

ข้อความที่แก้ไขเพิ่มเติมปรากฏเป็นตัวอักษรสีน้ำเงินและขีดเส้นใต้

ที่ ORI 94 /2561

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2561

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

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สรุปสาระสำคัญการปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อ  
หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (ORI-W1)
  2. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
  3. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท วัน สุภูมิวิท 59 จำกัด

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2561 ของบริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
("บริษัท") เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2561 เวลา 15.00 น. ณ ห้องประชุม เลขที่ 496 หมู่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอ  
เมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ได้มีมติ ดังนี้

1. การปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่ม  
ทุนของบริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (ORI-W1)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วย  
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (ORI-  
W1) โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิฯ 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 (ที่คาดว่าจะคงเหลือจากการใช้ สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มของ บริษัท ครั้งที่ 1 ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2561)	406,573,990 หน่วย	609,860,985 หน่วย เป็นการปรับเพิ่มใบสำคัญแสดง สิทธิ จำนวน 203,286,995 หน่วย

โดยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯเพิ่มในอัตรา 2 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิใหม่

[ดังนั้นใช้สิทธิครั้งที่แรกยังคงใช้อัตราการใช้สิทธิเดิม และการปรับอัตราการใช้สิทธิครั้งนี้จะมีผลตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2561 เป็นต้นไป](#)

สรุปสาระสำคัญการปรับอัตราการใช้สิทธิ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

## 2. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย

- (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“**อริจิ้น**”) การเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของ บริษัท พาร์ค อริจิ้น จำกัด (“**พาร์ค อริจิ้น**”) (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 74.71 ของจำนวนหุ้นของ **พาร์ค อริจิ้น**) จำนวน 3,384,520 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งเป็นอัตราร้อยละ 25.29 ของ **พาร์ค อริจิ้น** จากผู้ถือหุ้นเดิม ในราคามูลค่าตามบัญชี (Book Value) ณ วันที่เข้าทำรายการ ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติเป็นจำนวน [349,224,942](#) บาท

ทั้งนี้ รายการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป**”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ [8.23](#) ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามโดยคำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

อนึ่ง เมื่อนำขนาดของรายการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นมาคำนวณรวมกับมูลค่าของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้น ในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ [17.84](#) ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

- (2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด (“**วัน สุขุมวิท 59**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของจำนวนหุ้นของ **วัน สุขุมวิท 59**) เสาที่ดินพื้นที่ประมาณ 1-1-82 ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ 8554 เป็นระยะเวลา 48 ปี ค่าเช่าเดือนละ 1,250,000 บาท

ปรับเพิ่ม 15% ทุกๆ 3 ปี ค่าเช่าที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่าจำนวน 2,896,796,421 บาท เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด โดยวางแผนลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม เช่น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สำนักงานให้เช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ รายการเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.83 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์การคำนวณที่ 3 คือ เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท

อนึ่ง เมื่อนำขนาดของรายการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นมาคำนวณรวมกับมูลค่าของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้น ในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่

รายการที่ 1. บริษัท อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิของบริษัท พาร์ค อริจิน 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 1.31) ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 12.14 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละร้อยละ 15

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท วัน อริจิน จำกัด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ข้อความที่แก้ไขเพิ่มเติมปรากฏเป็นตัวอักษรสีน้ำเงินและขีดเส้นใต้

**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 ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ 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 จากกรกำหนดอัตราการใช้สิทธิจำนวน 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

ดังนั้นใช้สิทธิครั้งที่แรกยังคงใช้อัตราการใช้สิทธิเดิม และการปรับอัตราการใช้สิทธิครั้งนี้จะมีผลตั้งแต่วันที่

21 พฤศจิกายน 2561 เป็นต้นไป

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 “บริษัทฯอาจทำการปรับราคาการใช้สิทธิควบคู่กับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิใหม่ทดแทนการปรับอัตราการใช้สิทธิได้” และบริษัทฯไม่จำเป็นต้องจัดการประชุมผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ เพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับอัตราการใช้สิทธิโดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ในครั้งนี้ ตามข้อ 1.6.1 ข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ เนื่องจากการปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว ไม่ได้ทำให้สิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิด้อยลงแต่อย่างใด รวมถึงบริษัทฯไม่จำเป็นต้องจัดการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจากบริษัทฯไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เพิ่มเติม ทั้งนี้ การปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ในครั้งนี้ เป็นการดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ นจ.2/2544 เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น ลงวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2544

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิใหม่ทดแทนการปรับอัตราการใช้สิทธิ บริษัทฯจะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับอัตราการใช้สิทธิ โดยการปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิฯ รวมทั้งจัดส่งข้อกำหนดสิทธิที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ภายใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และนายทะเบียนของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ต่อไป

บริษัท ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลายมือชื่อ

(นายพีระพงศ์ จรูญเอก)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ข้อความที่แก้ไขเพิ่มเติมปรากฏเป็นตัวอักษรสีน้ำเงินและขีดเส้นใต้

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 และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

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

ผู้ซื้อ	บริษัท
<b>ทรัพย์สินที่จะทำรายการ</b>	หุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของพาร์ค ออริจิ้น จำนวน 3,384,520 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
<b>ผู้ขาย</b>	1) พราว บีชคลับ 2) นายธงชัย
<b>รายละเอียดการเข้าซื้อหุ้นจากผู้ขาย</b>	บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของ พาร์ค ออริจิ้น จำนวน 3,384,520 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.29 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพาร์ค ออริจิ้น จาก ผู้ขาย ดังนี้

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิจาก พราว บีชคลับ จำนวน 2,959,310 หุ้นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 22.11 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพาร์ค ออริจิน</li> <li>2. บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิจาก นายธงชัย จำนวน 425,210 หุ้นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 3.18 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพาร์ค ออริจิน</li> </ol>
<p><b>มูลค่าที่บริษัทจะเข้าทำรายการ</b></p>	<p>มูลค่าในการเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดจากผู้ขายเท่ากับมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ทำรายการ (Book Value )</p> <p>ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติเป็นจำนวน <a href="#">349,224,942 บาท</a></p>
<p><b>วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์</b></p>	<p>ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท</p>

ทั้งนี้ รายการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 8.23 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามโดยคำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

อนึ่ง เมื่อนำขนาดของรายการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นมาคำนวณรวมกับมูลค่าของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้น ในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 17.84 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)	$(\underline{1,975.59 \times 25.29\%}) \times 100$ 6,067	<u>8.23%</u>



2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติ หลังหักภาษี	-	-
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$( \underline{349.22} \times 100\% ) \times 100$  <u>26,746</u>	<u>1.31</u> %
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทน การได้ทรัพย์สินมา	-	-

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

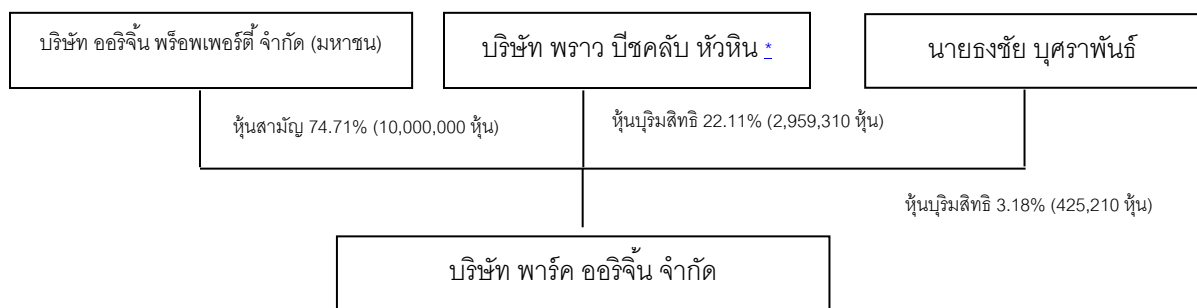
2. มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่ได้มา คือ ราคาซื้อหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของ พาร์ค ออริจิน จำนวน 349,224,942

บาท

#### 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

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

โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน

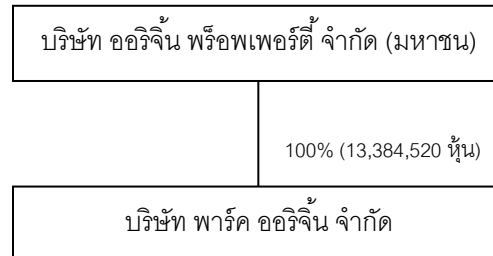


\* โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ บริษัท พราว ป็ชคลับ หัวหิน จำกัด

	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 [349,224,942](#) 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 รายการการค้าได้มาซึ่งหุ้นของ พาร์ค ออริจิน ช้างต้น เป็นการเข้าทำรายการที่มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อกลุ่มบริษัทฯ

12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มี

บริษัท ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลายมือชื่อ

---

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ข้อความที่แก้ไขเพิ่มเติมปรากฏเป็นตัวอักษรสีน้ำเงินและขีดเส้นใต้

**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) โดยการเข้าที่ดินบริเวณถนน 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 หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ("ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป") โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.83 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 (บริษัท  
ย่อย) เป็นประโยชน์ในการประกอบกิจการของบริษัทย่อยและการขยายธุรกิจของบริษัทตามที่ระบุในข้อ 8.
10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ  
คณะกรรมการบริษัทตามข้อ 9. :  
-ไม่มี-
11. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ :  
-ไม่มี-
12. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นทั้ง  
ทางตรงทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป :  
-ไม่มี-

บริษัท ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลายมือชื่อ

---

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ