

## ส่วนที่ 1

### ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ("บริษัทฯ") ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทฯ ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่และหุ้นสามัญเดิมต่อประชาชน

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(ระยะเวลาการเสนอขาย: 30 กันยายน และ 1-2 ตุลาคม 2558)

#### ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย:

ผู้เสนอขาย: บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ")

ประเภทธุรกิจ: ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย: จำนวน 150,000,000 คิดเป็นร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้

สัดส่วนการเสนอขายหุ้น:

<u>ประเภทผู้ลงทุน</u>	<u>จำนวนหุ้นที่เสนอขาย (หุ้น)</u>	<u>สัดส่วนที่เสนอขาย (ร้อยละ)</u>
- ผู้ลงทุนสถาบัน	30,000,000	20.00
- บุคคลทั่วไป	75,000,000	50.00
- ผู้มีอุปการคุณ	45,000,000	30.00

เงื่อนไขการจัดจำหน่าย:

รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting)

ไม่รับประกันการจำหน่าย (Best Effort)

ราคาเสนอขายต่อประชาชน: 9.00 บาทต่อหุ้น

มูลค่าการเสนอขาย: 1,350,000,000 บาท

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 90 วันก่อนหน้า:

ไม่มี  มี จำนวนหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงที่เสนอขาย..... หุ้นราคาเสนอขาย.....บาท

มูลค่าที่ตราไว้ (par): 0.5 บาทต่อหุ้น

มูลค่าตามราคาบัญชีต่อหุ้น (book value): 0.84 บาทต่อหุ้น

ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย:

การกำหนดราคาหุ้นที่จะเสนอขายในครั้งนี้ได้มีการพิจารณาจากการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ (Book Building) ซึ่งเป็นวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหุ้นสามัญของนักลงทุนสถาบันทั้งในและต่างประเทศในแต่ละระดับราคา โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี้เท่ากับหุ้นละ 9.00 บาท คิดเป็นอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio : P/E) ประมาณ 18.41 เท่า โดยคำนวณจากกำไรสุทธิของบริษัทฯ ในช่วง 4 ไตรมาสล่าสุด (ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2557 ถึงไตรมาส 2 ปี 2558) ซึ่งเท่ากับ 293.36 ล้านบาท และหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด 600,000,000 หุ้น (Fully diluted) จะได้กำไรสุทธิเท่ากับ 0.49 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิดังกล่าว คำนวณจากผลประกอบการในอดีตของบริษัทฯ โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานและโครงการในอนาคต ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่งที่นักลงทุนควรพิจารณาประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

อัตราส่วนราคาต่อกำไร ("P/E Ratio"): 18.41 เท่า

P/E Ratio ของบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน: 9.53 เท่า

ตลาดรอง:  SET  mai

หมวดธุรกิจ (sector): พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เกณฑ์เข้าจดทะเบียน:  profit test  market capitalization test

### วัตถุประสงค์การใช้เงิน:

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้ประมาณ 1,315 ล้านบาท หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนไปใช้ตามวัตถุประสงค์ ดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาการใช้เงิน โดยประมาณ
1. เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ และ/หรือ การเข้าลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น	615 - 815	ภายในปี 2559
2. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	500 - 700	ภายในปี 2559
รวม	1,315	

### นโยบายการจ่ายเงินปันผล:

คณะกรรมการบริษัทฯ อาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการบริษัทฯ รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและหลังหักสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทฯ กำหนดไว้ในแต่ละปี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2558 และครั้งที่ 7/2558 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2558 และวันที่ 11 สิงหาคม 2558 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 139.4 ล้านบาท และ 111.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 139.4 ล้านบาทเรียบร้อยแล้ว และคาดว่าจะจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล อีกจำนวน 111.4 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 กันยายน 2558 ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะทำให้เงินสดและ

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 ลดลงเป็นจำนวน 111.4 ล้านบาท อนึ่ง การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวนี้เป็นการจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ และไม่ได้รวมถึงผู้ถือหุ้นใหม่จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรกในครั้งนี้

### รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์:

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") จัดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายตั้งแต่ปี 2552 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10.0 ล้านบาท โดยนายพีระพงศ์ จรูญเอก และนางอารดา จรูญเอก ("ครอบครัวจรูญเอก") เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลซึ่งดำเนินการโดยบริษัทฯ และบริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด ("ออริจิ้น วัน") ซึ่งออริจิ้น วัน ได้มีการขยายการประกอบธุรกิจให้เข้าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมด้วย และธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุดให้แก่โครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเท่านั้น ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท คอนโด เอเจนซี 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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียมที่ปิดโครงการแล้ว จำนวน 1 โครงการ โครงการที่อยู่ระหว่างการขายจำนวน 21 โครงการ (โดยแบ่งเป็น โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 8 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการของออริจิ้น วัน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา จำนวน 13 โครงการ) และโครงการในอนาคต จำนวน 5 โครงการ

### ผู้ถือหุ้นรายใหญ่:

ณ วันที่ 17 พฤศจิกายน 2557 รายชื่อผู้ถือหุ้น และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้		หลังการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้		หลังการเสนอขายหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิ*	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
ครอบครัวจรูญเอก	449,999,980	100.00	449,999,980	75.00	450,314,980	74.66
- นายพีระพงศ์ จรูญเอก***	225,000,000	50.00	225,000,000	37.50	225,157,500	37.33
- นางอารดา จรูญเอก***	194,999,980	43.33	194,999,980	32.50	195,157,480	32.36
- บริษัท ทุนพีระดา จำกัด	30,000,000	6.67	30,000,000	5.00	30,000,000	4.97
นางพรรณณี พิทยายน	20	0.00	20	0.00	20	0.00
การเสนอขายต่อประชาชนในครั้งนี้	-	-	150,000,000	25.00	150,000,000	24.87
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ***	-	-	-	-	2,835,000**	0.47
<b>รวม</b>	<b>450,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>600,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>603,150,000</b>	<b>100.00</b>

- หมายเหตุ** \* บริษัท ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 3,150,000 หน่วย โดยจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 – ข้อ 9.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิ)
- \*\* คำนำวนจากสมมติฐานที่ว่า กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทั้งหมด และหักด้วยยอดใบสำคัญแสดงสิทธิของนายพีระพงศ์ จรูญเอก และนางอารดา จรูญเอก รวมจำนวน 315,000 หน่วย
- \*\*\* นายพีระพงศ์ จรูญเอก และนางอารดา จรูญเอก ได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว จำนวนคนละ 157,500 หน่วย

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทูน่าพีระ จำกัด	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
- นายพีระพงศ์ จรูญเอก	150,000	30.00
- นางอารดา จรูญเอก	149,999	30.00
- ด.ญ. รดา จรูญเอก	100,000	20.00
- ด.ช. พีระ จรูญเอก	100,000	20.00
- นางพรรณณี พิทยายน	1	0.00
<b>รวม</b>	<b>500,000</b>	<b>100.00</b>

### สัดส่วนรายได้:

รายได้รวมของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชี 2554 2555 2556 2557 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจ ได้ดังต่อไปนี้

ประเภทรายได้	ดำเนินการโดย	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัทฯ	งบการเงินเฉพาะ		งบการเงินรวม****							
			ปีบัญชี 2554*		ปีบัญชี 2555		ปีบัญชี 2556		ปีบัญชี 2557		งวด 6 เดือนปี 2558	
			พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทฯ และ ออริจิ้น วัน	100.00	-	-	190,844.9	99.17	412,701.7	98.53	550,195.1	98.35	1,063,348.8	98.45
รายได้จากธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**	คอนโด เอ เจนซี	100.00	-	-	259.4	0.13	926.4	0.22	2,864.2	0.51	1,883.4	0.17
รายได้อื่น***	บริษัทฯ และ บริษัทย่อย	100.00	44.2	100.00	1,337.9	0.70	5,226.4	1.25	6,381.3	1.14	14,853.3	1.38
<b>รายได้รวม</b>			<b>44.2</b>	<b>100.00</b>	<b>192,442.2</b>	<b>100.00</b>	<b>418,854.4</b>	<b>100.00</b>	<b>559,440.5</b>	<b>100.00</b>	<b>1,080,085.5</b>	<b>100.00</b>

**หมายเหตุ:** \* ในปี 2554 บริษัทฯ ไม่ได้จัดทำงบการเงินรวม อย่างไรก็ตาม ในปีดังกล่าว คอนโด เอเจนซี และ ออริจิ้น วัน ยังไม่มีรายได้จากธุรกิจหลักซึ่งไม่ได้มีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ

\*\* รายได้จากค่าบริการ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการนิติบุคคล รายได้ค่าบริการทำความสะอาดนิติบุคคล เป็นหลัก

\*\*\* รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และรายได้เงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาซื้อขายเป็นหลัก

\*\*\*\* งบการเงินรวมของบริษัทฯ ในรอบระยะเวลา 2555-2557 สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบตามโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ ณ ปัจจุบันได้ เนื่องจากการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทฯ ได้พิจารณาว่า ก่อนวันที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ นายพีระพงศ์ จรูญเอก และนางอารดา จรูญเอก ได้ถือหุ้นและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทย่อยทั้งสองบริษัทมาโดยตลอด ดังนั้น การลงทุนครั้งนี้จึงเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน และบริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินรวม โดยถือเสมือนว่าบริษัทย่อยทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มาโดยตลอด

**แหล่งที่มา:** ข้อมูลบริษัทฯ

### คณะกรรมการบริษัทฯ:

ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2558 คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมดจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายลักษณะน้อย พึ่งรัตมี	ประธานกรรมการ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. นายนิติ ลมุนพันธ์	กรรมการ
3. นายเมธา จันท์แจ่มจรัส	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร

รายชื่อ	ตำแหน่ง
4. นางวีณา อรัญญเกษม	กรรมการอิสระ
5. นายพีระพงศ์ จรูญเอก	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6. นางอารดา จรูญเอก	กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ
7. นางสาวศิรินทรา จริยคุณ	กรรมการ กรรมการบริหาร และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายการเงิน และการบัญชี
8. นายสหัส ตริทิพบุตร	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
9. พลอากาศเอกบุรียรัดน์ รัตนวานิช	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
10. นางสาววรุณรัตน์ จูจินดา	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

โดยมีนางสาววริศา วาระแก่นทราย เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัท:

1. ความเสี่ยงอันเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท
  - 1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
  - 1.2 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีรายได้หลักจากผลิตภัณฑ์ประเภทคอนโดมิเนียมชนิดเดียว
  - 1.3 ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น
  - 1.4 ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่และโครงการในอนาคต
  - 1.5 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในแถบพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ
  - 1.6 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor) น้อยราย
  - 1.7 ความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในอุตสาหกรรม
  - 1.8 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้
  - 1.9 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
  - 1.10 ความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ ภัยธรรมชาติ ตลาดการเงิน และปัจจัยมหภาคอื่นๆ
2. ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการของบริษัท
  - 2.1 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน
3. ความเสี่ยงจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
  - 3.1 ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
  - 3.2 ความเสี่ยงกรณีราคาหุ้นของบริษัทฯ อาจมีความผันผวน ซึ่งก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้

- 3.3 ความเสี่ยงกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือครองหุ้นของบริษัทฯ จำนวนมาก และหากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังกล่าวสามารถขายหุ้นได้ในอนาคตอาจมีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ
- 3.4 ความเสี่ยงเรื่องผลกระทบจากราคาหลักทรัพย์จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งราคาใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนั้น
- 3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการซื้อขายและการส่งมอบหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์
- 3.6 ความเสี่ยงกรณีเงินปันผลที่ประกาศจ่ายในอดีตอาจไม่สามารถบังคับถึงการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในอนาคต
- 3.7 ความเสี่ยงกรณีกฎหมายไทยและข้อบังคับของบริษัทฯ มีข้อกำหนดการถือหุ้นของชาวต่างชาติซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ

**สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานย้อนหลังสำหรับปี 2554 – 2557 และงวด 6 เดือนของปี 2558**

รายการ	หน่วย	ปีบัญชี 2554 (31 ธ.ค. 2554)	ปีบัญชี 2555 (31 ธ.ค. 2555)	ปีบัญชี 2556 (31 ธ.ค. 2556)	ปีบัญชี 2557 (31 ธ.ค. 2557)	งวด 6 เดือน ปี 2558** (30 มิ.ย. 2558)
สินทรัพย์รวม	พันบาท	121,376.4	459,625.5	1,010,987.0	1,909,796.8	2,451,109.1
หนี้สินรวม	พันบาท	86,358.8	246,972.6	710,178.8	1,623,090.1	2,073,835.4
ส่วนของผู้ถือหุ้น	พันบาท	35,017.6	212,652.9	300,808.2	286,706.7	377,273.7***
รายได้จากการขาย	พันบาท	-	190,844.9	412,701.7	550,195.1	1,063,348.8
รายได้รวม	พันบาท	44.2	192,442.2	418,854.4	559,440.5	1,080,085.5
ต้นทุนรวม	พันบาท	-	109,045.5	223,998.8	320,186.4	620,417.3
ค่าใช้จ่ายรวม	พันบาท	15,155.0	50,800.7	111,556.2	148,195.5	161,916.1
กำไร/(ขาดทุน) สุทธิ	พันบาท	(15,348.0)	28,635.3	64,155.2	70,304.1	229,939.8
กำไรสุทธิต่อหุ้น (EPS)*	บาทต่อหุ้น	(0.19)	0.12	0.14	0.16	0.51
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)	เท่า	2.47	1.16	2.36	5.66	5.50
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio)	เท่า	1.22	0.57	1.10	3.60	3.68
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	-20.27	9.86	8.72	4.81	21.09
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	-52.60	23.12	24.99	23.93	138.52

หมายเหตุ: \* คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้

\*\* คำนวณแบบคิดเต็มปี (Annualized) เพื่อให้สามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบได้

\*\*\* ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2558 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2558 อนุมัติให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 111.4 ล้านบาท ซึ่งจะจ่ายเงินสดและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 ลดลงเป็นจำนวน 111.4 ล้านบาท โดยคาดว่าจะจ่ายเงินปันผลดังกล่าวภายในวันที่ 30 กันยายน 2558 อนึ่ง การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวนี้เป็นการจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ และไม่ได้รับถึงผู้ถือหุ้นใหม่จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรกในครั้งนั้น

### คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา:

บริษัทฯ เริ่มก่อตั้งขึ้นในปี 2552 และเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมโครงการแรก ภายใต้ชื่อ Sense of London สุขุมวิท 109 มูลค่าโครงการประมาณ 198 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมโครงการแรกๆ ในบริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS แบริ่ง จังหวัดสมุทรปราการ และได้รับผลการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า ซึ่งโครงการดังกล่าวได้เริ่มก่อสร้างในเดือนมีนาคม 2554 และแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2555 ทำให้บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 และภายหลังจากโครงการแรกประสบความสำเร็จ บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมมาอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 3 บริษัท ได้แก่ ออริจิ้น วัน ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ คอนโด เอเจนซี่ ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การบริหารจัดการนิติบุคคลส่วนกลางของคอนโดมิเนียม การเป็นตัวกลางในการจัดหาผู้เช่าห้องชุด เป็นต้น และ ทิสลา ลิฟวิ่ง ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของคอนโด เอเจนซี่ ซึ่งให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การเป็นนายหน้าขายห้องชุด และบริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด โดยจะมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติโดยเฉพาะคนญี่ปุ่น โดยบริษัทย่อยทั้งสามแห่งดังกล่าวจะสามารถช่วยสร้างรายได้เพิ่มเติมและสนับสนุนผลการดำเนินงานให้แก่กลุ่มบริษัทฯ อีกด้วย และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียมที่ปิดโครงการแล้ว จำนวน 1 โครงการ โครงการที่อยู่ระหว่างการขายจำนวน 21 โครงการ (โดยแบ่งเป็น โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 8 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการของออริจิ้น วัน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา จำนวน 13 โครงการ) และโครงการในอนาคตจำนวน 5 โครงการ

จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมทั้งแบบอาคาร Low Rise และอาคาร High Rise อย่างต่อเนื่องนั้น ทำให้บริษัทฯ มีอัตราการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา (2555-2557) โดยมีอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ร้อยละ 69.79 ทั้งนี้ สำหรับปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 190.8 ล้านบาท 412.7 ล้านบาท และ 550.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการแรก Sense of London สุขุมวิท 109 ในเดือนเมษายน 2555 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนการเติบโตด้วยการขยายจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาคัดเลือกการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีแนวโน้มการเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในแถบรอบนอกของกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งแนวเขตนิกมุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่งบริษัทฯ จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ก่อนการพัฒนาโครงการ และพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะทยอยเติบโตเพิ่มมากขึ้นในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 0.04 ล้านบาท 192.4 ล้านบาท 418.9 ล้านบาท 559.4 ล้านบาท และ 1,080.1 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไร (ขาดทุน)สุทธิ จำนวน -15.4 ล้านบาท 28.6 ล้านบาท 64.2 ล้านบาท 70.3 ล้านบาท และ 229.9 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเติบโตขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ กล่าวคือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่แล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โดยบริษัทฯ เริ่มการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ในปี 2555 และสำหรับโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 ในปี 2556 และสำหรับโครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightbridge สุขุมวิท 107 และโครงการ B Loft สุขุมวิท 109 ในปี 2557 และสำหรับโครงการ The Knight I และโครงการ The Knight II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 และ

โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 ในงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 เนื่องจากรายได้จากการขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดพักอาศัย จะบันทึกรับรู้รายได้ขายเมื่อการก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วน ดังนั้นจากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในระดับสูง อัตรากำไรสุทธิอยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 42.86 ร้อยละ 45.72 และร้อยละ 41.80 และร้อยละ 41.65 และอัตรากำไรสุทธิ คิดเป็นร้อยละ 14.88 ร้อยละ 15.32 ร้อยละ 12.57 และร้อยละ 21.29 สำหรับปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และสิ้นไตรมาส 2 ของปี 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 121.4 ล้านบาท 459.6 ล้านบาท 1,011.0 ล้านบาท 1,909.8 ล้านบาท และ 2,451.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และสิ้นไตรมาส 2 ของปี 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 86.4 ล้านบาท 247.0 ล้านบาท 710.2 ล้านบาท 1,623.1 ล้านบาท และ 2,073.8 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 35.0 ล้านบาท 212.7 ล้านบาท 300.8 ล้านบาท 286.7 ล้านบาท และ 377.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และสิ้นไตรมาส 2 ของปี 2558 คิดเป็น 2.47 เท่า 1.16 เท่า 2.36 เท่า 5.66 เท่า และ 5.50 เท่า ตามลำดับ และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คิดเป็น 1.22 เท่า 0.57 เท่า 1.10 เท่า 3.60 เท่า และ 3.68 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2555 มีแนวโน้มลดลงจากปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจำนวน 150.0 ล้านบาทเป็นจำนวน 200.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเป็นหลัก เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปี 2557 อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ เมื่อบริษัทฯ ระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชนในครั้งแล้ว บริษัทฯ เชื่อว่า อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะลดลงต่ำกว่าที่เจ้าหน้าที่ธนาคารกำหนด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน บริษัทฯ มีเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวที่สำคัญ (Loan Covenants) ได้แก่

1. เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตามสัญญาเงินกู้กับเจ้าหน้าที่ธนาคารจำนวน 5 แห่งจากจำนวนเจ้าหน้าที่ธนาคารทั้งหมด 6 แห่ง แบ่งเป็น
  - ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ไว้ในอัตราไม่เกิน 4 : 1 ของงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบบัญชีของปี 2558 และอยู่ในระดับไม่เกิน 2 : 1 สำหรับรอบบัญชีถัดจากปี 2558 เป็นต้นไป ตลอดระยะเวลาที่สัญญาเงินกู้มีผลบังคับใช้ และ/ หรือตลอดเวลาที่ผู้กู้ยังมีเงินจำนวนใดค้างชำระอยู่ ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาเงินกู้กับเจ้าหน้าที่ธนาคารจำนวน 1 แห่ง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขที่เจ้าหน้าที่ธนาคารกำหนด



- การได้รับการผ่อนผันเงื่อนไข จากการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity ratio) ไม่เกินกว่า 2.0 เท่า เป็นการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ไม่เกินกว่า 4.0 เท่า จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 หรือจนกว่าบริษัท ดำเนินการขายหุ้น IPO แล้วแต่อย่างใดจะเกิดก่อน จากเจ้าหนี้ธนาคาร 1 แห่ง ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัท สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขที่เจ้าหนี้ธนาคารกำหนด
- การได้รับการผ่อนผันเงื่อนไขเรื่องการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ไม่เกินกว่า 4.0 เท่า โดยไม่มีการกำหนดระยะเวลาการผ่อนผันจากเจ้าหนี้ธนาคารจำนวน 1 แห่ง ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัท สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขที่เจ้าหนี้ธนาคารกำหนด
- ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 2 : 1 โดยให้เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรเป็นอย่างอื่น โดยเงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาเงินกู้กับเจ้าหนี้ธนาคารจำนวน 1 แห่ง ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เงื่อนไขดังกล่าวยังไม่บังคับใช้แต่อย่างใด
- ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน (Debt to Equity Ratio) สำหรับงบการเงินสิ้นสุดปี 2558 เป็นต้นไปให้ไม่เกิน 2 (สอง) เท่า โดยเงินกู้ของกรรมการและบริษัทที่เกี่ยวข้องจะถูกคิดเป็นส่วนทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาเงินกู้กับเจ้าหนี้ธนาคารจำนวน 1 แห่ง โดย ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เงื่อนไขดังกล่าวยังไม่บังคับใช้แต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี เมื่อบริษัท ระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชนในครั้งแล้ว จะทำให้บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงต่ำกว่าที่เจ้าหนี้ธนาคารกำหนด

2. การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของนายพีระพงศ์ จรุงเอก และนางอารดา จรุงเอก ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้กับธนาคารจำนวน 4 แห่งจากจำนวนเจ้าหนี้ธนาคารทั้งหมด 6 แห่ง แบ่งเป็น
  - เงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของนายพีระพงศ์ จรุงเอก และนางอารดา จรุงเอก รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.0 กับเจ้าหนี้ธนาคารจำนวน 1 แห่ง
  - เงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของนายพีระพงศ์ จรุงเอก และนางอารดา จรุงเอก รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51.0 กับเจ้าหนี้ธนาคารจำนวน 3 แห่ง

อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมามีบริษัท สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าวไม่เกินกว่าที่เจ้าหนี้ธนาคารผู้ให้กู้กำหนด (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 – ข้อ 5.5 สรุปสาระสำคัญสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง)

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 30 มิถุนายน 2558 บริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 1.48 เท่า 2.43 เท่า 2.17 เท่า 1.43 เท่า และ 1.74 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เนื่องจากบริษัท มีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นเป็นหลักจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและวางมัดจำที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ จำนวน 5 แปลง มูลค่ารวมทั้งสิ้น 177.0 ล้านบาท และต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการทยอยก่อสร้างโครงการต่างๆ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2556 และ ปี 2557 ลดลง แต่ยังคงมีอัตราส่วนสภาพคล่องในระดับที่เกินกว่า 1.0

เท่า (สินทรัพย์หมุนเวียนมากกว่าหนี้สินหมุนเวียน) โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของโครงการที่มีการเปิดขายอย่างเป็นทางการ และอัตราส่วนสภาพคล่องของไตรมาส 2 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2557 เนื่องจากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการทยอยก่อสร้างโครงการต่างๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 2557 และ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย เท่ากับ -35.54 เท่า -14.49 เท่า -9.35 เท่า และ 0.12 เท่า ตามลำดับ และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน เท่ากับ -2.72 เท่า -1.49 เท่า -1.36 เท่า และ -0.11 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระภาระผูกพันดังกล่าวติดลบ เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงเริ่มต้นของการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม และมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานส่วนใหญ่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการวางเงินมัดจำที่ดิน และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 2 ของปี 2558 บริษัทฯ ใช้เงินสดสุทธิในกิจกรรมดำเนินงานเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 โครงการ 11 โครงการ 13 โครงการ และ 11 โครงการ ตามลำดับ ทำให้บริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ย และภาระผูกพันเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้นดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในช่วงเริ่มต้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะใช้เงินกู้ยืมในรูปแบบ Project Finance กับสถาบันการเงิน และเมื่อบริษัทฯ เริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้าแล้วนั้น ก็จะนำเงินค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดส่วนหนึ่ง (ประมาณร้อยละ 75 – 80 ของมูลค่าขายห้องชุด) เพื่อมาชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นการกำหนดเงื่อนไขการชำระหนี้ที่สอดคล้องกับการรับรู้รายได้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบริษัทฯ และถือเป็นเงื่อนไขโดยทั่วไปของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดโดยสถาบันการเงิน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับโครงการดังกล่าวอย่างต่อเนื่องในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา ทำให้กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระภาระผูกพันปรับตัวดีขึ้น ตามลำดับ นอกจากนี้ เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้อาจเป็นแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ เพื่อรองรับการขยายโครงการและการเติบโตในอนาคตเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ ได้ ซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระภาระผูกพันปรับตัวดีขึ้น

**นักลงทุนสัมพันธ์:**

ชื่อ	:	นางสาวฐิติมา กุลจิตติอมร
โทรศัพท์	:	02 399 4466
โทรสาร	:	02 398 9994

(ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจจองซื้อหลักทรัพย์)