ารวมดังกล่าว และการเบิกเงินกู้จะเป็นไปตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง นอกจากนี้ ส่วนเงินทุนที่เหลือประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่ารวมดังกล่าวมาจากเงินทุนของกลุ่มบริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“กลุ่ม VPD”) ซึ่งเป็นเจ้าของและดูแลโครงการ วี 81 ก่อนเข้าทำรายการ

โดยที่ผ่านมา VPD ได้ลงทุนในโครงการนี้แล้วจำนวน 120 ล้านบาทในรูปแบบทุนชำระแล้ว และได้ดำเนินการเพิ่มทุนอีกจำนวน 120 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับก่อสร้างโครงการ IKON จนแล้วเสร็จตามที่ระบุไว้ในสัญญาโอนกิจการทั้งหมด ทำให้ วี 81 มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 240 ล้านบาท ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562

อย่างไรก็ตาม ตามที่ระบุไว้ในสัญญาโอนกิจการทั้งหมด วี 81 ต้องได้รับหนังสือยินยอมจากสถาบันการเงินดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการ และการบริหารจัดการ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของ วี 81 อย่างมีนัยสำคัญ ภายใต้สัญญาสินเชื่อที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับภายในสิ้นเดือน สิงหาคม 2562

ดังนั้น ภายหลังจากเพิ่มทุนของกลุ่ม VPD ทำให้บริษัทไม่มีภาระในการสนับสนุนเงินทุนก่อสร้างเพิ่มเติมในโครงการ IKON ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมในอนาคต ตามสัญญาผู้ถือหุ้น (Shareholder agreement) ระหว่างบริษัทและบริษัท วี จิวเวลรี สโตร์ จำกัด (ผู้ถือหุ้นร้อยละ 45 ภายหลังจากเข้าทำรายการ) กำหนดว่า วี 81 จะจัดหาเงินกู้เพิ่มเติมจากสถาบันการเงินสำหรับสนับสนุนโครงการ IKON ต่อไป

- 1.3. ความคืบหน้าการก่อสร้างและการขายที่ผ่านมา โดยระยะเวลาตั้งแต่เริ่มก่อสร้าง และเริ่มเปิดจอง จนถึงปัจจุบันโดยละเอียด ตามด้านล่าง รวมถึงให้ระบุเงื่อนไขการชำระเงินตั้งแต่การวางเงินจอง เงินทำสัญญาจะซื้อจะขาย เงินดาวน์ (เงินมัดจำ) จำนวนงวดผ่อนดาวน์ด้วย

#### คำชี้แจง

##### 1. การก่อสร้าง

ปัจจุบัน โครงการ IKON อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยเริ่มการก่อสร้างตั้งแต่เดือนมีนาคม 2562 และมีความคืบหน้าของการก่อสร้างประมาณร้อยละ 5-10 ของแผนการก่อสร้าง ซึ่งความคืบหน้าดังกล่าวเป็นไปตามแผนงานก่อสร้าง (Construction schedule) ที่กำหนดไว้ โดยการก่อสร้างโครงการ IKON ประกอบด้วยหมวดงานทั้งหมด 7 หมวดงาน โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

หมวดงาน	กำหนดการ		ความคืบหน้า
	เริ่ม	แล้วเสร็จ	
1. งานเตรียมการ	มีนาคม 2561	ตุลาคม 2563	ร้อยละ 5-10 โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างฐานราก งานสกัดหัวเสาเข็ม งานติดตั้งถังกักน้ำและถังบำบัดน้ำเสีย
2. งานโครงสร้าง	มีนาคม 2562	กุมภาพันธ์ 2563	
3. งานสถาปัตยกรรม	ตุลาคม 2562	สิงหาคม 2563	ยังไม่เริ่มดำเนินการและจะเริ่มดำเนินการตามแผนงานที่กำหนด
4. งานระบบ	ตุลาคม 2562	กันยายน 2563	
5. งานภายนอกอาคาร	พฤศจิกายน 2562	สิงหาคม 2563	
6. งานภูมิสถาปัตยกรรม	ธันวาคม 2562	มิถุนายน 2563	
7. งาน FACADE	มีนาคม 2563	มิถุนายน 2563	

หมายเหตุ : กำหนดการข้างต้น อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์จริงในอนาคต

## 2. มูลค่าการจองห้องชุด

ตามแผนการดำเนินงานของโครงการ IKON ซึ่งคาดว่าจะมีประมาณการรายได้เท่ากับ 1,000 – 1,300 ล้านบาท โดยโครงการ IKON ได้เริ่มเปิดจองตั้งแต่เดือนมกราคม 2562 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 มียอดจองห้องแล้วประมาณร้อยละ 66.7 ของจำนวนห้องทั้งหมด หรือเท่ากับ 295 ห้อง โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

โครงการ IKON	จำนวนห้อง		
	ทั้งหมด	จองแล้วสะสม	คงเหลือ
<b>อาคาร 1</b>			
สตูดิโอ	-	-	-
1 ห้องนอน	142	120	22
1 ห้องนอน พลัส	17	17	-
2 ห้องนอน	3	3	-
<b>อาคาร 2</b>			
สตูดิโอ	21	12	9
1 ห้องนอน	119	86	33
1 ห้องนอน พลัส	-	-	-
2 ห้องนอน	12	9	3
<b>อาคาร 3</b>			

โครงการ IKON	จำนวนห้อง		
	ทั้งหมด	จองแล้วสะสม	คงเหลือ
สตูดิโอ	14	8	6
1 ห้องนอน	112	38	74
1 ห้องนอน พลัส	-	-	-
2 ห้องนอน	2	2	-
<b>รวม</b>	<b>442</b>	<b>295</b>	<b>147</b>

นอกจากนี้ โครงการ IKON มียอดเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเท่ากับ 98 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยมีเงื่อนไขสัญญาและการชำระเงิน ดังนี้

กำหนดการ	เงื่อนไข	รายละเอียด
1. วันจอง	20,000 บาท	- ชำระเต็ม ณ วันจอง
2. วันทำสัญญา	50,000 บาท	- ชำระเต็ม ณ วันทำสัญญา (ภายใน 7-14 วันจากวันจอง)
3. วันวางเงินดาวน์ (เงินมัดจำ)	ร้อยละ 10 ของมูลค่าห้องชุด	- ระยะเวลาผ่อนเงินดาวน์ (เงินมัดจำ) เท่ากับจำนวนเดือนที่เหลือของการก่อสร้าง* - ต้องวางเงินดาวน์ก้อนแรกภายใน 1 เดือนนับจากวันทำสัญญา
4. วันโอน	ร้อยละ 90 ของมูลค่าห้องชุด	- ชำระเต็ม ณ วันโอน

หมายเหตุ \* เช่น นาย A ได้วางเงินดาวน์งวดแรกวันที่ 1 มิถุนายน 2562 นาย A จะมีระยะเวลาผ่อนดาวน์เท่ากับ 17 งวด (สมมติฐานว่าโครงการ IKON ก่อสร้างแล้วเสร็จวันที่ 31 ตุลาคม 2563)

#### 1.4. การบริหารจัดการและประสบการณ์ของผู้บริหาร OCEAN ในการดำเนินธุรกิจดังกล่าว

**ตอบ** บริษัทได้แต่งตั้ง นายพิพัฒน์ เศรษฐวิชัยชนะ เป็น กรรมการและผู้บริหาร เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2562 เพื่อเริ่มศึกษาและวางแผนการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยกรรมการท่านดังกล่าวมีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 20 ปี และเคยดำรงตำแหน่งผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับผิดชอบการพัฒนาธุรกิจ เช่น การวางแผนการดำเนินธุรกิจ การปรับปรุงแนวทางการทำงาน การแสวงหาโอกาสทางธุรกิจ ตลอดจนการก่อสร้าง และการบริหารจัดการในโครงการหลากหลายรูปแบบ เช่น คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2562 (ก่อนเข้าทำรายการ) บริษัททำสัญญาจ้างบริหารโครงการกับ วี 81 เพื่อให้บริการ (1) ด้านการตลาด เกี่ยวกับที่ปรึกษาและให้คำแนะนำด้านวางแผนกลยุทธ์แบรนด์ และวางแผนกลยุทธ์แผนการตลาด และ (2) ด้านวิศวกรรม เกี่ยวกับการบริหารจัดการควบคุมงานและให้คำแนะนำทางวิศวกรรม และ/หรือทางสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทได้เริ่มสรรหาบุคลากรและทีมงานเพิ่มเติมสำหรับการเรียนรู้และเริ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ มีทีมงานภายในและทีมงานภายนอกที่ผ่านการว่าจ้าง (Outsource) เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

โดยภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทยังคงให้บริการรับจ้างบริหารโครงการกับ วี 81 ตามสัญญาจ้างบริหารโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการเป็นไปตามแผนงานและรูปแบบที่กำหนด ตลอดจนการเข้าบริหารจัดการด้านบัญชีและการเงินของ วี 81 ให้เป็นไปตามระบบและมาตรฐานของบริษัท ส่วนการทำงานในด้านอื่นๆ เช่น ทีมงานด้านการตลาด และทีมงานฝ่ายบุคคล เป็นต้น จะดำเนินการตามเดิม โดยบริษัทจะให้นโยบายและแนวทาง ตลอดจนการกำกับและประเมินผลการดำเนินงาน

- 1.5. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเหมาะสม และความเป็นไปได้ของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาซื้อหุ้นวี 81 รวมถึงคณะกรรมการได้ประเมินความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทไว้อย่างไรและมีมาตรการป้องกันความเสี่ยงเพื่อไม่ให้เกิดผลขาดทุนจากการลงทุนดังกล่าว อย่างไร

คำชี้แจง ประชุมคณะกรรมการบริษัท (“คณะกรรมการ”) ครั้งที่ 8/2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 ได้มีมติเห็นชอบการเข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อทรัพย์สิน เนื่องจากเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น โดยได้พิจารณาใน 2 ประเด็นหลัก ได้แก่

#### 1. ปัจจัยความเสี่ยงและแนวทางการป้องกัน

##### 1.1 ความเสี่ยงจากธุรกิจใหม่

การเริ่มต้นธุรกิจใหม่ ซึ่งบริษัทไม่ได้มีความชำนาญมาก่อน อาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการในภาพรวม หากธุรกิจดังกล่าวไม่ได้เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีแผนการเริ่มธุรกิจใหม่เพื่อควบคุมความเสี่ยง ดังนี้

1. การสรรหาบุคลากรที่มีประสบการณ์ คณะกรรมการได้แต่งตั้ง นายพิพัฒน์ เศรษฐวิชัยชนะ เป็น กรรมการและผู้บริหาร ที่มีประสบการณ์ด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเริ่มศึกษาและวางแผนการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการสรรหาทีมงานที่มีศักยภาพเข้าร่วมงาน

2. การรับจ้างบริหารโครงการ บริษัทได้เริ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการรับจ้างบริหารโครงการ IKON ก่อน (ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2562) เพื่อให้บริการ (1) ด้านการตลาด เกี่ยวกับที่ปรึกษาและให้คำแนะนำด้านวางแผนกลยุทธ์แบรนด์ และวางแผนกลยุทธ์แผนการตลาด และ (2) ด้านวิศวกรรม เกี่ยวกับการบริหารจัดการควบคุมงานและให้คำแนะนำทางวิศวกรรม และ/หรือทางสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องตลอดจนได้สรรหาทีมงานเพื่อเตรียมพร้อมและศึกษาโครงการ IKON โดยหลังจากได้ให้บริการโครงการมาระยะหนึ่งแล้ว พบว่าโครงการ IKON มีความน่าสนใจทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์ ตลอดจนการตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้า โดยมียอดจองห้องชุดประมาณร้อยละ 66.7 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด

3. การเข้าลงทุน ภายหลังจากการรับจ้างบริหารโครงการ IKON คณะกรรมการจึงสนใจเข้าลงทุนในโครงการ IKON เพื่อสร้างผลงานและประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ (Track record) และเริ่มธุรกิจดังกล่าว ทั้งนี้ คณะกรรมการได้ได้พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงด้านสมมุติฐานต่างๆ บนพื้นฐานความระมัดระวังและรอบคอบ (Conservative basis) ในการประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการ IKON เช่น จำนวนห้องโอนจริง ต้นทุนและค่าใช้จ่าย และความล่าช้าของการก่อสร้าง เป็นต้น ตลอดจนได้ทำการวิเคราะห์การจำลองสมมุติฐานต่างๆ (Sensitivity Analysis) เพื่อจำลองสถานการณ์ต่างๆ (รายละเอียดตามข้อ 1.1) โดยภายหลังจากพิจารณาปัจจัยต่างๆ ข้างต้นแล้ว ทำให้ช่วงราคาซื้อขาย (ที่ร้อยละ 55) เท่ากับ 214.5 – 297.0 ล้านบาท

ดังนั้น คณะกรรมการเห็นว่า บริษัทได้ดำเนินการเริ่มต้นธุรกิจใหม่อย่างรอบคอบและระมัดระวัง เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจในโครงการ IKON ก่อนตัดสินใจเข้าลงทุน เพื่อควบคุมปัจจัยเสี่ยงจากการเริ่มต้นธุรกิจใหม่

### 1.2 ความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และแนวทางการป้องกัน

คณะกรรมการได้พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

#### 1. ความเสี่ยงด้านการแข่งขัน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับระบบขนส่งมวลชนระบบราง ถือว่าเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง นอกจากนี้ โครงการที่แล้วเสร็จและโครงการที่กำลังก่อสร้างจำนวนมากในตลาด มีความหลากหลายในขนาดและรูปแบบของห้องชุด ทำให้ลูกค้ามีทางเลือกและอำนาจใน



การซื้อมากขึ้น ทำให้มีแนวโน้มอุปทานสูงกว่าอุปสงค์หรือความต้องการซื้อของลูกค้า ส่งผลให้ผู้ประกอบการแต่ละรายต้องกำหนดกลยุทธ์ในการขายและการตลาดมากขึ้นเพื่อแข่งขันกำลังซื้อของลูกค้า อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการตระหนักถึงความเสียดังกล่าว จึงเห็นว่า การการคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่เข้าถึงแหล่งทำงานหรือย่านธุรกิจ ระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานที่อำนวยความสะดวก ในราคาต้นทุนทำเลที่ตั้งโครงการที่ไม่สูง การออกแบบโครงการภายในและภายนอกโครงการให้ตอบโจทย์ของตลาดของผู้อยู่อาศัย เช่น ทันสมัย น่าอยู่ หรือมีฟังก์ชันการใช้งานที่ครบถ้วนด้วยวัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ด้านการตลาดที่รวดเร็วและตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เป็นปัจจัยสำคัญในการแข่งขัน ซึ่งบริษัทจำเป็นต้องศึกษาและวิจัยความต้องการของลูกค้าอย่างรอบคอบ เพื่อสร้างจุดขายและความได้เปรียบในการแข่งขันของโครงการ

โดยโครงการ IKON ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 77 (สุขุมวิท 81 แยกอ่อนนุช 10) ซึ่งสามารถเข้าถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ได้ เช่น สถานี BTS อ่อนนุช (1.0 กิโลเมตร) ห้างเทศโก้ โลตัส (2.2 กิโลเมตร) โรงเรียนนานาชาติ (1.5 กิโลเมตร) โรงพยาบาล (3.0 กิโลเมตร) และโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง (20 เมตร) เป็นต้น ตลอดจนการออกแบบที่ทันสมัย การวางรูปแบบห้องเพื่อการอยู่อาศัยจริง และการกำหนดราคาที่เหมาะสมกับผู้ประกอบการรายอื่นในพื้นที่แถวนั้น ส่งผลโครงการ IKON มีความสามารถในการแข่งขัน โดยมียอดการจองห้องชุดที่ร้อยละ 66.7 ของจำนวนห้องชุดรวม

## 2. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องอาศัยเงินทุนส่วนใหญ่จากสถาบันการเงิน ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้สำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต จะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจและการรับรู้รายได้ของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการตระหนักถึงความเสียดังกล่าว จึงเห็นว่า บริษัทต้องมีการวางแผนบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอที่จะสามารถประกอบธุรกิจ ตลอดจนการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ของโครงการต่างๆ เพื่อสร้างความมั่นใจและความน่าเชื่อถือของบริษัทต่อสถาบันการเงิน นอกจากนี้ บริษัทต้องกำหนดนโยบายและแผนทางการเงินอย่างระมัดระวังภายใต้งบประมาณที่กำหนด บริหารการเงินอย่างมีวินัย การใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม เช่น การระดมทุนผ่านตลาดทุน หรือ ตลาดเงินที่มีโอกาสได้ต้นทุนเงินที่ต่ำลง ตลอดจนการควบคุม ติดตาม และวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินอย่างใกล้ชิด



สำหรับโครงการ IKON ได้รับวงเงินกู้จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งแล้ว ซึ่งวงเงินกู้ดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 70 ของมูลค่าก่อสร้างรวม โดยมีการเบิกเงินกู้ตามความคืบหน้าของงาน โดยสัดส่วนเงินทุนที่เหลืออีกร้อยละ 30 ของมูลค่าก่อสร้างรวมมาจากเงินทุนของกลุ่ม VPD (รายละเอียดตามข้อ 1.2) ซึ่งภายหลังการเพิ่มทุนของกลุ่ม VPD จำนวน 120 ล้านบาทแล้ว ทำให้บริษัทไม่มีภาระในการสนับสนุนเงินทุนก่อสร้างเพิ่มเติมในโครงการ IKON ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมในอนาคต ตามสัญญาผู้ถือหุ้น (Shareholder agreement) ระหว่างบริษัทและบริษัท วี จิวเวลรี่ สตีร์ จำกัด (ผู้ถือหุ้นร้อยละ 45 ภายหลังการเข้าทำรายการกำหนดว่า วี 81 จะจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินสำหรับสนับสนุนโครงการ IKON ต่อไป อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทจะเข้ากำกับดูแลด้านการเงินเพื่อให้โครงการ IKON สามารถชำระเงินต้นคืน ชำระดอกเบี้ย และมีสภาพคล่องในการบริหารจัดการโครงการ

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะไม่กระทบการสภาพคล่องของการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของบริษัท (รายละเอียดตามข้อ 2.1)

### 3. ความเสี่ยงด้านงานก่อสร้าง

การก่อสร้างเป็นปัจจัยที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากมีการล่าช้าหรือไม่เป็นไปตามรูปแบบที่กำหนด จะส่งผลกระทบต่อประมาณ แผนการขายและการส่งมอบห้องให้กับลูกค้า อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงเห็นว่าบริษัทต้องกำหนดขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ให้บริการอื่นๆ อย่างระมัดระวังและรอบคอบ โดยต้องพิจารณาจากประสบการณ์และผลงานการส่งมอบที่ตามกำหนด ฐานะทางการเงิน และประวัติของผู้บริหารของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ให้บริการอื่นๆ ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยลดความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างได้

โดยคณะกรรมการได้ตรวจสอบประวัติและผลงานที่ผ่านมาของผู้ให้บริการ (ผู้ออกแบบงานโครงสร้างฐานรากและเสาเข็ม ผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้ออกแบบสถาปัตยกรรม) ของโครงการ IKON เพื่อป้องกันโอกาสความล่าช้าของการก่อสร้าง ปรากฏว่าผู้รับจ้างดังกล่าวมีประสบการณ์และผลงานที่ผ่านมาที่สามารถส่งมอบงานได้ภายในกำหนดเวลาตามรูปแบบที่กำหนด ตลอดจนมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง และมีโครงการอ้างอิงจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนและไม่จดทะเบียน

#### 4. ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของลูกค้า

ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะทำการเปิดขายโครงการล่วงหน้า ก่อนที่โครงการจะสร้างแล้วเสร็จ (Pre-sales) เนื่องจากต้องการเงินบางส่วนจากลูกค้าสำหรับการพัฒนาโครงการ และต้องการแบ่งเบาภาระของลูกค้าที่ต้องชำระในช่วงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยในช่วงที่เปิดขายโครงการหรือ Pre-sales ดังกล่าว ลูกค้าจะต้องทำสัญญาจอง และสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพร้อมกับชำระค่าจอง ค่าทำสัญญา และผ่อนชำระเงินดาวน์ตามสัญญา ดังนั้น หากในช่วงที่โครงการยังสร้างไม่เสร็จหรือการก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนด แล้วมีลูกค้าทำการยกเลิกการซื้อห้องชุดซึ่งลูกค้าจะระงับการชำระเงินที่ต้องชำระตามสัญญา เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ทำให้กระแสเงินสดรับจากลูกค้าอาจไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งจะมีผลต่อการวางแผนการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการมีแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจน รวมถึงมีทีมงานในการติดตามและประสานงานกับลูกค้าอย่างใกล้ชิด ทั้งอำนวยความสะดวกและแก้ไขปัญหา เพื่อให้ลูกค้าสามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำไว้กับกลุ่มบริษัทได้ อีกทั้งห้องชุดที่ลูกค้าทำการยกเลิกสัญญา ทางบริษัทยังสามารถนำมาขายให้ลูกค้ารายใหม่ได้ ทำให้ผลกระทบของความเสี่ยงข้างต้นต่อบริษัทมีไม่มาก

สำหรับโครงการ IKON คณะกรรมการได้พิจารณาและพบว่ามียอดลูกค้าบางรายที่ระงับการชำระเงินที่ต้องชำระตามสัญญาประมาณร้อยละ 0.5 – 1.0 ของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเป็นปริมาณไม่มาก ประกอบกับบริษัทสามารถนำห้องดังกล่าวมาทำแผนการขายใหม่ได้ ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวสามารถบริหารจัดการได้

#### 5. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมายและกฎระเบียบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และ กฎระเบียบ อาจส่งผลกระทบต่อ แผนธุรกิจ ต้นทุน และ ใช้จ่ายการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. อาคารชุด และ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบข้อบังคับ หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทต้องทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมและพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ

## 2. สภาพคล่องของบริษัท

บริษัทฯ ได้พิจารณาการลงทุนในโครงการ IKON โดยใช้เงินทุนหมุนเวียนส่วนเกินจากธุรกิจซื้อเข้ามาขายไป ก๊อคน้ำ และธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์มดิบ CPOA ซึ่งเท่ากับ 490.50 ล้านบาท ซึ่งจะไม่กระทบการดำเนินงานธุรกิจในปัจจุบัน (รายละเอียดตามข้อ 2.1) โดยบริษัทยังมีเงินทุนหมุนเวียนส่วนเกินเท่ากับ 250.50 ล้านบาทภายหลังการเข้าทำรายการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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 การเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อเงินทุนหมุนเวียนและสภาพคล่องในการดำเนินงานธุรกิจปัจจุบัน 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

### สรุปความเห็นคณะกรรมการ

จากการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงในการเริ่มธุรกิจใหม่และความเสี่ยงจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนสภาพคล่องของบริษัทในการดำเนินงานธุรกิจในปัจจุบัน ตามรายละเอียดข้างต้นแล้ว คณะกรรมการมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเหมาะสม ดังนี้

- (1) มูลค่าการลงทุนในครั้งนี้ (240 ล้านบาท) อยู่ระหว่างช่วงราคาซื้อขาย (ที่ร้อยละ 55) เท่ากับ 214.5 – 297.0 ล้านบาท ซึ่งช่วงราคาดังกล่าว คณะกรรมการได้พิจารณาด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ (Conservative basis) ในการประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการ IKON และได้ทำการวิเคราะห์การจำลองสมมุติฐานต่างๆ (Sensitivity Analysis) ประกอบการตัดสินใจ (รายละเอียดตามข้อ 1.1)
- (2) การลงทุนที่สัดส่วนร้อยละ 55 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ วี 81 จะทำให้บริษัทสามารถควบคุมและตรวจสอบการดำเนินการของ วี 81 และสามารถรับรู้ผลการดำเนินงานได้ ตลอดจนการเข้าบริหารจัดการปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ข้างต้น ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อกำหนดนโยบายและแนวทางการป้องกันความเสี่ยงต่างๆ
- (3) โอกาสในการเริ่มธุรกิจใหม่ การกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจโดยรวม และการต่อยอดจากธุรกิจปัจจุบัน เช่น การขยายธุรกิจซื้อมาขายไปผลิตภัณฑ์ในห้องน้ำสู่ผลิตภัณฑ์ตกแต่งบ้านและวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ในอนาคต

## 2. ความเพียงพอของกระแสเงินสดในการดำเนินธุรกิจ

- 2.1. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของกระแสเงินสดในการดำเนินธุรกิจซื้อมาจำหน่ายไปน้ำมันปาล์ม และผลิตภัณฑ์ก๊อกร้า เนื่องจากบริษัทต้องใช้เงินสด 240 ล้านบาทเพื่อเข้าลงทุนในวี 81 ภายในเดือนสิงหาคม 2562 ขณะที่บริษัทเคยชี้แจงถึงกระแสเงินสดที่บริษัทต้องใช้ในการสำรองซื้อน้ำมันปาล์มประมาณ 88-92 ล้านบาทต่อสัปดาห์ ตามข่าววันที่ 10 สิงหาคม 2561 นอกจากนี้บริษัทยังต้องใช้เงินสดในการดำเนินธุรกิจซื้อมาจำหน่ายไปผลิตภัณฑ์ก๊อกร้าอีกด้วย จึงขอให้อธิบายว่าบริษัทมีการจัดการสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจต่อไปอย่างไร
- คำชี้แจง** ที่ผ่านมา อุตสาหกรรมปาล์มน้ำมันประสบปัญหาราคาตกต่ำ จากสภาวะปาล์มล้นตลาด (Oversupply) อันเนื่องมาจากความต้องการผลผลิตจากปาล์มในตลาดโลกลดลง โดยเฉพาะการที่สหภาพยุโรปลดการใช้ปาล์มจากการแก้ไขกฎหมายทางด้านพลังงานทดแทน ประกอบกับผลกระทบจากลานีญาที่ทำให้มีฝนตกมากขึ้น และทำให้ผลผลิตที่ได้จากปาล์มน้ำมันมีจำนวนเพิ่มขึ้น ดังนั้น ราคาน้ำมันปาล์มในประเทศจึงลดลงจากประมาณ 22-23 บาทต่อกิโลกรัมในช่วงเดือนกรกฎาคม – สิงหาคม 2561 (ข้อมูลในช่วงที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561) เป็นประมาณ 15-16 บาทต่อกิโลกรัมในปัจจุบัน และปริมาณการซื้อขายน้ำมันปาล์มดิบ CPOA ที่บริษัทฯ ประมาณการไว้ลดลงจากประมาณ 4,000 ตันต่อสัปดาห์ (ข้อมูลในช่วงที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561) เป็นประมาณเฉลี่ย 2,800 ตันต่อสัปดาห์ ตามสภาวะอุตสาหกรรมในปัจจุบัน

ดังนั้น บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์มดิบ CPOA เท่ากับ 1,029 ล้านบาท ในช่วงหกเดือนแรก (ม.ค. – มิ.ย.) ของปี 2562 หรือเท่ากับประมาณ 42 ล้านบาทต่อสัปดาห์ ประกอบกับบริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินธุรกิจดังกล่าวมาแล้วประมาณ 9 เดือน (ต.ค. 2561 – มิ.ย. 2562) ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับดำเนินธุรกิจดังกล่าว ได้แก่ เงินจ่ายล่วงหน้า 88 ล้านบาท สินค้าคงเหลือ 20 ล้านบาท ลูกหนี้การค้า 155 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้า 2 ล้านบาท ทำให้มีเงินทุนหมุนเวียนสุทธิประมาณ 261 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์มดิบ CPOA

สำหรับธุรกิจซื้อมาขายไปก๊อมน้ำ มีรายได้เท่ากับ 177 ล้านบาทในช่วงหกเดือนแรก (ม.ค. – มิ.ย.) ของปี 2562 หรือเท่ากับประมาณ 7 ล้านบาทต่อสัปดาห์ ประกอบกับบริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินธุรกิจดังกล่าวมาอย่างยาวนาน ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับดำเนินธุรกิจดังกล่าว ได้แก่ สินค้าคงเหลือ 69 ล้านบาท ลูกหนี้การค้า 83 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้า 48 ล้านบาท ทำให้มีเงินทุนหมุนเวียนสุทธิประมาณ 104 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจซื้อมาขายไปก๊อมน้ำ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน)

(นายจิรัฏฐ์ ไตรตระกุลชัย)  
กรรมการผู้จัดการ