4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ณ สิ้นปี 2562 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22,582.1	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินบางส่วน
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	402.3	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินบางส่วน
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,718.0	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินบางส่วน
รวมทั้งสิ้น	24,702.4		

4.1.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ สิ้นปี 2562 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมเท่ากับ 22,582.1 ล้านบาทโดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

รายการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ลักษณะกรรมสิทธิ	ภาระผูกพัน
โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean	อาคารชุดพักอาศัย	1-3-60.0	38.8	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ Notting Hill Tiwanon Kaerai	อาคารชุดพักอาศัย	1-1-43.5	3.7	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ Notting Hill laemchabang	อาคารชุดพักอาศัย	2-0-67.0	156.9	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

รายการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ลักษณะกรรมสิทธิ	ภาระผูกพัน
โครงการ Knightsbridge The Ocean Sriracha	อาคารชุดพักอาศัย	4-0-4.5	435.9	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ Notting Hill Praksa	อาคารชุดพักอาศัย	3-1-91.0	114.5	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ KnightsBridge Tiwanon	อาคารชุดพักอาศัย	1-2-83.0	10.9	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ The Origin Phahol-Saphanmai	อาคารชุดพักอาศัย	3-3-60.6	562.0	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในวงเงินรวมจำนวน 535.5 ล้านบาท
โครงการ Kensington Phaholy63 (Saphanmai)	อาคารชุดพักอาศัย	1-3-31.0	258.1	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในวงเงินรวมจำนวน 182.0 ล้านบาท
โครงการ Kensington Kaset Campus	อาคารชุดพักอาศัย	4-0-85.0	2.2	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ B-Loft Lite Sukhumvit 115 B	อาคารชุดพักอาศัย	0-2-17	65.5	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ Kensington Sukhumvit - Teparak	อาคารชุดพักอาศัย	4-2-24.2	531.4	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ Notting Hill Sukhumvit 105	อาคารชุดพักอาศัย	8-0-36.5	12.9	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ Notting Hill Jatujak Interchange	อาคารชุดพักอาศัย	1-0-92	4.2	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ B-Loft Sukhumvit 107 A	อาคารชุดพักอาศัย	0-1-54	32.4	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ The Origin Ram 209 Interchange	อาคารชุดพักอาศัย	4-0-87	290.1	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

รายการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ลักษณะกรรมสิทธิ	ภาระผูกพัน
					ในวงเงินรวมจำนวน 700.0 ล้านบาท
โครงการ B-Loft Lite Sukhumvit 115 A	อาคารชุดพักอาศัย	0-2-03	27.9	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ KnightsBridge Phaholyothin Interchange	อาคารชุดพักอาศัย	5-1-53.9	516.5	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ KnightsBridge Prime Sathorn	อาคารชุดพักอาศัย	2-3-75.7	767.9	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ KnightsBridge Kaset Society	อาคารชุดพักอาศัย	2-0-79.6	453.1	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 595.6 ล้านบาท
โครงการ Britania Mega Town-Bangna	บ้านพักอาศัย	55-3-61.2	709.6	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 854.2 ล้านบาท
โครงการ Britania Bangna -KM.12	บ้านพักอาศัย	39-2-84.7	279.8	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 496.1 ล้านบาท
โครงการ Park 24	อาคารชุดพักอาศัย	12-1-35	4,290.2	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 1,463.7 ล้านบาท
โครงการ Kensington Rayong 1	อาคารชุดพักอาศัย	3-0-92.5	43.3	เป็นเจ้าของ	

รายการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ลักษณะกรรมสิทธิ	ภาระผูกพัน
โครงการ Kensington Rayong 2	อาคารชุดพักอาศัย	2-3-49.5	37.3	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในวงเงินรวมจำนวน 429.4 ล้านบาท
โครงการ Notting Hill Rayong	อาคารชุดพักอาศัย	2-2-67.1	44.0	เป็นเจ้าของ	
โครงการ Knightsbridge Space Rama IX	อาคารชุดพักอาศัย	2-0-47.8	794.2	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในวงเงินรวมจำนวน 841.6 ล้านบาท
โครงการ KnightsBridge Collage Sukhumvit 107	อาคารชุดพักอาศัย	1-1-50.8	313.4	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในวงเงินรวมจำนวน 405.2 ล้านบาท
โครงการ Park Origin Phayathai	อาคารชุดพักอาศัย	2-1-36.3	2,554.8	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในวงเงินรวมจำนวน 1,703.2 ล้านบาท
โครงการ THE ORIGIN Ladprao 15	อาคารชุดพักอาศัย	1-0-06	109.1	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในวงเงินรวมจำนวน 60.0 ล้านบาท
โครงการ THE ORIGIN Ramintra 83 Station	อาคารชุดพักอาศัย	6-0-97	444.3	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในวงเงินรวมจำนวน 745.5 ล้านบาท
โครงการ THE ORIGIN Sukhumvit 105	อาคารชุดพักอาศัย	5-1-63	286.8	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในวงเงินรวมจำนวน 520.9 ล้านบาท
โครงการ THE ORIGIN Ratchada-Ladprao	อาคารชุดพักอาศัย	1-3-32	223.8	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

รายการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ลักษณะกรรมสิทธิ	ภาระผูกพัน
					ในวงเงินรวมจำนวน 283.7 ล้านบาท
โครงการ B-Loft Sukhumvit 107 B	อาคารชุดพักอาศัย	0-0-43.2	70.8	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ Britania Wongwaen-Hathairat	บ้านพักอาศัย	31-3-93	507.9	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 515.0 ล้านบาท
โครงการ Britania Bangna KM.42	บ้านพักอาศัย	68-1-34.5	527.7	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 700.0 ล้านบาท
โครงการ Britania Kukot Station	บ้านพักอาศัย	21-1-53.49	292.7	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 268.0 ล้านบาท
โครงการ Britania Bangna Suvarnabhumi	บ้านพักอาศัย	98-2-91.6	889.1	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 1,178.0 ล้านบาท
โครงการในอนาคต			5,878.3	เป็นเจ้าของ	
รวมทั้งสิ้น			22,582.1		

4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ห้องชุดของโครงการ Sense of London Sukhumvit 109, โครงการ Knightsbridge Sukhumvit 107, โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean, โครงการ Tropicana, โครงการ The Cabana , โครงการ Notting Hill laemchabang, โครงการ Knightsbridge The Ocean Sriracha, โครงการ Notting Hill Sukhumvit -Praksa โครงการ KnightsBridge Tiwanon โครงการ Kensington Kaset Campus โครงการ Park 24 โครงการ Kensington Sukhumvit – Theparak โครงการ Knightsbridge Prime Sathorn และโครงการ

KnightsBridge Phaholyothin Interchange เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่รายย่อยเพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดภายในโครงการดังกล่าว ส่วนที่ดินและอาคาร Portobello Mall เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในลักษณะของ Community Mall อยู่ในโซนศรีราชา

4.1.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) 31 ธันวาคม 2562	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	156.0	เป็นเจ้าของ	เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวม 592.6 ล้านบาท
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	167.8	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	68.8	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	15.4	เป็นเจ้าของ	เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันตามสัญญาเช่าซื้อบางส่วนจำนวน 1 ล้านบาท
งานระหว่างก่อสร้าง	1,310.0	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 668.1 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	1,718.0		

4.1.4 ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่กลุ่มบริษัทฯเช่าเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ คือ ที่ดิน เพื่อใช้ในพัฒนาโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ โดยมีรายละเอียดของสัญญาเช่า ดังนี้

บริษัท	วันที่ทำสัญญา	เริ่มต้น	สิ้นสุด	ระยะเวลาสัญญา	มูลค่าตามสัญญาเช่า (บาท)
บริษัท ออริจิ้น วันทองหล่อ จำกัด	14 ตุลาคม 2559	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2562	3 ปี	ให้สิทธิ์การใช้ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทน

บริษัท	วันที่ทำสัญญา	เริ่มต้น	สิ้นสุด	ระยะเวลาสัญญา	มูลค่าตามสัญญาเช่า (บาท)
บริษัท ออริจิ้น วันทองหล่อ จำกัด	14 ธันวาคม 2559	1 มกราคม 2563	31 ธันวาคม 2592	30 ปี	859,206,194.0
บริษัท ออริจิ้น วันสุขุมวิท 24 จำกัด	30 พฤศจิกายน 2560	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2563	3 ปี	45,000,000.0
บริษัท ออริจิ้น วันสุขุมวิท 24 จำกัด	30 พฤศจิกายน 2560	1 มกราคม 2564	31 ธันวาคม 2593	30 ปี	1,034,206,200.0
บริษัท วัน พญาไท จำกัด	21 สิงหาคม 2561	1 ตุลาคม 2561	30 กันยายน 2565	4 ปี	ให้สิทธิ์การใช้ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทน
บริษัท วัน พญาไท จำกัด	21 สิงหาคม 2561	1 ตุลาคม 2565	30 กันยายน 2595	30 ปี	557,804,131.3
บริษัท วัน พญาไท จำกัด	21 สิงหาคม 2561	1 ตุลาคม 2595	1 ตุลาคม 2625	30 ปี	950,608,262.6
บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด	26 พฤศจิกายน 2561	26 พฤศจิกายน 2561	25 พฤศจิกายน 2564	3 ปี	ให้สิทธิ์การใช้ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทน
บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด	26 พฤศจิกายน 2561	26 พฤศจิกายน 2564	25 พฤศจิกายน 2594	30 ปี	1,387,400,785.0
บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด	26 พฤศจิกายน 2561	26 พฤศจิกายน 2594	25 พฤศจิกายน 2609	15 ปี	1,472,941,404.0

5.1 เงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อย สรุปดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละ	ณ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทฯ</u>			
บริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	1,011.3
บริษัท พรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (“PSS”) (เดิมชื่อ “บริษัท พรีโม พร็อพ เพอร์ตี้ โซลูชั่น จำกัด”)	ให้บริการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100	58.6

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละ	ณ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
บริษัท ออริจิ้น คอนโดมิเนียม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	505.2
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท ออริจิ้น เฮ้าส์ จำกัด")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	203.4 -
บริษัท ออริจิ้น อีอีซี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	250.0
บริษัท ออริจิ้น แกรนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	614.2
บริษัท พาร์ค ออริจิ้น จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	4,004.8
บริษัท ออริจิ้น รามคำแหง อินเตอร์เชนจ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	1.0
บริษัท ออริจิ้น แคปปิตอล คอลลาจ 107 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	64.0
Origin Global (Hong Kong) Limited	ให้บริการนายหน้าในการขายและบริการที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100	1.0
บริษัท เดอะ ยูนิคอร์น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	1.0
บริษัท ออริจิ้น ลาดพร้าว จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท พาร์ค พิลลาร์ จำกัด")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	1.0
บริษัท ออริจิ้น รามอินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	136.4
บริษัท นอตติ้งฮิลล์ ดิสทริค ระยอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	1.0
<u>บริษัทย่อยของ PPS</u>			
บริษัท พรีโม เรียลเตอร์ จำกัด	ให้บริการนายหน้าในการขายและหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	100	1.6
บริษัท พรีโม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100	1.3
บริษัท พรีโม เดคอร์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท เวิร์ค เอเจนซี่ จำกัด")	ให้บริการนายหน้าในการขายและบริการที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100	0.3
บริษัท อูโน่ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100	0.0
บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ให้บริการนายหน้าในการขายและหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	100	0.0
			6,856.1

5.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หรือธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการหรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯและเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมอาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมนั้น จะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)

ในการกำกับดูแลและบริหารงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะแต่งตั้งตัวแทนของบริษัทฯเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมโดยบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมในการบริหารกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้นๆ ในสัดส่วนที่เหมาะสม ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวมีหน้าที่ติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างใกล้ชิด และนำเสนอผลประกอบการรวมทั้งข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบายการดำเนินธุรกิจต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม เพื่อให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสมและสร้างประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ