

ข้อความที่แก้ไขเพิ่มเติมปรากฏเป็นตัวอักษรสีน้ำเงินและขีดเส้นใต้

ที่ ORI66/2560

1 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย :

1. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย
2. สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท รายการที่ 1
3. สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท รายการที่ 2

ตามที่ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จัดการประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 12/2560 เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 โดยที่ประชุมได้พิจารณาและอนุมัติในเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย

1.1 บริษัท ออริจิ้น วัน สุขุมวิท 24 จำกัด (“วัน สุขุมวิท 24”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของวัน สุขุมวิท 24) ได้เช่าช่วงที่ดิน โดยมีพื้นที่ประมาณ 3-2-34.39 ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ 386, 730, 1323 และ 117548 เป็นระยะเวลา 33 ปี จากบริษัท บุนนาค จำกัด เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของ วัน สุขุมวิท 24 โดยวางแผนการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม เช่น โรงแรม เซอร์วิส อพาร์ตเมนต์ สำนักงานให้เช่า เป็นต้น โดยมีงบประมาณสำหรับการลงทุนโครงการประมาณ 2,975,870,000 บาท (“รายการเช่าทรัพย์สิน”)

ทั้งนี้ รายการเช่าทรัพย์สินดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 31.09 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์การคำนวณที่ 3 คือ เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท

อนึ่ง เมื่อนำขนาดของรายการเช่าทรัพย์สินมาคำนวณรวมกับมูลค่าของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้น ในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่

- (1) รายการที่บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ จำนวนประมาณ 1,028,880,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 10.75 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560
- (2) รายการที่ บริษัทได้อนุมัติให้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ชื่อ บริษัท ออริจิ้น แคปิตอล 1 จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยมีทุนจดทะเบียน 250,000,000 บาท แบ่งเป็น 25,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทเข้าถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด คิดเป็นจำนวน 5,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นมูลค่า 50,000,000 บาท และ ผู้ถือหุ้นอื่นถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 80 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 0.52 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

เมื่อนำรายการเข้าทรัพย์สินและงบประมาณลงทุนของ วัน สุขุมวิท 24 มาคำนวณรวมกับขนาดของรายการที่ (1) และ (2) (รวมร้อยละ 11.27) ทำให้มีขนาดรวมเท่ากับร้อยละ 42.36 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยทันที และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

รายละเอียดสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

2. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท

- 2.1 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทร่วมทุนกับบริษัท เมอร์คิวเรีย อินเวสต์เมนท์ จำกัด (“MERCURIA”) โดยการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นบุริมสิทธิของบริษัท ออริจิ้น แกรนด์ จำกัด (“ออริจิ้น แกรนด์”)

ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น แกรนด์) ภายหลังจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของออริจิ้น แกรนด์ จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 1,900,000 บาท แล้วเสร็จ ซึ่งบริษัทจะจำหน่ายหุ้นบุริมสิทธิภายหลังจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวจำนวน 90,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 47.37 ของจำนวนทั้งหมดของออริจิ้น แกรนด์ โดยมีราคาจำหน่ายหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 900,000 บาท ให้กับ MERCURIA หรือบริษัทที่ MERCURIA กำหนด

ทั้งนี้ รายการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตาม ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.04 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์การคำนวณที่ 1 คือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รายการที่ 1 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2.

- 2.2 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียดเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NRED”) โดยการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 จำกัด (“ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของ ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 โดยมีราคาจำหน่ายหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 397,463,500 บาท

ทั้งนี้ รายการจำหน่ายหุ้นดังกล่าว ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตาม ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.15 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์การคำนวณที่ 3 คือ เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

อนึ่ง เมื่อนำขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามข้อ 2.1 และ 2.2 มาคำนวณรวมกับมูลค่าของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา (ซึ่งใช้เกณฑ์การคำนวณเดียวกันตามเกณฑ์การคำนวณที่ 1 คือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัท) ได้แก่

- (1) รายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญภายหลังจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท ออริจิ้น ไพร์ม 2 จำกัด (“ออริจิ้น ไพร์ม 2”) จำนวน 28,895,300 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น ไพร์ม 2 ให้แก่ บริษัท โนมูระ เรียดเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NRED”) ในราคาทั้งสิ้น 400,540,000 บาท

- (2) รายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ออริจิน รามคำแหง จำกัด (“ออริจิน รามคำแหง”) จำนวน 23,349,970 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิน รามคำแหง บาท ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 311,390,000 บาท
- (3) รายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท ออริจิน สเฟียร์ จำกัด (“ออริจิน สเฟียร์”) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นสามัญของออริจิน สเฟียร์ ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 32,810,000 บาท
- (4) รายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท ออริจิน เวิร์ดเคิล จำกัด (“ออริจิน เวิร์ดเคิล”) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิน เวิร์ดเคิล ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 44,220,000 บาท

เมื่อนำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามข้อ 2.1 และข้อ 2.2 คำนวณรวมกับขนาดของรายการที่ (1) – (4) ข้างต้น ตามเกณฑ์การคำนวณที่ 1 คือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นเกณฑ์เมื่อคำนวณขนาดรายการแล้วมีมูลค่าสูงสุด จะทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 22.19 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยทันที และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของของบริษัทรายการที่ 2 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3.

ขอแสดงความนับถือ

x

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์
บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัท ออริจิน วัน สุขุมวิท 24 จำกัด (“วัน สุขุมวิท 24”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ วัน สุขุมวิท 24) จะเข้าทำรายการภายหลังได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และภายหลังจากการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเสร็จสิ้นลง ทั้งนี้ คาดว่าจะสามารถเข้าทำรายการดังกล่าวได้ภายในเดือนพฤศจิกายน 2560

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้เช่าช่วง : บริษัท ออริจิน วัน สุขุมวิท 24 จำกัด
ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท บุญรอด จำกัด

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : ผู้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าช่วงไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ ระหว่างกัน และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

วัน สุขุมวิท 24 จะเช่าช่วงที่ดิน โดยมีพื้นที่ประมาณ 3-2-34.39 ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ 386, 730, 1323 และ 117548 ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (“ทรัพย์สินที่เช่า”) เป็นระยะเวลา 33 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2593) ในอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 2,725,268.17 บาท (รวมค่าน้ำดิน) โดยมีค่าตอบแทนการเช่าและงบประมาณพัฒนาโครงการรวมทั้งสิ้น 2,975,870,000 บาท (สองพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นบาท) เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของวัน สุขุมวิท 24 โดยวางแผนการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม เช่น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สำนักงานให้เช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิโดยชอบในการนำทรัพย์สินที่เช่าให้วัน สุขุมวิท 24เช่าช่วง โดยผู้ให้เช่าช่วงและวัน สุขุมวิท 24 จะนำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายในปี 2560

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่เช่าช่วง

ที่ดินของโฉนดเลขที่ 386, 730, 1323 และ 117548 โดยมีพื้นที่ประมาณ 3-2-34.39 ไร่ ตั้งอยู่ที่แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการเช่าที่ดินและงบประมาณพัฒนาโครงการ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,975,870,000 บาท (สองพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นบาท) ตลอดอายุการเช่า 33 ปี โดยแบ่งเป็น

5.1 ค่าน้ำดิน จำนวน 400,000,000 บาท (สี่ร้อยล้านบาท) แบ่งชำระ 5 งวด

5.2 ค่าเช่าที่ดินรายเดือนเป็นระยะเวลา 30 ปีจำนวน 1,500,000 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนบาท) ต่อเดือน โดยค่าเช่ารายเดือนจะปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดิมในระยะเวลาทุกๆ 3 ปี

5.3 ค่าพัฒนาโครงการ จำนวน 1,896,670,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยเก้าสิบล้านหกแสนเจ็ดหมื่นบาท)

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 31.09 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท

อนึ่ง เมื่อนำขนาดของรายการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นมาคำนวณรวมกับมูลค่าของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่

- (1) รายการที่บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ จำนวนประมาณ 1,028,880,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 10.75 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560
- (2) รายการที่ บริษัทได้อนุมัติให้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ชื่อ บริษัท ออริจิ้น แคปิตอล 1 จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยมีทุนจดทะเบียน 250,000,000 บาท แบ่งเป็น 25,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทเข้าถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด คิดเป็นจำนวน 5,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นมูลค่า 50,000,000 บาท และ ผู้ถือหุ้นอื่นถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 80 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 0.52 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

เมื่อนำรายการเข้าช่วงที่ดินและงบประมาณการพัฒนาโครงการในครั้งนี้อำนาจรวมกับขนาดของรายการที่ (1) และ (2) ข้างต้น (ขนาดรายการรวมร้อยละ 11.27) ทำให้รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 42.36 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่าแต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) โดยทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ทำายประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามข้อ 1, 2, 3, 5(3), 7 และ 8 ของบัญชี (2) ทำายประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ

สูตรในการคำนวณ

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	$= (\text{ผลรวมของสัดส่วนที่บริษัทจะซื้อหุ้น} \times \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่จะขายหุ้น}) \times 100 / \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ซื้อ}$
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	$= (\text{ผลรวมของสัดส่วนที่บริษัทจะซื้อหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทที่จะขายหุ้น}) \times 100 / \text{กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทผู้ซื้อ}$
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= (\text{มูลค่ารายการที่ได้รับ} / \text{มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทผู้ซื้อ}) \times 100$
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	$= \text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100 / \text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทผู้ซื้อ}$

ขนาดรายการสามารถคำนวณตามเกณฑ์แต่ละเกณฑ์ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่ใช้การได้มาซึ่งหลักทรัพย์ โดยกรณีนี้เป็นรายการเข้าช่วงที่ดินและงบประมาณลงทุนพัฒนาโครงการ	-
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่ใช้การได้มาซึ่งหลักทรัพย์ โดยกรณีนี้เป็นรายการเข้าช่วงที่ดินและงบประมาณลงทุนพัฒนาโครงการ	-

3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$(2,975.87) \times 100$ 9,572.77	ร้อยละ 31.09
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียน ออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ ทรัพย์สินมา	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการได้มา ซึ่งสินทรัพย์จากการเช่าช่วงที่ดินและ งบประมาณลงทุนพัฒนาโครงการ และไม่มี การออกหลักทรัพย์ใหม่เป็นการตอบแทน	-

หมายเหตุ : 1. การคำนวณขนาดรายการที่ระบุข้างต้น ใช้ตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

2. มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่ได้มา คือ 2,975.87 ล้านบาท

6. แหล่งเงินทุน

- 6.1 ค่าหน้าดิน จะใช้แหล่งเงินทุน จาก ส่วนของผู้ถือหุ้น
- 6.2 ค่าเช่าที่ดิน จะใช้แหล่งเงินทุน จาก ส่วนของผู้ถือหุ้น
- 6.3 ค่าพัฒนาโครงการ จะใช้แหล่งเงินทุนจาก ส่วนของผู้ถือหุ้น และ เงินกู้จากสถาบันทางการเงิน

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน

งบประมาณการลงทุนในโครงการ รวมอัตราค่าเช่า ซึ่งอัตราค่าเช่า เป็นอัตราที่ตกลงกันระหว่างผู้เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าช่วง โดยเทียบเคียงอัตราค่าเช่าในตลาด

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดบริษัท :

- 8.1 เพื่อสร้างความมั่นคงในระยะยาวให้กับกลุ่มบริษัท โดยวางแผนลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม เช่น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สำนักงานให้เช่า ทั้งนี้ เพื่อให้กลุ่มบริษัทเริ่มมีรายได้แบบ Recurring Income มีรายได้สม่ำเสมอในอนาคต
- 8.2 บริษัทคาดว่า โครงการดังกล่าวจะเป็นการต่อยอด และเพิ่มโอกาสทางธุรกิจของบริษัท และจะช่วยเสริมสร้าง ชีตความสามารถในการแข่งขันของบริษัท
- 8.3 บริษัทคาดว่า ภายหลังจากโครงการต่างๆ แล้วเสร็จ บริษัทจะสามารถรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องจากโครงการ ดังกล่าว

9. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

-ไม่มี-

10. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว :**
คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าของ วัน สุขุมวิท 24 เป็นการลงทุนที่มีศักยภาพ และสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีความเหมาะสมและจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท และผู้ถือหุ้น ตามที่ระบุในข้อ 8 ของสารสนเทศฉบับนี้
11. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 10:**
-ไม่มี-

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

**สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท
บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รายการที่ 1**

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ORI”) ครั้งที่ 12/2560 ซึ่งประชุม เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทร่วมทุนกับบริษัท เมอร์คิวเรีย อินเวสต์เมนต์ จำกัด (“MERCURIA”) โดยการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นบุริมสิทธิของบริษัท อริจิ้น แกรนด์ จำกัด (“อริจิ้น แกรนด์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) ภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของอริจิ้น แกรนด์ จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 1,900,000 บาท แล้วเสร็จ ซึ่งบริษัทจะจำหน่ายหุ้นบุริมสิทธิภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว จำนวน 90,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 47.37 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ อริจิ้น แกรนด์ โดยมีราคาจำหน่ายหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 900,000 บาท ให้กับ MERCURIA หรือบริษัทที่ MERCURIA กำหนด

ทั้งนี้ รายการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 0.04 ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์การคำนวณที่ 1 คือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัท

ในการนี้ บริษัทจึงขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติให้เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทจะเข้าทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น (Memorandum of Understanding) กับ MERCURIA และลงนามในสัญญาร่วมทุนกับ MERCURIA ทั้งนี้ เมื่อเงื่อนไขข้างต้นที่กำหนดในสัญญาร่วมทุนเสร็จสิ้น บริษัทคาดว่าจะเข้าทำรายการดังกล่าวเสร็จสิ้น ภายใน พฤศจิกายน 2560 ทั้งนี้หากมีความคืบหน้าเพิ่มเติมจะเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์อีกครั้ง

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ซื้อ บริษัท เมอร์คิวเรีย อินเวสต์เมนต์ จำกัด (“MERCURIA”) และ/หรือ บุคคลที่ MERCURIA กำหนด

ผู้ขาย บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ORI”)

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย : ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ ระหว่างกัน และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะของรายการ**3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ**

ORI จะจำหน่ายหุ้นบุริมสิทธิภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของอริจิ้น แกรนด์ คิดเป็นอัตราร้อยละ 47.37 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวโดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้ขาย	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ORI”)
ผู้ซื้อ	บริษัท แมร์คิวเรีย อินเวสต์เมนท์ จำกัด (“MERCURIA”) และ/หรือ บุคคลที่ MERCURIA กำหนด
รายละเอียดการจำหน่ายหุ้น	ORI จะจำหน่ายหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 47.37 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของออริจิ้น แกรนด์ ดังกล่าว
มูลค่าที่บริษัทจะเข้าทำรายการ	มูลค่าในการจำหน่ายหุ้นบุริมสิทธิให้กับ MERCURIA ภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของออริจิ้น แกรนด์ เท่ากับ 900,000 บาท ซึ่ง MERCURIA จะชำระราคาหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวด้วยเงินสดจำนวนรวม 900,000 บาท
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญตามสัญญา ร่วมทุน	ไม่มี

การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ตาม ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 0.04 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

ทั้งนี้ เมื่อนำขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นมาคำนวณรวมกับมูลค่าของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา (ซึ่งใช้เกณฑ์การคำนวณเดียวกัน ตามเกณฑ์การคำนวณที่ 1 คือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัท) ได้แก่

รายการที่ 1. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท ออริจิ้น ไพร์ม 2 จำกัด (“ออริจิ้น ไพร์ม 2”) จำนวน 28,895,300 หุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น ไพร์ม 2 ให้แก่ บริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“NRED”) ในราคาทั้งสิ้น 400,540,000 บาท

รายการที่ 2. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ออริจิ้น รามคำแหง จำกัด (“ออริจิ้น รามคำแหง”) จำนวน 23,349,970 หุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น รามคำแหง ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 311,390,000 บาท

รายการที่ 3. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท ออริจิ้น สเฟียร์ จำกัด (“ออริจิ้น สเฟียร์”) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นสามัญของออริจิ้น สเฟียร์ ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 32,810,000 บาท

รายการที่ 4. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท ออร์จิน เวิร์ดเคิล จำกัด (“ออร์จิน เวิร์ดเคิล”) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออร์จิน เวิร์ดเคิล ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 44,220,000 บาท

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทร่วมทุนกับ NRED โดยการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท ออร์จิน พาร์ค ที่ 1 จำกัด (“ออร์จิน พาร์ค ที่ 1”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของ ออร์จิน พาร์ค ที่ 1) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของออร์จิน พาร์ค ที่ 1 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

เมื่อนำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ และรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ ออร์จิน พาร์ค ที่ 1 ข้างต้น คำนวณรวมกับขนาดของรายการที่ 1-4 ตามเกณฑ์การคำนวณที่ 1 คือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นเกณฑ์เมื่อคำนวณขนาดรายการแล้วมีมูลค่าสูงสุด จะทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 22.19 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

3.2 การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ

สูตรในการคำนวณ

เกณฑ์การคำนวณ	สูตรการคำนวณ
ขนาดรายการ	
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	= (สัดส่วนที่บริษัทจะจำหน่ายหุ้น x มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่จะถูกจำหน่ายไป) x 100 / มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ขาย
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	= (สัดส่วนที่บริษัทจะจำหน่ายหุ้น x กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทที่จะถูกจำหน่ายไป) x 100 / กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทผู้ขาย
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= (มูลค่าหุ้นสามัญที่จำหน่ายไป / มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทผู้ขาย) x 100
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	= จำนวนหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 / จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทผู้ซื้อ

ขนาดรายการสามารถคำนวณตามเกณฑ์แต่ละเกณฑ์ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	$(1.9 \times 47.37\%) \times 100$ 2,566.65	ร้อยละ 0.04
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติ หลังหักภาษี	- (ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก ออริจิ้น แกรนด์ เป็น บริษัทที่ยังไม่มีผลกำไร เนื่องจาก อยู่ในช่วงเริ่มพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย)	-
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	0.9×100 9,572.77	ร้อยละ 0.01
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจด ทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการ ได้ทรัพย์สินมา	- (ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการขายสินทรัพย์ และไม่มีกรออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อเป็นการตอบแทน)	-

หมายเหตุ : 1. การคำนวณขนาดรายการที่ระบุข้างต้น ใช้ตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัท สิ้นสุด ณ
วันที่ 30 มิถุนายน 2560

2. มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่จำหน่ายไป คือ ราคาขายหุ้นบุริมสิทธิของ ออริจิ้น แกรนด์ จำนวน 900,000 บาท

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ชื่อบริษัท	บริษัท ออริจิ้น แกรนด์ จำกัด
ดำเนินธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	25 เมษายน 2560
สินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	หุ้นบุริมสิทธิภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ ออริจิ้น แกรนด์ จำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 47.37 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของออริจิ้น แกรนด์
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 บาท) และภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,900,000 บาท

แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น และหุ้นบริมสิทธิจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้น
 ที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ทุนชำระแล้ว

1,000,000 บาท

กรรมการ

1. นายปิติพงษ์ ไตรนุรักษ์ 2. นายพีระพงศ์ จรุงญเอก
 3. นางอารดา จรุงญเอก 4. นายจุมพล ประวิทย์ธนา

สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ ออร์จิ้น แกรนด์

ออร์จิ้น แกรนด์ เริ่มจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560 มีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ทั้งนี้ ยังไม่มีการรับรู้
 รายได้ เนื่องจากโครงการของออร์จิ้น แกรนด์ อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 1 โครงการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อ	หัวข้อ	รายละเอียด
1	ชื่อโครงการ	KnightsBridge Phaholphtin Interchange
2	มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,300 ล้านบาท
3	สถานที่ตั้งโครงการ	ถนนพหลโยธิน
4	ความคืบหน้าโครงการ	อยู่ระหว่างพัฒนาคอนโดมิเนียมเพื่อขาย

โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน

	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	นายพีระพงศ์ จรุงญเอก	1	00.00
2.	นางอารดา จรุงญเอก	1	00.00
3.	นายปิติพงษ์ ไตรนุรักษ์	1	00.00
4.	บริษัท ออร์จิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	99,997	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูลคัดจากสมุดทะเบียนเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2560

โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังจากเข้าทำรายการ

	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ออร์จิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	99,997	52.63
2.	บริษัท เมอร์คิวเรีย อินเวสต์เมนท์ จำกัด และ/หรือ บุคคลที่ MERCURIA กำหนด*	90,000	47.37
3.	นายพีระพงศ์ จรุงญเอก	1	00.00
4.	นางอารดา จรุงญเอก	1	00.00

	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
5.	นายปิณฑพงษ์ ไตรนุรักษ์	1	00.00

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เมอร์คิวเรีย อินเวสต์मेंท์ จำกัด (“MERCURIA”)

บริษัท เมอร์คิวเรีย อินเวสต์मेंท์ จำกัด (“MERCURIA”) มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 875.75 ล้านบาท (ประมาณ 291.92 ล้านบาท) โดยมี Development Bank of Japan , Itochu Corporation , Asuka Group , Sumitomo Mitsui Trust Bank เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทดังกล่าว

หมายเหตุ: ข้อมูลจาก <http://www.mercuria.jp>

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขของการชำระเงิน

มูลค่าในการจำหน่ายหุ้นบุริมสิทธิให้กับ MERCURIA ภายหลังจากเพิ่มทุนจดทะเบียนของออริจิ้น แกรนด์ เท่ากับ 900,000 บาท ซึ่ง MERCURIA จะชำระราคาหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวด้วยเงินสดจำนวนรวม 900,000 บาท

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

บริษัทจะจำหน่ายไปซึ่งหุ้นบุริมสิทธิของ ออริจิ้น แกรนด์ ภายหลังจากเพิ่มทุนจดทะเบียนแล้วเสร็จ ในจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 47.37 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดภายหลังจากเพิ่มทุนจดทะเบียน ให้แก่ MERCURIA และ/หรือ บุคคลที่ MERCURIA กำหนด โดยมีราคาจำหน่ายหุ้นทั้งสิ้น จำนวน 900,000 บาท

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิจะเป็นไปตามการตกลงราคาร่วมกันของบริษัทและผู้ซื้อ ตามมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ซึ่งเป็นไปตามสัญญาร่วมทุนและสัญญาซื้อขายหุ้น

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

[บริษัทคาดว่าจะการเข้าร่วมทุนกับ MERCURIA ดังกล่าว จะช่วยเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขัน และเพิ่มโอกาสทางธุรกิจให้กับบริษัท นอกจากนี้ เมื่อออริจิ้น แกรนด์ สามารถพัฒนาโครงการเสร็จสิ้น บริษัทจะได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของเงินปันผล ซึ่งจะเป็นการเพิ่มรายได้และกำไรสุทธิในอนาคตให้แก่บริษัทจากผลการดำเนินงานดังกล่าว]

9. เงื่อนไขที่จะต้องมีการปฏิบัติให้สำเร็จก่อนเข้าทำรายการ

ไม่มี

10. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ**

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การที่บริษัทเข้าทำรายการร่วมทุนกับ MERCURIA จะเป็นการเสริมศักยภาพในการแข่งขัน และการขยายการพัฒนาโครงการและเพิ่มส่วนแบ่งทางตลาดให้กับบริษัท เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจในการเป็นผู้นำด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโต อย่างรวดเร็ว มั่นคง และยั่งยืน อีกทั้งยังช่วยลดความเสี่ยงในการลงทุน จึงเห็นว่าเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น

11. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

ไม่มี

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท
บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รายการที่ 2

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท/ORI”) ครั้งที่ 12/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NRED”) โดยการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญจำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) ของ บริษัท ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 จำกัด (“ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1) ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมด หรือคิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 490,000 บาท โดยมีราคาจำหน่ายหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 397,463,500 บาท (“ราคาหุ้น”)

ทั้งนี้ รายการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 4.15 ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งเป็นขนาดรายการตามเกณฑ์การคำนวณที่ 3 คือ เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

ในการนี้ บริษัทจึงขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทคาดว่าจะเข้าทำสัญญาร่วมทุนกับ NRED และดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาร่วมทุนเสร็จสิ้นลง คาดว่าจะสามารถเข้าทำรายการดังกล่าวได้ภายในเดือนพฤศจิกายน 2560 ทั้งนี้หากมีความคืบหน้าเพิ่มเติมจะเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกครั้ง

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ซื้อ บริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NRED”)

ผู้ขาย บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ORI”)

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย : ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ ระหว่างกัน และไม่ใช่นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ORI จะจำหน่ายหุ้นสามัญร้อยละ 49 ของออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้ขาย	ORI
ทรัพย์สินที่จะทำรายการ	หุ้นสามัญของออริจิน พาร์ค ที่ 1 จำนวน 49,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ผู้ซื้อ	NRED
รายละเอียดการจำหน่ายหุ้น	บริษัทจะจำหน่ายหุ้นสามัญของ ออริจิน พาร์ค ที่ 1 จำนวน 49,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 490,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของออริจิน พาร์ค ที่ 1
มูลค่าที่บริษัทจะเข้าทำรายการ	มูลค่าในการจำหน่ายหุ้นสามัญให้กับ NRED เท่ากับ 397,463,500 บาท ซึ่ง NRED จะชำระราคาหุ้นสามัญดังกล่าวด้วยเงินสด จำนวนรวม 397,463,500 บาท
เงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาร่วมทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. คำรับรองของคู่สัญญาทุกฝ่ายถูกต้องครบถ้วน 2. คู่สัญญาทุกฝ่ายปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญาร่วมทุน 3. บริษัทร่วมทุนได้รับใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ยกเว้น EIA และใบอนุญาตก่อสร้างโครงการ 4. ไม่มีข้อกำหนดของกฎหมาย คำสั่งศาล หรือคำสั่งทางปกครองใด ๆ ห้ามการซื้อขายหุ้น หรือการปฏิบัติตามสัญญาร่วมทุนของคู่สัญญาฝ่ายใด ๆ 5. ไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้นกับบริษัทร่วมทุน
วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์	ภายหลังดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาร่วมทุนเสร็จสมบูรณ์

การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 4.15 ซึ่งเป็นรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทจึงไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ เมื่อนำขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นมาคำนวณรวมกับมูลค่าของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา (ซึ่งใช้เกณฑ์การคำนวณเดียวกัน ตามเกณฑ์การคำนวณที่ 1 คือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัท) ได้แก่

รายการที่ 1. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท ออริจิ้น ไพร์ม 2 จำกัด (“ออริจิ้น ไพร์ม 2”) จำนวน 28,895,300 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น ไพร์ม 2 ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 400,540,000 บาท

รายการที่ 2. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท ออริจิ้น รามคำแหง จำกัด (“ออริจิ้น รามคำแหง”) จำนวน 23,349,970 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น รามคำแหง ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 311,390,000 บาท

รายการที่ 3. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท ออริจิ้น สเฟียร์ จำกัด (“ออริจิ้น สเฟียร์”) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นสามัญของออริจิ้น สเฟียร์ ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 32,810,000 บาท

รายการที่ 4. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท ออริจิ้น เวอร์ติเคิล จำกัด (“ออริจิ้น เวอร์ติเคิล”) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น เวอร์ติเคิล ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 44,220,000 บาท

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นบุริมสิทธิภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท ออริจิ้น แกรนด์ จำกัด (“ออริจิ้น แกรนด์”) จำนวน 90,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 47.37 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น แกรนด์ ให้แก่ บริษัท เมอร์คิวเรีย อินเวสต์เม้นท์ จำกัด (“MERCURIA”) และ/หรือ บุคคลที่ MERCURIA กำหนดในราคาทั้งสิ้น 900,000 บาท

เมื่อนำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ และรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นบุริมสิทธิของออริจิ้น แกรนด์ ข้างต้น คำนวณรวมกับขนาดของรายการที่ 1 - 4 ข้างต้นตามเกณฑ์การคำนวณที่ 1 คือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นเกณฑ์เมื่อคำนวณขนาดรายการแล้วมีมูลค่าสูงสุด จะทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 22.19 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำข้อมูลเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

1.2 การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ

สูตรในการคำนวณ

เกณฑ์การคำนวณ

สูตรการคำนวณ

ขนาดรายการ

1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	= (สัดส่วนที่บริษัทจะจำหน่ายหุ้น x มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่จะถูกจำหน่ายไป) x 100 / มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ขาย
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	= (ผลรวมของสัดส่วนที่บริษัทจะจำหน่ายหุ้น x กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทที่จะถูกจำหน่ายไป) x 100 / กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทผู้ขาย
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= (มูลค่าหุ้นสามัญที่จำหน่ายไป / มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทผู้ขาย) x 100
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	= จำนวนหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 / จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทผู้ซื้อ

ขนาดรายการสามารถคำนวณตามเกณฑ์แต่ละเกณฑ์ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	$(1.00 \times 49\%) \times 100$ 2,566.65	ร้อยละ 0.02
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	- (ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก อริจิ้น พาร์ค ที่ 1 เป็นบริษัทที่ยังไม่มีผลกำไร เนื่องจาก อยู่ในช่วงเริ่มพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย)	-
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	397.46×100 9,572.77	ร้อยละ 4.15
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	- (ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการขายสินทรัพย์ และไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อเป็นการตอบแทน)	-

หมายเหตุ : 1. การคำนวณขนาดรายการที่ระบุข้างต้น ใช้ตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

2. มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่จำหน่ายไป คือ ราคาขายหุ้นสามัญของ ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 จำนวน 397,463,500 บาท

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ชื่อบริษัท	บริษัท ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 จำกัด
ดำเนินธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	30 ตุลาคม 2560
สินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	หุ้นสามัญร้อยละ 49 ของ ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 จำนวน 49,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท
กรรมการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. นายปิติพงษ์ ไตรนุรักษ์ 2. นางสาวกนกไพลิน วิไลแก้ว 3. นายจุมพล ประวิทย์ธนา

สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1

ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560 มีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ยังไม่มีการรับรู้รายได้ จากการที่โครงการของบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนา

ทั้งนี้ ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาจำนวน 1 โครงการ รายละเอียด ดังนี้

ข้อ	หัวข้อ	รายละเอียด
1	ชื่อโครงการ	Park Condominium
2	มูลค่าโครงการ	ประมาณ 11,000 ล้านบาท
3	สถานที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท
4	ความคืบหน้าโครงการ	อยู่ระหว่างพัฒนาคอนโดมิเนียมเพื่อขาย

โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน

	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	99,997	100.00
2.	นายปิติพงษ์ ไตรนุรักษ์	1	00.00
3.	นางสาวกนกไพลิน วิไลแก้ว	1	00.00
4.	นายจุมพล ประวิทย์ธนา	1	00.00

หมายเหตุ: ข้อมูลคัดจากสมุดทะเบียนเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560

โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังจากเข้าทำรายการ

	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	50,999	51.00
2.	บริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด *	49,000	49.00
3.	นายปิติพงษ์ ไตรนุรักษ์	1	00.00

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

NRED มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 2,000 ล้านบาท* (ประมาณ 588 ล้านบาท) โดยมี บริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท โฮลดิ้ง เป็นผู้ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนดังกล่าว

หมายเหตุ: ข้อมูลจาก <http://www.nomura-re.co.jp/english/outline.html>

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขของการชำระเงิน

มูลค่าในการเข้าจำหน่ายหุ้นสามัญให้กับ NRED เท่ากับ 397,463,500 บาท ซึ่ง NRED จะชำระราคาหุ้นสามัญดังกล่าว โดยชำระราคาหุ้นด้วยเงินสด จำนวนรวม 397,463,500 บาท

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

บริษัทจะจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 จำนวน 49,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ให้แก่ NRED โดยมีราคาจำหน่ายหุ้นทั้งหมด จำนวน 397,463,500 บาท

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

เกณฑ์ในการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิจะเป็นไปตามการตกลงร่วมกันของบริษัท และผู้ซื้อ โดยอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินจากบริษัทประเมินภายนอกซึ่งจะเป็นไปตามสัญญาร่วมทุนและสัญญาซื้อขายหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าราคาหุ้นสามัญของออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 ที่เสนอขายเป็นราคาที่เหมาะสมแล้ว

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

ความสำเร็จในการบรรลุข้อตกลงการร่วมทุนพัฒนาโครงการอาคารชุดในประเทศไทย กับ NRED ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศญี่ปุ่น ที่มีประวัติความสำเร็จและประสบการณ์ทางธุรกิจมาอย่างยาวนานกว่า 60 ปี ทั้งในเอเชีย และ หลายประเทศทั่วโลก อาทิเช่น ญี่ปุ่น, จีน, ฮองกง, เวียดนาม, สหรัฐอเมริกา, ออสเตรเลีย โดยมีส่วนแบ่งการตลาดในตลาดที่อยู่อาศัยสูงเป็นอันดับ 1 ใน 3 รวมทั้งมีแบรนด์อาคารชุดที่ได้รับความนิยมสูงสุดในประเทศญี่ปุ่น นอกจากนี้เป็นการเสริมศักยภาพในการแข่งขันให้กับบริษัทในการขยายการพัฒนาโครงการและเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด เพื่อสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่มุ่งมั่นจะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างแข็งแกร่งแล้ว ในเบื้องต้น

สำหรับในอนาคตบริษัทยังมีโอกาสที่ดีในการร่วมลงทุนในการพัฒนาโครงการอาคารชุดและในธุรกิจอื่นๆ ต่อไป เช่น ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอาคารสำนักงาน โรงแรม และธุรกิจบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงได้รับประโยชน์จากการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ระหว่างกันและการร่วมมือด้านการศึกษาและพัฒนา ไม่ว่าจะเป็นด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมการบริหารจัดการธุรกิจ การพัฒนาผลิตภัณฑ์ การออกแบบและก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ รวมทั้งความร่วมมือด้านการขายและการตลาดกับกลุ่มลูกค้าญี่ปุ่น ซึ่งความร่วมมือต่างๆเหล่านี้จะสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ การพัฒนาโครงการและการบริการของบริษัทให้สามารถสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้าและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงมีโอกาสในการขยายตลาดไปต่างประเทศในอนาคต และเพื่อให้บริษัทก้าวไปสู่การผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร เช่นเดียวกับ NRED เช่น การก้าวขึ้นเป็นแบรนด์อาคารชุดอันดับ 1 เช่นเดียวกับ แบรนด์ “PROUD” ของ NRED ในประเทศญี่ปุ่น รวมทั้งการเติบโตของธุรกิจประเภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอาคารสำนักงาน โรงแรม อพาร์ทเมนท์ พื้นที่ค้าปลีก คลังสินค้า และ ธุรกิจโลจิสติกส์

9. เงื่อนไขที่จะต้องมีการปฏิบัติให้สำเร็จก่อนเข้าทำรายการ

ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาร่วมทุนแล้วเสร็จ รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การที่บริษัทได้ร่วมทุนกับ NRED ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ที่มีประวัติความสำเร็จและประสบการณ์ทางธุรกิจมาอย่างยาวนาน โดยมีส่วนแบ่งการตลาดในตลาดที่อยู่อาศัยสูงเป็นอันดับ 1 ใน 3 รวมทั้งมีแบรนด์อาคารชุดที่ได้รับความนิยมสูงสุดในประเทศญี่ปุ่น จะเป็นการเสริมศักยภาพในการแข่งขัน และการขยายการพัฒนาโครงการและเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดให้กับบริษัทเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจในการเป็นผู้นำด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว มั่นคง และยั่งยืน อีกทั้ง ยังช่วยลดความเสี่ยงในการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ และนอกจากการร่วมกันลงทุนพัฒนาโครงการอาคารชุดแล้ว ยังเป็นโอกาสที่ดีที่จะสานต่อความร่วมมือทางธุรกิจอื่นๆในอนาคต รวมทั้งการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ระหว่างกัน และการร่วมมือด้านการศึกษาและพัฒนา เพื่อนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมต่างๆ มาพัฒนาการดำเนินธุรกิจ และพัฒนาโครงการและการบริการของบริษัทให้สามารถสร้างความพึงพอใจอย่างสูงสุดให้แก่ลูกค้าต่อไป รวมถึงมีโอกาสในการขยายตลาดไปต่างประเทศในอนาคต ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรให้มีมติอนุมัติการร่วมทุนกับ NRED

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัท
ไม่มี