

## ส่วนที่ 2.2 การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") จัดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมาย ตั้งแต่ปี 2552 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10.0 ล้านบาท โดยนายพีระพงศ์ จรุงเอก และนางอารดา จรุงเอก ("ครอบครัวจรุงเอก") 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 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ สามารถปิดโครงการแล้ว จำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 198 ล้านบาท มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายจำนวน 21 โครงการ (โดยแบ่งเป็น โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 8 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 2,919 ล้านบาท และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 13 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 10,565 ล้านบาท) และโครงการในอนาคต จำนวน 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,370 ล้านบาท

#### 1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัทฯ มีเป้าหมายการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นผู้ประกอบการชั้นนำด้านธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ภายในปี 2560 ทั้งการพัฒนาโครงการรูปแบบอาคาร High Rise และอาคาร Low Rise โดยบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมบนทำเลที่ตั้งตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งได้แก่ รถไฟฟ้า BTS รวมถึง ส่วนต่อขยายต่างๆ ที่กำลังพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ โครงการของบริษัทฯ จะเป็นโครงการราคาระดับกลางเฉลี่ยประมาณ 1 - 3 ล้านบาท ที่มีการออกแบบตามสไตล์แกนของบริษัทฯ "คิดมากกว่า ให้มากกว่า ได้มากกว่า (Living More)" 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 ได้เล็งเห็นถึงปริมาณความต้องการที่พักอาศัยที่ใกล้แหล่งอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพ 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 จัดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายตั้งแต่วันที่ 2552 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10.0 ล้านบาท โดยครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ จรรยาเอก และนางอารดา จรรยาเอก) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ทั้งนี้ ครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ จรรยาเอก และนางอารดา จรรยาเอก) มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มากกว่า 10 ปี โดยทั้งสองท่านเริ่มจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Service Apartment) ต่อมาในปี 2552 ครอบครัวจรรยาเอกเล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจในการเป็นผู้พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ จึงได้ก่อตั้งบริษัท ขึ้น โดยเริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโครงการแรก คือ โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 162 หน่วย ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 109 มูลค่า โครงการประมาณ 198 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี และสามารถปิดการขายโครงการได้แล้ว ทั้งนี้ จากความสำเร็จดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีฐานลูกค้าเพิ่มมากขึ้น และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายสามารถจดจำชื่อของบริษัทฯ ในฐานะผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมที่มีการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว

### 1.2.2 พัฒนาการที่สำคัญ

พัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

- |         |  |
|---------|--|
| ปี 2552 | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ บริษัทฯ ก่อตั้งขึ้นโดยครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ จรรยาเอก และ นางอรรดา จรรยาเอก) ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li></ul>  |
| ปี 2553 | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 10 ล้านบาทเป็นจำนวน 20 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2553 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</li><li>▪ บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 20 ล้านบาทเป็นจำนวน 30 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2553 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</li><li>▪ บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการแรกของบริษัทฯ โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 162 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 198 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนมีนาคม 2554 และแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2555 และสามารถปิดการขายโครงการได้ในเดือนกรกฎาคม 2556</li></ul> |

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 300 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนเมษายน 2555 และแล้วเสร็จในเดือนพฤษภาคม 2556
- บริษัท คอนโด เอเจนซี แอนด์ เมเนจเม้นท์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นโดยครอบครัว จรุงเอก เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2554 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุดให้แก่โครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเท่านั้น
- บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด ก่อตั้งขึ้นโดยครอบครัวจรุงเอก 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 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 157 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 340 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนกันยายน 2555 และแล้วเสร็จในเดือนกันยายน 2556
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคาร High Rise โครงการแรกของ บริษัทฯ และเป็นหนึ่งในโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงที่สุดบนสุขุมวิท 107 สูง 25 ชั้น จำนวน 276 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 810 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนมีนาคม 2556 และแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม ปี 2557
- บริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น ออริจิ้น วัน ทั้งหมด จากครอบครัวจรุงเอก และผู้ถือหุ้นรายอื่น ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้นใน ออริจิ้น วัน จำนวน 3,999,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของออริจิ้น วัน
- บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1 ล้านบาทเป็น จำนวน 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 254 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในไตรมาส 2 ปี 2556 และแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2557
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 171 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 240 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างเดือนกันยายน 2556 และแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2557
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 202 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 295 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนมกราคม 2557 และแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2558
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Knightsbridge Sky River Ocean สุขุมวิท 27 จังหวัดสมุทรปราการ อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นหนึ่งในโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงที่สุดในจังหวัดสมุทรปราการ สูง 32 ชั้น จำนวน 460 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 1,430 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างใน ไตรมาส 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 680 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนพฤศจิกายน 2556 และแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2558
- บริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นคอนโต เอเจนซี ทั้งหมดจากครอบครัวจรรยาเอก และผู้ถือหุ้นรายอื่น ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้นใน คอนโต เอเจนซี จำนวน 99,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของคอนโต เอเจนซี

ปี 2557

- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Tropicana เอรಾವัง อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวมทั้งสิ้น 363 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 680 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 1 ปี 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2559

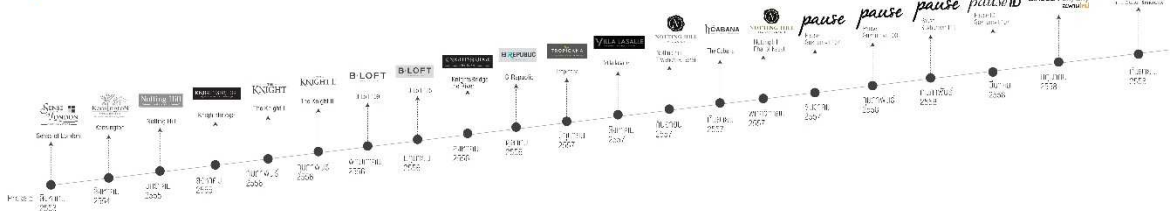
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Villa Lasalle ถนนสุขุมวิท 105 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวมทั้งสิ้น 353 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 720 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2557 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2558
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Notting Hill ดิวานนท์-แคราย อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งสิ้น 180 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 390 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในไตรมาส 1 ปี 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2559
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ The Cabana สำโรง อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร รวมทั้งสิ้น 719 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 1,100 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2559
- จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2557 ที่ประชุมได้มีมติให้บริษัทฯ ลดทุนจดทะเบียนจาก จำนวน 300 ล้านบาทเป็นจำนวน 225 ล้านบาท เพื่อปรับโครงสร้างทุนในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 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 ออริจิ้น 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)
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Notting Hill พหล-เกษตร อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มูลค่าโครงการประมาณ 570 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2559
- บริษัทฯ เริ่มเปิดขายโครงการ Pause A สุขุมวิท 107 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มูลค่าโครงการประมาณ 195 ล้าน

ปี 2558

- บาท เริ่มก่อสร้างในไตรมาส 1 ปี 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2558
- บริษัทฯ เริ่มเปิดขายโครงการ Pause B สุขุมวิท 107 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มูลค่าโครงการประมาณ 195 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในไตรมาส 1 ปี 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2558
  - บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Pause สุขุมวิท 103 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวมทั้งสิ้น 268 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 560 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2559
  - บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Pause สุขุมวิท 115 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวมทั้งสิ้น 310 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 540 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2559
  - บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Pause ID สุขุมวิท 107 อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งสิ้น 201 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 345 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2560
  - บริษัทฯ เปิดขายโครงการ Knightsbridge Sky City สะพานใหม่ อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 15 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งสิ้น 490 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 1,340 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 1 ปี 2559 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2560
  - บริษัทฯ เปิดขาย Pre-sale โครงการ Knightsbridge The Ocean ศรีราชา ให้กับลูกค้า VIP ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งสิ้น 722 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 2,500 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 2 ปี 2559 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2561
  - บริษัทฯ ทิสา ลิฟวิ่ง จำกัด ก่อตั้งขึ้นโดยบริษัท คอนโด เอเจนซี แอนด์ เมเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจดำเนินธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การเป็นนายหน้าขายห้องชุด และบริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด โดยจะมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติโดยเฉพาะคนญี่ปุ่น ทั้งนี้ คอนโด เอเจนซี ถือหุ้นใน ทิสา ลิฟวิ่ง คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของทิสา ลิฟวิ่ง และมีผู้ถือหุ้นอื่น ได้แก่ ผู้ถือหุ้นชาวญี่ปุ่นถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 45 และพนักงานบริษัทฯ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 4 ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกลุ่มดังกล่าวไม่ได้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ แต่อย่างใด

## ORIGIN's Projects Presale Period



แผนภาพแสดงวันที่เปิดขายโครงการต่างๆ อย่างเป็นทางการ

**1.3 การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท**

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

- การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของ ออริจิน วัน

เดิมออริจิน วัน ถือหุ้นโดยนางอารดา จรรยาเอก ในสัดส่วนร้อยละ 90 และผู้ถือหุ้นรายอื่น ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของออริจิน วัน เนื่องจาก ครอบครัวจรรยาเอก เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของออริจิน วัน ดังนั้น เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างออริจิน วัน และบริษัท บริษัท จึงได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของออริจิน วัน จากนางอารดา จรรยาเอก และผู้ถือหุ้นรายอื่น จำนวน 2 คน รวมเป็นจำนวน 99,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของออริจิน วัน เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2555 และภายหลังการปรับโครงสร้างเสร็จสิ้น ออริจิน วัน จึงมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัท ถือหุ้นออริจิน วัน ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของออริจิน วัน (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 ข้อ 14.2 รายการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัท เพื่อการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)

- การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของ คอนโด เอเจนซี่

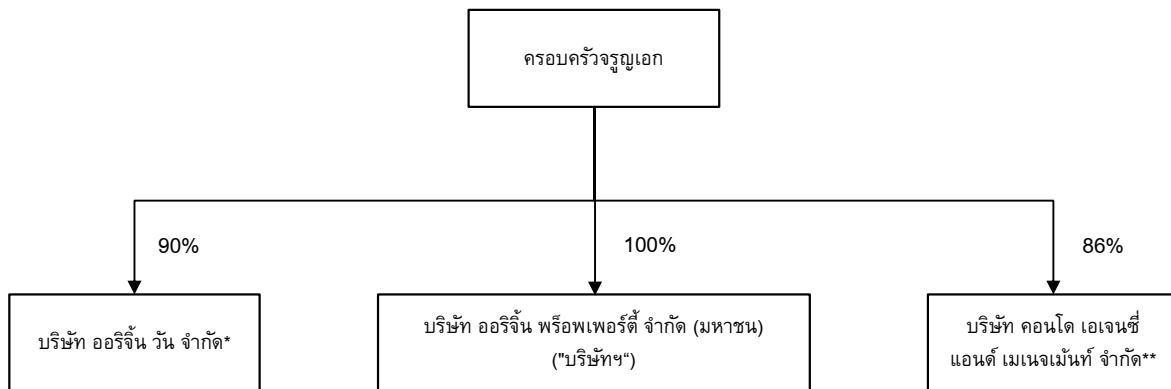
เดิมคอนโด เอเจนซี่ ถือหุ้นโดยครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ จรรยาเอก และนางอารดา จรรยาเอก) เป็นหลัก ในสัดส่วนร้อยละ 86 และผู้ถือหุ้นรายอื่น ในสัดส่วนร้อยละ 14 ของทุนจดทะเบียนของคอนโด เอเจนซี่ เนื่องจาก ครอบครัวจรรยาเอก เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของคอนโด เอเจนซี่ ดังนั้น เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคอนโด เอเจนซี่ และบริษัท บริษัท จึงได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของคอนโด เอเจนซี่ จากครอบครัวจรรยาเอก และผู้ถือหุ้นรายอื่นจำนวน 5 คน รวมเป็นจำนวน 99,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของคอนโด เอเจนซี่ เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2556 และภายหลังการปรับโครงสร้างเสร็จสิ้น คอนโด เอเจนซี่ จึงมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัท



ฯ ถือหุ้นคอนโด เอเจนซี ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของคอนโด เอเจนซี (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 ข้อ 14.2 รายการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทฯ เพื่อการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ)

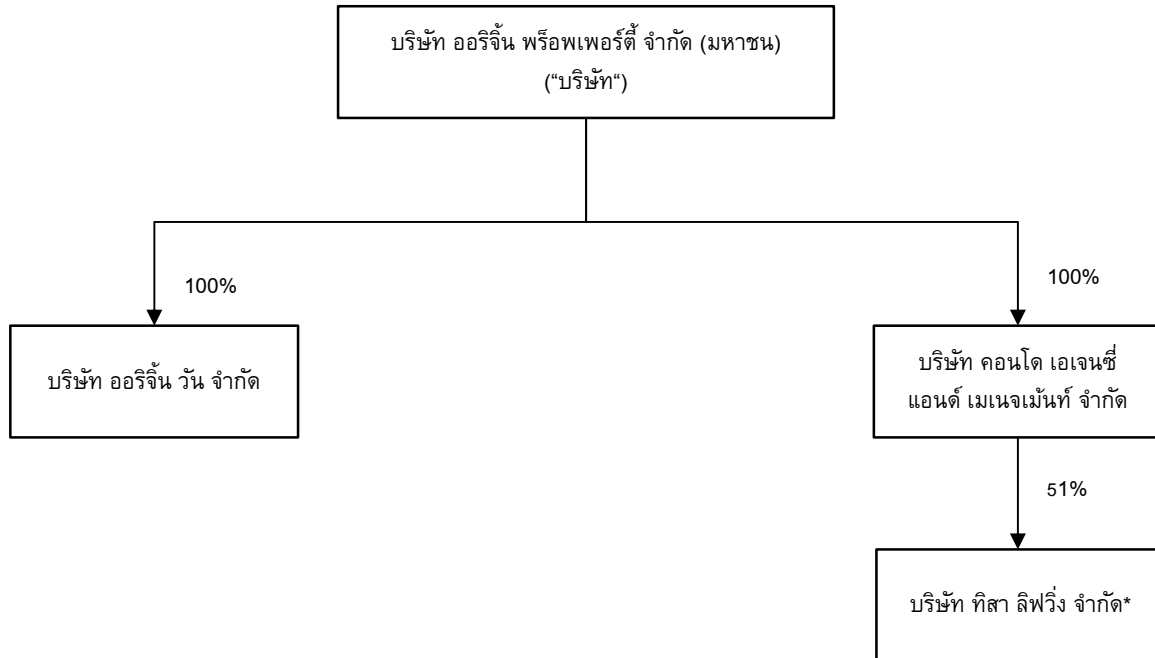
#### 1.4 โครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ

โครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ก่อนการปรับโครงสร้างการถือหุ้น สรุปได้ดังนี้



- หมายเหตุ** \*ผู้ถือหุ้นรายอื่นจำนวน 2 ราย ถือหุ้นรวมร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน แบ่งเป็น
- (1) นางสาวพีระนุช จูบริรักษ์ 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 จูบริรักษ์ 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



**หมายเหตุ** \*จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 โดยมีผู้ถือหุ้นชาวญี่ปุ่น (นายอิโรโตะ ยามาคาว่า และนายอะสึโกะ โยชิตะ) ถือหุ้นร้อยละ 45 และพนักงานของบริษัทฯ (นางสาวสุกัษิสา สุชาสีกุล) ถือหุ้นร้อยละ 4 ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกลุ่มดังกล่าวไม่ได้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ แต่อย่างใด

ทั้งนี้ รายละเอียดของบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีดังนี้

**บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด ("ออริจิ้น วัน")**

ออริจิ้น วัน จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านบาท มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ออริจิ้น วัน ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบราง ปัจจุบัน ออริจิ้น วัน มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขาย 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทซอย 109 ทั้งนี้ ภายหลังปิดโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 ออริจิ้น วัน มีแผนการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น โดยปัจจุบัน ออริจิ้น วัน มีแผนการพัฒนาโครงการสำหรับการเช่าเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งเป็นโครงการในอนาคต ได้แก่ โครงการ Hampton Residence เกษตร-ศรีราชา ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ตรงข้ามมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จังหวัดชลบุรี (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 – ข้อ 6.3 Hampton Residence เกษตร-ศรีราชา (โครงการภายใต้ออริจิ้น วัน) ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน ออริจิ้น วัน จำนวน 3,999,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของออริจิ้น 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 บริการจัดหาเช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุด โดย คอนโด เอเจนซี่ จะให้บริการดังกล่าวเฉพาะโครงการที่บริษัท

ฯ เป็นผู้พัฒนาเท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน คอนโด เอเจนซี่ จำนวน 99,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของคอนโด เอเจนซี่

### **บริษัท ทิสาลิฟวิ้ง จำกัด ("ทิสาลิฟวิ้ง")**

ทิสาลิฟวิ้ง จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1899/22 หมู่ที่ 7 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ทิสาลิฟวิ้ง ดำเนินธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การเป็นนายหน้าขายห้องชุด และบริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด โดยจะมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติโดยเฉพาะคนญี่ปุ่น ทั้งนี้ คอนโด เอเจนซี่ ถือหุ้นใน ทิสาลิฟวิ้ง จำนวน 51,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของทิสาลิฟวิ้ง และมีผู้ถือหุ้นชาวญี่ปุ่นถือหุ้นร้อยละ 45 และพนักงานของบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 4 ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกลุ่มดังกล่าวไม่ได้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ แต่อย่างใด