

ที่ ORI72/2560

12 ธันวาคม 2560

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 14/2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย : 1. สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท รายการที่ 1

ตามที่ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จัดการประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 14/2560 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2560 โดยที่ประชุมได้พิจารณาและอนุมัติในเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท

- 1.1 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียดเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NRED”) โดยการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท ออริจิ้น วัน ทองหล่อ จำกัด (“วัน ทองหล่อ”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของ วัน ทองหล่อ) จำนวน 26,460,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) แบ่งเป็นหุ้นที่เรียกชำระแล้วมูลค่าหุ้นละ 10 บาท จำนวน 49,000 หุ้น และหุ้นที่เรียกชำระแล้วมูลค่าหุ้นละ 3.07 บาท จำนวน 26,411,000 หุ้น คิดเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 81,571,770 บาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของวัน ทองหล่อ โดยมีราคาจำหน่ายหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 177,121,770 บาท

ทั้งนี้ รายการจำหน่ายหุ้นดังกล่าว ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตาม ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.67 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์การคำนวณที่ 1 คือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัท

อนึ่ง เมื่อนำขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามข้อ 1.1 มาคำนวณรวมกับมูลค่าของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา (ซึ่งใช้เกณฑ์การคำนวณเดียวกัน ตามเกณฑ์การคำนวณที่ 1 คือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัท) ได้แก่

- (1) รายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท ออริจิ้น ไพรม์ 2 จำกัด (“ออริจิ้น ไพรม์ 2”) จำนวน 28,895,300 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น ไพรม์ 2 ให้แก่ บริษัท โนมูระ เรียดเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NRED”) ในราคาทั้งสิ้น 400,540,000 บาท
- (2) รายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท ออริจิ้น รามคำแหง จำกัด (“ออริจิ้น รามคำแหง”) จำนวน 23,349,970 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น รามคำแหง บาท ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 311,390,000 บาท
- (3) รายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท ออริจิ้น สเฟียร์ จำกัด (“ออริจิ้น สเฟียร์”) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นสามัญของออริจิ้น สเฟียร์ ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 32,810,000 บาท
- (4) รายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท ออริจิ้น เวอร์ติเคิล จำกัด (“ออริจิ้น เวอร์ติเคิล”) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น เวอร์ติเคิล ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 44,220,000 บาท
- (5) บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นบุริมสิทธิภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท ออริจิ้น แกรนด์ จำกัด (“ออริจิ้น แกรนด์”) จำนวน 90,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นอัตราร้อยละ 47.37 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ออริจิ้น แกรนด์ ให้แก่ บริษัท เมอร์คิวเรีย อินเวสต์เม้นท์ จำกัด (“MERCURIA”) และ/หรือ บุคคลที่ MERCURIA กำหนดในราคาทั้งสิ้น 900,000 บาท
- (6) บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 จำกัด (“ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1”) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นอัตราร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญของออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 หรือคิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 490,000 บาท ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 397,463,500 บาท

เมื่อนำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามข้อ 1.1 คำนวณรวมกับขนาดของรายการที่ (1) – (6) ข้างต้น ตามเกณฑ์การคำนวณที่ 1 คือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นเกณฑ์เมื่อคำนวณขนาดรายการแล้วมีมูลค่าสูงสุด จะทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 24.86 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยทันที และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของของบริษัทรายการที่ 1 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

ขอแสดงความนับถือ

x

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท
บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รายการที่ 1.

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท/ORI”) ครั้งที่ 14/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NRED”) โดยการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท ออริจิ้น วัน ทองหล่อ จำกัด (“วัน ทองหล่อ”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ วัน ทองหล่อ) จำนวน 26,460,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) แบ่งเป็นหุ้นที่เรียกชำระแล้วมูลค่าหุ้นละ 10 บาท จำนวน 49,000 หุ้น และหุ้นที่เรียกชำระแล้วมูลค่าหุ้นละ 3.07 บาท จำนวน 26,411,000 หุ้น ซึ่งเป็นอัตราร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญ หรือคิดเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 81,571,770 บาท โดยมีราคาจำหน่ายหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 177,121,770 บาท (“ราคาหุ้น”)

ทั้งนี้ รายการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 2.67 ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งเป็นขนาดรายการตามเกณฑ์การคำนวณที่ 1 คือ เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกลุ่มบริษัท

ในการนี้ บริษัทจึงขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะเข้าทำสัญญาร่วมทุนและสัญญาซื้อขายหุ้นกับ NRED ภายหลังจากดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาร่วมทุนแล้วเสร็จ โดยคาดว่าจะสามารถเข้าทำรายการดังกล่าวได้ภายในเดือนธันวาคม 2560 ทั้งนี้หากมีความคืบหน้าเพิ่มเติมจะเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์อีกครั้ง

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ซื้อ บริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NRED”)

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

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย : ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ ระหว่างกัน และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ORI จะจำหน่ายหุ้นสามัญร้อยละ 49 ของวัน ทองหล่อ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้ขาย	บริษัท ออร์จิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ORI”)
ทรัพย์สินที่จะทำรายการ	หุ้นสามัญของวัน ทองหล่อ จำนวน 26,460,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) แบ่งเป็นหุ้นที่เรียกชำระแล้วมูลค่าหุ้นละ 10 บาท จำนวน 49,000 หุ้น และหุ้นที่เรียกชำระแล้วมูลค่าหุ้นละ 3.07 บาท จำนวน 26,411,000 หุ้น
ผู้ซื้อ	บริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NRED”)
รายละเอียดการจำหน่ายหุ้น	บริษัทจะจำหน่ายหุ้นสามัญของวัน ทองหล่อ จำนวน 26,460,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) แบ่งเป็นหุ้นที่เรียกชำระแล้วมูลค่าหุ้นละ 10 บาท จำนวน 49,000 หุ้น และหุ้นที่เรียกชำระแล้วมูลค่าหุ้นละ 3.07 บาท จำนวน 26,411,000 หุ้น คิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 264,600,000 บาท (คิดเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 81,571,770 บาท) หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของวัน ทองหล่อ
มูลค่าที่บริษัทจะเข้าทำรายการ	มูลค่าในการจำหน่ายหุ้นสามัญให้กับ NRED เท่ากับ 177,121,770 บาท ซึ่ง NRED จะชำระราคาหุ้นสามัญดังกล่าวเงินสดจำนวนรวม 177,121,770 บาท
เงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาร่วมทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. คำรับรองของคู่สัญญาทุกฝ่ายถูกต้องครบถ้วน 2. คู่สัญญาทุกฝ่ายปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญาร่วมทุน 3. บริษัทร่วมทุนได้รับใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ยกเว้นใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม 4. สัญญาอนุญาตให้ใช้ที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินยังคงมีผลใช้บังคับ 5. ORI ดำเนินการแก้ไขสัญญาเช่าช่วงแล้วเสร็จ 6. ไม่มีข้อกำหนดของกฎหมาย คำสั่งศาล หรือคำสั่งทางปกครองใด ๆ ห้ามการซื้อขายหุ้น หรือการปฏิบัติตามสัญญาร่วมทุนของคู่สัญญาฝ่ายใด ๆ 7. ไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้นกับบริษัทร่วมทุน
วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์	ภายหลังดำเนินการเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาร่วมทุนเสร็จสมบูรณ์

การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยค่านวนขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 2.67 ซึ่งเป็นรายการที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ค่านวนขนาดรายการจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบ

ทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทจึงไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์

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

รายการที่ 1. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท อริจิน ไพรม์ 2 จำกัด (“อริจิน ไพรม์ 2”) จำนวน 28,895,300 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นอัตราร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญของอริจิน ไพรม์ 2 หรือคิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 288,953,000 บาท ให้แก่ บริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NRED”) ในราคาทั้งสิ้น 400,540,000 บาท

รายการที่ 2. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท อริจิน รามคำแหง จำกัด (“อริจิน รามคำแหง”) จำนวน 23,349,970 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นอัตราร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญของอริจิน รามคำแหง หรือคิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 233,499,700 บาท ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 311,390,000 บาท

รายการที่ 3. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท อริจิน สเฟียร์ จำกัด (“อริจิน สเฟียร์”) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นอัตราร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญของอริจิน สเฟียร์ หรือคิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 490,000 บาท ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 32,810,000 บาท

รายการที่ 4. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท อริจิน เวอร์ติเคิล จำกัด (“อริจิน เวอร์ติเคิล”) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นอัตราร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญของอริจิน เวอร์ติเคิล หรือคิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 490,000 บาท ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 44,220,000 บาท

รายการที่ 5. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นบุริมสิทธิภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียนของของบริษัท อริจิน แกรนด์ จำกัด (“อริจิน แกรนด์”) จำนวน 90,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นอัตราร้อยละ 47.37 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของอริจิน แกรนด์ ให้แก่ บริษัท เมอร์คิวเรีย อินเวสต์เม้นท์ จำกัด (“MERCURIA”) และ/หรือ บุคคลที่ MERCURIA กำหนดในราคาทั้งสิ้น 900,000 บาท

รายการที่ 6. บริษัทจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท อริจิน พาร์ค ที่ 1 จำกัด (“อริจิน พาร์ค ที่ 1”) จำนวน 49,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นอัตราร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญของอริจิน พาร์ค ที่ 1 หรือคิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 490,000 บาท ให้แก่ NRED ในราคาทั้งสิ้น 397,463,500 บาท

เมื่อดำเนินการรวมกับขนาดของรายการที่ 1 - 6 ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 24.86 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ 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)	= (สัดส่วนที่บริษัทจะจำหน่ายหุ้น x มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่จะถูกจำหน่ายไป) x 100 / มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ขาย
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	= (ผลรวมของสัดส่วนที่บริษัทจะจำหน่ายหุ้น x กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทที่จะถูกจำหน่ายไป) x 100 / กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทผู้ขาย
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= (มูลค่าหุ้นสามัญที่จำหน่ายไป / มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทผู้ขาย) x 100
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	= จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 / จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทผู้ซื้อ

ขนาดรายการสามารถคำนวณตามเกณฑ์แต่ละเกณฑ์ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	$\left(\frac{166.47 \times 49\%}{3,057.00} \right) \times 100$	2.67 %
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	- (ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก อริจิน วันทองหล่อ เป็นบริษัทที่ยังไม่มีผลกำไร เนื่องจาก อยู่ในช่วงเริ่มพัฒนาโครงการ)	-
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{177.12}{11,121.33} \times 100$	1.59 %

4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	- (ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการขายสินทรัพย์ และไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อเป็นการตอบแทน)	-
---	--	---

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

2. มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่จำหน่ายไป คือ ราคาขายหุ้นสามัญของ ออร์จิ้น วัน ทองหล่อ จำนวน 177,121,770 บาท

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ชื่อบริษัท	บริษัท ออร์จิ้น วัน ทองหล่อ จำกัด
ดำเนินธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
วันจดทะเบียน	19 สิงหาคม 2559
สินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	หุ้นสามัญร้อยละ 49 ของ บริษัท ออร์จิ้น วัน ทองหล่อ จำกัด จำนวน 26,460,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) แบ่งเป็นหุ้นที่เรียกชำระแล้วมูลค่าหุ้นละ 10 บาท จำนวน 49,000 หุ้น และหุ้นที่เรียกชำระแล้วมูลค่าหุ้นละ 3.07 บาท จำนวน 26,411,000 หุ้น
ทุนจดทะเบียน	540,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	166,473,000 บาท ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2560
กรรมการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. นายเมธา จันทน์แจ่มจรัส 2. นายลักษณะน้อย พึ่งรัมย์ 3. นายอิพิงศ์ อมาตยกุล 4. นายพีระพงศ์ จรุงเอก 5. นางอารดา จรุงเอก 6. นางสาวกนกไพลิน วิไลแก้ว

สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ ออริจิ้น วัน ทองหล่อ

สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ ออริจิ้น วัน ทองหล่อ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ รอบไตรมาส 3 ปี 2560

หน่วย : ล้านบาท

	ไตรมาส 3 ปี 2560	ปี 2559
สินทรัพย์รวม	157.97	52.66
หนี้สินรวม	0.87	52.39
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	158.31	1.00
กำไร (ขาดทุน) สะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	(0.73)	(0.73)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	157.10	0.27
รายได้รวม	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	0.41	0.03
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(0.49)	(0.72)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	(0.01)	(7.25)

หมายเหตุ : ข้อมูลข้างต้นมาจากการเงินที่ได้รับการตรวจสอบแล้วของ ออริจิ้น วัน ทองหล่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และงบการเงินสอบทานแล้วรอบไตรมาส 3 ปี 2560 (ทั้งนี้ ออริจิ้น วัน ทองหล่อ ปรากฏข้อมูลขาดทุนสุทธิ และขาดทุนต่อหุ้นเนื่องจากออริจิ้น วัน ทองหล่อ ยังไม่มีการรับรู้รายได้ จากการที่โครงการของบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนา)

ทั้งนี้ ออริจิ้น วัน ทองหล่อ มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาจำนวน 1 โครงการ รายละเอียด ดังนี้

ข้อ	หัวข้อ	รายละเอียด
1	ชื่อโครงการ	Staybridge Suites Bangkok Thonglor
2	งบลงทุนรวม	ประมาณ 1,725 ล้านบาท
3	สถานที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ 5)
4	ความคืบหน้าโครงการ	อยู่ระหว่างพัฒนาโรงแรม และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน

	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	นายพีระพงศ์ จรูญเอก	1	00.00
2.	นางอารดา จรูญเอก	1	00.00
3.	นางสาวกนกไพลิน วิไลแก้ว	1	00.00

	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
4.	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	53,999,997	100.00
	รวม	54,000,000	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูลคัดจากสมุดทะเบียนเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560

โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังจากเข้าทำรายการ

	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	นายพีระพงศ์ จรูญเอก	1	00.00
2.	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	27,539,999	51.00
3.	บริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด*	26,460,000	49.00
		54,000,000	100.00

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

NRED มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 2000 ล้านบาท* (ประมาณ 588 ล้านบาท) โดยมี บริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท โฮลดิ้ง เป็นผู้ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนดังกล่าว

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

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขของการชำระเงิน

มูลค่าในการเข้าจำหน่ายหุ้นสามัญให้กับ NRED เท่ากับ 177,121,770 บาท ซึ่ง NRED จะชำระราคาหุ้นสามัญดังกล่าว โดยชำระราคาหุ้นด้วยเงินสด จำนวนรวม 177,121,770 บาท

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

บริษัทจะจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท ออริจิ้น วัน ทองหล่อ จำกัด จำนวน 26,460,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) แบ่งเป็นหุ้นที่เรียกชำระแล้วมูลค่าหุ้นละ 10 บาท จำนวน 49,000 หุ้น และหุ้นที่เรียกชำระแล้วมูลค่าหุ้นละ 3.07 บาท จำนวน 26,411,000 หุ้น (คิดเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 81,571,770 บาท) ซึ่งเป็นอัตราร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญ ให้แก่ NRED โดยมีราคาจำหน่ายหุ้นทั้งหมด จำนวน 177,121,770 บาท

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

เกณฑ์ในการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิจะเป็นไปตามการตกลงร่วมกันของบริษัท และผู้ซื้อ โดยอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินจากบริษัทประเมินภายนอก ซึ่งจะเป็นไปตามสัญญาร่วมทุนและสัญญาซื้อขายหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าราคาหุ้นสามัญของ ออริจิ้น วัน ทองหล่อ ที่เสนอขายเป็นราคาที่เหมาะสมแล้ว

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

จากความสำเร็จในการบรรลุข้อตกลงการร่วมทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมระหว่าง ORI และ NRED ในไตรมาสที่ผ่านมา นำไปสู่ความสำเร็จของการบรรลุข้อตกลงการร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ซึ่งเป็นธุรกิจที่ ORI เล็งเห็นถึงความสำคัญในการเสริมสร้างความมั่นคงทางการเงิน และการขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ เพื่อเพิ่มเติมส่วนแบ่งรายได้ในตลาดของ ORI ให้มากขึ้น

สำหรับการร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในประเทศไทยกับ NRED ถือเป็นประโยชน์อย่างยิ่งแก่ ORI ในการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ระหว่างกัน รวมถึงความร่วมมือในด้านการวิจัยและพัฒนาสินค้าและบริการต่าง ๆ ของ ORI ไม่ว่าจะเป็นด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมการบริหารจัดการธุรกิจ การพัฒนาผลิตภัณฑ์ การออกแบบและก่อสร้างโครงการ ซึ่งความร่วมมือต่าง ๆ เหล่านี้จะสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ การพัฒนาโครงการ และการบริการของบริษัทให้สามารถสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้าและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกราย

9. เงื่อนไขที่จะต้องมีการปฏิบัติให้สำเร็จก่อนเข้าทำรายการ

ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาร่วมทุนแล้วเสร็จ รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การที่บริษัทได้ร่วมทุนกับ NRED ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ที่มีประวัติความสำเร็จและประสบการณ์ทางธุรกิจมาอย่างยาวนานกว่า 60 ปี โดยมีส่วนแบ่งการตลาดในตลาดที่อยู่อาศัยสูงเป็นอันดับ 1 ใน 3 รวมทั้งมีแบรนด์อาคารชุดที่ได้รับความนิยมสูงสุดในประเทศญี่ปุ่น นอกจากนี้ทาง NRED ยังประสบความสำเร็จในการทำธุรกิจ Recurring Income ในประเทศญี่ปุ่นอีกด้วย ซึ่งจะเป็นการเสริมศักยภาพในการแข่งขันเพื่อให้บริษัทสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจในการเป็นผู้นำด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว มั่นคง และยั่งยืน อีกทั้ง ยังช่วยลดความเสี่ยงในการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ รวมทั้งการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ระหว่างกัน และการร่วมมือด้านการวิจัยและพัฒนา เพื่อนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมต่างๆ มาพัฒนาการดำเนินธุรกิจ และพัฒนาโครงการและการบริการของบริษัทให้สามารถสร้างความพึงพอใจอย่างสูงสุดให้แก่ลูกค้าต่อไป รวมถึงมีโอกาสในการขยายตลาดไปต่างประเทศในอนาคต ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรให้มีมติอนุมัติการร่วมทุนกับ NRED

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มี