

ส่วนที่ 2.2

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") จัดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมาย ตั้งแต่ปี 2552 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10.0 ล้านบาท โดยนายพีระพงศ์ จรูญเอก และนางอารดา จรูญเอก ("ครอบครัวจรูญเอก") เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลซึ่งดำเนินการโดยบริษัทฯ และบริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด ("ออริจิ้น วัน") และธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุดให้แก่โครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเท่านั้น ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท คอนโด เอ เจนซี แอนด์ เมเนจเม้นท์ จำกัด ("คอนโด เอเจนซี") ทั้งนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์ (Uniqueness Project Design) ฟังก์ชันการใช้งานห้องชุดที่คุ้มค่า (Best Function of Unit Plan Design) และเป็นเลิศในด้านการบริการหลังการขาย (After Sale Service Excellent) บริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมที่เป็นผู้บุกเบิกโครงการคอนโดมิเนียมบริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS แบริ่ง จังหวัดสมุทรปราการ และได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี ทำให้มีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ สามารถปิดโครงการแล้ว จำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 198 ล้านบาท มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขายจำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 870 ล้านบาท โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 9 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 6,265 ล้านบาท และโครงการในอนาคต จำนวน 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 2,215 ล้านบาท

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัทฯ มีเป้าหมายการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นผู้ประกอบการชั้นนำด้านธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ภายในปี 2560 ทั้งการพัฒนาโครงการรูปแบบอาคารสูง (High Rise) และอาคารเตี้ย (Low Rise) โดยบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมบนทำเลที่ตั้งตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งได้แก่ รถไฟฟ้า BTS รวมถึงส่วนต่อขยายต่างๆ ที่กำลังพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ โครงการของบริษัทฯ จะเป็นโครงการราคาระดับกลาง เฉลี่ยประมาณ 1 - 3 ล้านบาท ที่มีการออกแบบตามสไตล์แกนของบริษัทฯ "ครบทุกฟังก์ชัน คุ้มทุกพื้นที่ (Smart Design)" เพื่อให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการ และการใช้ชีวิตประจำวันของผู้บริโภคได้อย่างครบถ้วน ทั้งในเรื่องของรูปแบบของโครงการที่เป็นเอกลักษณ์ การจัดพื้นที่ใช้สอย คุณภาพของการก่อสร้าง ความคุ้มค่าต่อราคา และการบริการหลังการขาย เพื่อเป็นการสร้างความไว้วางใจ และความประทับใจภายใต้ชื่อ "Origin" ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถเติบโตได้ในระยะยาวอย่างยั่งยืน

กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ

- 1) การกระจายการพัฒนาโครงการตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในหลายพื้นที่รอบนอก และพื้นที่แถบนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญ

บริษัทฯ มีแผนการกระจายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในหลายพื้นที่ที่มีศักยภาพตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เช่น บริเวณปากน้ำ จังหวัดสมุทรปราการ บริเวณถนน แคราย-รัตนธิเบศร์ บริเวณถนนเกษตร - สะพานใหม่ บริเวณถนนบางหว้า - รัชดาภิเษก บริเวณถนนพรานนก - จรัญสนิทวงศ์ และบริเวณถนนลาดพร้าว - บางกะปิ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สังเกตเห็นถึงปริมาณความต้องการที่พักอาศัยที่ใกล้แหล่งอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพ อันเนื่องมาจากการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วประเทศ บริษัทฯ จึงมีแผนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริเวณพื้นที่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรม เช่น นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง นิคมอุตสาหกรรมเหมราช นิคมอุตสาหกรรมปู่เจ้าสมิงพราย เป็นต้น

2) การออกแบบโครงการที่มีแนวคิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Concept and Unique Design)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยทุกโครงการจะมีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว มีความโดดเด่น ทั้งรูปแบบโครงสร้างภายนอก การตกแต่งห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการทั้งหมด เช่น ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน เริ่มต้นที่ขนาดประมาณ 23-35 ตร.ม. โดยสามารถจัดสรรพื้นที่ใช้สอยได้อย่างลงตัว และแบ่งสัดส่วนได้เป็นห้องนั่งเล่น ห้องนอน และห้องครัว นอกจากนี้ ห้องที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าอีกรูปแบบหนึ่ง ได้แก่ ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนพลัส โดยเป็นห้องชุดขนาด 36 ตร.ม. แบ่งเป็น 1 ห้องนอน และ 1 ห้องเอนกประสงค์ ซึ่งห้องเอนกประสงค์ดังกล่าวนี้สามารถปรับเป็นห้องทำงาน หรือห้องนอนเล็กได้ เป็นต้น

3) การขยายโอกาสทางธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย

บริษัทฯ มีเป้าหมายระยะยาวในการเป็นหนึ่งในผู้นำทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในทุกประเภท โดยไม่จำกัดเฉพาะผลิตภัณฑ์ประเภทคอนโดมิเนียมเท่านั้น แต่ยังอาจพิจารณาการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะประเมินโอกาสในการการลงทุนดังกล่าว โดยพิจารณาจากความเป็นไปได้ของโครงการ และผลตอบแทนของโครงการ เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และต่อผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าการเปิดกว้างทางด้านผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายของบริษัทฯ จะช่วยขับเคลื่อนให้ธุรกิจของบริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

4) พิจารณาโอกาสการเข้าลงทุนในธุรกิจ หรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น

นอกจากการเติบโตจากโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองแล้ว บริษัทฯ ยังประเมินโอกาสในการเข้าลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น เพื่อเพิ่มความต่อเนื่อง และอัตราการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นนั้น จะสามารถช่วยลดระยะเวลาการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ และกำไรได้เร็วขึ้น เป็นต้น

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

1.2.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัทฯ จัดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายตั้งแต่ปี 2552 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10.0 ล้านบาท โดยครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ จรรยาเอก และนางอารดา จรรยาเอก) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ทั้งนี้ ครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ จรรยาเอก และนางอารดา จรรยาเอก) มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มากกว่า 10 ปี โดยทั้งสองท่านเริ่มจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเซอร์วิส

อพาร์ทเมนท์ (Service Apartment) ต่อมาในปี 2552 ครอบครัวจรรยาเอกเล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจในการเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงได้ก่อตั้งบริษัทฯ ขึ้น โดยเริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโครงการแรก คือ โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 162 หน่วย ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 109 มูลค่าโครงการประมาณ 198 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี และสามารถปิดการขายโครงการได้แล้ว ทั้งนี้ จากความสำเร็จดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีฐานลูกค้าเพิ่มมากขึ้น และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายสามารถจดจำชื่อของบริษัทฯ ในฐานะผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมที่มีการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว

1.2.2 พัฒนาการที่สำคัญ

พัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

- | | |
|---------|---|
| ปี 2552 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทฯ ก่อตั้งขึ้นโดยครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ จรรยาเอก และ นางอารดา จรรยาเอก) ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ปี 2553 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 10 ล้านบาทเป็นจำนวน 20 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2553 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ▪ บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 20 ล้านบาทเป็นจำนวน 30 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2553 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ▪ บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการแรกของบริษัทฯ โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 162 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 198 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนมีนาคม 2554 และแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2555 และสามารถปิดการขายโครงการได้แล้ว |

ปี 2554

- บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 30 ล้านบาทเป็นจำนวน 40 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 40 ล้านบาทเป็น จำนวน 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2554 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 167 หน่วย มูลค่าโครงการ ประมาณ 290 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนเมษายน 2555 และแล้วเสร็จในเดือนพฤษภาคม 2556
- บริษัท คอนโด เอเจนซี แอนด์ เมเนจเม้นท์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นโดยครอบครัว จรูญเอก เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2554 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุดให้แก่โครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเท่านั้น
- บริษัท ออร์จิ้น วัน จำกัด ก่อตั้งขึ้นโดยครอบครัวจรูญเอก เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ด้วยทุนจดทะเบียน จำนวน 1 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109

ปี 2555

- บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก จำนวน 50 ล้านบาทเป็นจำนวน 200 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2555 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 157 หน่วย มูลค่าโครงการ ประมาณ 330 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนกันยายน 2555 และแล้วเสร็จในเดือนกันยายน 2556
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารสูงโครงการแรกของบริษัทฯ และเป็นหนึ่งในโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงที่สุดบนสุขุมวิท 107 สูง 25 ชั้น จำนวน 276 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 780 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนมีนาคม 2556 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2558
- บริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น ออร์จิ้น วัน ทั้งหมด จากครอบครัวจรูญเอก และผู้ถือหุ้นรายอื่น ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้นใน ออร์จิ้น วัน จำนวน 3,999,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของออร์จิ้น วัน
- บริษัท ออร์จิ้น วัน จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1 ล้านบาทเป็นจำนวน 10 ล้านบาทเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 และเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก

จากจำนวน 10 ล้านบาทเป็นจำนวน 40 ล้านบาทเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2555 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

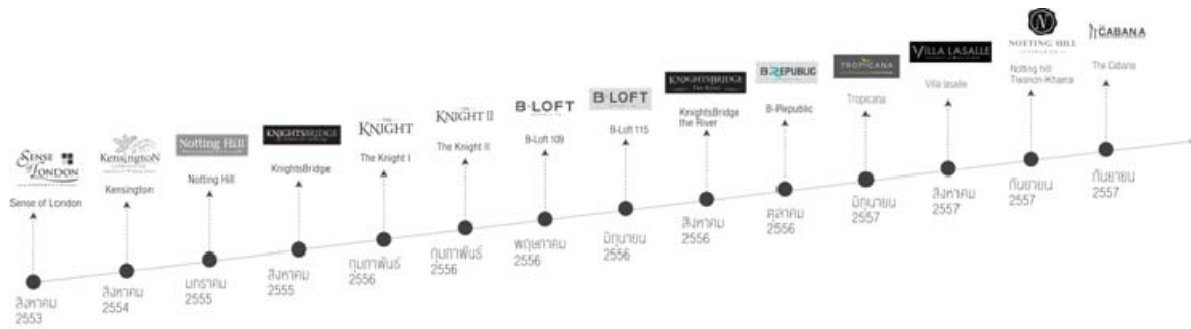
ปี 2556

- บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 200 ล้านบาทเป็นจำนวน 300 ล้านบาท โดยเรียกชำระค่าหุ้นแล้ว จำนวน 225 ล้านบาท เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2556 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวมทั้งสิ้น 125 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 250 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในไตรมาส 2 ปี 2556 และแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2557
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 171 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 225 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างเดือนกันยายน 2556 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2557
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 202 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 290 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนมกราคม 2557 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2558
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Knightsbridge Sky River Ocean สุขุมวิท 27 จังหวัดสมุทรปราการ อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นหนึ่งในโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงที่สุดในจังหวัดสมุทรปราการ สูง 32 ชั้น จำนวน 460 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 1,430 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2557 และจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2559
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวมทั้งสิ้น 318 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 670 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนพฤศจิกายน 2556 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2558
- บริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นคอนโด เอเจนซี ทั้งหมดจากครอบครัวจรรยาเอก และผู้ถือหุ้นรายอื่น ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้นใน คอนโด เอเจนซี จำนวน 99,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของคอนโด เอเจนซี

ปี 2557

- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Tropicana เอรಾವัง อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวมทั้งสิ้น 363 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 680 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2557 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2559

- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Villa Lasalle ถนนสุขุมวิท 105 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวมทั้งสิ้น 353 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 710 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2557 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2558
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Notting Hill ดิวานนท์-แคราย อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งสิ้น 180 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 380 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 1 ปี 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2559
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ The Cabana สำโรง อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร รวมทั้งสิ้น 719 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 1,100 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 2 ปี 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2559
- จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2557 ที่ประชุมได้มีมติให้บริษัทฯ ลดทุนจดทะเบียนจาก จำนวน 300 ล้านบาทเป็นจำนวน 225 ล้านบาท เพื่อปรับโครงสร้างทุนในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยวิธีการลดจำนวนหุ้นจากจำนวน 30 ล้านหุ้น เป็นจำนวน 22.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และเรียกชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2557
- จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2557 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2557 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการ ดังนี้
 - จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ภายใต้ชื่อ บริษัท ออร์จิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2557
 - เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 0.5 บาท
 - เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน 76.6 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 225 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 301.6 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 603.2 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150.0 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3.2 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก และเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ (ESOP Warrant)



แผนภาพแสดงวันที่เปิดขายโครงการต่างๆ อย่างเป็นทางการ

1.3 การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ก่อนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัท นั้น ครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ จรรยาเอก และนางอารดา จรรยาเอก) และผู้ถือหุ้นรายอื่น ถือหุ้นในออริจิ้น วัน และ คอนโด เอเจนซี่ ในสัดส่วนรวมร้อยละ 100 และร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของออริจิ้น วัน และ คอนโด เอเจนซี่ ตามลำดับ ทั้งนี้ ครอบครัวจรรยาเอกเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของทั้งออริจิ้น วัน และ คอนโด เอเจนซี่ ดังนั้น จึงได้ทำการการปรับโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่มบริษัท เพื่อให้โครงสร้างการถือหุ้นมีความโปร่งใส และลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับครอบครัวจรรยาเอก ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รายละเอียดการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท สรุปดังนี้

- การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของ ออริจิ้น วัน

เดิมออริจิ้น วัน ถือหุ้นโดยนางอารดา จรรยาเอก ในสัดส่วนร้อยละ 90 และผู้ถือหุ้นรายอื่น ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของออริจิ้น วัน เนื่องจาก ครอบครัวจรรยาเอก เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของออริจิ้น วัน ดังนั้น เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างออริจิ้น วัน และบริษัท บริษัท จึงได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของออริจิ้น วัน จากนางอารดา จรรยาเอก และผู้ถือหุ้นรายอื่น จำนวน 2 คน รวมเป็นจำนวน 99,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของออริจิ้น วัน เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2555 และภายหลังการปรับโครงสร้างเสร็จสิ้น ออริจิ้น วัน จึงมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัท ถือหุ้นออริจิ้น วัน ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของออริจิ้น วัน (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 ข้อ 14.2 รายการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัท เพื่อการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ)

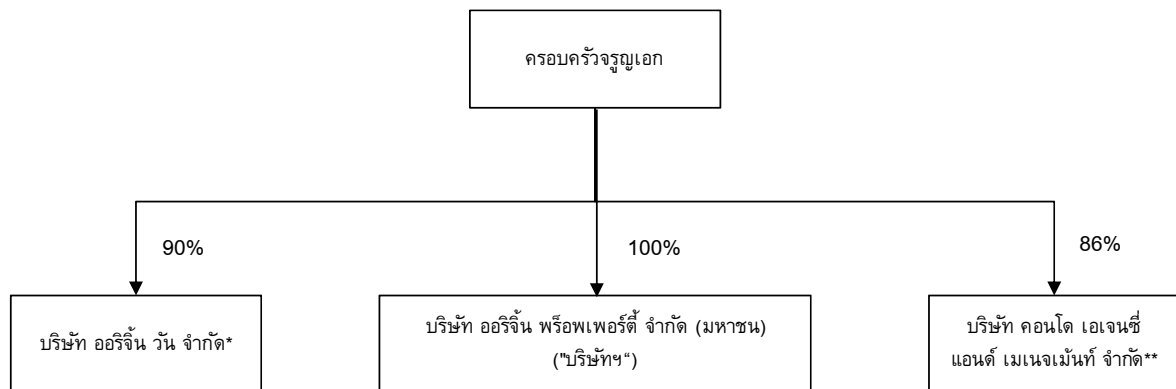
- การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของ คอนโด เอเจนซี่

เดิมคอนโด เอเจนซี่ ถือหุ้นโดยครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ จรรยาเอก และนางอารดา จรรยาเอก) เป็นหลัก ในสัดส่วนร้อยละ 86 และผู้ถือหุ้นรายอื่น ในสัดส่วนร้อยละ 14 ของทุนจดทะเบียนของคอนโด เอเจนซี่ เนื่องจาก ครอบครัวจรรยาเอก เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของคอนโด เอเจนซี่ ดังนั้น เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคอนโด เอเจนซี่ และบริษัท บริษัท จึงได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของคอนโด เอเจนซี่ จากครอบครัวจรรยาเอก และผู้ถือหุ้นรายอื่นจำนวน 5 คน รวมเป็น

จำนวน 99,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของคอนโด เอเจนซี เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2556 และภายหลังการปรับโครงสร้างเสร็จสิ้น คอนโด เอเจนซี จึงมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นคอนโด เอเจนซี ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของคอนโด เอเจนซี (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 ข้อ 14.2 รายการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทฯ เพื่อการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ)

1.4 โครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ

โครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ก่อนการปรับโครงสร้างการถือหุ้น สรุปได้ดังนี้



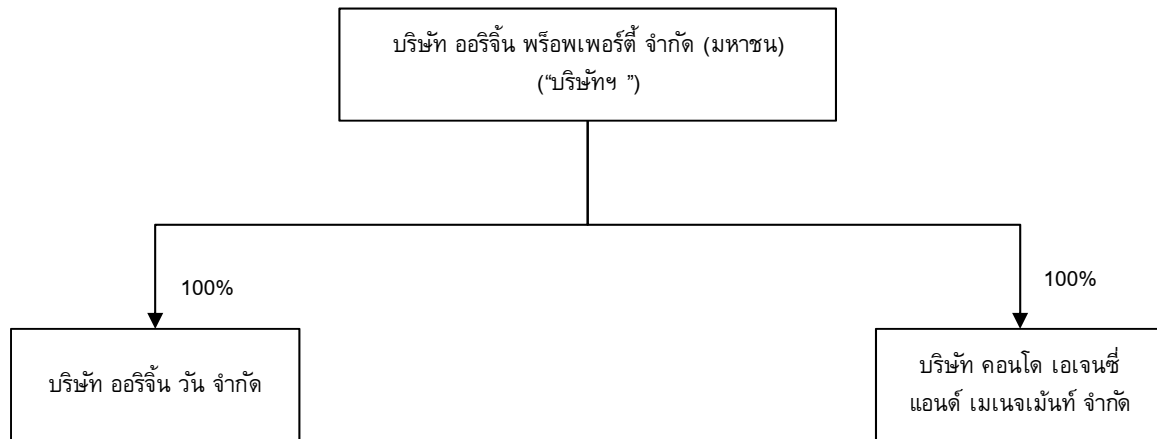
หมายเหตุ *ผู้ถือหุ้นรายอื่นจำนวน 2 ราย ถือหุ้นรวมร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน แบ่งเป็น

- (1) นางสาวพีระนุช อุบริรักษ์ จำนวน 5,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5 ของทุนจดทะเบียน
- (2) นางสาวสิตา อัครพลกุล จำนวน 5,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5 ของทุนจดทะเบียน

**ผู้ถือหุ้นรายอื่นจำนวน 5 ราย ถือหุ้นรวมร้อยละ 14 ของทุนจดทะเบียน แบ่งเป็น

- (1) นางสาวพีระนุช อุบริรักษ์ จำนวน 4,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 4 ของทุนจดทะเบียน
- (2) นางสาวสิตา อัครพลกุล จำนวน 4,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 4 ของทุนจดทะเบียน
- (3) นางสาวพัชรินทร์ อึ้งอำพันวงศ์ จำนวน 2,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2 ของทุนจดทะเบียน
- (4) นางสาวศศิธร พานนท์ จำนวน 2,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2 ของทุนจดทะเบียน
- (5) นายธนวัฒน์ เป็งขุนทด จำนวน 2,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2 ของทุนจดทะเบียน

โครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ภายหลังการปรับโครงสร้างการถือหุ้น สรุปได้ดังนี้



ทั้งนี้ รายละเอียดของบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีดังนี้

บริษัท ออริจิน วัน จำกัด ("ออริจิน วัน")

ออริจิน วัน จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านบาท มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ออริจิน วัน ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบราง ปัจจุบัน ออริจิน วัน มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาภายใต้ชื่อโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทซอย 109 ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน ออริจิน วัน จำนวน 3,999,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของออริจิน วัน

บริษัท คอนโด เอเจนซี่ แอนด์ เมเนจเม้นท์ จำกัด ("คอนโด เอเจนซี่")

คอนโด เอเจนซี่ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1899/22 หมู่ที่ 7 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ คอนโด เอเจนซี่ ดำเนินธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุด โดย คอนโด เอเจนซี่ จะให้บริการดังกล่าวเฉพาะโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน คอนโด เอเจนซี่ จำนวน 99,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของคอนโด เอเจนซี่