

ที่ ORI 94 /2561

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2561

เรื่อง มติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2561 เรื่อง การปรับสิทธิอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (ORI-W1) และ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สรุปสาระสำคัญการปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (ORI-W1)
  2. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
  3. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2561 ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2561 เวลา 15.00 น. ณ ห้องประชุม เลขที่ 496 หมู่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ได้มีมติ ดังนี้

1. การปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (ORI-W1)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (ORI-W1) โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เป็นดังนี้

	เดิมก่อนการปรับสิทธิ	หลังการปรับสิทธิ
ราคาการใช้สิทธิ	13.333 บาทต่อ 1 หุ้น	13.333 บาทต่อ 1 หุ้น
อัตราการใช้สิทธิ	1 หน่วยต่อ 1.5 หุ้น	1 หน่วยต่อ 1 หุ้น
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (ที่คาดว่าจะเหลือจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มของ บริษัท ครั้งที่ 1 ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2561)	406,573,990 หน่วย	608,860,985 หน่วย เป็นการปรับเพิ่มใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 203,286,995 หน่วย

โดยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิเพิ่มเติมในอัตรา 2 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิใหม่

สรุปสาระสำคัญการปรับอัตราการใช้สิทธิ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

## 2. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย

- (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ออริจิ้น”) การเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของ บริษัท พาร์ค ออริจิ้น จำกัด (“พาร์ค ออริจิ้น”) (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 74.71 ของจำนวนหุ้นของ พาร์ค ออริจิ้น) จำนวน 3,384,520 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งเป็นอัตราร้อยละ 25.29 ของ พาร์ค ออริจิ้น จากผู้ถือหุ้นเดิม ในราคามูลค่าตามบัญชี (Book Value) ณ วันที่เข้าทำรายการ ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติเป็นจำนวน 373,515,627 บาท

ทั้งนี้ รายการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.15 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามโดยคำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

อนึ่ง เมื่อนำขนาดของรายการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นมาคำนวณรวมกับมูลค่าของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้น ในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 15.76 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

- (2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด (“วัน สุขุมวิท 59”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของจำนวนหุ้นของ วัน สุขุมวิท 59) เช่าที่ดินพื้นที่ประมาณ 1-1-82 ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ 8554 เป็นระยะเวลา 48 ปี ค่าเช่าเดือนละ 1,250,000 บาท ปรับเพิ่ม 15% ทุกๆ 3 ปี ค่าเช่าที่ดินตลอดระยะเวลาเช่าจำนวน 2,896,796,421 บาท เพื่อใช้ใน

การประกอบกิจการของบริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด โดยวางแผนลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม เช่น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สำนักงานให้เช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ รายการเข้าทรัพย์สินดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 11.01 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์การคำนวณที่ 3 คือ เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท

อนึ่ง เมื่อนำขนาดของรายการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นมาคำนวณรวมกับมูลค่าของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้น ในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่

รายการที่ 1. บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิของบริษัท พาร์ค ออริจิ้น จำกัด จำนวน 3,384,520 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิม ในราคามูลค่าตามบัญชี (Book Value) ณ วันที่เข้าทำรายการ ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติเป็นจำนวน 373,515,627 บาท

เมื่อมาคำนวณรวมกับขนาดของรายการที่ 1 (มีขนาดรายการร้อยละ 1.42) ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 12.42 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละร้อยละ 15

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรูญเอก )

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

**สรุปสาระสำคัญการปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (ORI-W1)**

ตามที่บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (ORI-W1) จำนวน 406,573,990 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 และให้นำใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดอัตราการใช้สิทธิเท่ากับ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทได้ 1 หุ้น (อัตรา 1 หน่วย : 1 หุ้น) และกำหนดราคาใช้สิทธิเท่ากับ 20 บาทต่อหุ้น ต่อมาเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติอนุมัติจ่ายหุ้นปันผล ทำให้บริษัทต้องมีการปรับอัตราการใช้สิทธิและราคาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ORI-W1 เพื่อให้สอดคล้องกับการจ่ายหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยปรับอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ORI-W1 เป็น ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทได้ 1.5 หุ้น (อัตรา 1:1.5) และปรับราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เป็น จำนวนเท่ากับ 13.3333 บาทต่อหุ้นนั้น

เนื่องจากบริษัทเห็นว่าอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิในปัจจุบัน อาจทำให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ORI-W1 เกิดความสับสนในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จากการกำหนดอัตราการใช้สิทธิจำนวน 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1.5 หุ้น และเพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้โดยง่าย ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2561 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2561 จึงได้มีมติอนุมัติการปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ เป็นดังนี้

	เดิมก่อนการปรับสิทธิ	หลังการปรับสิทธิ
ราคาการใช้สิทธิ	13.3333 บาทต่อ 1 หุ้น	13.3333 บาทต่อ 1 หุ้น
อัตราการใช้สิทธิ	1 หน่วยต่อ 1.5 หุ้น	1 หน่วยต่อ 1 หุ้น
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (ที่คาดว่าจะเหลือหลังจากการเปิดให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2561)	406,573,990 หน่วย	609,860,985 หน่วย ปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 203,286,995 หน่วย

ทั้งนี้ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เพิ่มในอัตรา 2 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิใหม่ เพื่อให้จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิมีจำนวนเท่ากับจำนวนที่รองรับ อนึ่ง

ในการปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวข้างต้น จะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ORI-W1 และผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งในแง่การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) หรือผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้น (Price Dilution) โดยตามข้อ 1.5.9 ของข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ “บริษัทอาจทำการปรับราคาการใช้สิทธิควบคู่กับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิใหม่ทดแทนการปรับอัตราการใช้สิทธิได้” และบริษัทไม่จำเป็นต้องจัดการประชุมผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ เพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับอัตราการใช้สิทธิโดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ในครั้งนี้ ตามข้อ 1.6.1 ข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ เนื่องจากการปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว ไม่ได้ทำให้สิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิด้อยลงแต่อย่างใด รวมถึงบริษัทไม่จำเป็นต้องจัดการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจากบริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เพิ่มเติม ทั้งนี้ การปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ในครั้งนี้ เป็นการดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ นจ. 2/2544 เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น ลงวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2544

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิใหม่ทดแทนการปรับอัตราการใช้สิทธิ บริษัทจะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิฯ รวมทั้งจัดส่งข้อกำหนดสิทธิที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ภายใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และนายทะเบียนของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ต่อไป

บริษัท ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลายมือชื่อ

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการ

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ซื้อ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ผู้ขาย 1) บริษัท พราว บีชคลับ หัวหิน จำกัด (“พราว บีชคลับ”)

2) นายธงชัย บุศราพันธ์ (“นายธงชัย”)

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย : ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ ระหว่างกัน และไม่ใช่นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของบริษัท พาร์ค ออริจิ้น จำกัด (“พาร์ค ออริจิ้น”) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้ซื้อ	บริษัท
ทรัพย์สินที่จะทำรายการ	หุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของพาร์ค ออริจิ้น จำนวน 3,384,520 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ผู้ขาย	1) พราว บีชคลับ 2) นายธงชัย
รายละเอียดการเข้าซื้อหุ้นจากผู้ขาย	บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของ พาร์ค ออริจิ้น จำนวน 3,384,520 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.29 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพาร์ค ออริจิ้น จาก ผู้ขาย ดังนี้  1. บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิจาก พราว บีชคลับ จำนวน 2,959,310 หุ้นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ

	<p>ละ 22.11 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพาร์ค ออริจิน</p> <p>2. บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิจาก นายธงชัย จำนวน 425,210 หุ้นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 3.18 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพาร์ค ออริจิน</p>
<b>มูลค่าที่บริษัทจะเข้าทำรายการ</b>	<p>มูลค่าในการเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดจากผู้ขายเท่ากับมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ทำรายการ (Book Value )</p> <p>ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติเป็นจำนวน 373,515,627 บาท</p>
<b>วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์</b>	<p>ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท</p>

ทั้งนี้ รายการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.15 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามโดยคำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

อนึ่ง เมื่อนำขนาดของรายการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นมาคำนวณรวมกับมูลค่าของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้น ในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 15.76 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่

ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

3.2 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	$= (\text{มูลค่าหุ้นสามัญที่ต้องชำระ} / \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ซื้อ}) \times 100$
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	$= \text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100 / \text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทผู้ซื้อ}$

ขนาดรายการสามารถคำนวณตามเกณฑ์แต่ละเกณฑ์ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	$(\frac{373 \times 100\%}{6,067}) \times 100$	6.15%



2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติ หลังหักภาษี	-	-
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$( \frac{373 \times 100\%}{26,321} ) \times 100$	1.42 %
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทน การได้ทรัพย์สินมา	-	-

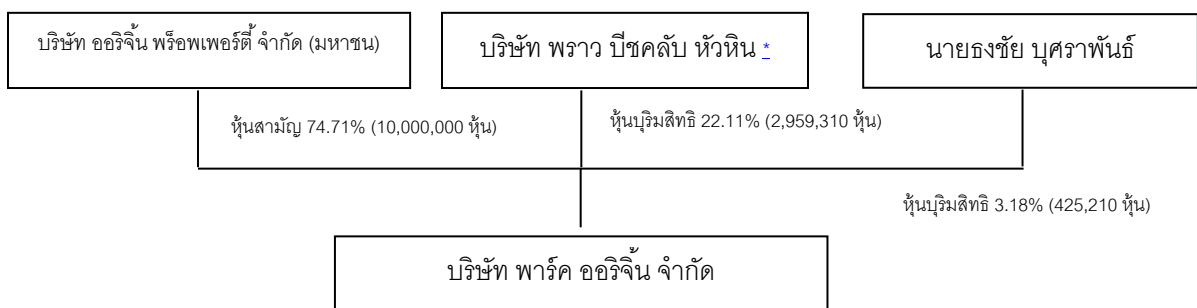
หมายเหตุ : 1. การคำนวณขนาดรายการที่ระบุข้างต้น ใช้ตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัท  
สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

2. มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่ได้มา คือ ราคาซื้อหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของ พาร์ค ออริจิน จำนวน 373,515,627 บาท

#### 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

หุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของ บริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด จำนวน 3,384,520 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน

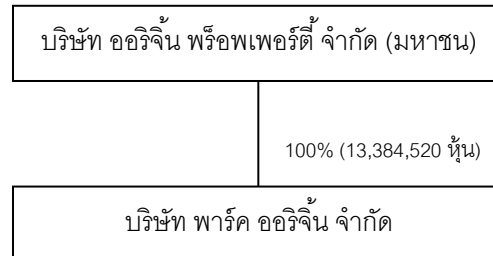


\* โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ บริษัท พราว ปีชคัลป์ หัวหิน จำกัด

	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	นางจรัสพิมพ์ ลิปตพัลลภ	19,600	98.00
2.	นางสาวอัศวรธรณ เจริญผล	200	1.00

	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
3.	นางสาวอัจฉรา มานะประโยชน์	200	1.00

โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังจากเข้าทำรายการ



## 5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขของการชำระเงิน

บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ พาร์ค ออริจิ้น จากผู้ขาย ดังนี้

- 1) บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก พราว บีชคลับ จำนวน 2,959,310 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคามูลค่าตามบัญชี ณ วันทำรายการ
- 2) บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายธงชัย จำนวน 425,210 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคามูลค่าตามบัญชี ณ วันทำรายการ  
ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติเป็นจำนวน 373,515,627 บาท

## 6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทจะได้มาซึ่งหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของ พาร์ค ออริจิ้น จำนวน 3,384,520 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยภายหลังจากบริษัทเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของ พาร์ค ออริจิ้น ดังกล่าว บริษัทจะถือหุ้นของ พาร์ค ออริจิ้น ร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของพาร์ค ออริจิ้น

## 7. เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทนจะเป็นไปตามการตกลงร่วมกันของบริษัท และผู้ขาย ซึ่งจะเป็นไปตามสัญญาซื้อขายหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบุริมสิทธิของ พาร์ค ออริจิ้น ที่ผู้ขายเสนอขายเป็นราคาที่เหมาะสม

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

กลุ่มบริษัทฯ สามารถขยายฐานรายได้ และ ขยายฐานกำไรได้เพิ่มขึ้นจากแผนดำเนินการเดิม

9. แหล่งที่มาของเงินทุนสำหรับทำรายการ

จะใช้แหล่งเงินทุน จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

10. เงื่อนไขที่จะต้องมีการปฏิบัติให้สำเร็จก่อนเข้าทำรายการ

-ไม่มี

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า รายการการได้มาซึ่งหุ้นของ พาร์ค ออริจิน จำกัด เป็นการเข้าทำรายการที่มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อกลุ่มบริษัทฯ

12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มี

บริษัท ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลายมือชื่อ

---

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

### สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)บริษัท (“ครั้งที่ 1225/61 ซึ่งประชุม เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด (“วัน สุขุมวิท 59”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของวัน สุขุมวิท 59) โดยการเช่าที่ดินบริเวณถนน สุขุมวิท 59 เนื้อที่รวมประมาณ ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 82 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 8554 เป็นระยะเวลา 48 ปี ค่าเช่าเดือนละ 1,250,000 บาท ปรับเพิ่ม 15% ทุกๆ 3 ปี ค่าเช่าที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่าจำนวน 2,896,796,421 ล้านบาท จากบริษัท วรรณวรินทร์แอนด์แอสโซซิเอท จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด โดยวางแผนลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม เช่น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สำนักงานให้เช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ รายการเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 11.01 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์การคำนวณที่ 3 คือ เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท

ในการนี้บริษัทจึงขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเช่าที่ดินดังกล่าว ดังต่อไปนี้

#### 1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ :

บริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จะเข้าทำรายการภายหลังได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และภายหลังจากการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเสร็จสิ้นลง ทั้งนี้ คาดว่าจะสามารถเข้ารายการดังกล่าวได้ภายในเดือนพฤศจิกายน 2561 ทั้งนี้หากมีความคืบหน้าเพิ่มเติมจะเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์อีกครั้ง

#### 2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท :

ผู้เช่า : บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของวัน สุขุมวิท 59)

ผู้ให้เช่า : บริษัท วรรณวรินทร์แอนด์แอสโซซิเอท จำกัด

ความสัมพันธ์กับบริษัท : ผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

3. **ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ :**

บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด จะจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 8554 จากผู้ให้เช่า เป็นระยะเวลา 48 ปี (ตั้งแต่วันที่ 20 พฤศจิกายน 2561 ถึงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2609) โดยมีค่าเช่าตลอดอายุสัญญาประมาณ 2,896,796,421 บาท (รวมค่าน้ำดิน)

4. **รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ให้เช่า :**

ที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 8554 โดยมีพื้นที่ประมาณ 1-1-2 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท 59 แขวงคลองตัน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

5. **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน :**

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการเช่าที่ดิน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,896,796,421 บาท (สองพันแปดร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นหกพันสี่ร้อยยี่สิบเอ็ดบาทถ้วน) ตลอดอายุการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 48 ปี โดยแบ่งเป็น

5.1 ค่าน้ำดิน จำนวน 300,000,000 บาท แบ่งชำระ 5 งวด

5.2 ค่าเช่าที่ดิน จำนวน 1,250,000 บาทต่อเดือน ชำระรายเดือน ปรับเพิ่ม 15% ทุกๆ 3 ปี เป็นระยะเวลา 48 ปี

6. **แหล่งเงินทุน :**

6.1 ค่าน้ำดิน จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินทุนจดทะเบียนของบริษัท

6.2 ค่าเช่าที่ดิน จะใช้แหล่งเงินทุน จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

7. **เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน :**

อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่ตกลงกันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า โดยเทียบเคียงอัตราค่าเช่าในตลาดแล้ว รวมเป็นมูลค่าการเช่าตลอด 48 ปี เท่ากับ 2,896,796,421 บาท (สองพันแปดร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นหกพันสี่ร้อยยี่สิบเอ็ดบาทถ้วน)

8. **ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดบริษัท :**

เพื่อสร้างความมั่นคงในระยะยาวให้กับกลุ่มบริษัทฯ โดยวางแผนลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม เช่น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สำนักงานให้เช่า เพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ เริ่มมีรายได้แบบ Recurring Income มีรายได้สม่ำเสมอในอนาคต

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว :

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าของบริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นประโยชน์ในการประกอบกิจการของบริษัทย่อยและการขยายธุรกิจของบริษัทตามที่ระบุในข้อ 8.

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 9. :

-ไม่มี-

11. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ :

-ไม่มี-

12. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นทั้งทางตรงกลางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป :

-ไม่มี-

บริษัท ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลายมือชื่อ

---

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ