

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ของ

บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เสนอ

ผู้ถือหุ้น



Asia Corporate Development
Public Company Limited

บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ 8 ธันวาคม 2558



สารบัญ

สรุปรายงาน	หน้า
บทสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับกำไรได้มาซึ่งสินทรัพย์ กำไรได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN)	1
ส่วนที่ 1 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการกำไรได้มาซึ่งสินทรัพย์	7
1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการทำรายการ	7
1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	10
1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	10
1.4 สรุปข้อมูล บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN)	15
1.5 ประเภทและขนาดรายการ	28
1.6 ลักษณะสินทรัพย์ที่ได้มา	31
1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	50
1.8 มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา	50
1.9 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	50
1.10 แหล่งเงินทุน	51
1.11 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	51
1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	51
1.13 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัท	51
ส่วนที่ 2 : ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ	52
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	52
2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	52
2.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ	54
2.4 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	56
ส่วนที่ 3 : ความสมเหตุสมผลของราคาและความเหมาะสมของเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ	60
3.1 ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าทำรายการ	60
3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	83
ส่วนที่ 4 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	85



เอกสารแนบ 1

เอกสารแนบท้ายหน้า

สรุปข้อมูลบริษัท เอเชีย คอร์ปอเรทีฟ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1.1	ข้อมูลทั่วไป	2
1.2	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	2
1.3	โครงสร้างกลุ่มบริษัท	3
1.4	รายชื่อผู้ถือหุ้น	4
1.5	โครงสร้างองค์กร คณะกรรมการและผู้บริหาร	5
1.6	ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน	8



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้คำนิยามศัพท์ที่มีความหมายตามที่ระบุสำหรับใช้ในเอกสารฉบับนี้ ดังนี้

คำย่อ	ชื่อเต็ม
บริษัท หรือ ACD	บริษัท เอเซีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ผู้จะซื้อ	บริษัท เอเซีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ผู้จะขาย	นายสรวุฒิ มานะสมจิตร
ตลาดหลักทรัพย์ หรือ SET	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ทจ.20/2551	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
ทจ.21/2551	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA	บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด (APM)
DIA	บริษัท ดี ไอ เอ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
ORIN	บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
NAV	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value)
โครงการ Origins	โครงการ ออริจินส์ บางมด-พระราม 2
RO หรือ Right Offerings	การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม
อ.1	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือถอนอาคาร
อ. 6	ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
อ.ช. 1	เอกสารแสดงการจดทะเบียนอาคารชุด
อ.ช. 2	หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด
อ.ช. 3	เอกสารการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด



ที่ APM 204 / 2558

วันที่ 8 ธันวาคม 2558

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ACD”) ครั้งที่ 15/2558 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“กิจการ” หรือ “ORIN”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของกิจการ จากผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการ คือ นายสรวิศ วัฒนสมจิตร ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท กิจการดังกล่าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย 1 โครงการ จำนวนรวมทั้งสิ้น 371 หน่วย ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพัฒนา คือ โครงการออริจินส์ บางมด-พระราม 2 (“โครงการ Origins”) ตั้งอยู่บนที่ดิน 2 แปลง คือ

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 6930 เลขที่ดิน 40 หน้าสำรวจ 852 แขวงบางมด เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 17321 เลขที่ดิน 35 หน้าสำรวจ 851 แขวงบางมด เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 60 ตารางวา

มูลค่ารวมในการเข้าทำรายการดังกล่าวเท่ากับ 195.00 ล้านบาท ซึ่งมีผลทำให้ขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน คิดเป็นร้อยละ 68.91 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 (ก่อนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (“Rights Offering” หรือ “RO”) ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2558)

ภายหลังจากบริษัทได้รับรายงานการตรวจสอบสถานะของกิจการจากบริษัท ดี ไอ เอ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด (“DIA”) (ผู้ตรวจสอบบัญชีอิสระ) ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2558 พบว่ามูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการที่ ORIN ได้ทำกับผู้จองซื้อตามราคาที่ตกลงซื้อขายกัน เมื่อรวมกับมูลค่าตามประมาณการของราคาห้องชุดส่วนที่เหลือตามราคาขาย (Price List) จะมีมูลค่าเท่ากับ 619.40 ล้านบาท ซึ่งแตกต่างจากมูลค่าของโครงการเมื่อแล้วเสร็จที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ณ วันที่ก่อนเข้าทำรายการมีมูลค่าเท่ากับ 692.64 ล้านบาท ทำให้ตัวเลขแตกต่างกันถึง 73.24 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังพบว่า มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (สินทรัพย์รวม หักหนี้สินรวม) เป็นมูลค่าต่ำสุดและราคาสูงสุดของ ระหว่าง 139.76 – 194.48 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าต่างจากราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นที่ราคา 195.00 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทจึงได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและข้อมูลผลตอบแทนจากการลงทุนที่คาดว่าจะได้รับ อีกทั้งพบว่า ราคาที่จะซื้อขายเมื่อเทียบกับข้อมูลที่เปลี่ยนแปลงไปจะสูงกว่าที่ควรเป็น บริษัทจึงได้เจรจาขอลดราคาหุ้นกับผู้ขาย ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น จากการเจรจา ผู้ขายยอมลดราคาลง 35.00 ล้านบาท เหลือ 160.00 ล้านบาท บริษัทจึงได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 22/2558 เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งคณะกรรมการมีมติอนุมัติในการเจรจาและเปลี่ยนแปลงราคาภายหลังจากการตรวจสอบสถานะทางบัญชี ในการเข้าทำรายการ จากเดิม 195.00 ล้านบาท เป็น 160.00 ล้านบาท พร้อมทั้งเข้าทำบันทึกข้อตกลงแนบทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ซึ่งมีผลทำให้ขนาด



ของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จากเดิมคิดเป็นร้อยละ 68.91 เปลี่ยนเป็นร้อยละ 56.55 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 (ก่อนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (“Rights Offering” หรือ “RO”) ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2558)

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รายการประเภทที่ 1 ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (“เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป”) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และประกาศที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ตามประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ข้อ 12 ระบุว่า “ตลาดหลักทรัพย์อาจพิจารณานับรวมรายการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่บริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยมีการได้มาซึ่งสินทรัพย์เป็นรายการเดียวกันเพื่อเปรียบเทียบมูลค่าของรายการได้มา” โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2558 เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 แปลง ตามโฉนดเลขที่ 136629 136630 136631 และ 136632 ที่ตั้งอยู่ที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี รวมเนื้อที่ 80 ตารางวา และอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมทั้งส่วนควบของอาคารที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว (รวมเรียกว่า “ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) ในมูลค่ารวม 42.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ร้อยละ 14.84 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท โดยภายหลังการพิจารณานับรวมรายการที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนหน้า ขนาดรายการรวมทั้งสิ้น คิดเป็นร้อยละ 71.39 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ดังนั้น บริษัท มีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และต้องขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งต้องได้รับเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน รวมทั้งตัวแทนของผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเกี่ยวข้องกับการทำรายการ

จากเหตุข้างต้นบริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ให้ทำหน้าที่ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ในการจัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระและกระทำการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรม



การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีข้อดีและข้อดี้อยของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อดี้อยของการไม่เข้าทำรายการ และความเสี่ยง โดยสรุปดังต่อไปนี้

ข้อดีและข้อดี้อยของการเข้าทำรายการ	
ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ข้อดี้อยของการเข้าทำรายการ
<ul style="list-style-type: none"> • ทำให้มีรายได้และผลตอบแทนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาอันสั้น โดยเป็นการขยายช่องทางและแหล่งรายได้เพิ่มเติม • สร้างผลตอบแทนจากเงินสดในมือที่เกิดจากการระดมทุนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (“Rights Offering” หรือ “RO”) 	<ul style="list-style-type: none"> • เป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่ทางบริษัทยังมีความชำนาญและประสบการณ์ไม่มาก • บริษัทมีภาระที่จะต้องจัดหางบการเงินรวม โดยนำงบการเงินของ ORIN เข้ามารวมด้วย(Consolidated) เนื่องจาก ORIN มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท
ข้อดีและข้อดี้อยของการไม่เข้าทำรายการ	
ข้อดีของการไม่ทำรายการ	ข้อดี้อยของการไม่ทำรายการ
<ul style="list-style-type: none"> • ไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนในการลงทุน • สามารถนำเงินสดในมือที่ได้รับจากการระดมทุนไปใช้ในการลงทุนธุรกิจอื่น • บริษัทไม่มีภาระที่จะต้องจัดหางบการเงินรวม โดยนำงบการเงินของ ORIN เข้ามารวมด้วย(Consolidated) เนื่องจาก ORIN มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท 	<ul style="list-style-type: none"> • เสียโอกาสในการลงทุนในธุรกิจใหม่ • เสียโอกาสสร้างผลตอบแทนจากเงินสดในมือที่เกิดจากการระดมทุนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (“Rights Offering” หรือ “RO”) • อาจมีปัญหาในการเรียกคืนเงินชำระงวดที่ 1 จำนวน 117.00 ล้านบาท
ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	
<ul style="list-style-type: none"> • ผลประกอบการของ ORIN ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้ (รายละเอียดเพิ่มเติมหน้า 56) • การก่อสร้างล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนดเวลารวมทั้งขั้นตอนการดำเนินการเอกสารทางราชการอาจล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จองซื้อได้ตามกำหนด (รายละเอียดเพิ่มเติมหน้า 57) • การที่ ORIN ไม่ได้เรียกเก็บเงินประกันผลงานก่อสร้างจากผู้รับเหมา (รายละเอียดเพิ่มเติมหน้า 57) • ผู้จะขายหุ้นไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญา (รายละเอียดเพิ่มเติมหน้า 58) • ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย (รายละเอียดเพิ่มเติมหน้า 59) 	

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าหุ้นของ ORIN ด้วยวิธีต่างๆ ซึ่งมีข้อดีและข้อดี้อยที่แตกต่างกันไป ทำให้ได้มูลค่าหุ้นทั้งหมดของกิจการ โดยสรุปได้ดังนี้



วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่า (ล้านบาท)	เปรียบเทียบกับมูลค่าการเข้าทำ รายการ จำนวน 160.00 ล้านบาท
1. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	168.38 – 192.10	สูงกว่า 8.38 – 32.10 ล้านบาท หรือสูงกว่า 5.24% – 20.06%
2. วิธีมูลค่ากิจการตามบัญชี (Book Value Approach)	139.76	ต่ำกว่า 20.24 ล้านบาท หรือต่ำกว่า 12.65%
3. วิธีปรับปรุงมูลค่ากิจการตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	139.76	ต่ำกว่า 20.24 ล้านบาท หรือต่ำกว่า 12.65%
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)	189.81 – 248.10	สูงกว่า 29.81 – 88.10 ล้านบาท หรือสูงกว่า 18.63% – 55.06%

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือกวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่เห็นว่าจะมีความเหมาะสม 1 วิธี ได้แก่ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) จำนวนได้มูลค่าหุ้นสามัญของ ORIN ที่เหมาะสมอยู่ในช่วง 168.38 – 192.10 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาที่ใช้ในการเข้าทำรายการที่ จำนวน 160.00 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 5.24 – 20.06 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ (รายละเอียดการประเมินมูลค่าตามรายงานส่วนที่ 3 เรื่องความสมเหตุสมผลของราคา)

บทสรุปความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้อมูลดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของกิจการ จากผู้จะขายหุ้นของ ORIN คือ นายสรวิศ มาณะสมจิตร ซึ่งกิจการดังกล่าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัยจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการออริจินส์ บางมด-พระราม 2 ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยสูง 19 ชั้น มีจำนวนห้องทั้งหมด 371 หน่วย คิดเป็นพื้นที่สำหรับขายเท่ากับ 11,125.00 ตารางเมตร มีมูลค่าโครงการเมื่อจำหน่ายทั้งสิ้นประมาณ 619.40 ล้านบาท (ซึ่งใช้ราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และมูลค่าตามประมาณการของราคาห้องชุดส่วนที่เหลือตามราคาขาย (Price List)) ซึ่งมีราคาขายต่อพื้นที่อยู่ระหว่าง 49,000 – 70,000 บาทต่อตารางเมตร โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 โครงการมียอดจองห้องชุดเท่ากับ 331 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 89.22 ของจำนวนห้องทั้งหมด คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 9,995.50 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าที่จองซื้อแล้วเท่ากับ 546.52 ล้านบาท ส่วนจำนวนห้องชุดที่อยู่ระหว่างจำหน่ายเท่ากับ 40 หน่วย คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 1,129.50 ตารางเมตร ซึ่งมีมูลค่าตามราคาขายเท่ากับ 72.88 ล้านบาท

สำหรับความคืบหน้างานก่อสร้างโครงการ Origins ตามรายงานการตรวจสอบพิเศษของบริษัท ดี ไอ เอ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 แจ้งว่า อยู่ที่ร้อยละ 80.00 ของงานการก่อสร้างทั้งหมด หลังจากนั้นได้มีรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยวิศวกรผู้ควบคุมงาน ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2558 ว่า โครงการมีความคืบหน้ากว่าร้อยละ 90



ของงานการก่อสร้างทั้งหมด พร้อมทั้งรับรองว่า งานก่อสร้างจะแล้วเสร็จสมบูรณ์พร้อมที่จะขออนุญาตหนึ่งสี่กรรมสิทธิ์ห้องชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและเอกสารจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องได้แก่ อ.ช.1 อ.ช.2 และ อ.ช.3 ซึ่งจะทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ภายในวันที่ 13 มกราคม 2559 และเริ่มรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดตั้งแต่มกราคม 2559

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีรายได้และผลตอบแทนจากรุกกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาที่รวดเร็ว โดยเป็นการขยายช่องทางและแหล่งรายได้เพิ่มเติมให้กับบริษัท กอปรกับยังเป็นการสร้างผลตอบแทนจากเงินสดในมือของบริษัทที่เกิดจากการระดมทุนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (“Rights Offering” หรือ “RO”) นอกเหนือจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมในมูลค่าการเข้าทำรายการ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ ORIN ตามสมมติฐานที่กำหนดขึ้นภายใต้หลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) มีความเห็นว่า มูลค่าของ ORIN จากการประมาณการด้วยวิธีมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flows) พร้อมทั้งยังได้มีการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) เกี่ยวกับสมมติฐานในการที่จะสามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด รวมถึงการจัดทำโปรโมชั่นของห้องที่ยังคงค้างในการจำหน่ายที่อาจจะส่งผลให้ต้นทุนของห้องที่จำหน่ายเพิ่มขึ้น โดยมีมูลค่ากิจการที่เหมาะสมระหว่าง 168.38 – 192.10 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าที่เข้าทำรายการที่ 160.00 ล้านบาท อยู่เท่ากับ 8.38 – 32.10 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 5.24 – ร้อยละ 20.06 ของมูลค่าที่เข้าทำรายการ

ในการศึกษาครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท เช่น ผลประกอบการของ ORIN อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ การก่อสร้างล่าช้า ผู้จะขายไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาได้ครบถ้วน และความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย รวมถึงเงื่อนไขในการเข้าทำรายการไม่เหมาะสมเกี่ยวกับการชำระค่าหุ้น อันเนื่องจาก บริษัทได้ชำระค่าหุ้นงวดที่ 1 ไปแล้วเป็นจำนวนสูงถึง 117.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.13 ของมูลค่าในการเข้าทำรายการจำนวน 160.00 ล้านบาท ถึงแม้ว่าตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นมีข้อกำหนดว่า ผู้จะขายจะคืนเงินค่าหุ้นที่ได้รับมาทั้งหมดให้แก่บริษัท หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ ก็ไม่แน่ใจว่า ผู้จะขายจะสามารถคืนเงินค่าหุ้นที่รับไปทั้งหมดได้หรือไม่ เพราะก่อนหน้านี้ ผู้จะขายหุ้นก็เป็นหนี้ ORIN เป็นจำนวนสูงถึง 72.50 ล้านบาท (ตามรายงานตรวจสอบที่ปรากฏในข้อสินทรัพย์สุทธิของ ORIN ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 หน้า 76 หน้า จำนวนดังกล่าวเพิ่งได้รับการชำระคืนเรียบร้อยเมื่อต้นเดือนธันวาคม 2558 ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังจากที่บริษัทชำระค่าหุ้นงวดแรกไปแล้ว เงินที่ผู้จะขายนำมาชำระ เข้าใจว่า เป็นเงินที่ได้รับจากการขายหุ้น) เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ตามที่กล่าว รวมถึงผลดีเปรียบเทียบกับผลเสียระหว่างการเข้าทำรายการกับการไม่เข้าทำรายการ จะทำให้บริษัทได้รับประโยชน์มากกว่า ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว**

บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงความเห็นอย่างเป็นทางการเป็นอิสระด้วยความระมัดระวังและรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท และ ORIN ตามที่กล่าวข้างต้น มีความสมบูรณ์ครบถ้วน และเป็นจริงในสถานการณ์และข้อมูลที่ได้รับรู้ได้ในปัจจุบันเท่านั้น ดังนั้น หากสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือข้อมูลไม่เป็นจริง อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ โดยที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพัน



ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ก่อนการตัดสินใจว่า จะพิจารณาอนุมัติ หรือไม่อนุมัติ ให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าวหรือไม่ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ



**การได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN) และ
กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโครงการอริจินส์ บางมด-พระราม 2**

ส่วนที่ 1 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการทำรายการ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ACD”) ครั้งที่ 15/2558 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“กิจการ” หรือ “ORIN”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของกิจการ จากผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการ คือ นายสรวิศ มานะสมจิตร ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท กิจการดังกล่าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย 1 โครงการ จำนวนรวมทั้งสิ้น 371 หน่วย ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพัฒนา คือ โครงการอริจินส์ บางมด-พระราม 2 (“โครงการ Origins”) ตั้งอยู่บนที่ดิน 2 แปลง คือ

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 6930 เลขที่ดิน 40 หน้าสำรวจ 852 แขวงบางมด เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 17321 เลขที่ดิน 35 หน้าสำรวจ 851 แขวงบางมด เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 60 ตารางวา

มูลค่ารวมในการเข้าทำรายการดังกล่าวเท่ากับ 195.00 ล้านบาท ซึ่งมีผลทำให้ขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน คิดเป็นร้อยละ 68.91 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 (ก่อนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (“Rights Offering” หรือ “RO”) ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2558)

ภายหลังจากบริษัทได้รับรายงานการตรวจสอบสถานะของกิจการจากบริษัท ดี ไอ เอ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด (“DIA”) (ผู้ตรวจสอบบัญชีอิสระ) ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2558 พบว่ามูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการที่ ORIN ได้ทำกับผู้จองซื้อตามราคาที่ตกลงซื้อขายกัน เมื่อรวมกับมูลค่าตามประมาณการของราคาห้องชุดส่วนที่เหลือตามราคาขาย (Price List) จะมีมูลค่าเท่ากับ 619.40 ล้านบาท ซึ่งแตกต่างจากมูลค่าของโครงการเมื่อแล้วเสร็จที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ณ วันที่ก่อนเข้าทำรายการมีมูลค่าเท่ากับ 692.64 ล้านบาท ทำให้ตัวเลขแตกต่างกันถึง 73.24 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังพบว่า มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (สินทรัพย์รวม หัก หนี้สินรวม) เป็นมูลค่าต่ำสุดและราคาสูงสุดของ ระหว่าง 139.76 – 194.48 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าต่างจากราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นที่ราคา 195.00 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทจึงได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและข้อมูลผลตอบแทนจากการลงทุนที่คาดว่าจะได้รับ อีกทั้งพบว่า ราคาที่จะซื้อขายเมื่อเทียบกับข้อมูลที่เปลี่ยนแปลงไปจะสูงกว่าที่ควรเป็น บริษัทจึงได้เจรจาขอลดราคาหุ้นกับผู้จะขาย ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น จากการเจรจา ผู้จะขายยอมลดราคาลง 35.00 ล้านบาท เหลือ 160.00 ล้านบาท บริษัทจึงได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 22/2558 เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งคณะกรรมการมีมติอนุมัติในการเจรจาและเปลี่ยนแปลงราคาภายหลังจากการตรวจสอบสถานะทางบัญชี ในการเข้าทำรายการ จากเดิม 195.00 ล้านบาท เป็น 160.00 ล้านบาท พร้อมทั้งเข้าทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ซึ่งมีผลทำให้ขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จากเดิมคิดเป็นร้อยละ 68.91 เปลี่ยนเป็นร้อยละ 56.55



ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 (ก่อนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (“Rights Offering” หรือ “RO”) ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2558)

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รายการประเภทที่ 1 ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (“เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป”) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และประกาศที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ตามประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ข้อ 12 ระบุว่า “ตลาดหลักทรัพย์อาจพิจารณาับรวมรายการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่บริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยมีการได้มาซึ่งสินทรัพย์เป็นรายการเดียวกันเพื่อเปรียบเทียบมูลค่าของรายการได้มา” โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2558 เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4 แปลง ตามโฉนดเลขที่ 136629 136630 136631 และ 136632 ที่ตั้งอยู่ที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี รวมเนื้อที่ 80 ตารางวา และอาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมทั้งส่วนควบของอาคารที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว (รวมเรียกว่า “ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) ในมูลค่ารวม 42.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ร้อยละ 14.84 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท โดยภายหลังการพิจารณานับรวมรายการที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนหน้า ขนาดรายการรวมทั้งสิ้น คิดเป็นร้อยละ 71.39 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ดังนั้น บริษัท มีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และต้องขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งต้องได้รับเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน รวมทั้งตัวแทนของผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเกี่ยวข้องกับการทำรายการ

จากเหตุข้างต้นบริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ให้ทำหน้าที่ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ในการจัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการিয়েงผู้ประกอบวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระและกระทำการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรม

ก่อนหน้านี้ บริษัทได้ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดังนี้

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2558 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ORIN จำนวน 150,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ ORIN จากนายสรวิทย์ มานะสมจิตร รวมมูลค่า 195.00 ล้านบาท โดยให้นำเสนอเรื่องต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 เพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการดังกล่าว ในวันที่ 21 ตุลาคม 2558 เวลา 10.00 น. ณ ห้องแชฟไฟร์ 201 อาคารอิมแพค ฟอรั่ม เมืองทองธานี เลขที่ 99 ถนน ปิ่นเกล้า ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 16/2558 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2558 ได้มีมติอนุมัติเลื่อนกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 จากเดิม วันที่ 21 ตุลาคม 2558 เป็นวันที่ 26 พฤศจิกายน 2558



เวลา 10.00 น. ณ ห้องเซฟไฟร์ 201 อาคารอิมแพค ฟอรั่ม เมืองทองธานี เลขที่ 99 ถนน ปิ่นเกล้า ตำบล บ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เนื่องจากบริษัทต้องใช้ระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารประกอบการลงทุนใน ORIN มากกว่าที่คาดการณ์ไว้

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 18/2558 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติเลื่อนกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 จากเดิม วันที่ 26 พฤศจิกายน 2558 เป็นวันที่ 14 มกราคม 2559 เปลี่ยนเป็นการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องเซฟไฟร์ 201 อาคารอิมแพค ฟอรั่ม เมืองทองธานี เลขที่ 99 ถนน ปิ่นเกล้า ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เพื่อให้ ORIN มีระยะเวลาในการเตรียมความพร้อมเพื่อปรับปรุงระบบและมาตรฐานในการจัดทำรายงานทางการเงินและนโยบายทางบัญชีของ ORIN ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับบริษัท
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 22/2558 เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ได้มีมติอนุมัติในการเจรจาและเปลี่ยนแปลงราคาภายหลังจากรับรายงานการตรวจสอบสถานะทางบัญชีจาก DIA ในการเข้าทำรายการ จากเดิม 195.00 ล้านบาท เป็น 160.00 ล้านบาท โดยให้นำเสนอเรื่องต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการดังกล่าว ในวันที่ 14 มกราคม 2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องเซฟไฟร์ 201 อาคารอิมแพค ฟอรั่ม เมืองทองธานี เลขที่ 99 ถนน ปิ่นเกล้า ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

ก่อนหน้านี้ ORIN ได้ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและการขายโครงการ Origins ดังนี้

- ORIN ได้รับสัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 312 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย โครงการ Origins เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2557
- ORIN ได้รับใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ ตามใบรับเลขที่ 44/2557 ออกให้ ณ วันที่ 3 มีนาคม 2557 โดยสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร สำหรับการก่อสร้างอาคารสูง 19 ชั้น ซึ่งเป็นไปตามพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มาตรา 39 ทวิ ในการขอก่อสร้างอาคารที่ถือปฏิบัติอยู่ ณ ปัจจุบัน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ได้กำหนดวิธีการไว้ 2 วิธี คือ (1) วิธีที่ 1 ผู้จะก่อสร้างจะต้องขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเป็นไปตามมาตรา 21 หรือ (2) วิธีที่ 2 ผู้จะก่อสร้างจะไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ โดยแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ปรากฏตามมาตรา 39 ทวิ
- ORIN ได้ว่าจ้างบริษัท ส.สมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 19 ชั้น สำหรับโครงการ Origins เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2557
- ORIN ได้ทำสัญญาซื้อลิฟต์พร้อมติดตั้งจำนวน 3 ชุดกับ บริษัท เอดี ซีโร ซีโนเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับใช้เป็นลิฟต์โดยสารในโครงการ Origins เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2557
- ความคืบหน้างานก่อสร้างโครงการ Origins ตามรายงานการตรวจสอบพิเศษของ ORIN ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 โดย DIA อยู่ที่ร้อยละ 80



- เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 นายสรวุฒิ มานะสมจิตร ในฐานะกรรมการบริษัท ได้ส่งจดหมายไปยังธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้การสนับสนุนวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ Origins แจ้งเรื่องการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น ที่ ORIN มีความประสงค์จะเสนอขายหุ้นทั้งหมดให้แก่บริษัท โดยอ้างอิงถึงการลงนามจะซื้อขายในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นกับบริษัท เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558
- รายงานความคืบหน้าของวิศวกรของโครงการ Origins จัดทำโดยวิศวกรผู้ควบคุมงาน ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2558 ซึ่งรับรองความคืบหน้ากว่าร้อยละ 90 พร้อมทั้งรับรองว่า โครงการจะก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมออกเอกสารสิทธิ (อ.ช.2) และพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ภายในวันที่ 13 มกราคม 2559

1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญ ORIN จากนายสรวุฒิ มานะสมจิตร หลังจากได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้อนุมัติการลงทุนในหุ้นสามัญ ORIN ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันพฤหัสบดี ที่ 14 มกราคม 2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องแซฟไฟร์ 201 อาคาร อิมแพ็ค ฟอรั่ม เมืองทองธานี เลขที่ 99 ถนนปิ่นเกล้า ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

1. คู่สัญญา : สัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญบริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN)

ผู้จะซื้อ : บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ACD)

ผู้จะขาย : นายสรวุฒิ มานะสมจิตร

ความสัมพันธ์ : ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆกับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

ปัจจุบันนายสรวุฒิ มานะสมจิตร ถือหุ้นใน ORIN จำนวน 15,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 10.00 พร้อมทั้งโอนมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นที่เหลืออีก 9 ท่านในสัดส่วนร้อยละ 90.00 ของทุนจดทะเบียนของ ORIN โดยภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันพฤหัสบดี ที่ 14 มกราคม 2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องแซฟไฟร์ 201 อาคาร อิมแพ็ค ฟอรั่ม เมืองทองธานี เลขที่ 99 ถนนปิ่นเกล้า ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นจากนายสรวุฒิ มานะสมจิตร จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของกิจการ แล้วจะส่งผลให้ ORIN มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ ACD

สรุปสาระสำคัญของสัญญา

สัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญ บริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (SPA)

วันที่ของสัญญา	: 3 พฤศจิกายน 2558
ผู้จะขาย	: นายสรวุฒิ มานะสมจิตร
ผู้จะซื้อ	: บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("ACD")
วัตถุประสงค์	: ผู้จะซื้อมีความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่มีทุนจดทะเบียน 150.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1,000.00 บาท โดยจะซื้อหุ้นที่ผู้จะขายและผู้ถือหุ้นรายอื่นถืออยู่จำนวนรวมทั้งสิ้น 150,000 หุ้น ผู้จะขายมีความประสงค์จะขายหุ้นของบริษัทในส่วนตัวเองถือกรรมสิทธิ์อยู่ และ/หรือ



	<p>ดำเนินการให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในหุ้นของบริษัทโอนขายหุ้นให้แก่ผู้ซื้อตามเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p>
ข้อตกลงการซื้อขาย และราคาซื้อขาย	<p>ผู้ขายตกลงที่จะขายและโอนหุ้นของบริษัทที่ตนเองถืออยู่ทั้งหมด หรือในกรณีที่ผู้ขายมิได้มีกรรมสิทธิ์ในหุ้นในบริษัทที่จะซื้อขายกันตามสัญญาฉบับนี้ ณ วันที่มีการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้ขายตกลงจะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นของบริษัททุกรายทำการขายและโอนหุ้นให้แก่ผู้ซื้อหรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนด และผู้ซื้อตกลงจะซื้อและรับโอนหุ้นดังกล่าว ภายใต้บังคับของเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p>
ราคาซื้อขาย	<p>ผู้ขายตกลงที่จะขายหุ้นหรือดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นของบริษัททุกรายทำการขายและโอนหุ้นให้แก่ผู้ซื้อในราคาซื้อขายหุ้นทั้งสิ้น 195.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นราคาซื้อขายต่อหุ้น หุ้นละ 1,300.00 บาท โดยผู้ซื้อตกลงในราคาซื้อขายดังกล่าว</p>
เงื่อนไขการชำระเงิน	<p><u>งวดที่ 1</u> ภายในระยะเวลา 3 วันทำการนับจากวันที่ของสัญญาฉบับนี้ หรือภายในกำหนดระยะเวลาอื่นใดตามที่สัญญาจะตกลงร่วมกัน ผู้ซื้อตกลงจะชำระเงินค่ามัดจำในอัตราร้อยละ 60.00 ของราคาซื้อขาย หรือคิดเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 117.00 ล้านบาท</p> <p><u>งวดที่ 2</u> ในวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ (การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ตามที่จะจัดขึ้นในวันที่ 14 มกราคม 2559 หรือวันอื่นใดที่จะพึงเลื่อนออกไป) ได้มีมติอนุมัติให้ผู้ซื้อเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นของบริษัทได้ตามเงื่อนไขของหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ซื้อตกลงจะชำระเงินงวดที่สองในอัตราร้อยละ 20.00 ของราคาซื้อขาย หรือคิดเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 39.00 ล้านบาท</p> <p><u>งวดที่ 3</u> ในวันที่มีการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้ซื้อตกลงจะชำระเงินให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 20.00 ของราคาซื้อขาย หรือคิดเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 39.00 ล้านบาท</p> <p>เกี่ยวกับการกำหนดราคาจะซื้อขายหุ้นดังกล่าวได้มีข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้</p> <p>“คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบและตกลงว่าราคาซื้อขายที่กำหนดไว้ตามข้อ 1 ขันต้นจะเป็นราคาสุดท้าย ซึ่งผู้ซื้อจะต้องชำระราคาให้กับผู้ขายตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ ณ เวลาใด ๆ ก่อนการเข้าซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ คู่สัญญาอาจทำ ความตกลงให้ปรับปรุงราคาซื้อขายที่จะต้องชำระกันในงวดสุดท้ายตามมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงของทรัพย์สินหรือเงินสดของ ORIN ตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏในรายงาน การตรวจสอบสถานะของ ORIN”</p>
สาระสำคัญอื่น	<p>- ผู้ขายตกลงที่จะจำหน่ายหุ้นที่ตนถือโดยมีรายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 3/1 ให้กับผู้ซื้อ เพื่อเป็นประกันการถือหุ้นและการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ของผู้ขายในระหว่างระยะเวลาก่อนขายหุ้นให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ ให้ผู้ขายส่งมอบใบหุ้นสำหรับหุ้นที่จำหน่ายและสำเนาเอกสารสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ได้มีการบันทึกการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อในวันที่มีการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวด้วย ในกรณีที่การร้องขอโอนหุ้นที่จำหน่ายในเวลาใดๆ</p>



	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จะขายรับรองว่า ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหุ้น และหุ้นดังกล่าวปลอดจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิ สิทธิจำนำ สิทธิยึดเหนี่ยว สิทธิเรียกร้อง ภาระผูกพัน ข้อจำกัด และข้อเรียกร้องไม่ว่าประเภทใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่การจำนำหุ้นตามที่ได้รับไว้ในสัญญาฉบับนี้ - ผู้จะขายรับรองว่า ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายได้ส่งมอบเอกสารหรือข้อมูลที่สำคัญของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คอนโดมิเนียม Origins บางมด-พระราม 2 ซึ่งผู้ขายเป็นเจ้าของโครงการซึ่งแสดงถึงยอดขายห้องชุดซึ่งลูกค้าได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทและวางเงินมัดจำตามสัญญาเป็นที่เรียบร้อยแล้วในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 88 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการที่เสนอขายให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยผู้จะขายมิได้ทราบข้อเท็จจริงหรือเหตุใดๆ ที่อาจส่งผลให้ข้อมูลเรื่องยอดขายห้องชุดตามที่กล่าวมาในข้อนี้ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ - ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่ายต่างๆ ของบริษัทที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ และดำเนินการจัดการทรัพย์สินและกิจการของบริษัทด้วยความสุจริตและรักษาผลประโยชน์ทางธุรกิจของบริษัท
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับ การรับผิดชอบใช้และ การเลิกสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่ปรากฏว่าคำรับรองของผู้จะขายตามที่ระบุไว้ข้อ 4.4² ไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ เนื่องจากผู้จะขายปกปิดข้อมูลหรือไม่แจ้งข้อเท็จจริงในสาระสำคัญที่ควรทราบ ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบต่อผู้ซื้อได้รับในส่วนจากรายได้ที่ขาดไปหรือลดลงควรจะได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ห้องชุดที่พร้อมโอน (backlog) ข้างต้น รวมถึงต้นทุนและค่าใช้จ่ายตามจริงอันสมควรที่เกิดขึ้นต่อผู้ซื้อ ทั้งนี้ ในกรณีร้ายแรง ไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ซื้อในการยกเลิกสัญญาฉบับนี้และให้ไปเป็นตามข้อ 3.4³
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จะซื้อจะต้องได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะขายว่าผู้จะขาย (ได้แก่ นายสรวิศ มานะสมจิตร) จะยังคงยินยอมผูกพันเป็นผู้ค้ำประกันในการขอสินเชื่อเติมวงเงินจากธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ให้กู้ของบริษัทภายใต้สัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อ ฉบับลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2557 หรือสถาบันการเงินอื่น (หากมี) ต่อไปภายหลังจากวันที่มีการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์จนถึงวันที่บริษัทชำระหนี้เงินกู้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาสินเชื่อที่เกี่ยวข้อง โดยที่ผู้จะซื้อไม่ต้องให้ความยินยอมผูกพันเข้าเป็นผู้ค้ำประกันสินเชื่อข้างต้นเพิ่มเติม

หมายเหตุ: ¹ เอกสารแนบ 3 มีรายละเอียดการจำนำหุ้นของผู้จะขายดังนี้

- ผู้จะขายจะจำนำหุ้น 90,000 หุ้น (ร้อยละ 60.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) ในวันที่ผู้จะซื้อชำระเงินงวดที่ 1
- ผู้จะขายจะจำนำหุ้น 30,000 หุ้น (ร้อยละ 20.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) ในวันที่ผู้จะซื้อชำระเงินงวดที่ 2

ทั้งนี้ให้ผู้จะขายส่งมอบใบหุ้นสำหรับหุ้นที่จำนำและสำเนาเอกสารสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นที่ได้มีการบันทึกการจำนำหุ้นดังกล่าวให้กับผู้ซื้อในวันที่ต้องดำเนินการจำนำหุ้นดังกล่าวด้วย ภายในระยะเวลา 5 วันนับแต่ได้รับชำระราคาในแต่ละงวด

² ข้อ 4.4 ในสัญญาจะซื้อจะขายได้ระบุไว้ดังนี้



ผู้จะขายรับรองว่า ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายได้ส่งมอบเอกสารหรือข้อมูลที่สำคัญของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คอนโดมิเนียม Origins บางมด-พระราม 2 ซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของโครงการซึ่งแสดงถึงยอดขายห้องชุดซึ่งลูกค้าได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทและวางเงินมัดจำตามสัญญาเป็นที่เรียบร้อยแล้วในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 88.00 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการที่เสนอขายให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยผู้จะขายมิได้ทราบข้อเท็จจริงหรือเหตุใดๆ ที่อาจส่งผลให้ข้อมูลเรื่องยอดขายห้องชุดตามที่กล่าวมาในข้อนี้ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้

¹³

ข้อ 3.4 ในสัญญาจะซื้อจะขายได้ระบุไว้ดังนี้

หากผู้จะขายจงใจ หรือ ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงปกปิดข้อเท็จจริงหรือไม่เปิดเผยข้อมูลใดๆ ซึ่งส่งผลให้ผู้จะขายผิดคำรับรอง คำมั่น หรือข้อตกลงอื่นใดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้และผู้จะขายตกลงที่จะชำระคืนเงินทั้งหมดที่ได้รับจากผู้จะซื้อ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15.00 ของจำนวนเงินที่รับชำระไปแล้ว รวมถึงค่าเสียหายตามจริงที่เกิดขึ้นแก่ผู้จะซื้อ

บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญ บริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

วันที่ของสัญญา	: 27 พฤศจิกายน 2558
ผู้จะขาย	: นายสรวิทย์ มานะสมจิตร
ผู้จะซื้อ	: บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("ACD")
วัตถุประสงค์	: - ผู้จะซื้อและผู้จะขายได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("ORIN") ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 โดยกำหนดราคาซื้อขายหุ้นทั้งสิ้น 195.00 ล้านบาท - ผู้จะซื้อและผู้จะขายมีความประสงค์จะทำความตกลงเพิ่มเติมเพื่อแก้ไขปรับปรุงราคาซื้อขายหุ้นให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น
ข้อตกลงที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลง	: - คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงปรับราคาซื้อขายหุ้นตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นจากเดิม 195.00 ล้านบาท คงเหลือ 160.00 ล้านบาท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อมูลที่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่ปรากฏในรายงานการตรวจสอบสถานะของบริษัทกรณีพิเศษที่จัดทำโดย บริษัท ดี ไอ เอ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด - คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้แก้ไขข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น โดยใช้ ข้อความดังต่อไปนี้แทน งวดที่ 2 ในวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อ (ซึ่งได้แก่ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อครั้งที่ 1/2559 ตามที่จะจัดขึ้นในวันที่ 14 มกราคม 2559 หรือวันอื่นใดที่จะพึงเลื่อนออกไป) ได้มีมติอนุมัติให้ผู้จะซื้อเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นของบริษัทได้ตามเงื่อนไขของหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จะซื้อตกลงจะชำระเงินงวดที่สอง เป็นจำนวน 21.50 ล้านบาท งวดที่ 3 ในวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้จะซื้อตกลงจะชำระเงินให้แก่ผู้จะขายเป็นจำนวน 21.50 ล้านบาท นอกจากนี้ผู้จะซื้อและผู้จะขายยังได้มีข้อตกลงเพิ่มเติมในส่วนที่มีนัยสำคัญเพิ่มอีก ดังนี้ 1) ผู้ขายจะรับทราบและยืนยันว่าผู้จะขายเป็นลูกหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นซึ่งค้างชำระอยู่แก่



ORIN เป็นจำนวนทั้งสิ้น 92.50 ล้านบาท ตามที่ปรากฏในข้อมูลทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 โดยผู้จะขายยืนยันว่าผู้จะขายได้ตกลงหักกลบหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวบางส่วนกับเงินที่ผู้จะขายให้กู้ยืมแก่บริษัทเป็นจำนวน 20.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2558 และผู้จะขายตกลงจะชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นส่วนที่เหลืออีกเป็นจำนวนทั้งสิ้น 72.50 ล้านบาท ให้แก่บริษัทโดยถูกต้องครบถ้วนก่อนหรือภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2558

- 2) ผู้จะขายให้คำรับรองแก่ผู้จะซื้อว่าต้นทุนและค่าบริหารจัดการทั้งหมดที่ใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท (โครงการ Origins) ให้เสร็จสมบูรณ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของบริษัท ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าสอบบัญชีประจำรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จะเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 553.00 ล้านบาท ในกรณีที่ปรากฏว่าต้นทุนและค่าบริหารจัดการของบริษัททั้งหมดที่เกิดขึ้นจริงภายหลังจากที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จสมบูรณ์ทั้งหมดเป็นจำนวนเงินเกินกว่าจำนวนตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบโดยชำระเงินชดเชยคืนให้แก่ผู้จะซื้อเท่ากับจำนวนต้นทุนและค่าบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนดังกล่าวภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้จะซื้อแจ้งรายละเอียดเป็นหนังสือให้แก่ผู้จะขายทราบ ผู้จะขายให้คำรับรองแก่ผู้จะซื้อต่อไปว่า นับจากวันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นจนถึงวันที่มีการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ผู้จะขายจะไม่ก่อภาระหนี้สินหรือดำเนินการบริหารจัดการกิจการใดๆ ของบริษัทหรือนำทรัพย์สินหรือเงินสดของบริษัทไปใช้ในประการอื่นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทหรือผู้จะซื้อต้องรับภาระเพิ่มเติมหรืออาจได้รับความเสียหายจากการที่ต้องรับผิดชอบต่อต้นทุนและค่าบริหารจัดการของบริษัทเพิ่มขึ้นตามเงื่อนไขและคำรับรองตามที่ระบุไว้
- 3) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบตรงกันว่าโครงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโครงการ Origins จะแล้วเสร็จสมบูรณ์เป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อได้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ครบถ้วนแล้ว
 - บริษัทดำเนินการจดทะเบียนโครงการ Origins เป็นอาคารชุด ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กฎหมาย และได้รับเอกสารจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ อ.ช.1 อ.ช. 2 และ อ.ช.3 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
 - บริษัทดำเนินงานก่อสร้างโครงการ Origins แล้วเสร็จสมบูรณ์ครบถ้วนตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารรายละเอียดการก่อสร้าง
 - ตัวแทนรับมอบอาคารที่แต่งตั้งโดยผู้จะซื้อได้เข้าตรวจสอบโครงการ Origins และลงนามในเอกสารยืนยันการตรวจรับมอบอาคารคอนโดมิเนียม Origins แล้วผู้จะขายได้ให้คำรับรองแก่ผู้จะซื้อว่าในกรณีที่บริษัทมีรายรับและกำไร รวมถึงประโยชน์ รวมถึงประโยชน์อื่นใดที่เกิดขึ้นทั้งหมดนับจากวันที่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายจนถึงวันที่มีการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้จะขายจะคงรายรับและกำไรดังกล่าวไว้ในบริษัทและไม่นำไปใช้ในประการอื่นใดเว้นแต่เพื่อการบริหารจัดการของบริษัทตามธุรกิจปกติและเป็นไปโดย



สอดคล้องกับสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นและบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

- 4) ผู้จะขายให้คำรับรองแก่ผู้จะซื้อว่าผู้จะขายในฐานะผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัทจะควบคุมและดำเนินการให้การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จสมบูรณ์ทั้งหมดตามรายละเอียดใน "ข้อ 3)" แล้วพร้อมสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าของโครงการก่อนหรือภายในวันที่ 15 มกราคม 2559 หากไม่สามารถดำเนินการได้ทัน เว้นแต่เป็นความผิดของผู้จะซื้อ ผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบต้นทุนและค่าบริหารจัดการของบริษัทที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ 15 มกราคม 2559 จนกว่าการพัฒนาโครงการจะดำเนินการแล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อย และพร้อมสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าของโครงการ

1.4 สรุปข้อมูล บริษัท โอริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN)

1) ข้อมูลโดยทั่วไปของ ORIN

บริษัท โอริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2555 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105555108663 มีจุดประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 150.00 ล้านบาท และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย 1 โครงการ มีจำนวนห้องรวมทั้งสิ้น 371 หน่วย ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพัฒนา คือ โครงการออริจิ้นส์ บางมด-พระราม 2 ("โครงการ Origins") โครงการตั้งอยู่บนที่ดิน 2 แปลง คือ

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 6930 เลขที่ดิน 40 หน้าสำรวจ 852 แขวงบางมด เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 17321 เลขที่ดิน 35 หน้าสำรวจ 851 แขวงบางมด เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 60 ตารางวา

รายชื่อกรรมการ

รายชื่อกรรมการ บริษัท โอริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2558 มีกรรมการทั้งหมด 2 คน ดังนี้

รายชื่อ	อำนาจลงนาม
1. นายสรวิทย์ มานะสมจิตร	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
2. นางปาริชาติ ถาวรศักดิ์เจริญ	

รายชื่อกรรมการ บริษัท โอริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2558 มีกรรมการทั้งหมด 1 คน ดังนี้

รายชื่อ	อำนาจลงนาม
1. นายสรวิทย์ มานะสมจิตร	กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท



รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN) ณ วันที่ 30 เมษายน 2558 มีทุนจดทะเบียน 150.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000.00 บาท และมีผู้ถือหุ้น 3 คน ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	มูลค่า (บาท)	สัดส่วน
1. นายสรวิทย์ มานะสมจิตร	97,500	97,500,000	65.00 %
2. นางปาริชาติ ถาวรศักดิ์เจริญ	30,000	30,000,000	20.00 %
3. นายณัฐพงษ์ พันธุ์รัตนมงคล	22,500	22,500,000	15.00 %
รวม	150,000	150,000,000	100.00%

ต่อมาเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 ปรากฏว่า 1) ผู้ถือหุ้นรายที่ 1 คือ นายสรวิทย์ มานะสมจิตรได้ขายหุ้นของตนบางส่วนให้แก่ นายสุนนต์ มานะสมจิตร นายพันธ์วิศ มานะสมจิตร นายณัท มานะสมจิตร นางสาวเพชรรัตน์ มานะสมจิตร นางสาวบุษยา พลเยี่ยม คนละ 15,000 หุ้น และนายศิวัช หลักบุญ (จำนวน 7,500 หุ้น) 2) ผู้ถือหุ้นรายที่ 2 คือ นางปาริชาติ ถาวรศักดิ์เจริญ ได้ขายหุ้นทั้งหมดให้กับนางธารทิพย์ อนันตสุวรรณ และนางอรุณี สันติวงศ์ คนละ 15,000 หุ้น และ 3) ผู้ถือหุ้นรายที่ 3 คือ นายณัฐพงษ์ พันธุ์รัตนมงคล ได้ขายหุ้นทั้งหมดให้กับนายเดชส์ เดียววณิชกุล จำนวน 15,000 หุ้น นายศิวัช หลักบุญ (จำนวน 7,500 หุ้น) โดย ณ วันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN) มีทุนจดทะเบียน 150.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000.00 บาท และมีผู้ถือหุ้น 10 คน ดังนี้

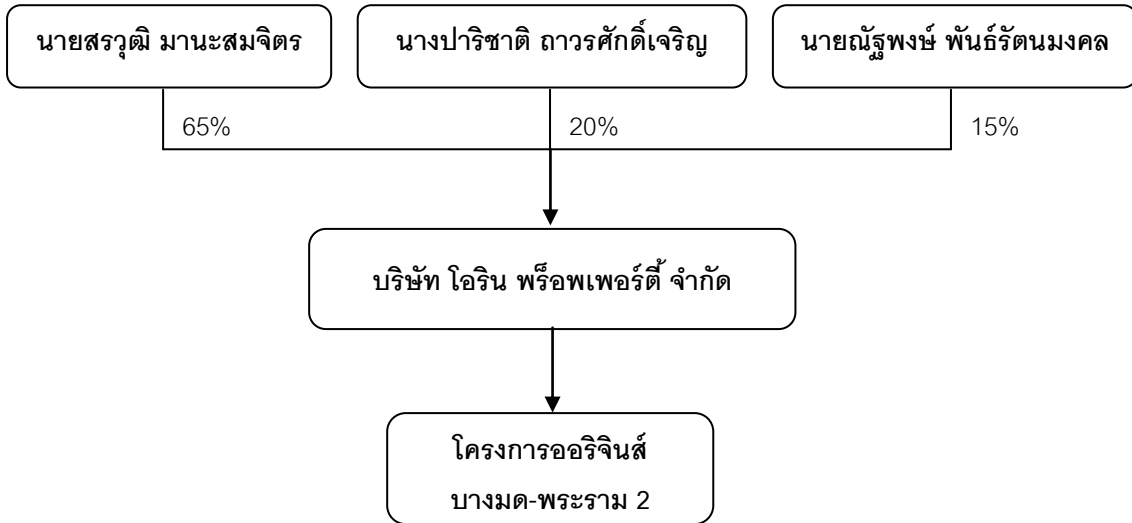
ผู้ถือหุ้นทั้ง 9 คนที่เหลือ ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงเพื่อรับทราบและปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นใน ORIN ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 และขอบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 บันทึกข้อตกลงและเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่กล่าว บริษัทได้มอบให้แก่สำนักงานทนายความ (Law Firm) เป็นผู้ดำเนินการ

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	มูลค่า (บาท)	สัดส่วน
1. นายสรวิทย์ มานะสมจิตร	15,000	15,000,000	10.00 %
2. นายสุนนต์ มานะสมจิตร	15,000	15,000,000	10.00 %
3. นายพันธ์วิศ มานะสมจิตร	15,000	15,000,000	10.00 %
4. นายณัท มานะสมจิตร	15,000	15,000,000	10.00 %
5. นางสาวเพชรรัตน์ มานะสมจิตร	15,000	15,000,000	10.00 %
6. นางสาวบุษยา พลเยี่ยม	15,000	15,000,000	10.00 %
7. นายศิวัช หลักบุญ	15,000	15,000,000	10.00 %
8. นายเดชส์ เดียววณิชกุล	15,000	15,000,000	10.00 %
9. นางอรุณี สันติวงศ์	15,000	15,000,000	10.00 %
10. นางธารทิพย์ อนันตสุวรรณ	15,000	15,000,000	10.00 %
รวม	150,000	150,000,000	100.00%



โครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการ

- โครงสร้างผู้ถือหุ้น ณ วันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น

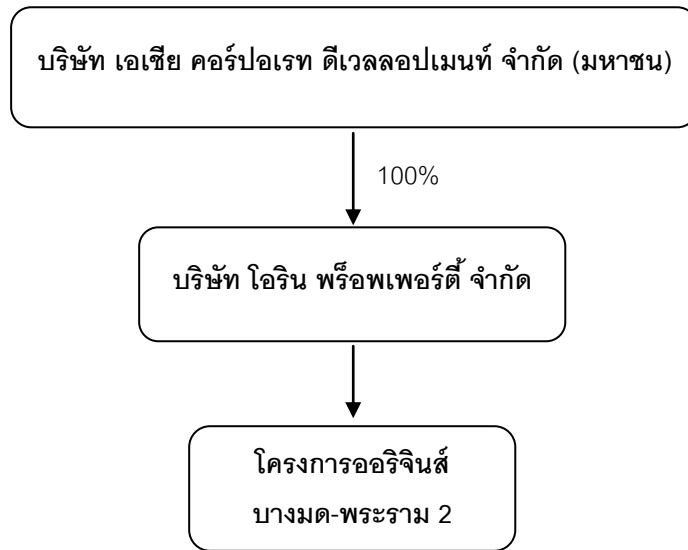


- โครงสร้างผู้ถือหุ้น ณ ปัจจุบัน





โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังการทำรายการ





ข้อมูลแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่	บริษัท โอริอัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด งบแสดงฐานะการเงิน				รายงานตรวจสอบกรณีพิเศษ ของผู้ตรวจสอบบัญชี 31 สิงหาคม 2558	
	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 สิงหาคม 2558	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13.80	6.60%	13.66	5.00%	10.24	2.12%
ลูกหนี้การค้า	67.79	32.42%	2.34	0.85%	6.52	1.35%
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	119.40	57.09%	250.38	91.65%	394.05	81.46%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.93	0.44%	0.00	0.00%		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					72.50 ¹	14.99%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	201.92	96.55%	266.38	97.50%	483.31	99.91%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ	7.00	3.35%	6.60	2.42%	0.14	0.03%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.22	0.11%	0.22	0.08%	0.29	0.06%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7.22	3.45%	6.82	2.50%	0.43	0.09%
รวมสินทรัพย์	209.14	100.00%	273.21	100.00%	483.74	100.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	21.99	10.51%	46.61	17.06%	18.97	3.92%
เงินประกันการก่อสร้าง					1.62	0.33%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด					56.58	11.70%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.57	0.27%	0.38	0.14%	1.01	0.21%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	22.56	10.79%	47.00	17.20%	78.18	16.16%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	47.00		99.64		265.80	
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	47.00	22.47%	99.64	36.47%	265.80	54.95%
รวมหนี้สิน	69.56	33.26%	146.64	53.67%	343.98	71.11%
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000.00 บาท	150.00		150.00		n/a ²	
ทุนชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000.00 บาท	150.00	71.72%	150.00	54.90%	n/a ²	n/a ²
กำไร (ขาดทุน) สะสม-ยังไม่จัดสรร	(10.42)	(4.98%)	(23.43)	(8.58%)	n/a ²	n/a ²
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	139.58	66.74%	126.57	46.33%	n/a²	n/a²
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	209.14	100.00%	273.21	100.00%	n/a²	n/a²



หมายเหตุ: - รายงานตรวจสอบพิเศษที่จัดทำโดย DIA มีจุดประสงค์ในการจัดทำขึ้นเพื่อใช้ประกอบการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และหนี้สินที่มีภาระผูกพันของ ORIN เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการเข้าซื้อหุ้นสามัญ ORIN ของบริษัท

^{/1} ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2558 ORIN ได้รับชำระเงินสดแล้วจำนวน 72.50 ล้านบาท

^{/2} ไม่มีข้อมูล

บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด						
งบกำไรขาดทุน						
	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		รายงานตรวจสอบกรณีพิเศษ ของผู้ตรวจสอบบัญชี 31 สิงหาคม 2558	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้อื่น	0.36	100.00%	0.03	100.00%	n/a ^{/1}	n/a ^{/1}
รายได้รวม	0.36	100.00%	0.03	100.00%	n/a ^{/1}	n/a ^{/1}
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9.05	2,513.89%	9.60	32,000.00%	n/a ^{/1}	n/a ^{/1}
กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(8.69)	(2,413.89%)	(9.57)	(31,900.00%)	n/a ^{/1}	n/a ^{/1}
ต้นทุนทางการเงิน	1.64	455.56%	3.43	11,433.33%	n/a ^{/1}	n/a ^{/1}
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(10.33)	(2,869.44%)	(13.01)	(43,366.67%)	n/a ^{/1}	n/a ^{/1}

หมายเหตุ: - เนื่องจาก ORIN เป็นบริษัทจำกัด ไม่มีการจัดทำงบกำไรขาดทุนระหว่างปี รวมถึงงบกำไรขาดทุนรายไตรมาส อีกทั้ง ORIN ยังไม่มีรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ Origins

^{/1} ไม่มีข้อมูล

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานะทางกฎหมายโครงการ Origins บาง มด-พระราม 2

บริษัทฯ ได้ว่าจ้าง บริษัท สำนักงานกฎหมายเกษมสุชาณวิทย์ จำกัด ให้จัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานะทางกฎหมายโครงการ Origins เพื่อเป็นข้อมูลก่อนจะเข้าทำรายการ ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้



หัวข้อ	ข้อเท็จจริงและความคิดเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมาย
โครงสร้างทั่วไปของบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ต่อสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2555 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105555108663 มีสถานะเป็นนิติบุคคลประเภท “บริษัทจำกัด” - บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เดิมชื่อ บริษัท ออริจินส์ แอสเสท จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2555 - บริษัทมีทุน จดทะเบียน 150.00 ล้านบาท
ใบหุ้นและสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> - จากการตรวจสอบ ไม่พบว่า บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีการจัดทำใบหุ้นและสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด
การตรวจสอบข้อมูลคดี	<ul style="list-style-type: none"> - จากการตรวจสอบฐานข้อมูลคดีที่เกี่ยวข้องกับ บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงกรรมการและผู้ถือหุ้นทั้งหมด โดยตรวจสอบข้อมูลคดีที่อยู่ในเขตอำนาจศาลแพ่ง ศาลอาญา ศาลแขวงพระนครเหนือ ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ศาลอาญากรุงเทพใต้ ศาลแขวงปทุมวัน ศาลแพ่งธนบุรี ศาลอาญาธนบุรี ศาลแขวงธนบุรี ศาลแขวงดุสิต และศาลจังหวัดตลิ่งชัน โดยข้อมูลคดี ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2558 พบว่าผู้ถือหุ้นหนึ่งท่านและกรรมการหนึ่งท่านมีคดีความในนามบุคคล ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัท - ในส่วนของคดีแพ่ง คดีล้มละลาย คดีปกครอง คดีภาษี คดีทรัพย์สินทางปัญญา คดีแรงงาน ไม่พบข้อมูลคดีที่เกี่ยวข้องกับ บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กรรมการ และผู้ถือหุ้น แต่อย่างใด
ภาระหนี้สิน	<ul style="list-style-type: none"> - จากการตรวจสอบพบว่า บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ทำสัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อ กับธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2557 โดยมีวงเงินสินเชื่อไม่เกิน 312 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างคอนโดมิเนียม โครงการ Origins บางมด-พระราม 2

หมายเหตุ: ปัจจุบัน ORIN ได้มีการจัดทำใบหุ้นและสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น และได้ทำการจำหน่ายหุ้นจำนวน 90,000 หุ้น ให้กับทางบริษัท ซึ่งรายละเอียดเป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Appraisal Report)

บริษัท ได้ว่าจ้างให้บริษัท นวมินทร์ แอปไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาคารชุดออริจินส์ บางมด-พระราม 2 โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิที่ดิน	: โฉนดที่ดิน เลขที่ 6930 และ 17321 จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 2-3-81 ไร่ หรือ 1,181.00 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: อาคารพักอาศัยสูง 19 ชั้น พร้อมส่วนควบพัฒนา (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง)
ภาระผูกพัน	: ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน (ใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะได้)
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value)



วิธีการประเมิน	: วิธีการต้นทุน (Cost Approach) กับวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) ในการประเมินทรัพย์สิน ณ สภาพปัจจุบัน และใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ร่วมกับการประเมินรายได้ (Income) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อแล้วเสร็จร้อยละ 100.00
วันที่ประเมิน	: 17 กรกฎาคม 2558
มูลค่าโครงการเมื่อแล้วเสร็จ	: 692,643,500 บาท
มูลค่าโครงการด้วยวิธีต้นทุนเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 100	: 523,190,000 บาท
มูลค่าโครงการด้วยวิธีต้นทุน ณ วันสำรวจแล้วเสร็จร้อยละ 75	: 429,295,000 บาท

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย บริษัท นวมิตร แอปไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

หมายเหตุ: คำอธิบายในการประเมินแต่ละแบบ

- มูลค่าโครงการเมื่อแล้วเสร็จ: คือ การประเมินมูลค่าโครงการในการจัดจำหน่ายตามราคาที่เปิดจำหน่าย
- มูลค่าโครงการด้วยวิธีต้นทุนเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 100: คือ การประเมินด้วยวิธีต้นทุนเมื่อก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ
- มูลค่าโครงการด้วยวิธีต้นทุน ณ วันสำรวจแล้วเสร็จร้อยละ 75: คือ การประเมินด้วยวิธีต้นทุนด้วยความคืบหน้า ณ วันที่ทำการประเมิน

นอกจากนี้บริษัท ได้ว่าจ้างให้บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาคารชุดออริจิ้นส์ บางมด-พระราม 2 โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 แปลง
เอกสารสิทธิที่ดิน	: โฉนดที่ดิน เลขที่ 6930 และ 17321 จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 2-3-81 ไร่ หรือ 1,181.00 ตารางวา ตำบลบางมด อำเภอบางขุนเทียน, จอมทอง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: อาคารพักอาศัยสูง 19 ชั้น พร้อมสวนควบพัฒนา (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง)
ใบอนุญาตก่อสร้าง	: ใบอนุญาตตาม มาตรา 39 ทวิ เลขที่ 44/2557
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัท ไอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร บริษัท ไอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ภาระผูกพัน	: ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	: ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อเสนอต่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมิน	: วิธีการต้นทุน (Cost Approach) และใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach)
วันที่ประเมิน	: 7 สิงหาคม 2558



มูลค่าโครงการเมื่อแล้วเสร็จ	: 692,643,500 บาท
ร้อยละ 100	
มูลค่าโครงการด้วยวิธีต้นทุน	: 518,378,740 บาท
เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 100	
มูลค่าโครงการด้วยวิธีต้นทุน ณ วันสำรวจ	: 444,697,856 บาท

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

หมายเหตุ: คำอธิบายในการประเมินแต่ละแบบ

- มูลค่าโครงการเมื่อแล้วเสร็จ ร้อยละ 100: คือ การประเมินมูลค่าโครงการในการจัดจำหน่ายตามราคาที่เปิดจำหน่าย
- มูลค่าโครงการด้วยวิธีต้นทุนเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 100: คือ การประเมินด้วยวิธีต้นทุนเมื่อก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ
- มูลค่าโครงการด้วยวิธีต้นทุน ณ วันสำรวจ: คือ การประเมินด้วยวิธีต้นทุนด้วยความคืบหน้า ณ วันที่ทำการประเมิน

2) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ ORIN

คู่สัญญา : สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย 19 ชั้น (โครงการ ออริจินส์ บางมด ถนนพระราม 2)

ผู้ว่าจ้าง : บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN)

ผู้รับจ้าง : บริษัท ส.สมบูรณ์ จำกัด

ความสัมพันธ์ : ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆกับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

สรุปสาระสำคัญของสัญญา

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย 19 ชั้น (โครงการ ออริจินส์ บางมด ถนนพระราม 2)

ผู้ว่าจ้าง	: บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN)
ผู้รับจ้าง	: บริษัท ส.สมบูรณ์ จำกัด
ระยะเวลางาน	: ผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างตกลงกำหนดระยะเวลาก่อสร้างอาคารชุด 19 ชั้น ตามสัญญานี้ ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายใน 600 วัน เดือน หรือ นับตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2558
ข้อตกลงว่าจ้าง	: ผู้ว่าจ้างตกลงจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างทำการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ขนาด ความสูง 19 ชั้น 1 อาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 17321 เลขที่ดิน 35 ตำบลบางมด อำเภอบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ชื่อโครงการออริจินส์ บางมด ถนนพระราม 2 ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้
มูลค่าของสัญญา	: 297.00 ล้านบาท
การชำระเงิน	: ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายเงินงวดประจำเดือนให้แก่ผู้รับจ้างทุกๆ เดือน ตามผลงานที่ทำได้จริงในแต่ละงวด โดยผู้รับจ้างจะต้องทำการสำรวจและสรุปผลงานที่ทำได้ในแต่ละ



สาระสำคัญอื่น	: <ul style="list-style-type: none">งวด เสนอให้ผู้ควบคุมการก่อสร้างและ/หรือตัวแทนของผู้ว่าจ้างทำการตรวจสอบ- ถ้าผู้จ่ายเงินงวดประจำเดือนให้แก่ผู้รับจ้างล่าช้า ผู้ว่าจ้างยินยอมเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ของยอดเงินที่ชำระล่าช้าตามจำนวนวันที่ล่าช้า- เงินประกันผลงาน ผู้รับจ้างตกลงให้ผู้ว่าจ้างหักเงินประกันผลงาน จำนวนร้อยละ 5.00 ของมูลค่าตามสัญญาโดยหักจากเงินงวดงานในทุกๆงวด ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายคืนให้กับผู้รับจ้างเมื่อครบกำหนด 365 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ว่าจ้างได้ตรวจรับมอบงานจากผู้รับจ้างงวดสุดท้ายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายคืนเงินดังกล่าวโดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 30 วัน นับจากวันที่ครบกำหนด ในระหว่างที่ยังไม่ครบระยะเวลาดังกล่าว ผู้รับจ้างจะขอคืนเงินจำนวนนี้ได้โดยนำหนังสือคำประกันของธนาคารในจำนวนเงินและตามระยะเวลาที่เท่ากันมามอบให้แก่ผู้ว่าจ้างก่อนการรับเงินคืน
งานลดหรือเพิ่มเติม	: <ul style="list-style-type: none">- ในกรณีที่ผู้รับจ้างไม่ลงมือปฏิบัติงานส่วนใดภายในกำหนดเวลา หรือได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจาก ORIN ให้ปฏิบัติงานส่วนใดส่วนหนึ่งแล้วชักช้า ไม่ปฏิบัติตามกำหนดเวลาโดยไม่มีเหตุอันสมควร ORIN มีสิทธิตัดงานส่วนนั้นให้ผู้รับจ้างรายอื่นทำแทน และผู้รับจ้างยินยอมชดใช้ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของงานส่วนนั้นโดยให้หักจากเงินค่าจ้างที่ยังค้างชำระอยู่กับผู้ว่าจ้าง- ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างงานโครงการเพิ่มเติมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มเติมให้เป็นไปตามเงินงวดประจำเดือน วิธีขอเบิกและการชำระงวดเงินตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันได้
ค่าปรับความล่าช้า	: <ul style="list-style-type: none">- ในกรณีที่ผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานเสร็จตามกำหนดในสัญญา หรือตามระยะเวลาที่ขยายออกไป ผู้รับจ้างตกลงให้ ORIN ปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.05 ของมูลค่างานตามสัญญารวมภาษีมูลค่าเพิ่ม นับตั้งแต่วันที่ล่วงเลยกำหนดระยะเวลาตามสัญญาจนถึงวันที่ผู้รับจ้างส่งมอบงาน หรือ ORIN บอกละทิ้งสัญญา แต่ยอดรวมของค่าปรับดังกล่าวรวมทั้งหมดไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่างานตามสัญญา

หมายเหตุ: - ความคืบหน้างานก่อสร้างโครงการ Origins ตามรายงานการตรวจสอบพิเศษของ ORIN ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 โดย DIA อยู่ที่ร้อยละ 80

- รายงานความคืบหน้าของวิศวกรของโครงการ Origins จัดทำโดยวิศวกรผู้ควบคุมงาน ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2558 ซึ่งรับรองความคืบหน้ากว่าร้อยละ 90 พร้อมทั้งรับรองว่า โครงการจะก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมออกเอกสารสิทธิ์ (ข.ช.2) และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ภายในวันที่ 13 มกราคม 2559

สรุปข้อมูล บริษัท ส.สมบูรณ์ จำกัด

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท ส.สมบูรณ์ จำกัด

บริษัท ส.สมบูรณ์ จำกัด จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2555 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 14/41 หมู่บ้านบุญถาวร ถนนวัดโชติหิน-เขาไผ่ ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง มีวัตถุประสงค์ของบริษัทคือประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง



เนื่องจากบริษัท ส.สมบูรณ์ จำกัด เพิ่งมีการจดทะเบียนจัดตั้งในปี 2555 และมีทุนจดทะเบียนเพียง 1.00 ล้านบาท ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการรับงานก่อสร้างที่มีมูลค่าจำนวนมาก แต่ทั้งนี้โครงการมีการดำเนินการสำเร็จไปแล้วร้อยละ 90 ตามรายงานความคืบหน้าโครงการจัดทำโดยวิศวกรผู้ควบคุมงาน ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2558 พร้อมทั้งรับรองว่า โครงการจะก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมออกเอกสารสิทธิ์ (อ.ช.2) และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ภายในวันที่ 13 มกราคม 2559 อีกทั้งตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ผู้จะขายรับรองที่จะดำเนินการก่อสร้างโครงการ Origins ให้แล้วเสร็จเรียบร้อย พร้อมทั้งดำเนินการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรับรองต้นทุนและค่าบริหารจัดการในการพัฒนาโครงการ Origins จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 553.00 ล้านบาท ซึ่งหากมีต้นทุนและ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกินจากที่ระบุข้างต้น ทางผู้จะขายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเงินสดชดเชยคืนในส่วนที่เกินกว่าจำนวนดังกล่าว

คู่สัญญา : สัญญาซื้อขายลิฟต์พร้อมติดตั้ง
ผู้ซื้อ : บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN)
ผู้ขาย : บริษัท เอดี ฮีโร่ ซโนเดอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ความสัมพันธ์ : ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆกับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

สรุปสาระสำคัญของสัญญา

สัญญาซื้อขายลิฟต์พร้อมติดตั้ง (โครงการ ออร์จินส์ บางมด ถนนพระราม 2)

ผู้ซื้อ	: บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN)
ผู้ขาย	: บริษัท เอดี ฮีโร่ ซโนเดอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ระยะเวลางาน	: 265-540 วัน หลังจากได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างให้เข้าดำเนินการ
ประเภทของสัญญา	: ผู้ขายตกลงขายและผู้ซื้อตกลงซื้อลิฟต์โดยสหายี่ห้อ ADHERO-SCHENEIDER Model: ADHERO-SCHENEIDER รุ่น ACVF900-CO60-19F/19S จำนวน 3 ชุด ขนาดน้ำหนักบรรทุก 900 กิโลกรัม สำหรับโดยสาร เพื่อติดตั้งที่โครงการ Origins
มูลค่าของสัญญา	: 5.85 ล้านบาท
การชำระเงิน	: ผ่อนชำระเป็น 3 งวดดังนี้ งวดที่ 1 ชำระร้อยละ 20.00 ในวันทำสัญญา (พร้อมชำระอาวัลร้อยละ 40.00 และผู้ขายจะนำหนังสือค้ำประกัน (LG) ร้อยละ 40 มาค้ำในจำนวนเท่ากัน) งวดที่ 2 ชำระร้อยละ 30.00 เมื่อส่งอุปกรณ์ลิฟต์ (ชำระในวันส่งอุปกรณ์) งวดที่ 3 ชำระร้อยละ 10.00 เมื่อส่งมอบงาน
รายละเอียดงาน	: - ผู้ขายรับรองคุณภาพของลิฟต์และอุปกรณ์ลิฟต์ต่างๆ มีกำหนดการรับประกันเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ส่งมอบลิฟต์
สาระสำคัญอื่น	: - กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ลิฟต์ที่ส่งมอบตามงวดงานแต่ละงวดนั้น จะตกเป็นของผู้ซื้อทันทีต่อเมื่อมีการส่งมอบงานในแต่ละงวดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และผู้ซื้อได้ชำระเงินตามงวดงานแต่ละงวดนั้นๆ ให้แก่ผู้ขายเป็นที่เรียบร้อยแล้วครบถ้วน

หมายเหตุ: ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 ทาง ORIN ได้เซ็นรับการส่งลิฟต์ 1 ตัวสำหรับโครงการ Origins



สรุปข้อมูล บริษัท เอดี ซีโรว์ ซีโนเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อมูลทั่วไปของ บริษัท เอดี ซีโรว์ ซีโนเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท เอดี ซีโรว์ ซีโนเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2551 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5.00 ล้านบาท มีสำนักใหญ่ตั้งอยู่ที่ 61/488 หมู่ที่ 2 แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร โดยประกอบธุรกิจให้บริการติดตั้ง ซ่อม จำหน่าย ลิฟต์ยกถยนต์ ลิฟต์

คู่สัญญา : สัญญาซื้อ-ขายเฟอร์นิเจอร์ (โครงการ ออริจินส์ บางมด ถนนพระราม 2)

ผู้ซื้อ : บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN)

ผู้ขาย : บริษัท เอส.บี.อุตสาหกรรมเครื่องเรือน จำกัด

ความสัมพันธ์ : ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆกับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

สรุปสาระสำคัญของสัญญา

สัญญาซื้อ-ขายเฟอร์นิเจอร์ (โครงการ ออริจินส์ บางมด ถนนพระราม 2)

ผู้ซื้อ	: บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN)
ผู้ขาย	: บริษัท เอส.บี.อุตสาหกรรมเครื่องเรือน จำกัด
ระยะเวลางาน	: ผู้ขายจัดส่งสินค้าและติดตั้งให้แก่ผู้ซื้อเริ่มโดยประมาณ เดือนกันยายน 2558
ประเภทของสัญญา	: ขายเฟอร์นิเจอร์ชุดพร้อมขนส่งและติดตั้ง
มูลค่าของสัญญา	: 17.28 ล้านบาท
การชำระเงิน	: ผ่อนชำระเป็นงวดดังนี้ งวดที่ 1 ชำระร้อยละ 5.00 ของสินค้าที่สั่งซื้อในวันที่ลงนามในสัญญา 1 เมษายน 2557 งวดที่ 2 ชำระร้อยละ 10.00 ของสินค้าที่สั่งซื้อหลังจากวันที่ลงนามในสัญญา 4 เดือน งวดที่ 3 ชำระร้อยละ 10.00 ของสินค้าที่สั่งซื้อหลังจากวันที่ลงนามในสัญญา 8 เดือน งวดที่ 4 ชำระร้อยละ 10.00 ของสินค้าที่สั่งซื้อหลังจากวันที่ลงนามในสัญญา 12 เดือน งวดที่ 5 ชำระร้อยละ 35.00 ของสินค้าที่สั่งซื้อ เมื่อผู้ขายจัดส่งสินค้าเพื่อรอดำเนินการติดตั้ง ณ สถานที่ติดตั้ง โดยผู้ซื้อมีสิทธิในการพิจารณาแบ่งชำระค่าสินค้าให้ผู้ขายตามสัดส่วนของสินค้าที่ผู้ขายได้ส่งเข้าหน่วยงาน งวดที่ 6 ชำระร้อยละ 30.00 ของสินค้าที่สั่งซื้อ โดยชำระตามส่วนของงานที่ได้ส่งมอบและติดตั้งสินค้าให้ตามสัญญา โดยกระจายวางบิลแบ่งเป็นครั้งๆ ไป
รายละเอียดงาน	: - ผู้ขายจะดำเนินการจัดส่งสินค้าและติดตั้งสินค้าพร้อมอุปกรณ์ ณ สถานที่ติดตั้งโครงการ ออริจินส์ บางมด ถนนพระราม 2 ตามแผนการจัดส่งสินค้าที่ได้ตกลงระยะเวลาร่วมกัน โดยมีกำหนดส่งมอบเป็นขั้นหรือไม่น้อยกว่า 30 ห้องต่อครั้ง ซึ่งผู้ซื้อจะแจ้งกำหนดการจัดส่งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าทุกครั้ง ไม่น้อยกว่า 60 วัน
สาระสำคัญอื่น	: - กรณีที่ผู้ซื้อมีความจำเป็นต้องเลื่อนกำหนดการให้ผู้ขายเข้าทำการติดตั้งสินค้าสามารถเลื่อนกำหนดได้ไม่เกิน 45 วัน โดยแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 30 วัน และหากเกินกำหนดระยะเวลาดังกล่าวผู้ขายสามารถคิดค่าฝากคลังกับผู้ซื้อได้โดยคิดอัตรา 270 บาทต่อห้องต่อวัน

หมายเหตุ: ณ เดือนพฤศจิกายน 2558 ORIN ได้ชำระเงินมัดจำตามสัญญาไปเป็นจำนวน 6.05 ล้านบาท



สรุปข้อมูล บริษัท เอส.บี.อุตสาหกรรมเครื่องเรือน จำกัด

ข้อมูลทั่วไปของ บริษัท เอส.บี.อุตสาหกรรมเครื่องเรือน จำกัด

บริษัท เอส.บี.อุตสาหกรรมเครื่องเรือน จำกัด จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2533 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 590.00 ล้านบาท มีสำนักใหญ่ตั้งอยู่ที่ 126/150 หมู่ที่ 1 ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โดยประกอบธุรกิจให้บริการผลิต และจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้านและใส่สำนักงาน ภายใต้แบรนด์สินค้าเอส บี เฟอร์นิเจอร์ (S.B. Furniture)

คู่สัญญา : การว่าจ้างระบบสุขาภิบาล (โครงการ ออริจินส์ บางมด ถนนพระราม 2)

ผู้ว่าจ้าง : บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN)

ผู้รับจ้าง : บริษัท พรีเมามาเมค เอ็นจิเนียริง จำกัด

ความสัมพันธ์ : ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆกับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

สรุปสาระสำคัญของการว่าจ้างตามใบเสนอราคา

วันที่	: 16 มีนาคม 2558
เลขที่	: P MEC-QT-58-115105-4
เสนอต่อ	: บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN)
ผู้เสนอ	: บริษัท พรีเมามาเมค เอ็นจิเนียริง จำกัด
ลักษณะงานที่เสนอ	: ค่าวัสดุอุปกรณ์และค่าแรงติดตั้งงานวิศวกรรมระบบเครื่องกลประกอบอาคารซึ่งประกอบด้วย งานระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบระบายอากาศสำหรับโครงการ Origins
มูลค่างาน	: 29.96 ล้านบาท
การชำระเงิน	: เบิกความก้าวหน้าของงานทุก 15 วัน
กำหนดแล้วเสร็จ	: 360 วัน

หมายเหตุ: รายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ที่จัดทำโดย DIA มียอดคงเหลือของงานเท่ากับ 12.45 ล้านบาท

สรุปข้อมูล บริษัท พรีเมามาเมค เอ็นจิเนียริง จำกัด

ข้อมูลทั่วไปของ บริษัท พรีเมามาเมค เอ็นจิเนียริง จำกัด

บริษัท พรีเมามาเมค เอ็นจิเนียริง จำกัด จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5.00 ล้านบาท มีสำนักใหญ่ตั้งอยู่ที่ 89/938 หมู่บ้านสุภาวีย์ ซอย 2/6 ถนนบางพลี-ตำหรุ ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โดยประกอบธุรกิจออกแบบระบบและติดตั้งงานสาธารณูปโภค



1.5 ประเภท และขนาดรายการ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ACD”) ครั้งที่ 15/2558 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“กิจการ” หรือ “ORIN”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของกิจการ จากผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการ คือ นายสรวิศ มานะสมจิตร ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ซึ่งกิจการดังกล่าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย 1 โครงการ จำนวนรวมทั้งสิ้น 371 หน่วย ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพัฒนา คือ โครงการออริจินส์ บางมด-พระราม 2 (“โครงการ Origins”) โดยตั้งอยู่บนที่ดิน 2 แปลง คือ

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 6930 เลขที่ดิน 40 หน้าสำรวจ 852 แขวงบางมด เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 17321 เลขที่ดิน 35 หน้าสำรวจ 851 แขวงบางมด เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 60 ตารางวา

มูลค่ารวมในการเข้าทำรายการดังกล่าวเท่ากับ 195.00 ล้านบาท ต่อมาภายหลังจากการตรวจสอบสถานะทางการเงินของ ORIN โดย DIA ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 พบว่า ORIN มีข้อมูลทางการเงินบางประการเปลี่ยนแปลงไปจากข้อมูลเดิม ในรายงานดังกล่าว ได้ระบุมูลค่าคาดหวังจะได้รับประโยชน์และจะเกิดภาระหนี้สิน เป็นราคาสูงสุดและต่ำสุดของสินทรัพย์สุทธิ ระหว่าง 139.76 – 194.48 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทได้ทบทวนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและข้อมูลผลตอบแทนจากการลงทุนที่คาดว่าจะได้รับ จึงเป็นผลให้บริษัทเข้าเจรจาเปลี่ยนแปลงราคาในการเข้าทำรายการ ต่อมาตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 22/2558 เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงราคา ในการเข้าทำรายการ จากเดิม 195.00 ล้านบาท เป็น 160.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังนี้

รายการลงทุนใน ORIN	มูลค่าลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)
เงินลงทุนในหุ้นสามัญของ ORIN	160.00
มูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้น	160.00

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าว จัดเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (“เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป”) รวมถึงประกาศที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยขนาดรายการที่คำนวณได้จากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 และงบการเงินของ ORIN สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สามารถคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้



หน่วย (ล้านบาท)	บริษัท ณ 31 มีนาคม 2558	ORIN ณ 31 สิงหาคม 2558
สินทรัพย์รวม	282.96	483.74
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.16	-
หนี้สินรวม	8.34	343.98
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(0.25)	-
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	276.27	139.76
กำไร (ขาดทุน)สุทธิ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่	(79.32)	n/a ¹

ที่มา : - งบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ก่อนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (“Rights Offering” หรือ “RO”) ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2558 และงบการเงินจากรายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ที่จัดทำโดย DIA

¹ บริษัทยังอยู่ในช่วงก่อสร้าง ยังไม่มีการรับรู้รายได้

หมายเหตุ : กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่ คำนวณจากกำไรสุทธิย้อนหลัง 4 ไตรมาส นับจากวันสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์คำนวณเปรียบเทียบ

	การคำนวณ	มูลค่า (ร้อยละ)
1. มูลค่าทรัพย์สิน	$\frac{\% \times \text{NTA ของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{NTA ของ ACD}}$	$\frac{139.76 \times 100}{276.27} = 50.59$
2. กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\% \times \text{กำไรสุทธิของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของ ACD}}$	n/a ¹
3. มูลค่าสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่าที่จ่าย} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของ ACD}}$	$\frac{160.00 \times 100}{282.96} = 56.55$
4. มูลค่าหุ้นทุนที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ ACD ออกเพื่อชำระค่าหุ้น ORIN}}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ ACD}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทจ่ายชำระเป็นเงินสด

หมายเหตุ : ¹ ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทย้อนหลัง 4 ไตรมาส นับจากวันสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 มีการขาดทุน

มูลค่ารวมในการเข้าทำรายการดังกล่าวเท่ากับ 160.00 ล้านบาท ซึ่งมีผลทำให้ขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน คิดเป็นร้อยละ 56.55 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 (ก่อนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วน (“Rights Offering” หรือ “RO”) ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2558)

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รายการประเภทที่ 1 ตามคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (“เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป”) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29



ตุลาคม 2547 และประกาศที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ตามประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.1547 ข้อ 12 ระบุว่า “ตลาดหลักทรัพย์อาจพิจารณาับรวมรายการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่บริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อย มีการได้มาซึ่งสินทรัพย์เป็นรายการเดียวกันเพื่อเปรียบเทียบมูลค่าของรายการได้มา” โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2558 เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 แปลง ตามโฉนดเลขที่ 136629 136630 136631 และ 136632 ที่ตั้งอยู่ที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี รวมเนื้อที่ 80 ตารางวา และอาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมทั้งส่วนควบของอาคารที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว (รวมเรียกว่า “ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) ในมูลค่ารวม 42.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ร้อยละ 14.84 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ภายหลังจากพิจารณาับรวมรายการที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนหน้า ขนาดรายการรวมทั้งสิ้น คิดเป็นร้อยละ 71.39 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ดังนั้น บริษัท มีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และต้องขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะต้องได้รับเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน รวมทั้งตัวแทนของผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการทำรายการ

เมื่อพิจารณาจากเกณฑ์การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ที่คำนวณขนาดรายการได้ คิดเป็นร้อยละ 56.55 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 (ก่อนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วน (“Rights Offering” หรือ “RO”) ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2558) ซึ่งเป็นขนาดรายการที่คำนวณได้สูงสุด รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547

โดย รายการประเภทที่ 1 คือ “การตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่มีใช้บริษัทจดทะเบียน ซึ่งเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ที่กำหนดแล้ว รายการดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 50.00 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 ”

ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำรายงานแสดงความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 เพื่อขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมด หรือผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย บริษัทมีกำหนดการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันพฤหัสบดีที่ 14 มกราคม 2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องเซฟไฟร์ 201 อาคาร อิมแพ็ค ฟอรั่ม เมืองทองธานี เลขที่ 99 ถนนปิ่นเกล้า ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว



1.6 ลักษณะของสินทรัพย์ที่ได้มา

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ACD”) ครั้งที่ 15/2558 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“กิจการ” หรือ “ORIN”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของกิจการ ในมูลค่า 195.00 ล้านบาท จากผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการ คือ นายสรวิทย์ มานะสมจิตร ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ต่อมาภายหลังจากการตรวจสอบสถานะทางการเงินของ ORIN โดย DIA ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 พบว่า ORIN มีข้อมูลทางการเงินบางประการเปลี่ยนแปลงไปจากข้อมูลเดิม ในรายงานดังกล่าว ได้ระบุมูลค่าคาดหวังจะได้รับประโยชน์และจะเกิดภาระหนี้สิน เป็นราคาสูงสุดและต่ำสุดของสินทรัพย์สุทธิ ระหว่าง 139.76 – 194.48 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทได้ทบทวนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและข้อมูลผลตอบแทนจากการลงทุนที่คาดว่าจะได้รับ จึงเป็นผลให้บริษัทเข้าเจรจาเปลี่ยนแปลงราคาในการเข้าทำรายการ ต่อมา ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 22/2558 เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงราคาในการเข้าทำรายการ จากเดิม 195.00 ล้านบาท เป็น 160.00 ล้านบาท กิจการดังกล่าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย 1 โครงการ จำนวนรวมทั้งสิ้น 371 หน่วย ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพัฒนา คือ โครงการออริจินส์ บางมด-พระราม 2 (“โครงการ Origins”) โครงการ Origins ได้รับหนังสือ/ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ ดังนี้

สรุปสาระสำคัญ

โฉนดที่ดิน

เรื่อง	รายละเอียด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้ง	ตำบลบางมด อำเภอบางขุนเทียน, จอมทอง กรุงเทพมหานคร
โฉนดที่ดิน	เลขที่ 17321 และ เลขที่ 6930
จำนวน	2 แปลง
พื้นที่ทั้งหมด	2 ไร่ 3 งาน 85 ตารางวา หรือ 1,185.00 ตารางวา

หมายเหตุ : จำนวนไว้กับธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2557

ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กทม.6)

เรื่อง	รายละเอียด
ออกให้ ณ วันที่	3 มีนาคม 2557
อนุมัติโดย	นายภัทรุตม์ ทรรทรานนท์ รองผู้อำนวยการสำนักการโยธา รักษาราชการแทน ผู้อำนวยการสำนักการโยธา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้ขออนุญาต	บริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ความประสงค์	ก่อสร้างอาคารชนิด คอนกรีตเสริมเหล็ก 19 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม



เรื่อง	รายละเอียด
	(ร้านค้า 4 ห้อง), จอดรถยนต์, อาคารชุดอยู่อาศัย (367 ห้อง) พื้นที่ 21,214.00 ตารางเมตร ที่จอดรถที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกรถ จำนวน 147 คัน พื้นที่ 1,690.00 ตารางเมตร
กำหนดแล้วเสร็จงาน	กำหนดแล้วเสร็จงาน 730 วัน โดยจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร/รื้อถอนอาคาร/เปลี่ยนการใช้อาคาร เมื่อ 3 มีนาคม 2557 และจะแล้วเสร็จเมื่อ 3 มีนาคม 2559
สาระสำคัญอื่น	ภายใน 120 วัน นับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเริ่มใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้แล้วแต่กรณี ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเริ่มใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้ ผิดผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ได้ยื่นไว้ ตามมาตรา 39 ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง หรือครบถ้วนภายใน 7 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

สรุปสาระสำคัญของสัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง	รายละเอียด
วันที่คำสัญญา	3 กุมภาพันธ์ 2557
ผู้ขอสินเชื่อ	บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("ORIN")
ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)
วงเงินสินเชื่อและวัตถุประสงค์การใช้สินเชื่อ	ผู้ขอสินเชื่อตกลงเบิกใช้สินเชื่อจากผู้ให้สินเชื่อ และผู้ให้สินเชื่อตกลงให้สินเชื่อแก่ผู้ขอสินเชื่อ จำนวนไม่เกิน 312 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างคอนโดมิเนียม โครงการ ออริจินส์ ("โครงการ") โดยแบ่งเป็น วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 47.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าที่ดินโครงการ วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 240.00 ล้านบาท เพื่อให้เป็นค่าก่อสร้างโครงการ วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินประเภทอวัลด์ตัวเงิน จำนวนไม่เกิน 6.00 ล้านบาท เพื่อขอให้ผู้ให้สินเชื่อ อวัลด์ตัวเงินที่ผู้ขอสินเชื่อออกให้กับตัวแทนจำหน่ายลิฟต์โดยสาร วงเงินกู้ที่ 4: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 14.50 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าเฟอร์นิเจอร์สำหรับการตกแต่งห้องชุดภายในโครงการ วงเงินกู้ที่ 5: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 4.50 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าเครื่องปรับอากาศสำหรับติดตั้งภายในโครงการ
อัตราดอกเบี้ยและการ	การชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมทุกวงเงินชำระเป็นรายเดือนทุกเดือน เริ่มชำระในวันทำการสุดท้าย



เรื่อง	รายละเอียด
ชำระดอกเบี้ย	<p>ของแต่ละเดือน</p> <p>วงเงินกู้ที่ 1: ปีแรก ชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายิ่งขึ้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate หรือ MLR) ซึ่ง ณ วันที่ทำสัญญานี้เท่ากับอัตราร้อยละ 7.25 ต่อปี แต่ต่อไปอาจเปลี่ยนแปลงได้ ไปด้วยอัตราร้อยละ 1.25 ต่อปี</p> <p>ปีต่อไปจนถึงวันสิ้นสุดอายุวงเงินกู้ที่ 1 ชำระดอกเบี้ยในอัตรา MLR ไปด้วยอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ชำระดอกเบี้ยในอัตรา MLR ไปด้วยอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ผู้ขอสินเชื่อตกลงชำระดอกเบี้ยหนี้เงินกู้อันเกิดจากการแปลงหนี้วงเงินประเภทอวัลตัวเงินให้แก่ผู้ให้สินเชื่อเป็นรายเดือนติดต่อกันทุกเดือน โดยชำระในวันทำการสุดท้ายของผู้ให้สินเชื่อในแต่ละเดือน เริ่มชำระงวดแรกตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของผู้ให้สินเชื่อของเดือนที่ผู้ให้สินเชื่อได้ชำระเงินตามตัวเงินเป็นต้นไป ในอัตรา MLR ไปด้วยอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี และงวดถัดไปชำระทุกวันทำการสุดท้ายของผู้ให้สินเชื่อของเดือนถัดไปติดต่อกันทุกเดือนจนกว่าจะชำระหนี้ทั้งหมดเสร็จสิ้น</p> <p>วงเงินกู้ที่ 4: ชำระดอกเบี้ยในอัตรา MLR ไปด้วยอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี</p> <p>วงเงินกู้ที่ 5: ชำระดอกเบี้ยในอัตรา MLR ไปด้วยอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี</p>
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> - โฉนดเลขที่ 6930 ตำบลบางมด อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ 17321 ตำบลบางมด อำเภอจอมทอง กรุงเทพมหานคร รวม 2 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในขณะนั้น และ/หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้า ในวงเงินจำนวนทั้งสิ้น 330.00 ล้านบาท - ให้นาย สรรวุฒิ มานะสมจิตร และนางปาริชาติ ถาวรศักดิ์เจริญ เข้าค้ำประกันการขอสินเชื่อครั้งนี้เต็มวงเงินสินเชื่อทั้งหมด โดยเป็นการค้ำประกันและรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันอย่างลูกหนี้ร่วม
การชำระคืนสินเชื่อ	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกคราวที่มีการปลอดงานของห้องชุดในโครงการ เพื่อโอนขายให้กับผู้ซื้อรายย่อย ผู้ขอสินเชื่อต้องชำระคืนไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 75 ของราคาซื้อขายห้องชุดแต่ละยูนิตตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ส่งให้แก่ผู้ให้สินเชื่อห้องชุดในแต่ละยูนิต แต่ทั้งนี้จะต้องไม่ต่ำกว่า 40,000 บาท - วงเงินกู้ที่ 1 ชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญานี้ - วงเงินกู้ที่ 2 ชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 งวดแรก - วงเงินกู้ที่ 3 ชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี นับจากวันที่แปลงวงเงินประเภทอวัลตัวเงินเป็นเงินกู้ - วงเงินกู้ที่ 4 ชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญานี้
รายละเอียดเกี่ยวกับการผิมนัดชำระ	<p>ให้ถือว่า ORIN ผิมนัดสัญญาเมื่อเกิดกรณีดังกล่าวต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - เมื่อ ORIN ไม่ชำระเงินต้น ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม หรือเงินจำนวนใดๆตามที่สัญญาระบุ - เมื่อ ORIN ถูกดำเนินการทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือกรณีอื่นใดอันมีผลให้การ



เรื่อง	รายละเอียด
	<p>ดำเนินงานของผู้ขอสินเชื่อต้องเปลี่ยนแปลงสภาพไป หรืออำนาจในการดำเนินงาน หรือการประกอบธุรกิจของ ORIN ต้องเปลี่ยนแปลงหรือลดลง หรือหุ้นทั้งหมดหรือ ส่วนมากของ ORIN หรือทั้งหมดหรือบางส่วนต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของ รัฐ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ รวมถึง ORIN ถูกฟ้องร้องดำเนินคดี และผู้ให้สินเชื่อเห็นว่าเกิด ความเสียหายต่อการดำเนินการ หรือสถานะการเงินของผู้ขอสินเชื่อ หรืออาจ กระทบกระเทือนถึงความสามารถในการชำระหนี้ของ ORIN หรือการปฏิบัติตาม ข้อตกลงที่มีอยู่ตามสัญญา หรือ ORIN ตกเป็นผู้นับเงินล้มละลาย ถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกเจ้าพนักงานยึดหรืออายัดทรัพย์สิน ถูกร้องหรือร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการ หรือกระทำการ ใดอาจเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องล้มละลายหรือยื่นคำร้องขอให้ตนเองล้มละลาย หรือกระทำ การประนอมหนี้

หมายเหตุ: เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 นายสรวิทย์ มานะสมจิตรในฐานะกรรมการบริษัทได้ส่งจดหมายไปยังธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) ผู้ให้การสนับสนุนวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ Origins แจ้งเรื่องการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น ที่ ORIN มีความประสงค์จะเสนอขายหุ้นทั้งหมดให้แก่บริษัท โดยอ้างอิงถึงการลงนามจะซื้อขายในสัญญาจะซื้อขาย หุ้นกับบริษัท เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558

ข้อมูลโครงการและการลงทุน

- งบลงทุน

รายการลงทุนใน ORIN	มูลค่าลงทุนโดยประมาณ (ล้านบาท)
เงินลงทุนในหุ้นสามัญของ ORIN	160.00
มูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้น	160.00

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

- ที่ตั้งโครงการ

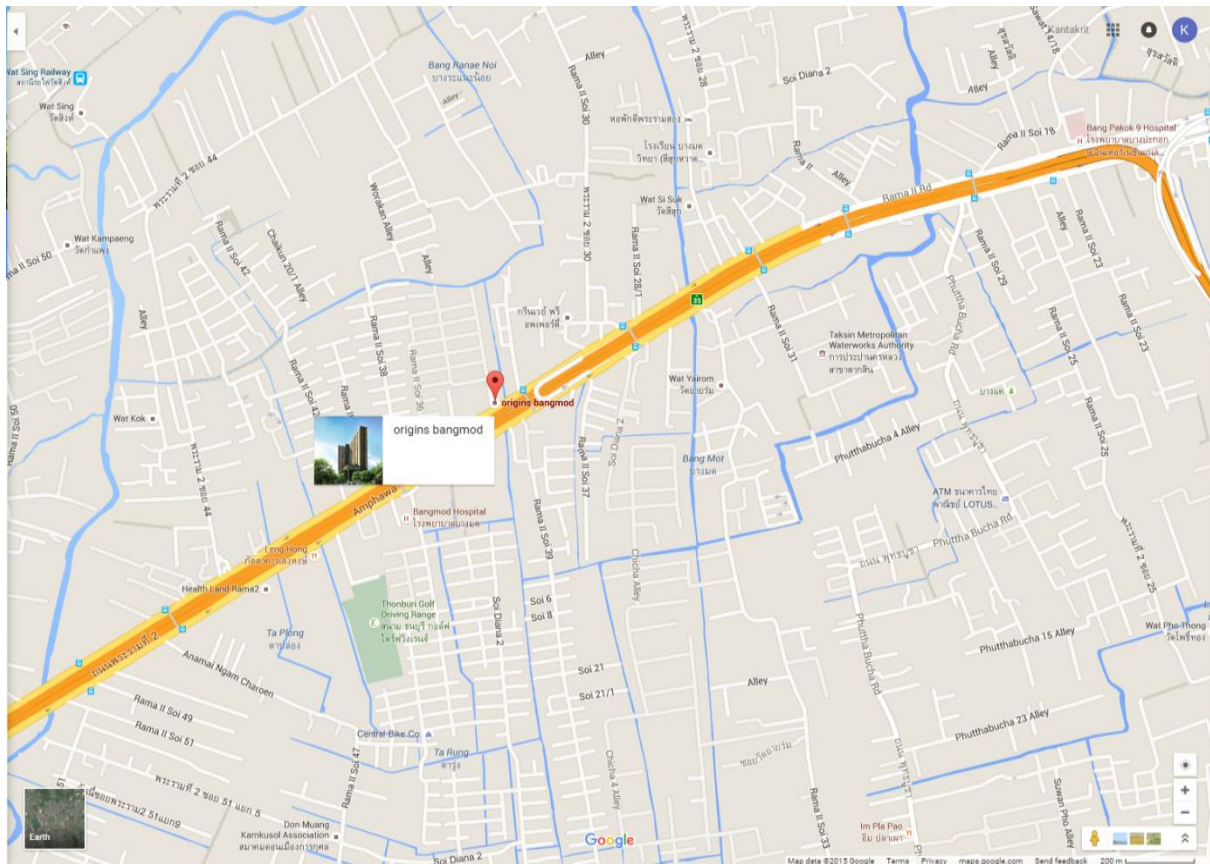
บริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“กิจการ” หรือ “ORIN”) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย 1 โครงการ จำนวนรวมทั้งสิ้น 371 หน่วย ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพัฒนา คือ โครงการอริจินส์ บางมด-พระราม 2 (“โครงการ Origins”) โดยตั้งอยู่ที่เลขที่ 666/1 ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) บริเวณกิโลเมตรที่ 3+500 เมตร แขวงบางมด เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร โดยโครงการ Origins อยู่ติดถนนพระราม 2 แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2 ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชั้นนำที่ประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า ท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกกว่า 350 ร้าน โฮมโปร พระราม 2 ภัตตาคารมากมายตามถนนพระราม 2 สนามไดร์ฟกอล์ฟ โรงพยาบาล การคมนาคมสะดวกสามารถขึ้นทางด่วนพระราม 2 ได้ ด้วยระยะห่างเพียง 2 กิโลเมตร

โครงการ Origins มีความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการ ตามรายงานการตรวจสอบพิเศษของ DIA ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 อยู่ที่ร้อยละ 80 และตามรายงานความคืบหน้าโครงการจัดทำโดยวิศวกรผู้ควบคุมงาน ณ วันที่ 2 ธันวาคม



2558 ซึ่งรับรองความคืบหน้ากว่าร้อยละ 90 พร้อมทั้งรับรองว่า โครงการจะก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมออกเอกสารสิทธิ (อ.ช.2) และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ภายในวันที่ 13 มกราคม 2559 ด้านความคืบหน้าในการขายทาง ORIN รับรองว่า ณ วันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 (วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น) ORIN มีลูกค้าได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทและวางเงินมัดจำตามสัญญาเป็นที่เรียบร้อยแล้วในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 88 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการ อ้างอิงจากสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นและข้อมูลที่ทาง ORIN ได้นำส่งให้ทางบริษัท

แผนที่ตั้งโครงการ





- มูลค่าโครงการ (ตามราคาขาย)

เมื่อโครงการแล้วเสร็จสมบูรณ์จะมีมูลค่าโครงการ ดังนี้

ราคาขาย	บาท / ตารางเมตร
ราคาขายต่อพื้นที่สำหรับห้องพัก	49,000 – 68,500
พื้นที่ร้านค้า	67,000 – 70,000
มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น*	619.40 ล้านบาท ^{1/}

หมายเหตุ: ^{1/}มูลค่าโครงการรวมอ้างอิงจากสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และมูลค่าประมาณการสำหรับห้องชุดส่วนที่เหลือ

- ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค

โครงการอริจินส์ บางมด-พระราม 2 เป็นโครงการตั้งอยู่ติดถนนพระราม 2 พัฒนบนพื้นที่ 2 แปลง ซึ่งกรรมสิทธิ์ของบริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีเนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 85 ตารางวา หรือเท่ากับเนื้อที่พัฒนา 4,725.84 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคารสูง 19 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัย 367 ห้อง และร้านค้า 4 ห้อง มีที่จอดรถ มี



ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสัญญาณเตือนภัย โดยมีลิฟต์โดยสาร 3 ชุด เพื่อรองรับทั้ง 19 ชั้นของอาคาร

โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถจำนวน 147 คัน เป็นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร 134 คัน และที่จอดรถรอบโครงการ 13 คัน (รวมที่จอดรถผู้พิการ 1 คัน และที่จอดรถขยะ 1 คัน) คิดเป็นร้อยละ 39.62 ของจำนวนห้องที่จัดจำหน่ายทั้งหมด

รูปโครงการ





รูปแปลนอาคาร





- รูปแบบห้องชุด

ตามการออกแบบของบริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โครงการออร์จินส์ บางมด-พระราม 2 มี 2 ห้องนอน และ 1 ห้องนอน โดยมีลักษณะรูปแบบห้อง 3 แบบ ดังนี้

Superior Design 28 ตารางเมตร

1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 1 ห้องรับแขก 1 มุมบริการ (ซักผ้าและตากผ้า)

Super Deluxe Design รวม 2 ห้องของห้องขนาด 56 ตารางเมตร

2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องรับแขก 1 มุมบริการ (ซักผ้าและตากผ้า)

Deluxe Design ขนาด 33, 39, 44, 46.5 ตารางเมตร

1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 1 ห้องรับแขก 1 มุมบริการ (ซักผ้าและตากผ้า)



รูปแผนผังห้องชุด ขนาด 26.5 ตารางเมตร



รูปแผนผังห้องชุด ขนาด 28 ตารางเมตร





รูปแผนผังห้องชุด ขนาด 33.5 ตารางเมตร



รูปแผนผังห้องชุด ขนาด 44 ตารางเมตร





รูปแผนผังห้องชุดขนาด 46.5 ตารางเมตร



รูปแผนผังห้องชุดขนาด 56 ตารางเมตร





รูปห้องตัวอย่างที่โครงการ



- ลักษณะของผู้ซื้อห้องชุด
ลักษณะของผู้ซื้อห้องชุดแบ่งตามประเภทของห้องได้ดังนี้
- ผู้ซื้อห้องเพื่ออยู่อาศัยทั้ง 367 ห้องใน 19 ชั้น
- ผู้ซื้อห้องเพื่อจำหน่ายสินค้าและบริการ 4 ห้อง ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ทั้ง 4 ห้อง



สิ่งอำนวยความสะดวกและจุดเด่นของโครงการ

- มีวิวสวย บนคอนโดแบบอาคารสูง (High-rise) 19 ชั้น ไม่มีตึกสูงรอบข้าง
- สระว่ายน้ำกลางแจ้งแบบมาให้มองเป็นระนาบเดียวกับเส้นขอบฟ้า (Infinity Edge Swimming Pool)
- ห้องออกกำลังกายในฟิตเนสอยู่ในระนาบเดียวกับสวนของโครงการ (Horizon Fitness)
- มีโซนสำหรับเด็กและห้องสมุดในส่วนกลาง
- ความสูงจากพื้นถึงเพดานของทุกห้องมีความสูง 2.5 เมตร เพื่อความโปร่งของผู้อยู่อาศัย
- ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง พร้อมกล้องวงจรปิด และบัตรเข้าออก (Key Card)





รูปภาพโครงการ ณ เดือน สิงหาคม 2558





รูปภาพโครงการ ณ เดือน พฤศจิกายน 2558







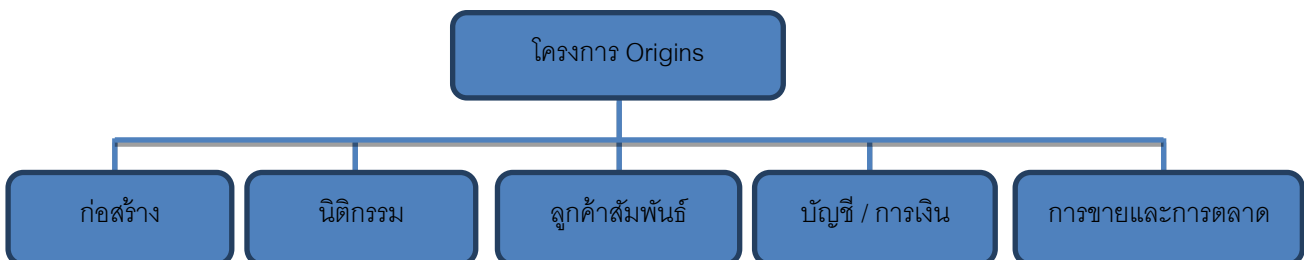
● ระยะเวลาในการดำเนินการ

บริษัทกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างและขายห้องชุดที่เหลือของโครงการอริจินส์ บางมด-พระราม 2 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น 6 เดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียด	ระยะเวลา (เดือน)	เดือน						
		ธ.ค. 58	ม.ค. 59	ก.พ. 59	มี.ค. 59	เม.ย. 59	พ.ค. 59	มิ.ย. 59
- ติดตามการประสานงานกับธนาคารในการขอสินเชื่อให้กับลูกค้าโครงการ	2+							
- ติดตามการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด	2							
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ	1							
- งานโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับยูนิตที่ขาย	4							
- งานการตลาดประชาสัมพันธ์ขายห้องชุดที่เหลือ	2							
- งานขายห้องชุดที่เหลือ	3							
- งานโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เหลือ	3							

- การบริหารโครงการ

ในการบริหารโครงการ บริษัทจะส่งพนักงานของบริษัท ไปบริหารโครงการร่วมกับพนักงานของ ORIN รวมเป็นจำนวน 8 คน ประกอบด้วย ฝ่ายดูแลติดตามงานก่อสร้าง ฝ่ายดูแลด้านงานนิติกรรม ฝ่ายงานลูกค้าสัมพันธ์ พนักงานบัญชี ฝ่ายงานด้านการขายและการตลาด โดยมีโครงสร้างการบริหารงานตามภาพด้านล่าง





หน่วยงาน	หน้าที่หลัก	ผู้รับผิดชอบสังกัด ORIN	ผู้รับผิดชอบสังกัด บริษัท
งานก่อสร้าง	1. ติดตามงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามกำหนด 2. แก้ไขส่วนชำรุด (Defect) ให้เป็นไปตามใบ ตรวจรับมอบห้องชุดจากลูกค้า	เจ้าหน้าที่ 1 ท่าน	ผู้บริหาร 1 ท่าน
งานนิติกรรม	1. ตรวจสอบเอกสารสิทธิที่ใช้ในการโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ลูกค้า (อ.6 และ อ.ช.2) 2. เตรียมจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด	เจ้าหน้าที่ 1 ท่าน	ผู้บริหาร 1 ท่าน
งานลูกค้าสัมพันธ์	1. ติดต่อกับธนาคารต่างๆ เพื่อให้เงินกู้กับลูกค้า 2. ติดต่อประสานงานลูกค้าในการยื่นขอู้ 3. ร่วมตรวจรับมอบห้องชุด		ผู้บริหาร 2 ท่าน
งานบัญชีและ การเงิน	1. ดูแลรายรับ-รายจ่ายโครงการ 2. ติดตามการโอนกรรมสิทธิ์และการชำระคืน เงินกู้	เจ้าหน้าที่ 1 ท่าน	
งานขายและ การตลาด	1. จัดทำแผนขายและการตลาดห้องชุดที่เหลือ 2. จัดทำการใช้งบประมาณการขายและ การตลาด	เจ้าหน้าที่ 1 ท่าน	ผู้บริหาร 2 ท่าน ซึ่งเป็นทีมเดียวกันกับงาน ด้านลูกค้าสัมพันธ์

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท

- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

โครงการอริจินส์ บางมด-พระราม 2 เป็นโครงการที่เข้าข่าย ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งโครงการจึงต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 จากเอกสาร ทส. 1009.5/1715 สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณาและในการประชุมครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557 คณะกรรมการผู้ชำนาญการมีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Origins ของ ORIN โดยให้ ORIN เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่เสนอไว้ในรายงาน



1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

บริษัทกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนจากการลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ ORIN และการลงทุนก่อสร้างโครงการเพื่อพัฒนาโครงการ Origins ส่วนที่เหลือ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการลงทุนใน ORIN	มูลค่าลงทุนโดยประมาณ (ล้านบาท)
เงินลงทุนในหุ้นสามัญของ ORIN	160.00
มูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้น	160.00

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

1.8 มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา

รายการลงทุนใน ORIN	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)
หุ้นสามัญของ ORIN	160.00
มูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้น	160.00

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

1.9 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

สำหรับการพิจารณาความเหมาะสมของราคายุติธรรมของกิจการนั้น พิจารณาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 รายที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการเจรจาต่อรองเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม ได้แก่

1. บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
มูลค่าโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จเท่ากับ 692.64 ล้านบาท
ภายใต้วิธีต้นทุน และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
2. บริษัท นวมินทร์แอฟไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
มูลค่าโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จเท่ากับ 692.64 ล้านบาท
ภายใต้วิธีประเมินรายได้ และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ต่อมาภายหลังจากการตรวจสอบสถานะทางการเงินของ ORIN โดย DIA ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 พบว่า ORIN มีข้อมูลทางการเงินบางประการเปลี่ยนแปลงไปจากข้อมูลเดิม โดยในรายงานดังกล่าว ได้ระบุมูลค่าคาดหวังจะได้รับประโยชน์และจะเกิดภาระหนี้สิน เป็นราคาสูงสุดและต่ำสุดของสินทรัพย์สุทธิ ระหว่าง 139.76 – 194.48 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทได้ทบทวนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและข้อมูลผลตอบแทนจากการลงทุนที่คาดว่าจะได้รับ จึงเป็นผลให้บริษัทเข้าเจรจาเปลี่ยนแปลงราคาในการเข้าทำรายการ ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 22/2558 เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงราคา ในการเข้าทำรายการ จากเดิม 195.00 ล้านบาท เป็น 160.00 ล้านบาท



1.10 แหล่งเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุนซื้อสามัญของบริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORIN) ทางบริษัทได้กำหนดแนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุน ดังนี้

แหล่งที่มาของเงินทุนโดยประมาณ (ล้านบาท)	แหล่งใช้ไปของเงินทุนโดยประมาณ (ล้านบาท)
1. เงินทุนของบริษัท ¹ 160.00	1. เงินลงทุนในหุ้นสามัญของ ORIN 160.00
รวมทั้งสิ้นประมาณ 160.00	รวมทั้งสิ้นประมาณ 160.00

ที่มา : มูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญและบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญา

หมายเหตุ : ¹ บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (“Rights Offering” หรือ “RO”) จำนวน 199,230,125 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3.00 บาท คิดเป็นเงิน 497,262,645.35 บาท (จำนวนสุทธิภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนครั้งนี้)

1.11 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- ทำให้บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลานานขึ้น โดยเป็นการขยายช่องทางและแหล่งรายได้เพิ่มเติม
- สร้างผลตอบแทนจากเงินสดในมือที่เกิดจากการระดมทุนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (“Rights Offering” หรือ “RO”) โดยไม่ต้องพึ่งพิงแหล่งเงินกู้

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเป็นโอกาสอันดีในการที่บริษัทจะขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นจากธุรกิจที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งบริษัทมีนโยบายที่จะมุ่งสู่การเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ การซื้อหุ้น ORIN จะทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้และกำไรในเวลาอันรวดเร็ว โดยทางบริษัทจะเข้าไปดำเนินงานด้านการบริหารการเงิน และการตลาดในกิจการนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงเชื่อมั่นว่า หากผลประกอบการของกิจการที่ได้มานี้ มีแนวโน้มที่ดีตามที่คาดการณ์ไว้ย่อมจะเป็นส่วนช่วยส่งเสริมผลประกอบการของบริษัทให้ดียิ่งขึ้น

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -



ส่วนที่ 2 : ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการทำรายการ

2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจหลักจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายเครื่องเล่นสันทนาการ ที่มีความนิยมลดลงอย่างต่อเนื่อง จากกระแสการวิวัฒนาการทางเทคโนโลยีของโลก มาสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจที่ดีกว่า อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี 2555 ที่บริษัทได้เริ่มมีการปรับกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจโดยเริ่มมีการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จนถึงปัจจุบันยังอยู่ในช่วงระหว่างการลงทุนและยังไม่มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้บริษัทยังไม่มีรายได้หลัก ทำให้ผู้บริหารแสวงหาแนวทางในการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนรวดเร็ว ดังนั้น จึงมีแนวคิดในการลงทุนโดยเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“กิจการ” หรือ “ORIN”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งกิจการดังกล่าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย 1 โครงการ จำนวนรวมทั้งสิ้น 371 หน่วย ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพัฒนา คือ โครงการออริจินส์ บางมด-พระราม 2 (“โครงการ Origins”) ที่มีการลงทุนพัฒนาโครงการมาตั้งแต่ช่วงปี 2556 จนปัจจุบันความคืบหน้างานก่อสร้างโครงการ Origins อยู่ที่ร้อยละ 80.00 ตามรายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ของ ORIN ที่จัดทำโดย บริษัท ดี ไอ เอ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด และตามรายงานความคืบหน้าโครงการจัดทำโดยวิศวกรผู้ควบคุมงาน ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2558 ซึ่งรับรองความคืบหน้ากว่าร้อยละ 90.00 พร้อมทั้งรับรองว่า โครงการจะก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมออกเอกสารสิทธิ (อ.ช.2) และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ภายในวันที่ 13 มกราคม 2559 ด้านความคืบหน้าในการขายทางผู้ขายหุ้น รับรองว่า ณ วันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 (วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น) ORIN มีลูกค้าได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทและวางเงินมัดจำตามสัญญาเป็นที่เรียบร้อยแล้วในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 88.00 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการ

จากข้อมูลดังกล่าวทำให้ผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทมีรายได้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งถือเป็นการลงทุนที่ให้ผลลัพธ์เร็วเมื่อเทียบกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่เริ่มต้น อีกทั้งยังเป็นการสร้างผลตอบแทนในระยะเวลาด้านสั้นให้กับบริษัท

2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- ทำให้มีรายได้และผลตอบแทนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาด้านสั้น โดยเป็นการขยายช่องทางและแหล่งรายได้เพิ่มเติม

การลงทุนในหุ้นสามัญของ ORIN ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียน ORIN มีผลทำให้ ORIN มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการ Origins ซึ่งมีความคืบหน้างานก่อสร้างและด้านความคืบหน้าในการขายตามที่ได้กล่าวไปแล้ว จะทำให้บริษัทจะสามารถรับรู้ผลประโยชน์ประกอบกิจการของ ORIN ในงบการเงินรวม โดยมีการคาดการณ์รายได้จากการขายทั้งหมดของโครงการ 619.40 ล้านบาท (โดยอ้างอิงจากสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และมูลค่าประมาณการสำหรับห้องชุดส่วนที่เหลือ) ในกรณีที่จัดจำหน่ายในราคาปัจจุบัน (ไม่รวมรายได้อื่นๆ) ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าว จะเกิดประโยชน์ต่อบริษัททำให้มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาด้านสั้น เป็นการขยายช่องทางและแหล่งรายได้เพิ่มเติม และเป็นโอกาสอันดีในการที่บริษัทจะขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นจากธุรกิจที่มีในปัจจุบัน ซึ่งบริษัทมีนโยบายที่จะมุ่งสู่การเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ หากผลประกอบของ ORIN มีแนวโน้มที่ดีตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้ย่อมจะเป็นส่วนช่วยส่งเสริมผลประโยชน์ประกอบกิจการของบริษัทให้ดียิ่งขึ้น



- สร้างผลตอบแทนจากเงินสดในมือที่เกิดจากการระดมทุนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม
("Rights Offering" หรือ "RO")

จากการที่บริษัทระดมทุนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ("Rights Offering" หรือ "RO") จำนวน 166.02 ล้านหุ้น รวมมูลค่าเงินที่ได้รับสุทธิ 497.26 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 172.55 ล้านบาท สำหรับเตรียมไว้ลงทุนในหุ้นสามัญของ ORIN จึงเป็นทางเลือกในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเป็นการขยายช่องทางและแหล่งรายได้เพิ่มเติมน่าจะเป็นโอกาสในการที่บริษัทจะขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นจากธุรกิจที่มีในปัจจุบัน ซึ่งบริษัทมีนโยบายที่จะมุ่งสู่การเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ หากผลประกอบของ ORIN มีแนวโน้มที่ดีตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้ จะทำให้บริษัทได้รับผลกำไรสุทธิจากโครงการ 46.08 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนจากการประมาณทางการเงิน ในส่วนที่ 3. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ)

2.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- เป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่ทางบริษัทยังมีความชำนาญและประสบการณ์ไม่มาก

จากที่บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจหลักจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายเครื่องเล่นสันทนาการมาสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทอาจยังมีความชำนาญและประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ไม่มากนัก อาจส่งผลให้การบริหารการก่อสร้างและการบริหารจัดการการขายคลาดเคลื่อนจากแผนการที่กำหนด ทำให้รายได้จากการขายทั้งหมดของโครงการไม่เป็นตามคาดการณ์ไว้ที่ 619.40 ล้านบาท (โดยอ้างอิงจากสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและมูลค่าประมาณการสำหรับห้องชุดส่วนที่เหลือ) ในกรณีที่จัดจำหน่ายในราคาปัจจุบัน (ไม่รวมรายได้อื่นๆ) และต้นทุนและค่าบริหารจัดการเกินกว่าที่ประมาณการไว้ 553.00 ล้านบาท

อนึ่ง ส่วนของต้นทุนและค่าบริหารจัดการ 553.00 ล้านบาท เป็นต้นทุนและค่าบริหารจัดการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จสมบูรณ์ โดยจะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ให้ครบถ้วน

- 1) ดำเนินงานก่อสร้างโครงการ Origins แล้วเสร็จสมบูรณ์ครบถ้วน ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารรายละเอียดการก่อสร้าง
- 2) ดำเนินการจดทะเบียนโครงการ Origins เป็นอาคารชุด ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กฎหมาย และได้รับเอกสารจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ อ.ช.1 อ.ช. 2 และ อ.ช.3 ให้เป็นที่เรียบร้อย
- 3) ตัวแทนรับมอบอาคารที่แต่งตั้งโดยบริษัทได้เข้าตรวจสอบโครงการ Origins และลงนามในเอกสารยืนยันการตรวจรับมอบอาคารโครงการ Origins ได้ภายในกำหนดเวลา

จากข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ผู้จะขายหุ้นตกลงจะรับผิดชอบในกรณีที่ต้นทุนและค่าบริหารจัดการในการพัฒนาโครงการ Origins แล้วเสร็จสมบูรณ์ในส่วนที่เกินจาก 553.00 ล้านบาท โดยกำหนดเวลาแล้วเสร็จโครงการภายในวันที่ 15 มกราคม 2559 ซึ่งมีรายละเอียดของต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและบริหารโครงการรวมตามตารางดังนี้



(หน่วย: ล้านบาท)

รายละเอียดการลงทุน	งบลงทุนรวม	จำนวนเงินที่ลงทุนแล้ว ณ 31 ส.ค. 2558	รายละเอียดการลงทุนระหว่าง 1 ก.ย. - 30 พ.ย. 58 ^{1/}	ส่วนที่เหลือที่ต้องลงทุนเพิ่ม จนโครงการแล้วเสร็จ
ค่าที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ	104.50	104.50	-	-
ค่าก่อสร้าง และงานเกี่ยวข้อง	368.50	246.61	78.48	43.31
ค่าลิขสิทธิ์โดยสารพร้อมติดตั้ง	6.22	1.17	2.24	2.81
ค่าเฟอร์นิเจอร์	17.28	6.05	-	11.23
ค่าเครื่องปรับอากาศและค่าติดตั้ง	5.27	4.82	-	0.45
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	16.57	16.57	-	-
ต้นทุนดอกเบี้ยจ่าย	20.03	14.33	4.24	1.46
รวมต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	538.37	394.05	84.96	59.36
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	14.63	10.69	0.78	3.16
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและบริหารโครงการ	553.00	404.74	85.74	62.52

หมายเหตุ: รายละเอียดการลงทุนระหว่าง 1 กันยายน - 30 พฤศจิกายน 2558 เป็นข้อมูลสรุปรายละเอียดการลงทุนได้รับจากทางบริษัท โดยยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

- บริษัทมีภาระที่จะต้องจัดหางบการเงินรวม โดยนำงบการเงินของ ORIN เข้ามารวมด้วย (Consolidated) เนื่องจาก ORIN มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 65.35 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 1.79 ล้านบาท รายการส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 6.48 ล้านบาท รายการส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว 49.37 ล้านบาท และอื่นๆ 7.71 ล้านบาท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.09 เท่า ภายหลังจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ ORIN ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียน ORIN มีผลทำให้ ORIN มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดหางบการเงินรวม(Consolidated) ซึ่งมีการรวมรายการทางบัญชีทำให้งบการเงินรวมของบริษัทมีรายการหนี้สินและดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จากรายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ของ ORIN ที่จัดทำโดย DIA ระบุว่า ORIN มีหนี้สินส่วนใหญ่เป็นรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 265.80 ล้านบาท ทำให้ภายหลังจากทำรายการบริษัทจะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากหนี้สินและดอกเบี้ยดังกล่าว จะถูกชำระจากกระแสเงินสดของ ORIN

2.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ

2.3.1 ข้อดีของการไม่ทำรายการ

- ไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนในการลงทุน

ถึงแม้ว่าการพัฒนาโครงการ Origins จะมีความคืบหน้าในการพัฒนาโครงการและความคืบหน้าในการขายตามที่กล่าวไปแล้วในหัวข้อวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการก็ตาม บริษัทก็ยังมีขั้นตอนการดำเนินการเอกสารทางราชการซึ่งต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ รวมทั้งการบริหารจัดการให้การตรวจรับห้องชุดและการ



โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จองซื้อที่อาจตลาดเคลื่อนจากแผนการที่กำหนดและจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของ ORIN ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้ ดังนั้น การที่บริษัทไม่เข้าทำรายการดังกล่าว จะทำให้บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนดังกล่าวที่อาจทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

- สามารถนำเงินสดในมือที่ได้รับจากการระดมทุนไปใช้ในการลงทุนธุรกิจอื่น

กรณีที่บริษัทไม่ได้ลงทุนในหุ้นสามัญ ORIN บริษัทสามารถนำเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการลงทุนในโครงการต่างๆของบริษัทเพื่อสร้างความแข็งแกร่งและขยายธุรกิจที่มีอยู่ในปัจจุบันของบริษัท ซึ่งช่วยเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจให้กับบริษัท หรือเลือกพิจารณาการลงทุนในโครงการอื่นๆ ทั้งที่อยู่ในแผนงานหรือโครงการที่น่าสนใจอื่นๆ ที่บริษัทมีโอกาสเข้าไปศึกษาธุรกิจในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การที่จะใช้เงินสดที่มีอยู่ไปลงทุนในธุรกิจอื่นยังคงต้องใช้ระยะเวลาในการพิจารณาลงทุนซึ่งอาจจะไม่สามารถเกิดขึ้นในระยะเวลาอันสั้น หรือถ้าจะนำไปลงทุนในผลิตภัณฑ์เงินฝากของสถาบันการเงินก็จะได้ผลตอบแทนที่ค่อนข้างต่ำ

- บริษัทไม่มีภาระที่จะต้องจัดทำงบการเงินรวม โดยนำงบการเงินของ ORIN เข้ามารวมด้วย (Consolidated) เนื่องจาก ORIN มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

การลงทุนในหุ้นสามัญของ ORIN ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียน ORIN มีผลทำให้ ORIN มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงินรวม (Consolidated) ซึ่งมีการรวมรายการทางบัญชีทำให้งบการเงินรวมของบริษัทมีรายการหนี้สินและดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นในงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งจากรายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ของ ORIN ที่จัดทำโดย DIA ทาง ORIN มีหนี้สินส่วนใหญ่เป็นรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 265.80 ล้านบาท ดังนั้น หากบริษัทไม่เข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทจะไม่มีภาระที่จะต้องจัดทำงบการเงินรวม โดยนำงบการเงินของ ORIN เข้ามารวมด้วย (Consolidated)

2.3.2 ข้อดีของการไม่ทำรายการ

- เสียโอกาสในการลงทุนในธุรกิจใหม่

การลงทุนในหุ้นสามัญของ ORIN ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียน ORIN มีผลทำให้ ORIN มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งมีรายละเอียดตามความคืบหน้าในการพัฒนาโครงการและความคืบหน้าในการขายตามที่กล่าวไปแล้วในหัวข้อวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ หากบริษัทไม่เข้าทำรายการดังกล่าว อาจเสียโอกาสที่จะทำให้บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาอันสั้น อันเป็นการขยายช่องทางและแหล่งรายได้เพิ่มเติมและ เป็นโอกาสอันดีในการที่บริษัทจะขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นจากธุรกิจที่มีในปัจจุบัน ซึ่งบริษัทมีนโยบายที่จะมุ่งสู่การเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีโอกาสในการศึกษาการลงทุนในธุรกิจอื่น ซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาในการพิจารณาลงทุนทำให้ไม่สามารถเกิดขึ้นในระยะเวลาอันสั้น



- เสียโอกาสสร้างผลตอบแทนจากเงินสดในมือที่เกิดจากการระดมทุนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (“Rights Offering” หรือ “RO”)

หากบริษัทไม่เข้าทำรายการดังกล่าว จะส่งให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 172.55 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งจากการระดมทุนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (“Rights Offering” หรือ “RO”) จำนวน 166.02 ล้านหุ้น รวมมูลค่าเงินที่ได้รับสุทธิ 497.26 ล้านบาท ไม่ได้ถูกนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการขยายช่องทางและแหล่งรายได้เพิ่มเติม เป็นโอกาสอันดีในการที่บริษัทจะขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นจากธุรกิจที่มีในปัจจุบัน อีกทั้ง การถือครองเงินสดโดยไม่ได้นำไปลงทุนที่สร้างผลตอบแทนที่เหมาะสม อาจทำให้บริษัทมีต้นทุนค่าเสียโอกาสจากการไม่เข้าทำรายการดังกล่าว ที่มีโอกาสจะนำเงินลงทุนไปใช้ประโยชน์สร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทได้

- อาจมีปัญหาในการเรียกคืนเงินชำระงวดที่ 1 จำนวน 117.00 ล้านบาท

ตามข้อตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กำหนดให้บริษัทชำระเงินงวดที่ 1 จำนวน 117.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของราคาซื้อขายเดิมที่ 195.00 ล้านบาท ให้กับนายสรวิศ วัฒนะสมจิตรภายใน 3 วัน นับจากวันที่ของสัญญา ดังนั้น จึงได้ชำระเงินงวดที่ 1 ตามจำนวนดังกล่าวไปเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2558 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 ผู้จะขายหุ้น จําหน่ายหุ้นที่จะขายให้แก่บริษัทเพื่อเป็นประกันจำนวน 90,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของจำนวนหุ้น ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ ตามข้อตกลงในสัญญา จะซื้อจะขายหุ้นกำหนดให้ผู้จะขายจะต้องคืนเงินที่บริษัทได้ชำระไปแล้วตามจำนวนที่กล่าวให้กับบริษัท โดยไม่มีดอกเบี้ย ซึ่งเห็นว่าจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่อาจมีปัญหาในการเรียกคืนเงินที่ชำระไปแล้วในงวดที่ 1 แม้ว่าจะมีการจําหน่ายหุ้นไว้เป็นประกันก็ตาม หากมีปัญหาในการชำระเงินคืนจนเป็นเหตุให้มีการบังคับจําหน่ายด้วยการขายทอดตลาดหุ้นที่จําหน่ายไว้จำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท คิดเป็นมูลค่าตามราคาที่ตราไว้ 90.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นเพียงร้อยละ 76.92 ของเงินงวดที่ 1 ที่ได้ชำระไปแล้วจำนวน 117.00 ล้านบาท คงจะหาผู้ซื้อหุ้นที่ให้ราคาเท่ากับ หรือ สูงกว่าที่บริษัทชำระไปได้ยาก เนื่องจากหุ้นของ ORIN เป็นหุ้นบริษัทจํากัดที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้อาจไม่มีสภาพคล่องในการซื้อขาย อีกทั้งหากจําต้องบังคับขายหุ้นที่จําหน่ายไว้เป็นหลักประกัน อาจได้ราคาประมูลที่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ชำระตามงวดที่ 1 ไปแล้ว

2.4 ความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

2.4.1 ผลประกอบการของ ORIN ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้

การลงทุนในหุ้นสามัญของ ORIN ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียน ORIN มีผลทำให้ ORIN มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการ Origins ซึ่งมีความคืบหน้างานก่อสร้างและด้านความคืบหน้าในการขายตามที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้นในหัวข้อวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ในการขายทันทีเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า แต่ด้วยสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีภาวะชะลอตัว ทำให้สถาบันการเงินมีนโยบายการปล่อยสินเชื่อที่ระมัดระวังและเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ลูกค้าบางรายที่จองซื้ออาจไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน อีกทั้งกรณีของลูกค้าใหม่อาจมีการพิจารณาตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ยากขึ้น จึงอาจส่งผลให้การขายอาคารชุดส่วนที่เหลือและการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดไม่เป็นไปตามคาดการณ์ อีกทั้งในด้านการจัดการให้การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์อาจประสบปัญหาหากการก่อสร้าง



ล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนดเวลาหรือขั้นตอนการดำเนินการเอกสารทางราชการล่าช้ากว่าที่กำหนด รวมทั้งปัญหาในขั้นตอนการตรวจรับห้องชุดและการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จองซื้อ อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบการของ ORIN ไม่เป็นไปตามที่บริษัทกำหนดไว้ ทำให้รายได้จากการขายทั้งหมดของโครงการไม่เป็นตามคาดการณ์ไว้ที่ 619.40 ล้านบาท (โดยอ้างอิงจากสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และมูลค่าประมาณการสำหรับห้องชุดส่วนที่เหลือ) ในกรณีที่จัดจำหน่ายในราคาปัจจุบัน (ไม่รวมรายได้อื่นๆ) และจะทำให้ต้นทุนและค่าบริหารจัดการเกินกว่าที่ประมาณการไว้ที่ 553.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนและค่าบริหารจัดการจนโครงการแล้วเสร็จสมบูรณ์ พร้อมทั้งจดทะเบียนและได้รับการออกเอกสารโครงการ Origins เป็นอาคารชุด (อ.ช.1) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) และเอกสารการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.3) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมถึงตัวแทนรับมอบอาคารที่แต่งตั้งโดยบริษัทได้เข้าตรวจสอบโครงการ Origins และลงนามในเอกสารยืนยันการตรวจรับมอบอาคารโครงการ Origins แล้ว

จากข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ผู้จะขายหุ้นตกลงจะรับผิดชอบในกรณีที่ต้นทุนและค่าบริหารจัดการในการพัฒนาโครงการ Origins แล้วเสร็จสมบูรณ์ในส่วนที่เกินจาก 553.00 ล้านบาท (รายละเอียดของต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและบริหารโครงการตามที่แสดงไว้ในข้อต่อของการเข้าทำรายการ) ซึ่งได้กำหนดวันแล้วเสร็จโครงการภายในวันที่ 15 มกราคม 2559

2.4.2 การก่อสร้างล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนดเวลารวมทั้งขั้นตอนการดำเนินการเอกสารทางราชการล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จองซื้อได้ตามกำหนด

ความคืบหน้างานก่อสร้างโครงการ Origins อยู่ที่ยุติร้อยละ 80.00 ตามรายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ที่จัดทำโดย DIA และตามรายงานความคืบหน้าโครงการจัดทำโดยวิศวกรผู้ควบคุมงาน ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2558 ซึ่งรับรองความคืบหน้าการก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 90.00 พร้อมทั้งรับรองว่า โครงการจะก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมออกเอกสารสิทธิ์ (อ.ช.2) และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ภายในวันที่ 13 มกราคม 2559 ทั้งนี้ ในการเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์ ตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นและบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น สำหรับการเข้าทำรายการครั้งนี้ ผู้จะขายจะต้องดำเนินการให้การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จสมบูรณ์ และพร้อมสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าก่อน หรือ ภายในวันที่ 15 มกราคม 2559

จากสรุปผลการจองซื้อห้องชุด ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2558 ORIN มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดกับผู้จองซื้อจำนวน 331 สัญญา มูลค่าตามสัญญาจำนวน 546.52 ล้านบาท ได้รับเงินล่วงหน้าค่าจองซื้อแล้วจำนวน 52.49 ล้านบาท โดยมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ในกรณีที่เกินกำหนดเวลาดังกล่าวเนื่องจากความล่าช้าของโครงการ ตามข้อตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ผู้จองซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและทาง ORIN จะต้องคืนเงินรับล่วงหน้าค่าจองซื้อที่ได้รับแล้วทั้งหมดคืนพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปีและมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายได้

2.4.3 การที่ ORIN ไม่ได้เรียกเก็บเงินประกันผลงานก่อสร้างจากผู้รับเหมา

ตามสัญญาจ้างเหมางานก่อสร้างโครงการ Origins บริษัทจะต้องหักเงินประกันผลงานจำนวนร้อยละ 5.00 (ก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าตามสัญญา โดยหักจากเงินเบิกทุกๆ งวดงาน โดยมีระยะเวลาประกันผลงาน 365 วัน นับแต่วันตรวจรับมอบงานงวดสุดท้าย ปรากฏว่า ORIN ได้หักเงินประกันงวดงานการก่อสร้างไว้เพียง 1.62 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.56 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการทั้งหมด(ยกเว้นค่าที่ดิน)มูลค่า 289.55 ล้านบาท ส่วนที่ไม่ได้หักเงินก็ไม่มีหนังสือค้ำประกันของอาคารให้ไว้ ปรากฏตามรายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ของ ORIN ที่จัดทำ



โดย DIA ดังนั้น หากภายหลังทาง ORIN ได้ตรวจรับมอบงานโครงการ Origins จากผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อาคารเกิดชำรุดบกพร่อง รวมถึงกรณีโครงการ Origins ถูกเรียก้องจากผู้จองซื้อห้องชุดให้แก่ไข่มอแซมในช่วงระยะเวลา ประกัน ทาง ORIN อาจไม่สามารถเรียก้องให้ทางผู้รับเหมาก่อสร้างเข้ามาเก็บงานและแก้ไขส่วนชำรุดบกพร่อง เนื่องจาก ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นบริษัทขนาดเล็กมีทุนจดทะเบียนเพียง 1.00 ล้านบาทเท่านั้น ซึ่งจะส่งผลให้ทาง ORIN ต้องรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ได้รับแจ้งจากผู้บริหารของบริษัทว่าบริษัทได้ดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงในเรื่อง ดังกล่าว โดยบริษัทจะว่าจ้างบริษัทภายนอกที่ให้บริการด้านบริหารการก่อสร้าง (Construction Management) ดำเนินการ ตรวจสอบความสมบูรณ์ของอาคาร หากพบว่า งานส่วนใดส่วนหนึ่งของกรก่อสร้างมีปัญหาชำรุดบกพร่อง ก็จะแจ้งให้ผู้บริหาร เดิมของ ORIN ติดต่อผู้รับเหมาก่อสร้างจัดการแก้ไขอาคารให้เรียบร้อยเสียก่อน เมื่อแก้ไขเสร็จเรียบร้อยแล้ว บริษัทจึงจะลง นามในเอกสารยืนยันตรวจรับมอบอาคารและชำระเงินค่างวดสุดท้าย นอกจากนี้ ORIN ก็ยังมีเงินประกันผลงานที่ได้หัก ไว้จากผู้รับเหมาก่อสร้างก่อนหน้านี้จำนวน 1.62 ล้านบาท หากภายหลังเกิดการชำรุดบกพร่องของอาคารหลังตรวจรับมอบ งานแล้ว ถ้าผู้รับเหมาก่อสร้างไม่มาแก้ไขซ่อมแซม ORIN ก็สามารถใช้จ่ายเงินส่วนนี้เป็นค่าแก้ไขซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องได้ ด้วยแนวทางดังกล่าวจึงช่วยลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ลง

2.4.4 ผู้จะขายหุ้นไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญา

ตามรายละเอียดในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นและเอกสารที่เกี่ยวข้อง ผู้จะขายหุ้นได้ให้ข้อตกลงซึ่งมีภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในส่วนที่มีนัยสำคัญ ดังนี้

- เว้นแต่บริษัทจะตกลงผ่อนหรือขยายกำหนดระยะเวลาใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้จะขาย ผู้จะขายให้ คำรับรองแก่ผู้จะซื้อว่าผู้จะขายในฐานะผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัทจะควบคุมและดำเนินการ ให้การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จสมบูรณ์ทั้งหมดพร้อมสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าของ โครงการก่อนหรือภายในวันที่ 15 มกราคม 2559
- ผู้จะขายให้คำรับรองแก่ผู้จะซื้อว่าต้นทุนและค่าบริหารจัดการทั้งหมดที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท (โครงการ Origins) ให้เสร็จสมบูรณ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของบริษัท ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าสอบบัญชีประจำรอบปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จะเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 553.00 ล้านบาท โดยในกรณีที่ปรากฏว่า ต้นทุนและค่าบริหารจัดการของบริษัททั้งหมดที่เกิดขึ้นจริงภายหลังจากที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ สมบูรณ์ทั้งหมดเป็นจำนวนเงินเกินกว่าจำนวนตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบโดยชำระ เงินสดเขยคืนให้แก่ผู้จะซื้อเท่ากับจำนวนต้นทุนและค่าบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ เกินกว่าจำนวนดังกล่าวภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้จะซื้อแจ้งรายละเอียดเป็นหนังสือให้แก่ผู้จะขาย ทราบ ผู้จะขายให้คำรับรองแก่ผู้จะซื้อต่อไปว่า นับจากวันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นจนถึง วันที่มีการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ผู้จะขายจะไม่ก่อภาระหนี้สินหรือดำเนินการ บริหารจัดการกิจการใดๆ ของบริษัทหรือนำทรัพย์สินหรือเงินสดของบริษัทไปใช้ในประการที่อาจจะส่งผล ให้บริษัทหรือผู้จะซื้อต้องรับภาระเพิ่มเติมหรืออาจได้รับความเสียหายจากการที่ต้องรับผิดชอบต้นทุนและ ค่าบริหารจัดการของบริษัทเพิ่มขึ้นตามเงื่อนไขและคำรับรองตามที่ระบุไว้



ซึ่งหลังจากมีการเข้าทำรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่ผู้จะขายหุ้น ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาข้อตกลงต่างๆ ที่กล่าว

2.4.5 ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

การลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ ORIN มีผลทำให้ ORIN มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทำให้บริษัทมีภาระรับผิดชอบภาระหนี้และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของ ORIN ซึ่งจากรายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ของ ORIN ที่จัดทำโดย DIA ทาง ORIN มีรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 265.80 ล้านบาท ตามอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดในเงื่อนไขสัญญา ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ที่มีทิศทางปรับตัวตามอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ประกาศจากคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) โดยเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี เพื่อดูแลความเสี่ยงท่ามกลางการคาดการณ์เกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน กล่าวคือ สถาบันการเงินต่างๆ อาจประกาศเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้ ดังนั้น บริษัทจึงอาจได้รับความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท และผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ตามสัญญาเงินกู้ยืมที่ทาง ORIN ทำกับสถาบันการเงิน มีข้อตกลงการชำระคืนหนี้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของราคาซื้อขายอาคารชุดแต่ละหน่วยที่ทำกรไอน หรือไม่น้อยกว่า 40,000 บาทต่อตารางเมตร การที่โครงการจะแล้วเสร็จและสามารถโอนขายห้องชุดได้ในเดือนมกราคม 2559 อีกทั้งมีผู้จองซื้อกว่าร้อยละ 89.22 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ 9,995.50 ตารางเมตร ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถชำระหนี้คืนธนาคารได้หมดในระยะเวลาอันสั้น ส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงนโยบายอัตราดอกเบี้ยมีโอกาสที่จะไม่เกิดผลกระทบหรือถ้าเกิดก็จะน้อยมาก กอปรกับในรายงานการประชุมเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2558 ที่ผ่านมา ระบุในตอนหนึ่งว่า " กรรมการส่วนใหญ่เห็นว่า ในขณะนี้การปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มเติม จะมีผลบวกต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจค่อนข้างจำกัด และอาจไปเพิ่มความเสี่ยงต่อเสถียรภาพตลาดการเงินในระยะสั้น" ทำให้มีความเป็นไปได้สูงที่กนง.ซึ่งจะมีการประชุมวันที่ 16 ธันวาคม 2558 จะมีมติคงอัตราดอกเบี้ยไว้ที่ระดับร้อยละ 1.50 เพื่อรอผลการประชุมของธนาคารกลางสหรัฐหรือเฟด (Fed) ที่จะมีการประชุมกันในวันที่ 15-16 ธันวาคม 2558 ซึ่งอาจมีผลต่อทิศทางอัตราดอกเบี้ยของไทยในปีหน้า



3. ความสมเหตุสมผลของราคาและความเหมาะสมของเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ

1. ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าทำรายการ

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการ สำหรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของโครงการคอนโดมิเนียม ออริจินส์ บางมด-พระราม 2 ผ่านการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ORIN”) จากผู้ขายของ ORIN ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ที่ปรึกษาการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่ากิจการของ ORIN ที่เหมาะสมด้วยการใช้วิธีประเมินมูลค่าหลายวิธี ในการประเมินราคายุติธรรมของผู้เสนอขาย รวมทั้งได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อดีและข้อเสียของวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละวิธี เพื่อประกอบการประเมินด้วยวิธีการ ดังนี้

1. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)
 2. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)
 3. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
 4. วิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาของบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน (Market Multiples Approach)
- 4.1 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

ในการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระครั้งนี้ เนื่องจาก ORIN เป็นบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์จึงไม่ได้มีหน้าที่ในการจัดทำงบการเงินรายไตรมาส รวมถึงอาจไม่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะมากนัก ประกอบกับ ORIN เป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพียงโครงการเดียว คือ โครงการ ออริจินส์ บางมด-พระราม 2 (“โครงการ Origins”) ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ โดยโครงการยังไม่แล้วเสร็จ จึงยังไม่มีรายได้และกำไรจากการดำเนินงาน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาคำสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเท่านั้น โดยที่ปรึกษาการเงินอิสระได้พิจารณาใช้วิธีทางการเงินในการประเมินมูลค่า ดังนี้

วิธีประเมินมูลค่ากิจการ	วิธีที่จัดทำ	ข้อจำกัดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	✓	-
2. วิธีมูลค่ากิจการตามบัญชี (Book Value Approach)	✓	เนื่องจาก ORIN เป็นบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จึงไม่มีการจัดทำงบการเงินรายไตรมาสฉบับสอบทาน แต่ทั้งนี้ในการเข้าทำรายการ บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท ดี ไอ เอ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด จัดทำรายงานตรวจสอบพิเศษ (Accounting Due Diligence) ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558
3. วิธีปรับปรุงมูลค่ากิจการตามบัญชี (Adjusted Book Valued Approach)	✓	เนื่องจาก ORIN เป็นบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จึงไม่มีการจัดทำงบการเงินรายไตรมาสฉบับสอบทาน แต่ทั้งนี้ในการเข้าทำรายการ บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท ดี ไอ เอ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด จัดทำรายงานตรวจสอบพิเศษ (Accounting Due Diligence) ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558



วิธีประเมินมูลค่ากิจการ	วิธีที่จัดทำ	ข้อจำกัดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value: P/BV)	✓	เนื่องจาก ORIN เป็นบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จึงไม่มีการจัดทำงบการเงินรายไตรมาสฉบับสอบทาน แต่ทั้งนี้ในการเข้าทำรายการ บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท ดี ไอ เอ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด จัดทำรายงานตรวจสอบพิเศษ (Accounting Due Diligence) ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558
5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (Price to Earnings Ratio: P/E)	✗	เนื่องจาก ORIN เป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพียงโครงการเดียว คือ โครงการ ออริจินส์ บางมด-พระราม 2 (“โครงการ Origins”) ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ โดยโครงการยังไม่แล้วเสร็จ จึงยังไม่สามารถมีรายได้และกำไรจากการดำเนินงาน ดังนั้น ที่ปรึกษาการเงินอิสระจึงไม่สามารถประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ได้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาอยู่บนพื้นฐานของข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูล ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการจัดทำการประเมินมูลค่าของกิจการแต่ละวิธีดังที่แสดงไว้ในตารางข้างต้น

คำอธิบายข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน

1. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ ORIN ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ Origins เพียงโครงการเดียวเท่านั้น โดยระยะเวลาในการจัดทำประมาณการเท่ากับ 6 เดือน ตั้งแต่เดือนมกราคม - เดือนมิถุนายน ปี 2559 โดยสามารถสรุปข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการ ดังนี้

1.1 สมมติฐานรายได้

รายได้จากประมาณการทางการเงินของ ORIN ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ รายได้จากการขาย และรายได้อื่น

1) รายได้จากการขาย

ประมาณการรายได้จากการขายของ ORIN มาจากรายได้จากการขายห้องชุดภายใต้โครงการอาคารชุด Origins ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยสูง 19 ชั้น มีจำนวนห้องทั้งหมด 371 หน่วย คิดเป็นพื้นที่สำหรับจำหน่ายเท่ากับ 11,125.00 ตารางเมตร มีมูลค่าโครงการเมื่อจำหน่ายทั้งสิ้นประมาณ 619.40 ล้านบาท (โดยอ้างอิงจากสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และมูลค่าประมาณการสำหรับห้องชุดส่วนที่เหลือ) หรือคิดเป็นราคาต่อตารางเมตรเฉลี่ยเท่ากับ 55,626 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมูลค่าโครงการเมื่อจำหน่ายจะไม่ตรงกับข้อมูลจากผู้ประเมินราคาทั้ง 2 ราย เนื่องจาก ในช่วงเปิดตัวของโครงการ Origins ได้มีการจัดรายการส่งเสริมการขายด้วยการลดราคาให้กับผู้จองห้องชุดจากราคาที่ตั้งไว้ (รายละเอียดเพิ่มเติม หน้า 62)

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ORIN ได้จำหน่ายห้องชุดให้แก่ลูกค้า ซึ่งดำเนินการจัดทำสัญญาจองห้องชุดแล้วจำนวน 330 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 88.95 ของจำนวนห้องทั้งหมด คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 9,949.00 ตารางเมตร ต่อมา ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 โครงการมียอดจองห้องเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 331 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 89.22 ของจำนวนห้องทั้งหมด คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 9,995.50 ตารางเมตร และเหลือจำนวนห้องชุดที่อยู่



ระหว่างจำหน่ายเท่ากับ 40 หน่วย คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 1,129.50 ตารางเมตร ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้า และเริ่มรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 – เดือนมิถุนายน 2559

เนื่องจากห้องชุดแต่ละหน่วยนั้น มีพื้นที่และราคาต่อหน่วยที่แตกต่างกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาใช้พื้นที่เฉลี่ย และราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของห้องชุด นำมาใช้ในการคำนวณรายได้จากการขายห้องชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	ห้องชุดที่อยู่ระหว่างจำหน่าย
จำนวนห้องชุด (หน่วย)	331	40
พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	9,995.50	1,129.50
พื้นที่เฉลี่ยต่อห้องชุด (ตารางเมตรต่อห้องชุด)	30.20	28.24
ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาทต่อตารางเมตร)	54,676	64,494

หมายเหตุ : สาเหตุที่ราคาห้องชุดที่ขายไปแล้วและห้องชุดที่อยู่ระหว่างการขายมีราคาแตกต่างกัน เนื่องจาก ในช่วงเปิดตัวโครงการ Origins ได้จัดรายการส่งเสริมการขายด้วยการลดราคาจำหน่ายห้องชุด ส่งผลให้ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วมีผลแตกต่างกับราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของห้องชุดที่อยู่ระหว่างจำหน่าย

ทั้งนี้ รายได้จากการขายของ ORIN ประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือ

- รายได้ในส่วนของเงินดาวน์ เป็นรายได้ที่ประกอบด้วย เงินจอง เงินทำสัญญาและเงินดาวน์ของลูกค้า ซึ่งลูกค้าได้ทำการชำระให้แก่ ORIN เพื่อจองห้องชุดดังกล่าว โดย ORIN ได้รับเงินในส่วนนี้แล้ว แต่บันทึกเป็นรายการเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และจะรับรู้รายได้ในส่วนนี้เมื่อมีการโอนปลอดจำนองห้องชุดในโครงการ
- รายได้จากการขาย-สุทธิจากส่วนของเงินดาวน์ เป็นรายได้ที่สุทธิจากส่วนของเงินดาวน์ ซึ่งเป็นเงินที่ ORIN จะได้รับชำระ ณ วันโอนห้องชุดให้แก่ลูกค้า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและฝ่ายบริหารของบริษัท คาดการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่ได้ทำสัญญาแล้วจำนวน 331 หน่วย และการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในส่วนที่เหลือจำนวน 40 หน่วย โดยทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 – เดือนมิถุนายน 2559 โดยมีรายละเอียด ดังนี้



	ปี 2559					
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
จำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ (หน่วย)						
ห้องชุดที่มีการทำสัญญาแล้ว 331 หน่วย (ณ 30 พ.ย. 58)	50	100	115	66	-	-
ห้องชุดที่อยู่ระหว่างจำหน่าย 40 หน่วย	-	-	-	25	10	5
รวมจำนวนห้องชุด	50	100	115	91	10	5
พื้นที่ที่โอนกรรมสิทธิ์ (ตารางเมตร)						
ห้องชุดที่มีการทำสัญญาแล้ว 331 หน่วย (ณ 30 พ.ย. 58)	1,509.89	3,019.79	3,472.76	1,993.06	-	-
ห้องชุดที่อยู่ระหว่างจำหน่าย 40 หน่วย	-	-	-	705.94	282.38	141.19
รวมพื้นที่	1,509.89	3,019.79	3,472.76	2,699.00	282.38	141.19
รายได้จากการขาย (ล้านบาท)						
รายได้จากการขาย – สุทธิจากส่วนของเงินดาวน์	74.11	148.22	170.46	143.35	18.21	9.11
รายได้ในส่วนส่วนของเงินดาวน์	8.45	16.89	19.42	11.15	-	-
รวมรายได้	82.56	165.11	189.88	154.50	18.21	9.11

2) รายได้อื่น

ประมาณการรายได้อื่นของ ORIN มาจากรายได้จากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด – ลูกค้ายกเลิกสัญญา ซึ่งเป็นเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินดาวน์ของลูกค้ายกเลิกการจองรวมทั้งทำผิดสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งทางบริษัทจะไม่คืนเงินดังกล่าว โดย ORIN จะรับรู้รายได้จากส่วนของเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด – ลูกค้ายกเลิกสัญญา เมื่อเริ่มการโอนปลอดจำนองห้องชุดในโครงการ เพื่อโอนขายให้แก่ผู้ซื้อ โดยจะรับรู้ในเดือนมกราคม 2559 เมื่อเริ่มการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ

สรุปประมาณการรายได้จากการขายห้องชุดและรายได้อื่น ได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2559					
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
รายได้จากการขาย						
รายได้จากการขาย – สุทธิจากส่วนของเงินดาวน์	74.11	148.22	170.46	143.35	18.21	9.11
รายได้ในส่วนส่วนของเงินดาวน์	8.45	16.89	19.42	11.15	-	-
รายได้อื่น : รายได้จากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด – ลูกค้ายกเลิกสัญญา	4.07	-	-	-	-	-
รวมรายได้	86.63	165.11	189.88	154.50	18.21	9.11



1.2 สมมติฐานต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

• ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์

ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ฉบับวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งจัดทำระหว่าง บริษัทในฐานะ “ผู้จะซื้อ” และนายสรวุฒิ มานะสมจิตร ผู้ถือหุ้นของ ORIN ในฐานะ “ผู้จะขาย” ได้มีการให้คำ รับรองต้นทุนของโครงการในข้อ 4.10 ซึ่งมีเนื้อความที่มีใจความสำคัญว่า ผู้จะขายให้คำรับรองว่าต้นทุนและ ค่าบริหารจัดการทั้งหมดที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ Origins ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ในการดำเนินงานรวมแล้ว จะเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 553.00 ล้านบาท โดยที่เมื่อหักรายการค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวกับการดำเนินการต่างๆ ออกแล้ว จะได้รายการต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 538.37 ล้าน บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้กำหนดสมมติฐานร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในการประมาณการต้นทุน โครงการอสังหาริมทรัพย์บนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยกำหนดให้ต้นทุนและ ค่าใช้จ่ายที่ทางผู้จะขาย ORIN ที่ 553.00 ล้านบาท แต่ทั้งนี้มีการแบ่งรายละเอียดเป็นต้นทุนประมาณ 538.37 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการประมาณ 15.00 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระได้พิจารณาจากรายงานตรวจสอบพิเศษโดย DIA ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ซึ่งมีต้นทุนในการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 394.05 ล้านบาท ที่ความสำเร็จในการการก่อสร้างแล้วประมาณร้อยละ 80 ของโครงการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดต้นทุนในการพัฒนาโครงการส่วนที่เหลืออีกประมาณ 144.32 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาด้านต้นทุนในการพัฒนาโครงการรวม โดยจะทำการตัดจ่ายต้นทุนห้อง ชุดแต่ละหน่วย โดยคำนวณจากขนาดพื้นที่ในแต่ละหน่วยคูณด้วยราคาต้นทุนต่อตารางเมตร ซึ่งราคาต้นทุน ต่อตารางเมตรคำนวณมาจากมูลค่าลงทุนของโครงการ Origins เท่ากับ 538.37 ล้านบาทตามคำรับรอง ดังกล่าวข้างต้น หากด้วยพื้นที่สำหรับการขายทั้งหมดซึ่งเท่ากับ 11,125.00 ตารางเมตร จะได้ต้นทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 48,393 บาทต่อตารางเมตร

ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายการ ดังต่อไปนี้

- 1) ค่าที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ Origins ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดิน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 6930 และ 17321 เนื้อที่ดินรวม 2-3-85 ไร่ หรือเท่ากับ 1,185 ตารางวา โดย ORIN ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินรวม 2 โฉนดกับนางวณี สมประสงค์ ในราคาเท่ากับ 104.50 ล้านบาท
- 2) ค่าก่อสร้างโครงการ โดย ORIN ได้ทำสัญญาจ้างเหมางานก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย 19 ชั้น กับ บริษัท ส.สมบูรณ์ จำกัด ให้เป็นผู้จัดหาแรงงานและวัสดุก่อสร้าง ดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ ก่อสร้าง และดำเนินการก่อสร้างให้เสร็จสมบูรณ์ รวมถึงงานก่อสร้างอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบ เสาค้ำ ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 368.50 ล้านบาท
- 3) ค่าลิฟต์โดยสารพร้อมติดตั้งในโครงการ ซึ่ง ORIN ได้ทำสัญญาซื้อขายลิฟต์พร้อมติดตั้งกับบริษัท เอ ดี ซีวี ไซน์เตอร์ (ประเทศไทย) ซึ่งผู้ขายจะเป็นผู้จัดหาอุปกรณ์เครื่องมือและแรงงาน พร้อมทั้งติดตั้ง ลิฟต์ให้แก่ ORIN ณ พื้นที่ของโครงการโดยสัญญาซื้อขายลิฟต์มีมูลค่าเงินลงทุนรวม 6.22 ล้านบาท
- 4) ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุด โดย ORIN ได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์พร้อมติดตั้ง กับบริษัท เอส.บี อุตสาหกรรมเครื่องเรือน จำกัด เพื่อซื้อชุดเฟอร์นิเจอร์และเครื่องครัวสำหรับห้องชุดขนาด



ต่างๆ โดยรวมถึงการบริการขนส่งและติดตั้ง ณ พื้นที่โครงการ คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 17.28 ล้านบาท

- 5) ค่าเครื่องปรับอากาศ เพื่อติดตั้งภายในห้องชุดอาศัย โดย ORIN ได้สั่งซื้อเครื่องปรับอากาศทั้งหมดจาก บริษัท สยามไดกินเซลส์ จำกัด และว่าจ้างให้ดำเนินการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ณ โครงการ มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 5.27 ล้านบาท
- 6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการออกใบอนุญาตต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และการติดตาม ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 16.57 ล้านบาท
- 7) ค่าดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างการพัฒนาโครงการ โดยมีมูลค่าประมาณ 20.03 ล้านบาท

● **ค่าธรรมเนียมและภาษีในการขาย**

ในขั้นตอนของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ มีค่าใช้จ่ายด้านค่าธรรมเนียมและภาษีที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง ORIN ต้องชำระ ดังนี้

- 1) จากการที่รัฐบาลได้ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ จากร้อยละ 2.00 เหลือเพียงร้อยละ 0.01 ของราคาประเมิน จนถึง 28 เมษายน 2559 ทำให้ค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ โดยจากหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระบุให้ ORIN (ในฐานะ ผู้จะขาย) และผู้จะซื้อห้องชุดเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมการโอนฝ่ายละครึ่งหนึ่ง

ทั้งนี้ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับวันที่ 28 ตุลาคม 2558 ซึ่งออกตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558 กำหนดให้ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อขายห้องชุดในอาคารชุด โดยมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 ภายหลังจากนั้น จึงกลับมาใช้อัตราค่าธรรมเนียมการโอนเดิมที่ร้อยละ 2.00

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาบนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) กำหนดให้ราคาในการซื้อขายห้องของโครงการ Origins เป็นราคาประเมินในการคำนวณค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์

- 2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3.00 ของราคาซื้อขายโดยที่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน ซึ่ง ORIN เป็นผู้ชำระภาษีดังกล่าว
- 3) ค่าภาษีบำรุงท้องถิ่น ร้อยละ 10.00 ของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่ง ORIN เป็นผู้ชำระภาษีดังกล่าว
- 4) ค่าอากรแสตมป์ ร้อยละ 0.50 ซึ่ง ORIN ได้รับยกเว้นการชำระ โดยตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 342 พ.ศ.2541 กำหนดให้ในกรณีที่ธุรกิจชำระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ไม่ต้องชำระค่าอากรแสตมป์เพิ่มเติม



• ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน ค่าโฆษณา ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและฝ่ายบริหารของบริษัท ได้ร่วมกันประมาณค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร แต่ละเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2558 – เดือนมิถุนายน 2559 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) เงินเดือนพนักงานและผู้บริหาร ซึ่งทีมงานที่ปฏิบัติงานเพื่อดำเนินกิจการ ORIN ประกอบด้วย พนักงานในสังกัด ORIN จำนวน 4 ท่าน และผู้บริหารในสังกัด บริษัท จำนวน 4 ท่าน โดยผู้บริหารจะ ได้รับค่าตอบแทนบางส่วนจากการร่วมบริหารกิจการ ORIN โดยประมาณการเงินเดือนพนักงานและผู้บริหารรวมเท่ากับ 0.13 ล้านบาทต่อเดือน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน่วยงาน	หน้าที่หลัก	ผู้รับผิดชอบสังกัด ORIN	ผู้รับผิดชอบสังกัด บริษัท
งานก่อสร้าง	3. ติดตามงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามกำหนด 4. แก้ไขส่วนชำรุด (Defect) ให้เป็นไปตามใบ ตรวจรับมอบห้องชุดจากลูกค้า	เจ้าหน้าที่ 1 ท่าน เงินเดือน 20,000 บาท	ผู้บริหาร 1 ท่าน เงินเดือน 15,000 บาท
งานนิติกรรม	3. ตรวจสอบเอกสารสิทธิที่ใช้ในการโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ลูกค้า (อ.6 และ อ.ข.2) 4. เตรียมจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด	เจ้าหน้าที่ 1 ท่าน เงินเดือน 15,000 บาท	ผู้บริหาร 1 ท่าน เงินเดือน 15,000 บาท
งานลูกค้าสัมพันธ์	4. ติดต่อกับธนาคารต่างๆ เพื่อให้เงินกู้กับลูกค้า 5. ติดต่อบริษัทประกันงานลูกค้าในการยื่นขอ 6. ร่วมตรวจรับมอบห้องชุด	-	ผู้บริหาร 2 ท่าน เงินเดือนรวม 30,000 บาท
งานบัญชีและ การเงิน	3. ดูแลรายรับ-รายจ่ายโครงการ 4. ติดตามการโอนกรรมสิทธิ์และการชำระคืน เงินกู้	เจ้าหน้าที่ 1 ท่าน เงินเดือน 15,000 บาท	-
งานขายและ การตลาด	3. จัดทำแผนขายและการตลาดห้องชุดที่เหลือ 4. จัดทำการใช้งบประมาณการขายและ การตลาด	เจ้าหน้าที่ 1 ท่าน เงินเดือน 15,000 บาท	ผู้บริหาร 2 ท่าน ซึ่งเป็นทีมเดียวกันกับงาน ด้านลูกค้าสัมพันธ์
รวมเงินเดือน		65,000 บาท/เดือน	60,000 บาท/เดือน

- 2) ค่าสาธารณูปโภค ได้แก่ ค่าไฟฟ้าประปาสำนักงาน ค่าเครื่องเขียนและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายสำนักงาน เป็นต้น โดยประมาณการค่าสาธารณูปโภคเท่ากับ 0.11 ล้านบาทต่อเดือน
- 3) ค่าประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขาย โดยบริษัทคาดว่า ภายหลังจากเข้าทำรายการแล้ว ORIN จะจัดประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขายด้วยการออกบูธตามห้างสรรพสินค้า ในช่วงเดือนมกราคม – เดือนกุมภาพันธ์ 2559 เพื่อประชาสัมพันธ์โครงการ Origins ที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ โดยคาดว่าจะมีค่าประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขายต่อเดือนเท่ากับ 0.40 ล้านบาท



- 4) ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงาน โดยจากรายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ORIN มีรายการสินทรัพย์ถาวร คือ อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน ซึ่งมีมูลค่าตามราคาทุนเท่ากับ 0.23 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิเท่ากับ 0.14 ล้านบาท ซึ่งคำนวณค่าเสื่อมราคาเป็นระยะเวลา 5 ปี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้บันทึกค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงานเท่ากับ 0.0039 ล้านบาทต่อเดือน

ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารตั้งแต่เดือนกันยายน – เดือนธันวาคม ปี 2558 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาใช้ข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงใน ORIN ซึ่งเก็บข้อมูลโดยผู้บริหารของฝ่ายบริษัท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารตั้งแต่เดือนมกราคม – เดือนมิถุนายน ปี 2559 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาสมมติฐานค่าใช้จ่ายตามที่อธิบายข้างต้น โดยสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	ปี 2559					
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
เงินเดือนพนักงานและผู้บริหาร	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13
ค่าสาธารณูปโภค	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
ค่าประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขาย	0.40	0.40	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงาน	0.0039	0.0039	0.0039	0.0039	0.0039	0.0039
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	0.64	0.64	0.24	0.24	0.24	0.24

● **ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง**

ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด “โครงการ Origins” ได้กำหนดให้ผู้จองซื้อต้องชำระค่าใช้จ่าจ่ายส่วนกลางรายเดือนในอัตรา 35 บาทต่อตารางเมตร ณ วันที่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาบนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) กำหนดให้ ORIN ชำระค่าใช้จ่าจ่ายส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลในอัตราเดือนละ 35 บาทต่อตารางเมตร สำหรับพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจาก ORIN ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว

1.3 สมมติฐานงบลงทุน

● **งบลงทุนทั้งหมดในการก่อสร้างโครงการ Origins**

งบลงทุนทั้งหมดในการก่อสร้างโครงการ Origins มีมูลค่ารวมเท่ากับ 538.37 ล้านบาท ประกอบด้วย

- 1) ค่าที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ Origins ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดิน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 6930 และ 17321 เนื้อที่ดินรวม 2-3-85 ไร่ หรือเท่ากับ 1,185 ตารางวา โดย ORIN ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินรวม 2 โฉนดกับนางวณี สมประสงค์ ในราคาเท่ากับ 104.50 ล้านบาท
- 2) ค่าก่อสร้างโครงการ โดย ORIN ได้ทำสัญญาจ้างเหมางานก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย 19 ชั้น กับบริษัท ส.สมบูรณ์ จำกัด ให้เป็นผู้จัดหาแรงงานและวัสดุก่อสร้าง ดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่



- ก่อสร้าง และดำเนินการก่อสร้างให้เสร็จสมบูรณ์ รวมถึงงานก่อสร้างอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบเสาเข็ม ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 368.50 ล้านบาท
- 3) ค่าลิขสิทธิ์โดยसारเพื่อติดตั้งในโครงการ ซึ่ง ORIN ได้ทำสัญญาซื้อขายลิขสิทธิ์พร้อมติดตั้งกับบริษัท เอดีอีโร ซีนเตอร์ (ประเทศไทย) ซึ่งผู้ขายจะเป็นผู้จัดหาอุปกรณ์เครื่องมือและแรงงาน พร้อมทั้งติดตั้งลิฟต์ให้แก่ ORIN ณ พื้นที่ของโครงการโดยสัญญาซื้อขายลิขสิทธิ์มีมูลค่าเงินลงทุนรวม 6.22 ล้านบาท
 - 4) ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุด โดย ORIN ได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์พร้อมติดตั้ง กับบริษัท เอส.บี อุตสาหกรรมเครื่องเรือน จำกัด เพื่อซื้อชุดเฟอร์นิเจอร์และเครื่องครัวสำหรับห้องชุดขนาดต่างๆ โดยรวมถึงการบริการขนส่งและติดตั้ง ณ พื้นที่โครงการ คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 17.28 ล้านบาท
 - 5) ค่าเครื่องปรับอากาศ เพื่อติดตั้งภายในห้องชุดอาศัย โดย ORIN ได้สั่งซื้อเครื่องปรับอากาศทั้งหมดจาก บริษัท สยามไดกันเซลล์ จำกัด และว่าจ้างให้ดำเนินการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ณ โครงการ มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 5.27 ล้านบาท
 - 6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการออกใบอนุญาตต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และการติดตาม ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 16.57 ล้านบาท
 - 7) ค่าดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างการพัฒนาโครงการ โดยมีมูลค่าประมาณ 20.03 ล้านบาท

- แหล่งที่มาของเงินลงทุนโครงการ Origins

ORIN ได้จัดทำสัญญาขอสนับสนุนวงเงินสินเชื่อกับธนาคารธนชาต จำนวนไม่เกิน 312.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างคอนโดมิเนียม ซึ่งประกอบด้วยวงเงินจำนวน 4 วงเงิน ดังนี้

วงเงินที่ 1 จำนวนเงินกู้ 47.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าที่ดินโครงการ

วงเงินที่ 2 จำนวนเงินกู้ 240.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าก่อสร้างโครงการ

วงเงินประเภทอ่าวาล์ตั่วเงิน จำนวน 6.00 ล้านบาท เพื่อขอให้ผู้ให้สินเชื่ออ่าวาล์ตั่วเงินที่ผู้ขอสินเชื่อออกให้กับตัวแทนจำหน่ายลิฟต์โดยสาร

วงเงินที่ 3 จำนวนเงินกู้ 14.50 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าเฟอร์นิเจอร์สำหรับการตกแต่งห้องชุดภายในโครงการ

วงเงินที่ 4 จำนวนเงินกู้ 4.50 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าเครื่องปรับอากาศสำหรับติดตั้งภายในโครงการ

จากข้อมูลรายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ORIN มีรายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์แล้วทั้งสิ้น 394.05 ล้านบาท โดยได้มีการเบิกใช้วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแล้วเท่ากับ 265.80 ล้านบาท คงเหลือส่วนที่ต้องลงทุนเพิ่มเท่ากับ 144.32 ล้านบาท และเหลือวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 46.20 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการลงทุน ดังนี้



หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียดการลงทุน	งบลงทุนรวม	จำนวนเงินที่ลงทุนแล้ว ณ 31 ส.ค. 2558	รายละเอียดการลงทุนระหว่าง 1 ก.ย. - 30 พ.ย. 58 ^{1/}	ส่วนที่เหลือที่ต้องลงทุนเพิ่ม จนโครงการแล้วเสร็จ
ค่าที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ	104.50	104.50	-	-
ค่าก่อสร้าง และงานเกี่ยวข้อง	368.50	246.61	78.48	43.31
ค่าลิฟต์โดยสารพร้อมติดตั้ง	6.22	1.17	2.24	2.81
ค่าเฟอร์นิเจอร์	17.28	6.05	-	11.23
ค่าเครื่องปรับอากาศและค่าติดตั้ง	5.27	4.82	-	0.45
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	16.57	16.57	-	-
ต้นทุนดอกเบี้ยจ่าย	20.03	14.33	4.24	1.46
รวมต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	538.37	394.05	84.96	59.36
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	14.63	10.69	0.78	3.16
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและบริหารโครงการ	553.00	404.74	85.74	62.52

หมายเหตุ: รายละเอียดการลงทุนระหว่าง 1 กันยายน - 30 พฤศจิกายน 2558 เป็นข้อมูลสรุปรายละเอียดการลงทุนได้รับจากทางบริษัท โดยยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

1.4 สมมติฐานเงินทุนหมุนเวียน

- **ลูกหนี้การค้า**

ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน ซึ่ง ORIN จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในเดือนมกราคม 2559 เป็นต้นไป โดยลูกค้าจะต้องได้รับอนุมัติวงเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระราคาห้องชุดให้แก่ ORIN พร้อมกันในวันที่ ORIN โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้า โดยคาดว่าจะขายได้หมดทั้งโครงการในปี 2559 ดังนั้น จึงทำให้ไม่มีรายการลูกหนี้การค้าในการจัดทำประมาณการทางการเงิน

- **เจ้าหนี้การค้า**

ประมาณการทางการเงินของกิจการ ORIN ไม่มีรายการบันทึกเจ้าหนี้การค้า เนื่องจาก ณ วันที่ บริษัทฯ เข้าซื้อกิจการของ ORIN นั้น โครงการ Origins ได้ดำเนินการสร้างแล้วเสร็จ และพร้อมดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

- **เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด**

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เป็นเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ที่ลูกค้าจ่ายชำระให้แก่ ORIN เพื่อจองห้องชุด โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้มูลค่าตั้งต้นของรายการดังกล่าวตามรายงานการตรวจสอบพิเศษ ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 56.86 ล้านบาท และได้ปรับปรุงเพิ่มเติมตามจำนวนห้องชุดที่มีการทำสัญญาจองเพิ่มเติมเป็น 331 หน่วย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 โดยเมื่อเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้าและรับรู้รายได้จากการขาย จึงตัดรายการเงินรับล่วงหน้าตามห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์



- **เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด – ลูกค้ายกเลิกสัญญา**

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด – ลูกค้ายกเลิกสัญญา เป็นเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินดาวน์ของลูกค้ายกเลิกการจอง รวมทั้งทำผิดสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งทางบริษัทจะไม่คืนเงินดังกล่าว โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ตามรายงานการตรวจสอบพิเศษ นั้น ORIN มีมูลค่ารายการเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด – ลูกค้ายกเลิกสัญญาเท่ากับ 4.07 ล้านบาท โดยเมื่อเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้าและเริ่มรับรู้รายได้จากการขาย จึงตัดรายการดังกล่าวทั้งจำนวน

จากสมมติฐานเงินทุนหมุนเวียนตามที่กล่าวข้างต้น เมื่อนำมาจัดทำข้อมูลแสดงเงินทุนหมุนเวียน จะแสดงได้ ดังตารางสรุปกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นและมูลค่ากิจการของ ORIN (รายละเอียดเพิ่มเติม หน้า 75)

1.5 สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน

ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของ ORIN ซึ่งมีการจัดหาแหล่งสนับสนุนเงินลงทุนจากสถาบันการเงิน ที่ปรึกษาการเงินจึงได้กำหนดต้นทุนทางการเงินที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **อัตราดอกเบี้ยวงเงินกู้ยืมระยะยาว**

ORIN ได้จัดทำสัญญาขอสนับสนุนวงเงินสินเชื่อกับธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) ในวงเงิน 312.00 ล้านบาท ซึ่งสัญญาเงินกู้ดังกล่าวลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2557 โดยมีรายละเอียดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ดังนี้

วงเงินที่ 1 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 47.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าที่ดินโครงการ โดยในปีแรกชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายกเลิกสัญญาใหญ่ขั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) ลดด้วยอัตราร้อยละ 1.25 ต่อปี และในปีต่อไปชำระดอกเบี้ยในอัตรา ดอกเบี้ย MLR ลดด้วยอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี

วงเงินที่ 2 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 240.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าก่อสร้างโครงการ โดยชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ย MLR ลดด้วยอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี

วงเงินประเภทอวัลด์ตัวเงิน จำนวนไม่เกิน 6.00 ล้านบาท เพื่อขอให้ผู้ให้สินเชื่ออวัลด์ตัวเงินที่ผู้ขอสินเชื่อ ออกให้กับตัวแทนจำหน่ายลิฟต์โดยสาร โดยชำระค่าธรรมเนียมเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR ลดด้วยอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี

วงเงินที่ 3 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 14.50 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าเฟอร์นิเจอร์สำหรับการตกแต่งห้องชุดภายในโครงการ โดยชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ย MLR ลดด้วยอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี

วงเงินที่ 4 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 4.50 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าเครื่องปรับอากาศสำหรับติดตั้งภายในโครงการ โดยชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ย MLR ลดด้วยอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี

สำหรับอัตราดอกเบี้ยที่จ่ายชำระนั้นจะเป็นอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงตามประกาศของธนาคาร ซึ่งอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารธนชาติ ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2558 เท่ากับร้อยละ 6.90 ต่อปี ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเริ่มจัดทำประมาณการทางการเงินตั้งแต่เดือนมกราคม 2559 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อดำเนินมาแล้วมากกว่า 1 ปี ดังนั้น ต้นทุนทางการเงินของวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ใช้ใน



การจัดทำประมาณการทางการเงินจึงเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี หรือเท่ากับร้อยละ 5.90 ต่อปี โดยกำหนดให้จ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

1.6 สมมติฐานการชำระคืนหนี้สินเชื่อ

สัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อกำหนดให้ ORIN ชำระคืนเงินต้นของวงเงินกู้ยืมให้แก่ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) ทุกคราวที่มีการปลดจ่ายหนี้ในโครงการ เพื่อโอนขายให้แก่ผู้ซื้อรายย่อย โดย ORIN จะต้องชำระคืนไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 75.00 ของราคาซื้อขายห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาบนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) และหารือร่วมกับทีมผู้บริหารของ ORIN จึงได้กำหนดสมมติฐานการชำระคืนหนี้สินเชื่อไม่น้อยกว่าร้อยละ 85.00 ของราคาซื้อขายห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขาย

1.7 สมมติฐานอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2559 เท่ากับร้อยละ 20.00 ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558 ซึ่งมีมติเห็นชอบให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากเดิมร้อยละ 30.00 เป็นร้อยละ 20.00 ของกำไรสุทธิของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนเป็นการถาวร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป

ประมาณการงบกำไรขาดทุน

จากข้อสมมติฐานต่างๆ ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำงบกำไรขาดทุนของ ORIN ตั้งแต่เดือนกันยายน 2558 – เดือนมิถุนายน 2559 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	ปี 2559					
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
รายได้จากการขาย						
รายได้ในส่วนของเงินดาวน์	74.11	148.22	170.46	143.35	18.21	9.11
รายได้จากการขาย – สุทธิจากส่วนของเงินดาวน์	8.45	16.89	19.42	11.15	-	-
รายได้อื่น : รายได้จากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ห้องชุด – ลูกค้ายกเลิกสัญญา	4.07	-	-	-	-	-
รายได้รวม	86.63	165.11	189.88	154.50	18.21	9.11
ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	73.07	146.14	168.06	130.61	13.66	6.83
ค่าธรรมเนียมและภาษีในการขาย	2.73	5.46	6.28	5.11	0.77	0.40
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	0.64	0.64	0.24	0.24	0.24	0.24
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	0.33	0.22	0.10	0.01	0.00	-
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	9.86	12.65	15.20	18.53	3.52	1.64
ต้นทุนทางการเงิน	1.71	1.38	0.71	-	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	1.63	2.25	2.90	3.71	0.70	0.33
กำไรสุทธิ	6.52	9.02	11.59	14.82	2.82	1.31



1.8 อัตราส่วนคิดลด (Equity Discounted Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเลือกบริษัทที่จดทะเบียนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำค่าเบต้า มาใช้เทียบเคียงในการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) ของ ORIN โดยได้กำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาของบริษัทที่จะนำค่าเบต้ามาเทียบเคียง ดังนี้

1. เป็นบริษัทที่จดทะเบียนมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป เมื่อนับถึงวันที่ 20 สิงหาคม 2558 ซึ่งเป็นวันทำการวันสุดท้าย ก่อนการประชุมคณะกรรมการของบริษัท ที่มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ
2. เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งมีโครงสร้างรายได้ที่มีรายได้จากการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของรายได้รวม ติดต่อกันย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2555 - 2557 จากการพิจารณาดังกล่าว บริษัทที่มีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์สำหรับนำค่าเบต้าตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2555 - วันที่ 20 สิงหาคม 2558 มาใช้เทียบเคียงในการคำนวณค่าเบต้าของ ORIN ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อหลักทรัพย์	บริษัท	Levered Beta
GLAND	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	0.94
LPN	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1.01
MJD	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	0.81
NOBLE	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	0.46
RAIMON	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	1.45
SENA	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	0.88

ที่มา : Efinance

ในการคำนวณ Unlevered Beta สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\text{Unlevered Beta} = \text{Levered Beta} / (1 + ((1 - \text{Tax rate}) \times D/E))$$

เมื่อนำค่า Levered Beta และข้อมูลประกอบของแต่ละบริษัทเทียบเคียงมาคำนวณโดยสูตรข้างต้น จะได้ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของบริษัทเทียบเคียง ดังนี้

ชื่อหลักทรัพย์	บริษัท	Tax Rate	D/E	Levered Beta	Unlevered Beta
GLAND	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	20%	0.94	0.94	0.54
LPN	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	20%	0.96	1.01	0.57
MJD	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	20%	3.13	0.81	0.23
NOBLE	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	20%	4.34	0.46	0.10
RAIMON	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	20%	1.56	1.45	0.64
SENA	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	20%	1.43	0.88	0.41
ค่าเฉลี่ย					0.42

ที่มา : www.setsmart.com



ในการคำนวณ Levered Beta ของบริษัท ORIN สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\text{Levered Beta}_{\text{ORIN}} = \text{Unlevered Beta}_{\text{บริษัทเทียบเคียง}} \times (1 + ((1 - \text{Tax rate}) \times D/E_{\text{ORIN}}))$$

ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของหุ้นของบริษัทตามโครงสร้างเงินทุนของบริษัท (Levered Beta)	=	Unlevered Beta _{บริษัทเทียบเคียง} × (1 + ((1 - Tax rate) × D/E _{ORIN}))
Unlevered Beta _{บริษัทเทียบเคียง}	=	ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของหุ้นของบริษัท ที่มีเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 โดยเป็นค่าเฉลี่ยของบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายเคียงกับ ORIN ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.42
(1 – Tax rate)	=	ผลประโยชน์ทางภาษีจากการจ่ายดอกเบี้ย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาใช้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี 2558 – 2559 ที่อัตราร้อยละ 20.00 ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558 ซึ่งมีมติเห็นชอบให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากเดิมร้อยละ 30.00 เป็นร้อยละ 20.00 ของกำไรสุทธิของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนเป็นการถาวร
D/E _{ORIN}	=	อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ซึ่งแสดงให้เห็นสัดส่วนโครงสร้างเงินทุนของ ORIN เนื่องจาก ORIN จะมีรายได้จากการดำเนินโครงการ Origins เพียงโครงการเดียว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของ ORIN จากรายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ซึ่งเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับล่าสุดที่สะท้อนความเสี่ยงของกิจการ ณ วันเข้าทำรายการ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.46
ทั้งนี้ เมื่อนำตัวแปรดังกล่าวมาคำนวณ จะได้อัตราค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของหุ้นของบริษัทตามโครงสร้างเงินทุนของบริษัท (Levered Beta) สำหรับใช้ในการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) เท่ากับ 1.24		

ที่ปรึกษาการเงินอิสระพิจารณาอัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ โดยใช้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) ซึ่งคำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีสูตรในการคำนวณดังนี้

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$



อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) โดยที่	=	$R_f + \beta (R_m - R_f)$
Risk Free Rate (Rf)	=	อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุ 1 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 1.45 ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2558
Beta (β)	=	ค่าเฉลี่ยความแปรปรวน ของหลักทรัพย์ของบริษัทที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งปรับตามโครงสร้างเงินทุนของ ORIN (Levered Beta) ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.24
Market Return (Rm)	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่วันที่ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเริ่มทำการวันแรก ตั้งแต่ปี 2518 (ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2558) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 14.02 ต่อปี
ทั้งนี้ เมื่อนำตัวแปรดังกล่าวมาคำนวณ จะได้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) สำหรับใช้ในประมาณการทางการเงินเท่ากับร้อยละ 16.98		

1.9 การประเมินมูลค่าของกิจการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น โดยใช้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) ที่คำนวณข้างต้น เป็นอัตราส่วนคิดลดในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งการประมาณการกระแสเงินสดสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นของ ORIN จะเริ่มรับรู้ตั้งแต่บริษัทได้เข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์ โดยมีรายละเอียดในการประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) มีรายละเอียดดังนี้



ตารางสรุปกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นและมูลค่ากิจการของ ORIN

(หน่วย : ล้านบาท)

ปีที่		2559											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	6.52	9.01	11.59	14.82	2.82	1.31	-	-	-	-	-	-
± ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	ล้านบาท	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-
± การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ													
± การเปลี่ยนแปลงต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	73.07	146.14	168.06	130.61	13.66	6.83	-	-	-	-	-	-
± การเปลี่ยนแปลงเงินประกันการก่อสร้าง	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	(1.62)	-	-	-	-	-
± การเปลี่ยนแปลงเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด	ล้านบาท	(8.44)	(16.89)	(19.42)	(11.15)	-	-	-	-	-	-	-	-
± การเปลี่ยนแปลงเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด-ลูกค้ายกเลิกสัญญา	ล้านบาท	(4.07)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
± การชำระคืนเงินกู้	ล้านบาท	(70.17)	(140.34)	(101.48)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
± เงินลงทุนในกิจการสุทธิ	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้น (FCFE)	ล้านบาท	(3.10)	(2.08)	58.75	134.29	16.48	8.15	(1.62)	-	-	-	-	-
มูลค่ากิจการ ORIN	192.10 ล้านบาท												

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ จะได้มูลค่ากิจการ เท่ากับ 192.10 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการที่ 160.00 ล้านบาท เท่ากับ 32.10 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 20.06 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ



1.10 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงกรณีเลวร้ายที่อาจเกิดขึ้นได้ (Worse Case Scenario) ดังนี้

1.10.1 กรณีที่ ORIN ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดให้แก่ผู้จองได้ครบตามจำนวนหุ้นชุดที่มีการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วเท่ากับ 331 หน่วย ตามข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณากำหนดอัตราที่อาจไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดที่ร้อยละ 5.00 ร้อยละ 10.00 และร้อยละ 15.00 ของจำนวนหุ้นชุดที่มีสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โดยมีสมมติฐานเพิ่มเติมว่า

- 1) หุ้นชุดที่ผู้จองซื้อไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ อาจมีสาเหตุมาจากผู้จองซื้อไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือด้วยเหตุผลอื่น ORIN ไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าจอง ค่าทำสัญญาและเงินดาวน์ให้แก่ลูกค้า ซึ่งเป็นไปตาม “สัญญาจะซื้อจะขายหุ้นชุดในอาคารชุด โครงการ Origins” ที่ผู้จองซื้อหุ้นชุดแต่ละรายได้ลงนาม
- 2) ORIN นำหุ้นชุดในส่วนที่ผู้จองซื้อไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์กลับมาขายใหม่ โดยกำหนดสมมติฐานว่า ORIN สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้ารายใหม่ได้ใน 1 ปีหลังจากนั้น นั่นคือกำหนดให้โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในเดือนมิถุนายน 2560
- 3) ในระหว่างที่ยังไม่สามารถขายหุ้นชุดและปิดโครงการได้หมด กำหนดให้ ORIN ยังมีภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ต้องชำระทุกเดือน

1.10.2 กรณีที่ ORIN ต้องจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายหุ้นชุดในส่วนที่เหลือจำนวน 40 หน่วย ตามข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 เพื่อให้สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกรอบเวลาเดิมคือ ภายในเดือนมิถุนายน 2559 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณากำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของต้นทุนต่อราคาหุ้นชุดที่ร้อยละ 3.00 ร้อยละ 5.00 และร้อยละ 10.00 เมื่อกำหนดให้สมมติฐานอื่นๆ ยังคงเดิม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของสมมติฐาน โดยพิจารณาผลลัพธ์ของเหตุการณ์ทั้งสองข้างต้น ณ ระดับอัตราการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หุ้นชุดให้แก่ผู้จองซื้อและระดับอัตราการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายต่อหุ้นชุดที่เหลือต่างๆ จะได้ผลลัพธ์ในแต่ละกรณี ดังนี้



ตารางแสดงผลการประเมินมูลค่ากิจการของ ORIN
จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน (Sensitivity Analysis)
ตามอัตราการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จองซื้อ และอัตราการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขาย

หน่วย : ล้านบาท

กรณีการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ตามสัดส่วนห้องชุดที่มีการจัดทำสัญญาแล้ว	กรณีการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายต่อราคาห้องชุด			
	กรณีฐาน	กรณีต้นทุนการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00	กรณีต้นทุนการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00	กรณีต้นทุนการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00
กรณีฐาน	192.10	190.53	189.49	186.87
ร้อยละ 5.00	185.27	183.22	181.86	178.30
ร้อยละ 10.00	182.02	179.50	177.82	173.35
ร้อยละ 15.00	178.75	175.75	173.75	168.38

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของสมมติฐานที่สำคัญทั้งสอง คือ การไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่ระดับร้อยละ 5.00 ร้อยละ 10.00 และร้อยละ 15.00 และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายสำหรับห้องชุดที่เหลืออันมีสาเหตุมาจาก ต้นทุนของการซ่อมแซมส่วนชำรุดบกพร่อง ต้นทุนและค่าใช้จ่ายๆ ต่างในการจัดให้มีการส่งเสริมการขาย โดยกำหนดกรณีการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นที่ระดับร้อยละ 3.00 ร้อยละ 5.00 และร้อยละ 10.00 จะพบว่า การที่ ORIN ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จองซื้อและทำให้ต้องนำห้องชุดดังกล่าวมาทำการขายใหม่อีกรอบ (Resale) จะเกิดผลกระทบกับผลประโยชน์ของ ORIN มากกว่าการปรับเพิ่มของต้นทุนในการจำหน่ายห้องชุดส่วนที่เหลือ เนื่องจากไม่สามารถปิดโครงการได้ ทำให้ยังคงมีภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ตามมา จนกว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้หมด ในกรณีที่เลวร้ายที่สุด หาก ORIN ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ร้อยละ 15.00 ของห้องชุดส่วนที่มีการจองแล้ว และการปรับเพิ่มของต้นทุนขายของห้องในส่วนที่เหลือที่ร้อยละ 10.00 ของราคาห้อง จะทำให้มูลค่ากิจการของ ORIN เท่ากับ 168.38 ล้านบาท

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด จะได้มูลค่ากิจการ เท่ากับ 168.38 – 192.10 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการที่ 160.00 ล้านบาท เท่ากับเท่ากับ 8.38 – 32.10 ล้านบาท หรือ สูงกว่าในอัตราร้อยละ เท่ากับ 5.24 - 20.06 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

2. วิธีมูลค่ากิจการตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิตามงบการเงินของบริษัท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยนำมูลค่าของสินทรัพย์รวมหักด้วยมูลค่าหนี้สินรวม และหักหุ้นทุนซื้อคืน จะได้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ราคาหุ้นที่คำนวณได้จากวิธีการนี้ อาจไม่สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ในปัจจุบัน รวมทั้งมิได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทในอนาคต รวมถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ข้อมูลจากรายงานการตรวจสอบพิเศษ โดยบริษัท DIA ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ซึ่งสามารถคำนวณมูลค่ากิจการตามบัญชี ได้ดังนี้



(หน่วย: ล้านบาท)

รายงานสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558			
รายการสินทรัพย์		รายการหนี้สิน	
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10.24	หนี้สินหมุนเวียน	
ลูกหนี้อื่น	6.52	เจ้าหนี้การค้า	18.97
ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	394.05	เงินประกันการก่อสร้าง	1.62
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	72.50	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด	56.58
		หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.01
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	483.31	รวมหนี้สินหมุนเวียน	78.18
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อุปกรณ์	0.14	หนี้สินไม่หมุนเวียน	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.29	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	265.80
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	0.43	รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	265.80
รวมสินทรัพย์	483.74	รวมหนี้สิน	343.98

มูลค่าหุ้น	ณ 31 ส.ค. 58
มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	139.76

การประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีมูลค่ากิจการตามบัญชี จะได้มูลค่ากิจการตามบัญชี เท่ากับ 139.76 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 160.00 ล้านบาท เท่ากับ 20.24 ล้านบาท หรือ ต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 12.65 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

3. วิธีปรับปรุงมูลค่ากิจการตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

วิธีปรับปรุงมูลค่ากิจการตามบัญชี เป็นการนำสินทรัพย์รวมหักด้วยหนี้สินรวมของบริษัท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง พร้อมทั้งปรับปรุงด้วยภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ในการประเมินมูลค่ากิจการของ ORIN ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำรายงานการตรวจสอบพิเศษโดย DIA ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ปรับปรุงด้วยรายการที่เกิดขึ้นภายหลังรายงานฉบับดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดผลการประเมินและมูลค่าตามบัญชี เพื่อนำมาปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ซึ่งจะได้ผลลัพธ์จากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558			
รวมสินทรัพย์	483.74	รวมหนี้สิน	343.98
รายการปรับปรุง ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2558			
1. ได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน			
ลด เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (72.50)			
เพิ่ม เงินสด	72.50		
รวมสินทรัพย์ภายหลังการปรับปรุง	483.74	รวมหนี้สินภายหลังการปรับปรุง	343.98



มูลค่ากิจการตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	(หน่วย: ล้านบาท)
มูลค่าตามบัญชีภายหลังปรับปรุง (ล้านบาท)	139.76

การประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่ากิจการตามบัญชี จะได้มูลค่ากิจการตามบัญชีภายหลังปรับปรุงรายการ เท่ากับ 139.76 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 160.00 ล้านบาท เท่ากับ 20.24 ล้านบาท หรือ ต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 12.65 ของมูลค่าเข้าทำรายการ

4. วิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาของบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน (Market Multiples Approach)

วิธีการเปรียบเทียบกับอัตราส่วนของตลาด เป็นวิธีที่นำอัตราส่วนด้านราคาตลาดของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกันมาอ้างอิง เพื่อสะท้อนราคาตลาดที่นักลงทุนทั่วไปมีต่อบริษัท และ/หรือ ธุรกิจในช่วงเวลานั้น สำหรับอัตราส่วนที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำมาเปรียบเทียบคือ อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาเลือกบริษัทที่ประกอบกิจการประเภทเดียวกันเพื่อเทียบเคียงกัน โดยได้กำหนดเกณฑ์ของบริษัทที่จะนำมาเทียบเคียง ดังนี้

1. เป็นบริษัทที่จดทะเบียนมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป เมื่อนับถึงวันที่ 20 สิงหาคม 2558 ซึ่งเป็นวันทำการวันสุดท้ายก่อนการประชุมคณะกรรมการของบริษัท ที่มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ
2. เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งมีโครงสร้างรายได้ที่มีรายได้จากการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของรายได้รวม ติดต่อกันย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2555 - 2557 จากการพิจารณาดังกล่าว บริษัทที่มีคุณสมบัติสามารถมีคุณสมบัติสำหรับนำมาใช้เทียบเคียง มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อหลักทรัพย์	ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
GLAND	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า
LPN	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการขายและให้เช่าโครงการต่างๆ ซึ่งดำเนินงานภายใต้การพัฒนาของบริษัท และบริษัทย่อย ในรูปแบบของอาคารชุดสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัยในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
MJD	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจโรงแรม โดยเน้นโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง หรือ คอนโดมิเนียม ในระดับไฮเอนด์ ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัย
NOBLE	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่าและให้บริการ
RML	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน โครงการวิลล่าเฉพาะกลุ่มลูกค้า ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและแหล่งที่พักตากอากาศ



ชื่อหลักทรัพย์	ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
SENA	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ อาคารชุด และอพาร์ทเมนท์ให้เช่า community mall และธุรกิจสนามกอล์ฟ

ที่มา : www.set.or.th

4.1 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

การคำนวณมูลค่ากิจการด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach: P/BV Ratio) จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าของกิจการโดยการนำมูลค่าตามบัญชี (Book Value) ของ ORIN ตามที่ปรากฏในรายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 คูณกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV Ratio) โดยใช้ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ ORIN จำนวน 6 บริษัทข้างต้นในการเปรียบเทียบ ซึ่ง ORIN มีมูลค่าทางบัญชี ดังนี้

รายการ	ณ 31 ส.ค. 2558
มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	139.76

สำหรับการคำนวณมูลค่าหุ้นสามัญของ ORIN ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชีนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ตั้งแต่วันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันที่คณะกรรมการของ บริษัท มีมติให้เข้าซื้อกิจการในหุ้นสามัญของ ORIN และมีมติให้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ย้อนหลังเป็นระยะเวลา 360 วันทำการ หรือตั้งแต่วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557 ถึง วันที่ 20 สิงหาคม 2558 โดยมีรายละเอียดในการคำนวณ ดังนี้

ช่วงเวลาที่ใช้ในการคำนวณ		P/BV						ค่าเฉลี่ย	มูลค่า ORIN (ล้านบาท)
จำนวนวันทำการย้อนหลัง	ระยะเวลา	GLAND	LPN	MJD	NOBLE	RML	SENA		
7 วัน	11 สิงหาคม 2558 - 20 สิงหาคม 2558	1.81	2.24	0.68	1.37	1.09	0.95	1.36	189.81
15 วัน	29 กรกฎาคม 2558 - 20 สิงหาคม 2558	1.83	2.33	0.74	1.37	1.13	0.99	1.40	195.48
30 วัน	8 กรกฎาคม 2558 - 20 สิงหาคม 2558	1.87	2.38	0.79	1.43	1.18	1.05	1.45	202.47
60 วัน	25 พฤษภาคม 2558 - 20 สิงหาคม 2558	1.87	2.39	0.86	1.43	1.33	1.14	1.50	210.04
90 วัน	2 เมษายน 2558 - 20 สิงหาคม 2558	1.99	2.41	0.92	1.42	1.46	1.16	1.56	218.43
120 วัน	18 กุมภาพันธ์ 2558 - 20 สิงหาคม 2558	2.08	2.47	0.97	1.41	1.57	1.15	1.61	224.90
180 วัน	19 พฤศจิกายน 2557 - 20 สิงหาคม 2558	2.21	2.79	1.00	1.31	1.74	1.08	1.69	236.21
360 วัน	25 กุมภาพันธ์ 2557 - 20 สิงหาคม 2558	2.42	2.96	0.98	1.23	2.10	0.97	1.78	248.10

ที่มา : www.setsmart.com



การประเมินมูลค่าด้วยการนำมูลค่าทางบัญชีของ ORIN คูณด้วยค่าเฉลี่ย P/BV Ratio ของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน จะได้มูลค่ากิจการอยู่ระหว่าง 189.81 – 248.10 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 160.00 ล้านบาท เท่ากับ 29.81 – 88.10 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 18.63 – 55.06 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

5. สรุปวิธีการพิจารณาความสมเหตุสมผลของของราคาในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าหุ้นของ ORIN ด้วยวิธีต่างๆ ซึ่งมีข้อดีและข้อด้อยที่แตกต่างกันไป ทำให้ได้มูลค่าหุ้นทั้งหมดของกิจ โดยสรุปได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่า (ล้านบาท)	เปรียบเทียบกับมูลค่าการเข้าทำรายการ จำนวน 160.00 ล้านบาท
1. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	168.38 – 192.10	สูงกว่า 8.38 – 32.10 ล้านบาท หรือสูงกว่า 5.24% – 20.06%
2. วิธีมูลค่ากิจการตามบัญชี (Book Value Approach)	139.76	ต่ำกว่า 20.24 ล้านบาท หรือต่ำกว่า 12.65%
3. วิธีปรับปรุงมูลค่ากิจการตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	139.76	ต่ำกว่า 20.24 ล้านบาท หรือต่ำกว่า 12.65%
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)	189.81 – 248.10	สูงกว่า 29.81 – 88.10 ล้านบาท หรือสูงกว่า 18.63% – 55.06%

5.1 วิธีการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าการเข้าทำรายการที่เลือกใช้

5.1.1 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด เป็นวิธีการจัดทำประมาณการทางการเงินของ ORIN โดยพิจารณาถึงกระแสเงินสดที่กิจการจะได้รับในอนาคตและการพิจารณาใช้อัตราส่วนคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งวิธีดังกล่าวคำนึงถึงมูลค่าที่แท้จริงของโครงการ Origins ตามราคาขายของห้องชุดที่ได้มีการทำสัญญากับลูกค้ากว่าร้อยละ 88.00 แล้ว และได้พิจารณาด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินกิจการ รวมทั้งคำนึงถึงปัจจัยด้านนโยบายของภาครัฐที่จะมีผลต่อกิจการ วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวจึงสามารถสะท้อนมูลค่าของกิจการได้ดีกว่าวิธีอื่นๆ

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน (Sensitivity Analysis) ซึ่งพิจารณาถึงสมมติฐานที่สำคัญ และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของ ORIN ในอนาคตประกอบด้วย ได้แก่ เหตุการณ์ที่จะทำให้กิจการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ทำให้ต้องรับรู้รายได้ล่าช้าออกไป และเหตุการณ์ที่กิจการต้องรับภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นในการจัดไปรษณีย์ส่งเสริมการขายห้องชุดที่คงเหลืออยู่ ดังนั้น วิธีการนี้จึงเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ากิจการของ ORIN



การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ จะได้มูลค่าที่เหมาะสมอยู่ในช่วง 168.38 – 192.10 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาที่ใช้ในการเข้าทำรายการที่ จำนวน 160.00 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 5.24 – 20.06 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

5.2 วิธีการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าการเข้าทำรายการที่ไม่เลือกใช้

5.2.1 วิธีมูลค่ากิจการตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี เป็นวิธีที่นำมูลค่าทางบัญชีจากงบแสดงฐานะทางการเงินของ ORIN ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 มาใช้เป็นมูลค่าหุ้นของกิจการ ซึ่งวิธีการดังกล่าว มิได้พิจารณามูลค่าสินทรัพย์ให้ใกล้เคียงกับราคาตลาด ณ ปัจจุบัน ได้แก่ สินทรัพย์รายการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา ซึ่งปัจจุบัน ORIN ดำเนินการพัฒนาใกล้เสร็จเรียบร้อยแล้วและมียอดการของห้องชุดกว่าร้อยละ 88.00 แล้ว ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ จึงทำให้ไม่สะท้อนความสามารถในการทำกำไรของกิจการ รวมถึงมูลค่าที่แท้จริงของกิจการได้ ทำให้วิธีการดังกล่าวไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี จะได้มูลค่าหุ้นตามบัญชี เท่ากับ 139.76 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 160.00 ล้านบาท เท่ากับ 20.24 ล้านบาท หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 12.65 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

5.2.2 วิธีปรับปรุงมูลค่ากิจการตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ เป็นวิธีที่นำมูลค่ากิจการตามบัญชีของ ORIN ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยภาวะผูกพันและหนี้สิน แต่อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ ก็ได้พิจารณาถึงมูลค่าสินทรัพย์ให้ใกล้เคียงกับราคาตลาด ณ ปัจจุบัน และได้พิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไรในของโครงการ Origins ในอนาคต ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ จึงทำให้ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของกิจการ ทำให้วิธีการดังกล่าวไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่ากิจการตามบัญชี จะได้มูลค่ากิจการภายหลังการปรับปรุง เท่ากับ 139.76 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 160.00 ล้านบาท เท่ากับ 20.24 ล้านบาท หรือ ต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 12.65 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

5.2.3 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

การประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีนี้ เป็นวิธีที่นำมูลค่ากิจการตามบัญชีของ ORIN ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ตามรายงานการตรวจสอบพิเศษ คุณด้วยค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ของบริษัทจดทะเบียนที่มีการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ ORIN ซึ่งมีรายชื่อดังนี้ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

อย่างไรก็ตาม วิธีการนี้เป็นการประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงฐานะทางการเงินและมูลค่าทรัพย์สินตามบัญชี ณ ขณะใดขณะหนึ่ง คุณด้วยอัตราส่วน P/BV Ratio ซึ่งอัตราดังกล่าวเป็นการสะท้อนถึงค่าส่วนล้ามูลค่าหุ้น (Premium) จากการจดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ แต่ ORIN เป็นบริษัทจำกัดที่ไม่ได้จดทะเบียนใน



ตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นการใช้วิธี P/BV Ratio ซึ่งนำมูลค่าทรัพย์สินตามบัญชีของกิจการที่ยังไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาคูณด้วยอัตรา P/BV Ratio ซึ่งสะท้อนรวมถึงค่าส่วนล้ำมูลค่าหุ้น (Premium) ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อาจไม่เหมาะสม รวมถึงการประเมินมูลค่าของกิจการด้วยวิธีนี้ก็มิได้สะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริงของสินทรัพย์และความสามารถในการทำกำไรในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า วิธีการดังกล่าวไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าด้วยการนำมูลค่าทางบัญชีของ ORIN คูณด้วยค่าเฉลี่ย P/BV Ratio ของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน จะได้มูลค่ากิจการอยู่ระหว่าง 189.81 – 248.10 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 160.00 ล้านบาท เท่ากับ 29.81 – 88.10 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 18.63 – 55.06 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญมีความเห็นว่า วิธีที่เห็นว่าจะเหมาะสมสำหรับรายการนี้คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่คำนวณมูลค่าหุ้นด้วยการอ้างอิงจากการจัดทำประมาณการทางการเงิน และคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่เหมาะสมซึ่งได้คำนึงถึงปัจจัยเกี่ยวข้อง โดยมูลค่าที่เหมาะสมได้จากการคำนวณวิธีดังกล่าว อยู่ระหว่าง 168.38 – 192.10 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการที่ 160.00 ล้านบาท เท่ากับ 8.38 – 32.10 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 5.24 – 20.06 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ (ตามที่ปรากฏในรายละเอียดข้อ 1. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ)

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า มูลค่าในการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ ORIN ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ ORIN ด้วยราคา 160.00 ล้านบาท เป็นราคาที่สมเหตุสมผล

2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้มีเงื่อนไขของการทำรายการที่ไม่เหมาะสม โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งกำหนดให้จะต้องชำระเงินงวดที่ 1 จำนวน 117.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของมูลค่าในการเข้าทำรายการที่ 195.00 ล้านบาท สำหรับการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ ORIN จำนวน 150,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ORIN โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท โดยทางบริษัทได้ดำเนินการชำระเงินจำนวนดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งต่อมาได้มีการเจรจาปรับลดราคาในการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ ORIN เป็น 160.00 ล้านบาท ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ส่งผลให้มูลค่าที่ชำระเงินในงวดที่ 1 คิดเป็นร้อยละ 73.13 ของมูลค่าในการเข้าทำรายการ ซึ่งการจ่ายชำระเงินงวดที่ 1 คิดเป็นสัดส่วนที่สูง ถึงแม้ว่าตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นมีข้อกำหนดว่า ผู้จะขายจะคืนเงินค่าหุ้นที่ได้รับมาทั้งจำนวนให้แก่บริษัท หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ แม้ว่าโครงการ Origins ซึ่งดำเนินการก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จตามที่กล่าวข้างต้น และมียอดจองซื้อห้องชุดไม่น้อยกว่าร้อยละ 88.00 ก็ตาม
- เมื่อพิจารณาถึงการจำหน่ายหุ้นของ ORIN จำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท ซึ่งคิดเป็นมูลค่าตามราคาที่ตราไว้รวม 90.00 ล้านบาท ซึ่งมูลค่าดังกล่าวเทียบเป็นสัดส่วนของจำนวนที่ได้จ่ายชำระงวดที่ 1 ที่



117.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.92 ของจำนวนที่ชำระไปแล้ว กอปรกับหุ้นของ ORIN เป็นหุ้นบริษัทจำกัดที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้อาจประสบปัญหาไม่มีสภาพคล่องในการซื้อขาย อีกทั้งหากจำเป็นต้องบังคับขายหุ้นที่นำมาไว้เป็นหลักประกัน อาจได้ราคาประมูลที่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ชำระตามงวดที่ 1 ไปแล้ว

จากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ถึงแม้ว่า ORIN ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ Origins จะมีการก่อสร้างที่ใกล้จะแล้วเสร็จ และมีอัตราการจองซื้อห้องชุดในอัตราร้อยละ 88.00 รวมถึงมีการรับรองต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ แต่การชำระเงินงวดที่ 1 ในสัดส่วนร้อยละ 73.13 ของมูลค่าการเข้าทำรายการทั้งหมด เป็นสัดส่วนที่สูง อีกทั้งจำนวนหุ้นในการนำมาไว้กับบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 60.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ORIN ซึ่งหากคิดเป็นมูลค่าที่ตราไว้จะมีมูลค่าเพียง 90.00 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าจำนวนที่ชำระไปแล้ว 117.00 ล้านบาท ซึ่งมีความเสี่ยงในการที่บริษัทจะเรียกร้องให้ผู้จะขายดำเนินการชำระคืนในกรณีที่ยกการดังกล่าวไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท จะส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงในการเรียกคืนเงินที่ชำระไปแล้วดังกล่าว รายละเอียดตามที่กล่าวข้างต้น ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการไม่เหมาะสม



4. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้อมูลดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริ่น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของกิจการ จากผู้ขายหุ้นของ ORIN คือ นายสรวิศ มานะสมจิตร ซึ่งกิจการดังกล่าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัยจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการออริจินส์ บางมด-พระราม 2 ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยสูง 19 ชั้น มีจำนวนห้องทั้งหมด 371 หน่วย คิดเป็นพื้นที่สำหรับจำหน่ายเท่ากับ 11,125.00 ตารางเมตร มีมูลค่าโครงการเมื่อจำหน่ายทั้งสิ้นประมาณ 619.40 ล้านบาท (โดยอ้างอิงจากสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และมูลค่าประมาณการสำหรับห้องชุดส่วนที่เหลือ) โดยมีราคาขายต่อพื้นที่อยู่ระหว่าง 49,000 – 70,000 บาทต่อตารางเมตร โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 โครงการมียอดจองห้องชุดเท่ากับ 331 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 89.22 ของจำนวนห้องทั้งหมด คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 9,995.50 ตารางเมตร โดยมีมูลค่าที่จองซื้อแล้วคิดเป็น 546.52 ล้านบาท และเหลือจำนวนห้องชุดที่อยู่ระหว่างจำหน่ายเท่ากับ 40 หน่วย คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 1,129.50 ตารางเมตร

ปัจจุบันความคืบหน้างานก่อสร้างโครงการ Origins ตามรายงานการตรวจสอบพิเศษ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ของ ORIN ที่จัดทำโดย บริษัท ดี ไอ เอ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด อยู่ที่ร้อยละ 80.00 และรายงานความคืบหน้าโครงการจัดทำโดยวิศวกรผู้ควบคุมงาน ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2558 รับรองความคืบหน้ากว่าร้อยละ 90 พร้อมทั้งรับรองว่า โครงการจะก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและได้รับเอกสารจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องได้แก่ อ.ช.1 อ.ช.2 และ อ.ช.3 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ภายในวันที่ 13 มกราคม 2559 และเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนขายห้องชุดได้ตั้งแต่เดือนมกราคม – เดือนมิถุนายน 2559

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีรายได้และผลตอบแทนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาที่รวดเร็ว โดยเป็นการขยายช่องทางและแหล่งรายได้เพิ่มเติมให้กับบริษัท กอปรกับยังเป็นการสร้างผลตอบแทนจากเงินสดในมือของบริษัทที่เกิดจากการระดมทุนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (“Rights Offering” หรือ “RO”) นอกเหนือจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมในมูลค่าการเข้าทำรายการ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ ORIN ตามสมมติฐานที่กำหนดขึ้นภายใต้หลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) มีความเห็นว่า มูลค่าของ ORIN จากการประมาณการด้วยวิธีมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flows) พร้อมทั้งยังได้มีการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) เกี่ยวกับสมมติฐานในการที่จะสามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด รวมถึงการจัดทำโปรโมชั่นของห้องที่ยังคงค้างในการจำหน่ายที่อาจจะส่งผลให้ต้นทุนของห้องที่จำหน่ายเพิ่มขึ้น โดยมีมูลค่ากิจการที่เหมาะสมระหว่าง 168.38 – 192.10 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าที่เข้าทำรายการที่ 160.00 ล้านบาท อยู่เท่ากับ 8.38 – 32.10 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 5.24 – ร้อยละ 20.06 ของมูลค่าที่เข้าทำรายการ



ในการศึกษาครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท เช่น ผลประกอบการของ ORIN อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ การก่อสร้างล่าช้า ผู้จะขายไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาได้ครบถ้วน และความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย รวมถึงเงื่อนไขในการเข้าทำรายการไม่เหมาะสมเกี่ยวกับการชำระค่าหุ้น โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นงวดที่ 1 ไปแล้วเป็นจำนวนสูงถึง 117.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.13 ของมูลค่าในการเข้าทำรายการจำนวน 160.00 ล้านบาท ถึงแม้ว่าตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นมีข้อกำหนดว่า ผู้จะขายจะคืนเงินค่าหุ้นที่ได้รับมาทั้งจำนวนให้แก่บริษัท หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ ก็ไม่แน่ใจว่า ผู้จะขายหุ้นจะสามารถคืนเงินค่าหุ้นที่รับไปทั้งจำนวนได้หรือไม่ เพราะก่อนหน้านี้ ผู้จะขายหุ้นก็เป็นหนี้ ORIN เป็นจำนวนสูงถึง 72.50 ล้านบาท (ตามรายงานตรวจสอบที่ปรากฏในข้อสันนิษฐานพิเศษของ ORIN ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 หน้า 76 หนี้จำนวนดังกล่าวเพิ่งได้รับการชำระคืนเรียบร้อยเมื่อต้นเดือนธันวาคม 2558 ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังจากที่บริษัทชำระค่าหุ้นงวดแรกไปแล้ว เงินที่ผู้จะขายนำมาชำระ เข้าใจว่า เป็นเงินที่ได้รับจากการขายหุ้น) เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ตามที่กล่าว รวมถึงผลดีเปรียบเทียบกับผลเสียระหว่างการเข้าทำรายการกับการไม่เข้าทำรายการ จะทำให้บริษัทได้รับประโยชน์มากกว่า ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว**

บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระด้วยความระมัดระวังและรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท และ ORIN ตามที่กล่าวข้างต้น มีความสมบูรณ์ครบถ้วน และเป็นจริงในสถานการณ์และข้อมูลที่รับรู้ได้ในปัจจุบันเท่านั้น ดังนั้น หากสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือข้อมูลไม่เป็นจริง อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ โดยที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพัน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ก่อนการตัดสินใจว่า จะพิจารณาอนุมัติ หรือ ไม่อนุมัติ ให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าวหรือไม่ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ



ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด



นายสมภพ ศักดิ์พันธ์พนม
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ในการปฏิบัติหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ ได้มอบหมายให้นายเสกสรรค์ ธิโนปจัย เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

นายเสกสรรค์ ธิโนปจัย
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน



เอกสารแนบ



สรุปข้อมูลบริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2557 และงบการเงินของบริษัท)

1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ASIA CORPORATE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED)
วันที่จดทะเบียนก่อตั้ง	:	7 มกราคม 2535 และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2548
สถานะปัจจุบัน	:	เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2548
เลขที่ทะเบียนบริษัท	:	0107548000587
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริการทางการตลาดและการโฆษณา ประชาสัมพันธ์
ที่ตั้ง	:	405 ถนนบอนด์สตรีท ซอย 13 ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
Web Site	:	http://www.acdplc.com
ทุนจดทะเบียน	:	1,149,760,250.00 บาท จำนวน 1,149,760,250 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	581,229,485.00 บาท จำนวน 581,229,485 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	:	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล นอกจากนี้ จะมีความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินเพื่อการขยายธุรกิจ

1.2 ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

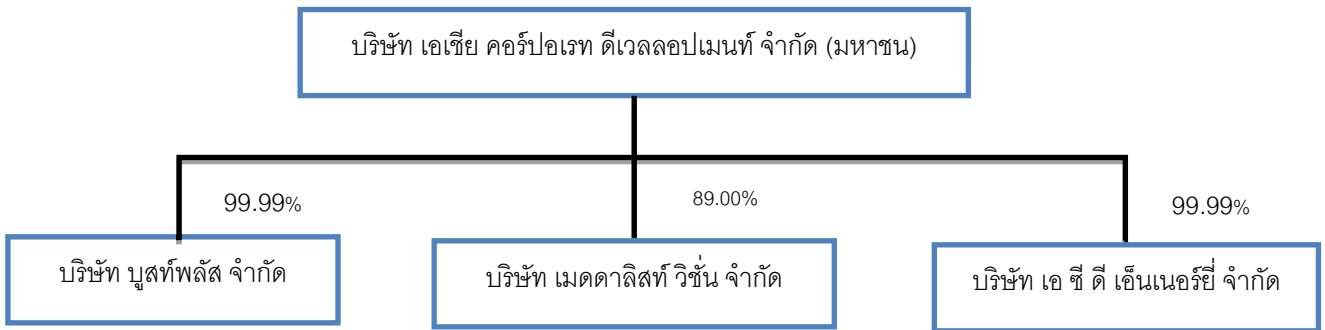
บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เปลี่ยนชื่อจากบริษัท ไมต้า-เมตดาวิสท์ เอ็นเนอร์จี้เทค นเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เดิมชื่อ บริษัท ไมต้า อุตสาหกรรม จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2535 จดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2548 ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,149,760,250 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านเจ็ดแสนหกหมื่นสองร้อยห้าสิบบาทถ้วน) ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 581,229,485 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านสองแสนสองหมื่นเก้าพันสี่ร้อยแปดสิบบาทถ้วน) แต่เดิม บริษัทประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายเครื่องเล่นสันทนาการ ต่อมาในปี 2552 บริษัทเริ่มขยายการลงทุนในบริษัท เมตดาวิสท์ วิชั่น จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจการตลาดและโฆษณาประชาสัมพันธ์ จนถึงช่วงต้นปี 2556 ผู้บริหารเล็งเห็นว่าธุรกิจผลิตและจำหน่ายเครื่องเล่นสันทนาการ เริ่มมีความนิยมลดลงอย่างต่อเนื่อง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจและความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงตามกระแสนิยมในปัจจุบัน ผู้บริหารจึงมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการลงทุนให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า โดยเล็งเห็นว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กำลังอยู่ในกระแสดังกล่าวของผู้บริโภคในปัจจุบัน โดยเฉพาะในพื้นที่ต่างจังหวัดซึ่งยังสามารถขยายการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงได้เริ่มดำเนินการ



ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจหลัก จึงเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1.3 โครงสร้างกลุ่มบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด ใกล้เคียงแหล่งชุมชนและศูนย์การศึกษาเป็นหลัก โดยโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยเป็นธุรกิจบริการทางการตลาดและการโฆษณาประชาสัมพันธ์ รวมทั้งบริษัทที่จัดตั้งขึ้นมาเพื่อศึกษาธุรกิจพลังงานทดแทน จึงสามารถสรุปแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริการทางการตลาดและการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และกลุ่มธุรกิจพลังงาน มีดังนี้



กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สถานที่ตั้ง อาคารเลขที่ 405 ซอย 13 ถนนบอนด์สตรีท ตา บลบางพูด อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี วันที่จัดตั้งบริษัท 7 มกราคม 2553 จดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2548 ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,149,760,250 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนเจ็ดแสนหกหมื่นสองร้อยห้าสิบบาทถ้วน) ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 581,229,485 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนสองหมื่นเก้าพันสี่ร้อยแปดสิบบาทถ้วน) ในปี 2556 ได้เริ่มการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก บริษัท ได้พัฒนาโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียม โดยบริษัทจะมีแนวนโยบายในการบริหารงานและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านตามแบบที่กำหนด และมีการควบคุมการก่อสร้างด้วยการส่งวิศวกรและสถาปนิกของบริษัทได้เข้าตรวจสอบคุณภาพในทุกขั้นตอน ภายใต้ ชื่อ โครงการตักสิลา เป็นลักษณะคอนโดมิเนียม จำนวน 4 ชั้น ทั้งหมด 4 อาคาร ห้องพักอาศัยจำนวน 75 ยูนิต สถานที่ตั้ง ใกล้แหล่งการศึกษา เขตมหาวิทยาลัย จังหวัดมหาสารคาม มีมูลค่าการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 165.84 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการพัฒนาให้แล้วเสร็จ

กลุ่มธุรกิจบริการ

บริษัท บูสท์พลัส จำกัด

บริษัท บูสท์พลัส จำกัด (บริษัทย่อย) สถานที่ตั้ง อาคารเลขที่ 405 ชั้น 2 ซอย 13 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2555 มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้วจำนวน 30.00 ล้านบาท ประกอบธุรกิจรับจ้างจัดงานทั้งภายในและภายนอกสถานที่ทุกรูปแบบ จัดคอนเสิร์ต และ จัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด



บริษัท เมดตาลิสต์ วิชั่น จำกัด

บริษัท เมดตาลิสต์ วิชั่น จำกัด สถานที่ตั้ง อาคารเลขที่ 405 ชั้น 2 ซอย 13 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2552 มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้วจำนวน 20.00 ล้านบาท ประกอบธุรกิจ บริการรับเขียน จัดทำ ออกแบบ และพัฒนาเว็บไซต์ และโฮมเพจ รับโฆษณา ออกแบบโฆษณา และบริการประชาสัมพันธ์ โดยผ่านระบบอินเทอร์เน็ตสายโทรศัพท์ เกมส์ออนไลน์ มูลค่าลงทุน 17.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 89.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด แต่ในเดือนกันยายน ปี 2556 บริษัทได้มีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่น ของบริษัท เมดตาลิสต์ วิชั่น จำกัด จำนวน 17.80 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินจากธุรกิจเครื่องเล่นสันทนาการ เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง บริษัท เมดตาลิสต์ วิชั่น จำกัด ต้องอาศัยการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ควบคู่ไปกับสินค้าดังกล่าว ฝ่ายบริหารจึงมีมติให้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่นดังกล่าวทั้งจำนวน เป็นจำนวนเงิน 17.80 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ 17.80 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ผลกระทบข้างต้นเป็นเหตุให้ปัจจุบัน บริษัท เมดตาลิสต์ วิชั่น จำกัด อยู่ระหว่างการวางแผนการดำเนินธุรกิจ

กลุ่มธุรกิจพลังงานทดแทน

บริษัท เอ ซี ดี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด

บริษัท เอ ซี ดี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด สถานที่ตั้ง อาคารเลขที่ 405 ชั้น 2 ซอย 13 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2558 มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1.00 ล้านบาท เพื่อศึกษาและเข้าลงทุนในธุรกิจพลังงานทดแทน อาทิ โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ โรงไฟฟ้าพลังงานลม โรงไฟฟ้าพลังงานน้ำ เป็นต้น

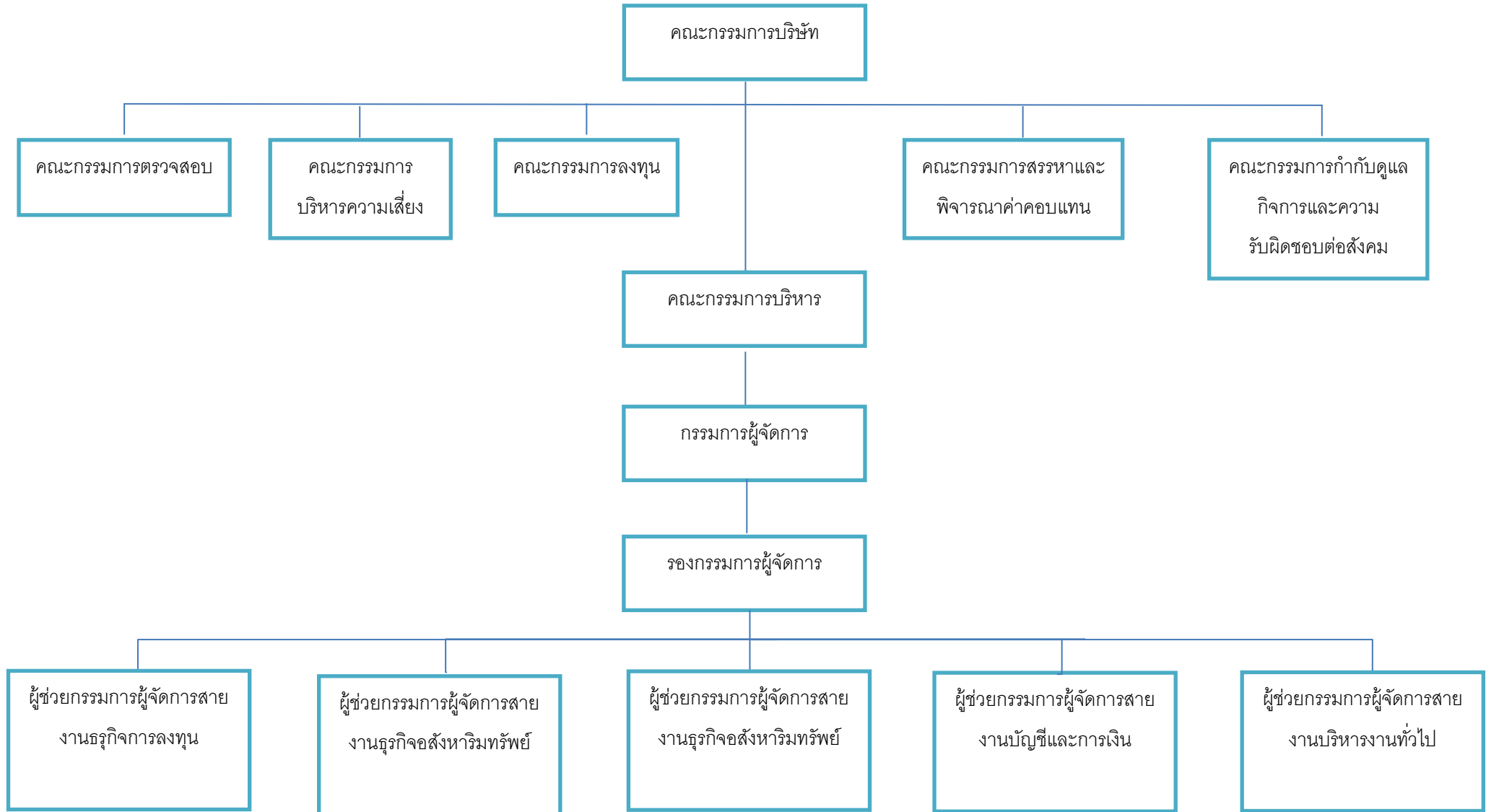
1.4 รายชื่อผู้ถือหุ้น

บริษัทมีทุนที่ชำระแล้วจำนวน 581.23 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 581.23 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2558 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด มีดังนี้

อันดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	นาย สมนัน ศิริพนิชสุธา	37,900,000	6.52
2.	นายพิสุทธิ วิริยะเมตตากุล	20,000,000	3.44
3.	UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	18,823,800	3.24
4.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	15,368,961	2.64
5.	น.ส. พรทิพย์ วงศ์ศรีสุข	14,227,000	2.49
6.	นาย อรรถรัตน์ ลีลาภัทร์	13,518,850	2.34
7.	นางภัทรร ลิมปนวงศ์แสน	11,907,800	2.05
8.	นาย ญัฐภูมิ ล้อมสุข	10,029,400	1.73
9.	นายชุน เฉิน	9,959,800	1.71
10.	MEDALIST MARKETING CORPORATION	8,000,000	1.38



1.5 โครงสร้างองค์กร คณะกรรมการและผู้บริหาร





คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 10 เมษายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. พล.ต.ต. สหัชชัย อินทรสุขศรี	ประธานกรรมการ
2. นาย ประทีป อนันตโชติ	รองประธานกรรมการ
3. นาย สนั่น ศิริพนิตสุธา	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
4. นาย เกลน ลาว เลียน แซ่	กรรมการ
5. นาย ออช บุน อัน	กรรมการ
6. นาย อภิชาติ ศิวโมกษ์	กรรมการ
7. นาง ภวัญญา กฤตชาติ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
8. นาย วิรัตน์ จันทศิริวัฒนา	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
9. นาย ชินภัทร วิสุทธิแพทย์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 10 เมษายน 2558 คณะกรรมการตรวจสอบมีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นาง ภวัญญา กฤตชาติ	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นาย วิรัตน์ จันทศิริวัฒนา	กรรมการตรวจสอบ
3. นาย ชินภัทร วิสุทธิแพทย์	กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 1 กันยายน 2558 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นาย วิรัตน์ จันทศิริวัฒนา	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นาย ประทีป อนันตโชติ	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นาย สนั่น ศิริพนิตสุธา	กรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการลงทุน

ณ วันที่ 24 กันยายน 2558 คณะกรรมการการลงทุนมีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นาย อภิชาติ ศิวโมกษ์	ประธานกรรมการการลงทุน
2. นาง ภวัญญา กฤตชาติ	กรรมการการลงทุน
3. นาย สนั่น ศิริพนิตสุธา	กรรมการการลงทุน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 24 กันยายน 2558 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย



รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นาย สนั่น ศิริพนิชสุธา	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. พล.ต.ต. สหัชชัย อินทรสุขศรี	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นาง ธนิตา อันทจักร์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคม

ณ วันที่ 24 กันยายน 2558 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคมมีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นาย วิรัตน์ จันทศิริวัฒนา	ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคม
2. นาย ประทีป อนันตโชติ	กรรมการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคม
3. นาย สนั่น ศิริพนิชสุธา	กรรมการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคม

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 1 กันยายน 2558 คณะกรรมการบริหารมีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. พล.ต.ต. สหัชชัย อินทรสุขศรี	ประธานกรรมการบริหาร
2. นาย ประทีป อนันตโชติ	รองประธานกรรมการบริหาร
3. นาย สนั่น ศิริพนิชสุธา	กรรมการบริหาร
4. นางสาวสุภาพร สุวรรณแสงชูโต	กรรมการบริหาร

ผู้บริหารบริษัท

ณ วันที่ 1 กันยายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นาย สนั่น ศิริพนิชสุธา	กรรมการผู้จัดการ
2. นางสาวสุภาพร สุวรรณแสงชูโต	รองกรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวพร้อมศิริ กิจเสวี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
4. นาย คมสัน ธีมวรรคิต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
5. นาย สหัชชัย คงวุธ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารงานทั่วไป
6. นาย ชิน เหว่ย คอลลิน ชิม	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานธุรกิจกองทุน
7. นาง ธนิตา อันทจักร์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน



1.6 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	31 ธ.ค. 2555		31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		30 ก.ย. 2558	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		สอบทาน	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	55.35	17.01	30.114	7.57	6.27	2.07	172.55	21.37
เงินลงทุนชั่วคราว	45.00	13.83	0.00	0.00	11.53	3.80	200.00	24.77
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น								
-กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	1.45	0.45	0.00	0.00	7.60	2.50	0.00	0.00
-กิจกรรมอื่น	23.57	7.24	20.51	5.15	61.27	20.17	25.98	3.22
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่บุคคลอื่น	6.24	1.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สินค้าคงเหลือ	26.43	8.12	8.88	2.23	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินประกันโครงการ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35.00	4.34
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	69.27	21.29	242.58	60.95	165.84	54.60	168.11	20.82
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.14	0.35	34.14	8.58	4.05	1.33	8.11	1.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	228.43	70.21	336.23	84.48	256.57	84.48	609.75	75.52
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค้ำประกัน	0.42	0.13	1.49	0.38	0.00	0.00	100.00	12.39
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	45.00	13.83	45.00	11.31	45.00	14.82	45.00	5.57
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	24.56	7.55	3.76	0.94	1.53	0.50	52.19	6.46
เงินมัดจำค่าที่ดิน	0.00	0.00	11.00	2.76	0.00	0.00	0.00	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	26.94	8.28	0.18	0.04	0.18	0.06	0.00	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.02	0.00	0.32	0.08	0.43	0.14	0.42	0.05
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	96.94	29.79	61.75	15.52	47.15	15.52	197.61	24.48
รวมสินทรัพย์	325.37	100.00	397.98	100.00	303.72	100.00	807.36	100.00



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์
บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ACD)

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	31 ธ.ค. 2555		31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		30 ก.ย. 2558	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		สอบทาน	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สิน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น								
-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.34	0.10	0.00	0.00	0.64	0.21	0.00	0.00
-กิจการอื่น	14.74	4.53	15.75	3.96	9.44	3.11	1.79	0.22
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี								
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.10	0.03	0.11	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00
- กิจการอื่น	0.10	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	6.48	0.80
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.75	0.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินรับล่วงหน้า	0.01	0.00	3.77	0.95	0.58	0.19	0.67	0.08
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.68	0.21	5.91	1.48	1.99	0.65	6.54	0.81
รวมหนี้สินหมุนเวียน	16.72	5.14	25.54	6.42	12.64	4.16	15.48	1.92
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.29	0.09	0.18	0.04	0.00	0.00	49.37	6.12
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	6.42	1.97	0.20	0.05	0.34	0.11	0.49	0.06
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6.71	2.06	0.38	0.10	0.34	0.11	49.86	6.18
รวมหนี้สิน	23.43	7.20	25.92	6.51	12.98	4.27	65.35	8.09
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	250.00	76.84	397.41	99.86	398.46	131.19	581.23	71.99
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย	269.95	82.97	292.18	73.41	292.18	96.20	624.23	77.32
กำไร (ขาดทุน) สะสม	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	9.83	3.02	9.83	2.47	9.83	3.24	9.83	1.22
ยังไม่ได้จัดสรร	(227.27)	(69.85)	(325.86)	(81.88)	(408.09)	(134.36)	(471.63)	(58.42)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(0.57)	(0.18)	(1.50)	(0.38)	(1.64)	(0.54)	(1.65)	(0.20)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	301.94	92.80	372.07	93.49	290.74	95.73	742.01	91.91
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	325.37	100.00	397.98	100.00	303.72	100.00	807.36	100.00



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์
บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ACD)

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557		งวด 9 เดือนปี 2558	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		สอบทาน	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขาย	19.83	21.87	5.91	6.59	3.61	7.02	0.00	0.00
รายได้จากการบริการ	65.66	72.44	79.71	88.96	47.12	91.62	0.44	1.59
ดอกเบี้ยรับ	3.90	4.31	0.90	1.01	0.45	0.87	8.71	31.22
รายได้อื่น	1.25	1.38	3.08	3.44	0.25	0.48	2.56	9.19
หนี้สูญรับคืน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.18	58.01
รวมรายได้	90.64	100.00	89.60	100.00	51.43	100.00	27.89	100.00
ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขาย	18.46	20.37	29.77	33.23	0.02	0.03	0.00	0.00
ต้นทุนบริการ	57.55	63.49	80.25	89.57	51.06	99.29	0.30	1.06
ค่าใช้จ่ายในการขาย	18.53	20.45	11.08	12.37	1.41	1.58	5.08	18.22
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	40.36	44.52	46.72	52.15	50.05	55.86	54.26	194.55
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.00	0.00	21.23	23.69	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าจัดคอนเสิร์ต	0.00	0.00	0.00	0.00	23.41	26.13	0.00	0.00
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.82	13.68
ขาดทุนจากการขายโครงการ	0.00	0.00	0.00	0.00	7.82	8.73	0.00	0.00
ขาดทุนจากการลดมูลค่าเงินลงทุน	138.06	152.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27.72	99.39
รวมค่าใช้จ่าย	272.96	301.15	189.05	211.00	133.77	191.61	91.17	326.90
ต้นทุนทางการเงิน	0.19	0.21	0.12	0.14	0.04	0.04	0.27	0.95
รวมค่าใช้จ่าย	273.15	301.36	189.18	211.14	133.81	191.65	91.43	327.86
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(182.51)	(201.36)	(99.58)	(111.14)	(82.38)	(160.17)	(63.55)	(227.86)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(182.51)	(201.36)	(99.58)	(111.14)	(82.38)	(160.17)	(63.55)	(227.86)
การแบ่งกำไร (ขาดทุน)								
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(181.33)		(98.59)		(82.23)		(63.54)	
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(1.18)		(0.99)		(0.15)		(0.01)	



รายการ	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	9 เดือน ปี 2558
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(182.51)	(99.58)	(82.38)	(63.55)
รายการปรับกระทบยอดกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	17.47	8.49	0.79	1.13
หนี้สูญรับคืน	0.00	0.00	0.00	(16.18)
ตัดจำหน่ายหนี้สูญ	0.00	1.44	0.02	0.00
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	0.00	0.00	0.00	27.72
กลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1.81)	(2.35)	4.02	0.00
ขาดทุน(กำไร)จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	0.00	(0.11)	0.29	0.00
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	0.09	0.00	0.00	0.00
ขาดทุน(กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	2.57	2.44	1.76	(1.32)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าเงินลงทุน	138.06	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.00	0.33	0.00	0.00
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	0.00	21.23	0.00	0.00
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าจัดคอนเสิร์ต	0.00	0.00	23.41	0.00
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	0.00	0.00	0.00	3.82
ขาดทุนจากสินค้าล้าสมัย	5.46	19.99	(32.19)	0.00
ดอกเบี้ยจ่าย	0.19	0.12	0.04	0.27
เงินปันผลรับ	0.00	0.00	0.00	0.00
ดอกเบี้ยรับ	(3.90)	(0.90)	(0.45)	(8.71)
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	0.68	0.20	0.26	0.18
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(23.69)	(48.70)	(84.43)	(56.64)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น):				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	(7.60)	20.38
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(10.59)	3.93	(34.09)	8.33
สินค้าคงเหลือ	(1.68)	(2.44)	41.07	0.00
เงินประกันโครงการ	0.00	0.00	0.00	(35.00)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(16.40)	(173.32)	76.74	(6.08)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1.13)	(33.00)	7.51	1.29
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	0.00	3.76	(3.19)	0.10
เจ้าหนี้อื่น-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.64	(0.64)
เจ้าหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.00	0.00	0.00	(5.03)



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์
บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ACD)

หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(0.13)	5.23	(3.92)	1.94
หนี้สินการระดมทุนผลประโยชน์พนักงาน	0.00	(6.42)	(0.13)	(0.03)
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	(41.07)	(261.41)	(13.88)	(71.23)
จ่ายดอกเบี้ย	(0.02)	(0.12)	(0.03)	(0.26)
จ่ายภาษีเงินได้	(0.77)	(1.19)	(2.23)	(0.19)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากการดำเนินงาน	(41.86)	(262.72)	(16.14)	(71.68)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
รับดอกเบี้ย	5.51	1.43	0.43	7.50
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	89.80	45.00	(11.54)	(188.46)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	0.54	(1.08)	1.49	(100.00)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	5.75	0.00	0.00
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทอื่น	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินปันผลรับ	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	0.05	20.35	1.59	0.00
ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(4.85)	(2.41)	(0.32)	(42.42)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	(0.13)	(0.31)	(0.12)	(0.07)
คำหุ้นจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.20	0.60	0.00	0.00
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	0.00	(0.54)	0.00	0.00
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	91.03	68.80	(8.47)	(323.46)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการเพิ่มขึ้น(ลดลง)	0.00	(0.75)	0.00	50.00
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	(0.40)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(0.16)	(0.20)	(0.29)	(3.01)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	0.00	169.64	1.05	514.82
รวมเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(0.16)	168.69	0.77	561.41
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	49.01	(25.23)	(23.84)	166.28
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	6.33	55.35	30.11	6.27
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	55.34	30.11	6.27	172.55

อัตราส่วนทางการเงิน อัตราส่วนสภาพคล่อง(LIQUIDITY RATIO)	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	9 เดือนปี 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	13.66	13.17	20.29	39.39
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	7.50	1.98	6.86	25.74
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(4.02)	(12.43)	(0.85)	(6.80)



อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	4.16	3.94	1.15	0.78 ¹
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	87	92	317	465
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ(เท่า)	2.67	6.23	11.51	N/A
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	136	58	31	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	8.63	7.14	3.93	0.07 ¹
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	42	51	92	5,507
Cash Cycle (วัน)	182	100	255	N/A
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น(%)	11.09%	(28.50%)	(0.69%)	33.41%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน(%)	(57.80%)	(96.02%)	(102.12%)	(13361.17%)
อัตรากำไรอื่น (%)	5.68%	4.44%	1.36%	98.41%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00% ¹
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(201.36%)	(111.14%)	(160.17%)	(227.86%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(46.43%)	(29.55%)	(24.86%)	(16.41%) ¹
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(44.55%)	(27.53%)	(23.48%)	(15.25%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	(288.34%)	(274.19%)	(2889.06%)	(308.82%) ¹
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.22	0.25	0.15	0.0502 ¹
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.08	0.07	0.07	0.09
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(217.00)	(2,117.71)	(460.00)	(233.65)
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	0.00	0.00	0.00	0

หมายเหตุ : ¹ ปรับปรุงการคำนวณเป็นอัตราส่วนเต็มปี (Annualized) เพื่อให้สามารถนำไปเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตได้

โครงสร้างรายได้

รายได้ของบริษัทในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเป็นรายได้จากธุรกิจเครื่องเล่นสันทนาการ ส่วนรายได้จากการบริการรับจัดงานเป็นรายได้จากบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังนี้ **งบการเงินรวม**

	2555		2556		2557		9 เดือนปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจเครื่องเล่นสันทนาการ	21.65	23.89	7.18	8.01	3.61	7.02	-	-
รายได้จากธุรกิจบริการจัดงานฯ	63.84	70.43	78.44	87.54	47.12	91.62	4.43	1.59
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	5.15	5.68	3.98	4.45	0.70	1.36	27.45	98.41
รายได้รวม	90.64	100.00	89.60	100.00	51.43	100.00	27.88	100.00

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทยังไม่มีกรรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากยังอยู่ในระหว่างการลงทุน



ภาพรวมฐานะการเงินของบริษัท

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรทีฟ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ชื่อเดิม บริษัท ไมต้า-เมตดาสตีส์ เอ็นเทอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประเภทเครื่องเล่นอิเล็กทรอนิกส์ เช่น เครื่องเล่นปาเป้า อิเล็กทรอนิกส์ โต๊ะพูล และโต๊ะฟุตบอล เป็นต้น ซึ่งปัจจุบันมียอดขายที่ลดลง เนื่องจากยอดขายที่ลดลง เป็นผลมาจากเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดผลิตภัณฑ์เพื่อความบันเทิง ในปี 2555 บริษัทจึงได้เริ่มมีการปรับกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจโดยเริ่มมีการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันยังอยู่ในระหว่างการลงทุน ทำให้ช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทยังไม่มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2557 จำนวน 51.43 ล้านบาท ลดลง 38.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42.60 เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สำหรับแหล่งรายได้สามารถจำแนกออกได้เป็น 3 ประเภท คือ รายได้จากการขาย และรายได้ อื่น ดังนี้

รายการ	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557		9 เดือนปี 2558	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	19.83	21.87	5.91	6.60	3.61	7.02	-	-
รายได้จากการบริการ	65.66	72.45	79.71	88.96	47.12	91.62	0.44	1.58
รายได้อื่น	5.15	5.69	3.98	4.44	0.70	1.36	27.44	98.42
รวมรายได้	90.64	100	89.60	100.00	51.43	100.00	27.88	100.00

รายได้จากการขาย

สำหรับรายได้จากการขายในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการขายจำนวน 5.91 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 70.20 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 19.83 ล้านบาท เนื่องจากยอดขายที่ลดลง เป็นผลมาจากเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดผลิตภัณฑ์เพื่อความบันเทิง

สำหรับรายได้จากการขายในปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายจำนวน 3.61 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 38.92 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 5.91 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัททำให้ไม่มีการลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิม และยังไม่มีการรับรู้รายได้จากธุรกิจใหม่เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนของการลงทุน

รายได้จากการบริการ

รายได้จากการบริการ ได้แก่ รายได้จากการให้เช่าเครื่องเล่นอิเล็กทรอนิกส์ ของบริษัทใหญ่ และรายได้จากการจัดงานของบริษัทย่อย ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการบริการคิดเป็นร้อยละ 88.96 ของรายได้รวมของบริษัท

สำหรับรายได้จากการบริการในปี 2557 เป็นรายได้จากการจัดงานของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งมีรายได้จำนวน 47.12 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.22 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 78.82 ล้านบาท (เฉพาะรายได้ของบริษัทดังกล่าว) เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจดังกล่าว

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัท ได้แก่ รายได้จากการบริการ ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และค่าบริการข้อมูล Online ผ่านระบบเครือข่ายผ่านตู้เครื่องเล่นปาเป้าของ Medalist เป็นต้น ในปี 2555 บริษัทมีสัดส่วนรายได้อื่นคิดเป็นร้อยละ 5.68 ของรายได้รวมของบริษัท ในปี 2556 บริษัทมีสัดส่วนรายได้อื่นคิดเป็นร้อยละ 4.44



ของรายได้รวมของบริษัท ในปี 2557 บริษัทมีสัดส่วนรายได้ที่คิดเป็นร้อยละ 1.36 ของรายได้รวมของบริษัท โดยมีสาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยรับ

ต้นทุนบริการ

รายการ	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	9 เดือนปี 2558
รายได้จากการบริการ	65.66	79.71	47.12	0.44
ต้นทุนจากการบริการ	57.55	80.25	51.06	0.30
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้จากการบริการ (ร้อยละ)	87.64	101.93	108.36	68.18

สำหรับปี 2555 บริษัทมีต้นทุนบริการ จำนวน 57.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.64 ของรายได้จากการบริการ ซึ่งเพิ่มขึ้น เนื่องรายได้จากการดำเนินงานของบริษัททยอยเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2556 บริษัทมีต้นทุนบริการ จำนวน 80.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 101.93 ของรายได้จากการบริการ ซึ่งเพิ่มขึ้น เนื่องรายได้จากการดำเนินงานของบริษัททยอยเพิ่มขึ้น และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานบางโครงการยังไม่มีกรรับรู้รายได้

สำหรับปี 2557 บริษัทมีต้นทุนบริการ จำนวน 51.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 108.36 ของรายได้จากการบริการ ซึ่งเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานบางโครงการที่เกิดผลขาดทุนเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

รายการ	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	9 เดือนปี 2558
ค่าใช้จ่ายในการขาย	18.53	11.08	1.41	5.08
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	28.85	168.29	75.37	73.31
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	11.51	9.81	5.94	8.92
รวมค่าใช้จ่ายจากการขายและบริหาร	58.89	189.18	82.72	87.31
รวมรายได้	90.64	89.60	51.43	27.88
สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	64.97	211.13	160.84	313.16

ในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 58.89 ล้านบาท จำนวน 189.18 ล้านบาทและ จำนวน 82.72 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายด้านการตลาด เช่น ค่าจัดการด้านการตลาด ค่าโฆษณาส่งเสริมการขาย ค่าตัดจำหน่ายเครื่องหมายความการค้า เป็นต้น ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน หนี้สงสัยจะสูญ ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินและขาดทุนจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าจ้างงานฯ เป็นต้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

รายการ	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	9 เดือนปี 2558
กำไรสุทธิ	(182.51)	(99.58)	(82.38)	(63.55)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(201.37)	(111.14)	(159.89)	(227.86)
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(46.43)	(26.76)	(24.70)	(16.41)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	(44.55)	(27.53)	(23.47)	(15.25)



อัตราส่วนทางการเงินในปี 2555 และ 2556 ที่ลดต่ำลง เนื่องจากยอดขายที่ลดลง เป็นผลมาจากเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะในตลาดผลิตภัณฑ์เพื่อความบันเทิง เป็นเหตุให้กำไรจากผลการดำเนินงานลดลง ส่วนในปี 2557 เกิดจากการที่บริษัทยังไม่มีกำไรรับรู้รายได้จากรูกรักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งยังอยู่ในขั้นตอนการลงทุน รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน หนี้สงสัยจะสูญ ขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน ขาดทุนจากสินค้าล้าสมัย และขาดทุนจากการลดมูลค่าของเงินลงทุน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 397.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 325.37 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมปี 2556 แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 347.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.25 ของสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 50.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.75 ของสินทรัพย์รวม เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2555 ที่มีสินทรัพย์หมุนเวียน 228.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.21 ของสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 96.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.79 ของสินทรัพย์รวม สำหรับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของการลดลงของสินทรัพย์ เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและค่าเผื่อสินค้าล้าสมัยเพิ่มขึ้น และการบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของเงินลงทุน

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 303.72 ล้านบาท ลดลงจากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2556 ซึ่งมีจำนวน 397.98 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมในปี 2557 แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 256.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.48 ของสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 47.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.52 ของสินทรัพย์รวม เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2556 ที่มีสินทรัพย์หมุนเวียน 347.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.25 ของสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 50.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.75 ของสินทรัพย์รวมโดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของการลดลงของสินทรัพย์ เกิดจากการจำหน่ายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและค่าเผื่อสินค้าล้าสมัยเพิ่มขึ้น และการบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของเงินลงทุน

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าของบริษัท ในปี 2556 มีจำนวน 19.77 ล้านบาท แบ่งเป็นลูกหนี้การค้ากิจการอื่น 19.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ซึ่งมีลูกหนี้การค้าจำนวน 12.07 ล้านบาท แบ่งเป็นลูกหนี้การค้ากิจการอื่น 12.07 ล้านบาท เนื่องจากในปีดังกล่าวบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารและเจ้าหน้าที่เนื่องจากการเปลี่ยนแนวทางการดำเนินธุรกิจ

ลูกหนี้การค้าของบริษัท ในปี 2557 มีจำนวน 13.91 ล้านบาท แบ่งเป็นลูกหนี้การค้ากิจการอื่น 6.31 ล้านบาทและลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 7.60 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 ซึ่งมีลูกหนี้การค้าจำนวน 19.77 ล้านบาท แบ่งเป็นลูกหนี้การค้ากิจการอื่น 19.77 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระค่าสินค้าเพิ่มขึ้น และบริษัทมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้น

สินค้าคงเหลือสุทธิ

สินค้าคงเหลือสุทธิ ประกอบด้วย สินค้าสำเร็จรูป งานระหว่างผลิต วัตถุดิบ วัตถุดิบระหว่างทาง และวัสดุสิ้นเปลือง บริษัทมีจำนวนสินค้าคงเหลือลดลงจากจำนวน 8.88 ล้านบาท ในปี 2556 เป็น ศูนย์บาท ในปี 2557 เนื่องจากในระหว่างปี บริษัทมีการจำหน่ายสินค้าคงเหลือส่วนใหญ่ และกลับรายการค่าเผื่อสินค้าล้าสมัยจำนวน 31.52 ล้านบาท



เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท					
	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ราคาทุน	
	30 ก.ย.	31 ธ.ค.	30 ก.ย.	31 ธ.ค.	30 ก.ย.	31 ธ.ค.
ชื่อบริษัท	2558	2557	2558	2557	2558	2557
บริษัท เมตดอลิสท์ วิชั่น จำกัด	20,000	20,000	89.00	89.00	17,800	17,800
บริษัท บูลท์ พลัส จำกัด	30,000	30,000	99.99	99.99	30,000	30,000
บริษัท เอ ซี ดี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด	1,000	-	99.99	-	1,000	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน					(47,800)	(47,800)
สุทธิ					1,000	-

บริษัทได้มีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่น ของบริษัทบริษัท บูลท์ พลัส จำกัด จำนวน 30.00 ล้านบาท และบริษัท เมตดอลิสท์ วิชั่น จำกัด จำนวน 17.8 ล้านบาท ซึ่งจะปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ ในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 แล้ว

เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ในปี 2549 บริษัทได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ภูเก็ต เพนนินซูลา จำกัด จำนวน 1.2 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 116.66 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 140 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว

เกี่ยวเนื่องมาจากกรรมการของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทด้วย ได้ร่วมลงทุนกับกรรมการของบริษัท ภูเก็ต เพนนินซูลา จำกัด แล้วต่อมาในปี 2550 ทั้ง 2 ฝ่ายเกิดข้อพิพาทกันทำให้บริษัทไม่ได้รับงบการเงินของบริษัทที่ลงทุนไว้ตั้งแต่ปี 2550 ดังนั้น เพื่อพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าว ซึ่งถือเป็นการถูกจำกัดขอบเขตโดยสถานการณ์งบการเงินรวมได้แสดงเงินลงทุนดังกล่าวในมูลค่าตามบัญชีที่เคยบันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ส่วนงบการเงินเฉพาะบริษัท บริษัทบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวด้วยราคาทุนที่จ่ายซื้อเงินลงทุน ซึ่งต่อมาบริษัทได้จัดประเภทเป็นเงินลงทุนระยะยาวอื่น เนื่องจากบริษัทไม่มีอำนาจควบคุมหรืออิทธิพลอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญในบริษัทดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สามารถหาข้อยุติได้ ทำให้บริษัทยังไม่สามารถประเมินผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวได้

ในเดือนธันวาคม 2555 ความคืบหน้าของคดีข้อพิพาทยังไม่สามารถได้ข้อยุติ ประกอบกับบริษัทภูเก็ต เพนนินซูลา จำกัด มีคดีความเกี่ยวกับหนี้สินจำนวนมากและคดีกล่าวหาจากราชการ เรื่องการบุกรุกที่สาธารณะ ฝ่ายบริหารของบริษัท เชื่อว่าโอกาสที่จะได้ข้อยุติทั้งหมดคงใช้เวลานานและอาจมีผลเสียหายต่อบริษัทที่บริษัทไปลงทุน จึงมีมติให้บริษัทบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่นดังกล่าวทั้งจำนวน เป็นจำนวนเงิน 138 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ 140 ล้านบาทในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ในเดือนธันวาคม 2557 ความคืบหน้าของคดีข้อพิพาทยังไม่ได้ข้อยุติ



แหล่งที่มาของเงินทุน

1. หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีหนี้สินรวม 25.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 จำนวน 2.49 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินรับล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้น

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีหนี้สินรวม 12.98 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2556 จำนวน 12.94 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการเงินรับล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่ลดลง

2. ส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับสิ้นปี 2556 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 372.06 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจากปี 2555 เป็นผลมาจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

สำหรับสิ้นปี 2557 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 290.74 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เป็นผลมาจากผลประกอบการที่ลดลง

ทั้งนี้ ในปี 2557 มีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 199,230,125 หุ้น ให้กับผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนในอัตรา 2 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้น เพิ่มทุนในราคาเสนอขายหุ้นละ 3 บาท จำหน่ายได้จำนวน 166,024,432 หุ้น รวมเป็นจำนวนเงินที่ได้รับรวม 498,073,296.00 บาท