

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการให้สัตยาบัน
ในการรับความช่วยเหลือทางการเงิน
จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อ



คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

โดย



DISCOVER
MANAGEMENT

บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ 20 มกราคม 2563

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการให้สัตยาบัน
ในการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)**

วันที่ 20 มกราคม 2563

ที่ DM006/2020

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เรียน คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง

1. เอกสารเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ และสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562
2. เอกสารเผยแพร่มติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 10/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 โดยได้อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
3. มติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 9/2562 ประชุมเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 โดยได้อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ จำนวนรวม 300.00 ล้านบาท ให้แก่กรรมการซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
4. มติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 10/2562 ประชุมเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 โดยอนุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
5. มติที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 13/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 โดยได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ จำนวนรวม 300.00 ล้านบาท ให้แก่กรรมการซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
6. สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
7. มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 และมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2562 วาระเรื่องการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
8. งบการเงิน บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตรวจสอบโดยบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ วันที่ 30 กันยายน 2562 โดยนางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6838
9. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2561 บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
10. รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น 14 มีนาคม 2562 และ 10 มกราคม 2563
11. หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้ ข้อมูลเอกสารสัญญาต่างๆ และข้อมูลเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

Disclaimers

- 1) ผลการศึกษาของ บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “Discover”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และข้อมูลที่บริษัทเปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)
- 2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุนและผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้
- 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวังโดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ
- 4) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่มาในการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้รุ่นใหม่ในเดือนมกราคม 2563 จำนวนไม่เกิน 2,000.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้รุ่น A201A ที่จะครบกำหนดในช่วงเดือนมกราคม 2563 จำนวนทั้งสิ้น 654.50 ล้านบาท และหุ้นกู้รุ่น A204A ที่จะครบกำหนดในช่วงเดือนเมษายน 2563 จำนวนทั้งสิ้น 1,500.00 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เข้าไปทำการปรึกษาสำนักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายตราสารหนี้เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 และสำนักงาน ก.ล.ต. มีความกังวลในเรื่องอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net Debt to Equity Ratio) ของบริษัทฯ ที่ถูกกำหนดไว้ที่ไม่เกิน 3.00 เท่าตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ จากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่ที่ 2.86 เท่า ใกล้เคียงเต็มเพดานของข้อกำหนดข้างต้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้หาเครื่องมือทางการเงินเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนซึ่งจำเป็นต้องทำรายการให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32) และได้รับการผ่อนปรนตามมติของคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี (กคป.) สำหรับกิจกรรมที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ได้รับการชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้สามารถบันทึกรายการเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ชี้แจงเรื่องที่จะมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี (“นายวิศิษฎ์”) และ นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี (“นายวิวัฒน์”) กับสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันดังกล่าวด้วย

ดังนั้น หากบริษัทฯ ทำรายการดังกล่าวให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จะลดความกังวลในเรื่องการขออนุญาตเสนอขายหุ้นกู้รุ่นใหม่ของบริษัทฯ เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนลดลงและทันต่อการชำระหนี้ตัวแลกเปลี่ยนกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งที่จะครบกำหนดในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 จำนวนทั้งสิ้น 240.00 ล้านบาท รวมทั้งจะช่วยเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัทฯ โดยจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวคงเหลืออยู่เพียง 56.51 ล้านบาท และ 0.08 ล้านบาท ตามลำดับ รวมถึงเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันซึ่งยังไม่สามารถเบิกใช้ได้จำนวน 268.27 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงการระดมทุนด้วยวิธีการอื่นๆ เพื่อเพิ่มส่วนทุนของบริษัทฯ เช่น การออกและเสนอขาย

หุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วน (Right Offering : RO) การออกและเสนอขายหุ้นแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement : PP) ทั้งนี้ต้องผ่านกระบวนการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งไม่ทันต่อกำหนดการชำระคืนหนี้ด้วยสัญญาใช้เงินดังกล่าว

ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “AREEYA”) ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 จึงมีมติอนุมัติการออกและเสนอขาย “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น” ใต้อนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ถือหุ้นผู้มีสิทธิใต้อนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 (“หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น”) มูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ นายวิศิษฎ์ มูลค่าเสนอขาย 150.00 ล้านบาท และ นายวิวัฒน์ มูลค่าเสนอขาย 150.00 ล้านบาท โดยได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นดังกล่าวไปเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ซึ่งนายวิศิษฎ์ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และรักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสสายบัญชีและการเงิน และ นายวิวัฒน์ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ อีกทั้งนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ยังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่อันดับที่ 1 และ 3 ของ บริษัทฯ ตามลำดับ (รายละเอียดในหัวข้อ 1.3)

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทการรับความช่วยเหลือทางการเงิน (รายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการที่ 5 รายการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่รายการการค้าปกติ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของนายวิศิษฎ์ และ/หรือ นายวิวัฒน์ ที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและวิธีการคำนวณขนาดรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ซึ่งคำนวณขนาดรายการดอกเบี้ยจ่ายรวมของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในช่วง 5 ปีแรกได้เท่ากับ 90.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.82 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้วสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (NTA เท่ากับ 3,197 ล้านบาท) โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยว่าเป็นรายการขนาดกลาง (ตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ไปเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ในเอกสารแนบ 4) จึงได้ขออนุมัติคณะกรรมการ บริษัทฯ ในการเข้าทำรายการและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ต่อมาบริษัทฯ ได้รับการติดต่อชี้แจงวิธีการคำนวณขนาดรายการที่ถูกต้องถึงวิธีการคำนวณขนาดรายการดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นโดยจะต้องคำนวณตามหลักระยะเวลาตลอดกาล (Perpetual) ซึ่งคำนวณได้เท่ากับ 300.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.62 ของ NTA และเป็นรายการขนาดใหญ่ (ตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ไปเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 ในเอกสารแนบ 5) ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่า 20 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3.00 ของ NTA บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ทำการเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2562 อย่างเร่งด่วนผ่านทางแอปพลิเคชัน LINE ซึ่งได้จัดประชุมเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย คือ นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมนี้ ให้มีมติเห็นชอบต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินและการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวโดยกำหนดวันประชุม

วิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นไม่แตกต่างไปจากมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ

เหตุการณ์และช่วงเวลาของการเข้าทำรายการสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

วันที่	เหตุการณ์
12 ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ เข้าไปทำการปรึกษาสำนักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายตราสารหนี้ เรื่องแผนการออกหุ้นกู้รุ่นใหม่ในช่วงเดือนมกราคม 2563 โดยทางสำนักงาน ก.ล.ต. มีความกังวลในเรื่องอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน - บริษัทฯ ชี้แจงเรื่องที่จะมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเพิ่มส่วนของผู้ถือหุ้นและลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนของบริษัทฯ
17 ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2562 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน มูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้แก่นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ
18 ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ เปิดเผยแพร่สารสนเทศของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและวิธีการคำนวณขนาดรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 2.82 - บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและได้รับชำระเงิน 300.00 ล้านบาท ครบถ้วน
20 ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ ได้รับการชี้แจงวิธีการคำนวณขนาดรายการที่ถูกต้อง - บริษัทฯ เชิญประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2562 อย่างเร่งด่วนผ่านทางแอปพลิเคชัน “LINE”
24 ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2562 มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินและการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ - บริษัทฯ เปิดเผยแพร่สารสนเทศของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและวิธีการคำนวณขนาดรายการที่ถูกต้องต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนวณขนาดรายการใหม่ได้เท่ากับร้อยละ 9.62 และกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “Discover”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผล ความเป็นธรรมและเงื่อนไขของรายการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และนำเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ซึ่งกำหนดวันประชุมในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและเหมาะสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ โดยสามารถสรุปข้อมูลและผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

คำย่อ หรือ คำนิยาม

<p>“ก.ล.ต.”, “สำนักงาน ก.ล.ต.”, “SEC” “ตลาดหลักทรัพย์ฯ”</p>	<p>สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (แล้วแต่กรณี)</p>
<p>“AREEYA”, “กิจการ”, “บริษัท” “IFA”, “ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” “TRIS”</p>	<p>บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด</p>
<p>“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”</p>	<p>ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกันลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p>
<p>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)</p>	<p>สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)</p>
<p>หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (Perpetual Bond)</p>	<p>หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562</p>
<p>ข้อกำหนดสิทธิฯ</p>	<p>ข้อกำหนดสิทธิฯว่าด้วยข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562</p>
<p>นายวิศิษฐ์</p>	<p>นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ</p>
<p>นายวิวัฒน์</p>	<p>นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ</p>

คำอธิบายเพิ่มเติม

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน : การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์คำนวณเปรียบเทียบโดยใช้ [มูลค่ารายการ / มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ AREEYA] โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณมูลค่ารายการจากส่วนลด (Discount) ของดอกเบี้ยจ่ายที่ AREEYA ต้องชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตลอดอายุหุ้นกู้ ดังนั้นขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในรายงานฉบับนี้จึงมีความแตกต่างจากขนาดรายการที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศก่อนหน้านี้

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน : หุ้นกู้ที่ผู้ลงทุนมีฐานะเป็นเจ้าของนี้เหมือนกับหุ้นกู้ธรรมดา หากบริษัทต้องปิดกิจการไป จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ต่อจากเจ้าหนี้สามัญรายอื่นๆ เช่น หลังผู้ถือหุ้นกู้มีประกันและไม่ด้อยสิทธิ ถ้ายังมีสินทรัพย์หรือเงินเหลือ โดยผู้ลงทุนอาจได้เงินคืนทั้งหมด บางส่วน หรือไม่ได้เงินคืนเลย แต่ยังมีสิทธิจะได้รับเงินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ โดยสิทธิในการไถ่ถอนของหุ้นกู้ประเภทนี้จะทำได้ก็ต่อเมื่อบริษัทยกเลิกกิจการไปหรือเป็นการถือแบบไม่มีกำหนด ลักษณะแบบนี้จึงคล้ายกับการถือหุ้นไปเรื่อยๆ จึงเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับคืนเงินต้นยกเว้นว่าบริษัทผู้ออกหุ้นกู้ต้องการขอไถ่

ถอนคืนและจ่ายเงินต้นคืนให้กับผู้ถือหุ้นกู้ นอกจากนี้ แม้หุ้นกู้ประเภทนี้จะกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้เหมือนหุ้นกู้ทั่วไปแต่อาจมีเงื่อนไขไม่จ่ายดอกเบี้ยหรือบางครั้งก็ยกยอดไปจ่ายงวดอื่นก็ได้ และมักจะกำหนดการจ่ายอัตราดอกเบี้ยลอยตัวคืออัตราดอกเบี้ยจะไม่คงที่ตลอดไปขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงในท้องตลาด ณ เวลาที่จ่ายดอกเบี้ย และบวกอัตราเพิ่มอีกตามความเสี่ยงของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้ โดยบริษัทฯ จะจ่ายดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดนั้นไปในช่วงเวลาหนึ่งและปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่อีกครั้งตามจำนวนปีที่กำหนด (เช่น ทุก ๆ 5 ปี) ผู้ลงทุนจึงอาจได้รับดอกเบี้ยที่สูงหรือต่ำก็ได้

ที่มา : ฝ่ายสื่อสารองค์กรและส่งเสริมความรู้ผู้ลงทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เผยแพร่ในคอลัมน์รู้ทันลงทุน หนังสือพิมพ์โพสทูเดย์ ฉบับวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2560

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary).....	8
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน	21
1.1 วัตถุประสงค์ของการทำรายการ และที่มาของรายการ	21
1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ.....	24
1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และรายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	24
1.4 ประเภท และขนาดของรายการ.....	25
1.5 เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....	31
1.6 สรุปสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ที่เสนอขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	35
1.7 การเข้าร่วมประชุมออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย	36
2. ข้อมูลโดยสรุปของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	37
3. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ.....	38
3.1 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ.....	38
3.2 นโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ และประวัติการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง.....	39
3.3 ความเหมาะสมเรื่องอัตราดอกเบี้ยจ่ายของการเข้าทำรายการ	41
3.4 ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ.....	56
3.5 ข้อดี ข้อด้อย ของการเข้าทำรายการ	63
3.6 ข้อดี ข้อด้อย ของการไม่เข้าทำรายการ	67
3.7 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก	67
3.8 ผลกระทบจากการที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการให้สัตยาบันและไม่ให้สัตยาบัน	68
3.9 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ.....	69
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยภาพรวมสำหรับการทำรายการ	70

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีเหตุผลและความจำเป็น (รายละเอียดในหัวข้อ 1.1 และ 1.5) ดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ มีแผนที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้รุ่นใหม่ในเดือนมกราคม 2563 จำนวนไม่เกิน 2,000.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้รุ่นเดิมที่จะครบกำหนดในช่วงเดือนมกราคม 2563 จำนวนทั้งสิ้น 654.50 ล้านบาท และช่วงเดือนเมษายน 2563 จำนวนทั้งสิ้น 1,500.00 ล้านบาท
- บริษัทฯ มีความกังวลในเรื่องการขออนุญาตเสนอขายตราสารหนี้กับสำนักงาน ก.ล.ต. เนื่องจากบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนที่ถูกกำหนดไว้ที่ไม่เกิน 3.00 เท่าตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ จากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่ที่ 2.86 เท่า ใกล้เคียงเต็มเพดานของข้อกำหนดข้างต้น
- บริษัทฯ มีกำหนดชำระหนี้ตัวแลกเงินกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งที่จะครบกำหนดในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 จำนวนรวมทั้งสิ้น 240.00 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ มีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวตามงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เหลืออยู่เพียง 56.51 ล้านบาท และ 0.08 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ดังกล่าวโดยสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

รายการ	จำนวน (หน่วย : ล้านบาท)	หมายเหตุ
เงินสด	56.51	จากงบการเงิน ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562
เงินลงทุนชั่วคราว	0.08	
หนี้ตัวสัญญาใช้เงิน (Promisory Note)	(240.00)	ครบกำหนดชำระในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562
สถานะเงินสดคงเหลือหลังชำระหนี้	(183.41)	

ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้หาเครื่องมือทางการเงินเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนซึ่งจำเป็นจะต้องทำรายการให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32) และได้รับการผ่อนปรนตามมติของคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี (กคป.) เพื่อให้สามารถบันทึกรายการเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 จึงได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน มูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ซึ่งนายวิศิษฎ์ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และรักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสสายบัญชีและการเงิน และ นายวิวัฒน์ดำรงตำแหน่งกรรมการของ บริษัทฯ อีกทั้งนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ยังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่อันดับที่ 1 และ 3 ของบริษัทฯ ตามลำดับ (รายละเอียดในหัวข้อ 1.3)

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทการรับความช่วยเหลือทางการเงิน (รายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการที่ 5 รายการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน) ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากนายวิศิษฎ์เป็นกรรมการ ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และ นายวิวัฒน์เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่รายการการค้าปกติ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของนายวิศิษฎ์ และ/หรือ นายวิวัฒน์ ที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ ได้

เปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและวิธีการคำนวณขนาดรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 2.82 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้วสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (NTA เท่ากับ 3,197 ล้านบาท) โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยว่าเป็นรายการขนาดกลาง (ตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ไปเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ในเอกสารแนบ 4) จึงได้ขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทฯ ในการเข้าทำรายการและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ต่อมาบริษัทฯ ได้รับการติดต่อชี้แจงวิธีการคำนวณขนาดรายการที่ถูกต้องถึงวิธีการคำนวณขนาดรายการดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนโดยจะต้องคำนวณตามหลักระยะเวลาตลอดกาล (Perpetual) ซึ่งคำนวณได้เท่ากับร้อยละ 9.62 ของ NTA และเป็นรายการขนาดใหญ่ (ตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ไปเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 ในเอกสารแนบ 5) ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่า 20 ล้านบาทและมากกว่าร้อยละ 3.00 ของ NTA บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ทำการเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2562 อย่างเร่งด่วนผ่านทางแอปพลิเคชัน "LINE" ซึ่งได้จัดประชุมเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย คือ นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมนี้ ให้มีมตินำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินและการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวโดยกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นไม่แตกต่างไปจากมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ

เหตุการณ์และช่วงเวลาของการเข้าทำรายการสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

วันที่	เหตุการณ์
12 ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ เข้าไปทำการปรึกษานักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายตราสารหนี้ เรื่องแผนการออกหุ้นกู้รุ่นใหม่ในช่วงเดือนมกราคม 2563 โดยทางสำนักงาน ก.ล.ต. มีความกังวลในเรื่องอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน - บริษัทฯ ชี้แจงเรื่องที่จะมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเพิ่มส่วนของผู้ถือหุ้นและลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนของบริษัทฯ
17 ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2562 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน มูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ
18 ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ เปิดเผยแพร่สารสนเทศของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและวิธีการคำนวณขนาดรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 2.82 - บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและได้รับชำระเงิน 300.00 ล้านบาท ครบถ้วน
20 ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ ได้รับการชี้แจงวิธีการคำนวณขนาดรายการที่ถูกต้อง - บริษัทฯ เชิญประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2562 อย่างเร่งด่วนผ่านทางแอปพลิเคชัน "LINE"
24 ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2562 มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินและการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ - บริษัทฯ เปิดเผยแพร่สารสนเทศของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและวิธีการคำนวณขนาดรายการที่

วันที่	เหตุการณ์
	ถูกต้องต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนวณขนาดรายการใหม่ได้เท่ากับร้อยละ 9.62 และกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทฯ ได้ทำการศึกษารายละเอียดของการเข้าทำรายการและมีความเห็นสรุปได้ดังนี้

1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ เหตุผลและความจำเป็น

วัตถุประสงค์ของการออกและเสนอขายกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้เพื่อให้ทันต่อการชำระคืนหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promisory Note) กับสถาบันการเงินซึ่งครบกำหนดชำระในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 จำนวนรวมทั้งสิ้น 240.00 ล้านบาท โดยจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวคงเหลืออยู่เพียง 56.51 ล้านบาท และ 0.08 ล้านบาท ตามลำดับ รวมถึงเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันซึ่งยังไม่สามารถเบิกใช้ได้จำนวน 268.27 ล้านบาท ซึ่งไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

นอกจากนี้บริษัทฯ มีแผนที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้รุ่นใหม่ในเดือนมกราคม 2563 จำนวนไม่เกิน 2,000.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้รุ่นเดิมที่จะครบกำหนดในช่วงเดือนมกราคม 2563 จำนวนทั้งสิ้น 654.50 ล้านบาท และช่วงเดือนเมษายน 2563 จำนวนทั้งสิ้น 1,500.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีความกังวลในเรื่องการขออนุญาตเสนอขายตราสารหนี้กับสำนักงาน ก.ล.ต. เนื่องจากบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนที่ถูกกำหนดไว้ไม่เกิน 3.00 เท่าตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ จากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่ที่ 2.86 เท่า ใกล้เคียงเต็มเพดานของข้อกำหนดข้างต้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงการระดมทุนด้วยวิธีการอื่นๆ เช่น การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วน (Right Offering : RO) การออกและเสนอขายหุ้นแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement : PP) โดยต้องผ่านกระบวนการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งไม่ทันต่อการชำระคืนหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวนรวม 240.00 ล้านบาท ในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562

นอกจากนี้ การระดมทุนด้วยวิธีการออกตราสารหนี้หรือกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจจะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ และ/หรือ เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงิน ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

- 1.) มีค่าใช้จ่ายจากการที่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวนทั้งสิ้น 8 รุ่น เพื่อขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการแก้ไขข้อกำหนดสิทธิในเรื่องการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 3,000 ราย
- 2.) บริษัทฯ จะผิดเงื่อนไขการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ สูญเสียความน่าเชื่อถือกับสถาบันการเงินและอาจจะมีผลทำให้บริษัทฯ ถูกลดวงเงินและมีผลต่อการขอสินเชื่อของบริษัทฯ ในอนาคต
- 3.) บริษัทฯ อาจจะได้รับผลกระทบจากการปรับลดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) เนื่องจากมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงขึ้น โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ BB โดยบริษัททริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2562 ซึ่งเป็นกลุ่มต่ำกว่าระดับลงทุน (Non-Investment Grade) และมีมุมมองเชิงลบในอนาคต (Negative) อยู่แล้ว โดยหากบริษัทฯ ถูกปรับลดอันดับความ

นำเชื้อถืองอีกจะส่งผลต่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ มียอดคงเหลือหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวนทั้งสิ้น 6,382.19 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะออกหุ้นกู้รุ่นใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้รุ่นเดิมโดยมีมูลค่าเสนอขายรวมไม่เกิน 2,000.00 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2563 (ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อเสนอขายกับสำนักงาน ก.ล.ต.)

จากผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นทั้ง 3 ข้อดังกล่าวข้างต้น จะทำให้บริษัทฯ ขาดกระแสเงินสดในการดำเนินงานเนื่องจากสถานะที่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสูง และบริษัทฯ จะไม่สามารถขอสินเชื่อ และ/หรือ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับอนุญาตให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ต่อไปในอนาคต

นอกจากนี้ ผลกระทบจากสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้านหรือ LTV (Loan to Value) ซึ่งประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทยและบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ชะลอตัวลง โดยจากผลประกอบการงวด 9 เดือน ปี 2562 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน (120.34) ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิจำนวน 86.8 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานขาดทุนต่อเนื่องในอนาคตได้อีกไม่เกิน (150.00) ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจนทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเกินข้อกำหนดที่ 3.00 เท่า โดยสามารถแสดงการคำนวณได้ดังต่อไปนี้

งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	จำนวน (หน่วย : ล้านบาท)	กรณีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิเพิ่มเติมในอนาคต	จำนวน (หน่วย : ล้านบาท)
หนี้สินสุทธิ ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	9,193.12		9,193.12
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,212.40	(150.00)	3,062.40
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน	2.86		3.00

จากเหตุผลและความจำเป็นดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จึงได้พิจารณาการออกเครื่องมือทางการเงินอื่นเพื่อให้สามารถเพิ่มส่วนของผู้ถือหุ้น (ส่วนทุน) ของบริษัทฯ และลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนลงโดยการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (Perpetual Bond) ซึ่งสามารถคำนวณอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนหลังการเข้าทำรายการและตามวัตถุประสงค์การใช้เงินได้ดังต่อไปนี้

งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	ก่อนการเข้าทำรายการ (หน่วย : ล้านบาท)	กรณีออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	ใช้ชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน	หลังการเข้าทำรายการ (หน่วย : ล้านบาท)
หนี้สินสุทธิ ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	9,193.12		(240.00)	8,953.12
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,212.40	300.00		3,512.40
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน	2.86			2.55

อย่างไรก็ตาม รายการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นดังกล่าวจะต้องดำเนินการรับชำระเงินให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ถึงจะสามารถบันทึกรายการเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32) ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 และได้รับการผ่อนปรนตามมติของคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี (กกบ.) เมื่อวันที่ 25

พฤศจิกายน 2562 สำหรับกิจกรรมที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ได้รับการชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของผู้ถือหุ้นในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ดังนั้นการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะช่วยลดขั้นตอนและระยะเวลาในการเสนอขายซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสนับสนุนรวดเร็วกว่าการระดมทุนด้วยวิธีอื่นเพื่อให้ทันกับแผนการชำระคืนหนี้ด้วยสัญญาใช้เงินของบริษัทฯ และลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนลง ทำให้บริษัทฯ สามารถกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้เพิ่มเติมได้ในอนาคต

2. ความเหมาะสมเรื่องอัตราดอกเบี้ยจ่ายของการเข้าทำรายการ

การออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้มีมูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในช่วง 5 ปีแรกเท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี โดยไม่มีค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นในการเสนอขาย ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยอื่นดังนี้

- 1.) อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ จ่ายให้กับสถาบันการเงินอยู่ในช่วงร้อยละ 4.50 – 5.60 ต่อปี สำหรับวงเงินกู้ประเภทโครงการ
- 2.) อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ จ่ายให้กับหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ที่เคยเสนอขายอยู่ในช่วงร้อยละ 5.25 – 6.75 ต่อปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.05 ต่อปี
- 3.) อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่เสนอขายโดยบริษัทอื่นอยู่ในช่วงร้อยละ 5.00 – 9.00 ต่อปี
- 4.) ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) ของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 12.44 ต่อปี

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทอื่นที่เสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ที่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี เป็นกลุ่มบริษัทที่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ขององค์กรและตัวหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ตั้งแต่ BBB- ขึ้นไปซึ่งเป็นกลุ่มระดับลงทุน (Investment Grade) และมีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือดีกว่าของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กรอยู่ที่ BB ซึ่งเป็นกลุ่มต่ำกว่าระดับลงทุน (Non-Investment Grade) และมีมุมมองเชิงลบในอนาคต (Negative) นอกจากนี้ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยวงเงินกู้ประเภทโครงการ หรือ Project Term Loan ที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน แต่บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ เช่น การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นประกัน (Collateral) เงื่อนไขยอดขาย (Presale Conditions) และมีค่าธรรมเนียมอื่นๆ ในการเบิกใช้วงเงินหรือไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด ซึ่งอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินอยู่ในระดับต่ำกว่าเนื่องจากมีความเสี่ยงของเงินกู้ต่ำกว่าจากเงื่อนไขดังกล่าว ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยจ่ายในช่วง 5 ปีแรกของการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ความเหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยในช่วงตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวตามสูตรการคำนวณในข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน โดยสามารถคำนวณได้จากผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial credit spread ที่ถูกกำหนดไว้ และ (ค) อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่มในแต่ละช่วงเวลา ดังแสดงในตาราง (รายละเอียดในหัวข้อ 3.3.5)

วิธีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยแปรผันในแต่ละช่วงเวลา

สัญลักษณ์	ตัวแปร	คำอธิบาย
(ก)	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (5 Year Government Bond Yield : 5Y-GBY)	Yield Interpolation ของเส้นอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุ 5 (ห้า) ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันปรับอัตราดอกเบี้ยใด ๆ ซึ่งจัดทำโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) โดยนายทะเบียนหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้จะเป็นผู้คำนวณการปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกุดังกล่าว
(ข)	Initial Credit Spread	ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 (หก) กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ที่ร้อยละ 1.39 (หนึ่งจุดสามเก้า) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.61 (สี่จุดหกหนึ่ง) ต่อปี (ตามข้อกำหนดสิทธิ)
(ค)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่ม	ในช่วงปีที่ 6 - 25 เท่ากับ อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ในช่วงปีที่ 26 - 50 เท่ากับ อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ในช่วงตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับ อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี

ช่วงเวลา	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (5Y-GBY) (ก)	Initial Credit Spread (ร้อยละ) (ข)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่ม (ร้อยละ) (ค)	อัตราดอกเบี้ยแปรผัน (ร้อยละ) (ก) + (ข) + (ค)	คาดการณ์อัตราดอกเบี้ยแปรผันในช่วงเวลาใด ๆ (ร้อยละ)
ช่วงปีที่ 6 - 25	5Y-GBY	6.00 - 1.39 = 4.61	0.25	5Y-GBY + 4.61 + 0.25 = 5Y-GBY + 4.86 ต่อปี	1.35 + 4.86 = 6.20 ต่อปี
ช่วงปีที่ 26 - 50	5Y-GBY	6.00 - 1.39 = 4.61	1.00	5Y-GBY + 4.61 + 1.00 = 5Y-GBY + 5.61 ต่อปี	1.35 + 5.61 = 6.95 ต่อปี
ช่วงตั้งแต่ปีที่ 51	5Y-GBY	6.00 - 1.39 = 4.61	2.00	5Y-GBY + 4.61 + 2.00 = 5Y-GBY + 6.61 ต่อปี	1.35 + 6.61 = 7.95 ต่อปี

หมายเหตุ : 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.35 โดยกำหนดเป็นค่าคงที่เพื่อใช้คาดการณ์อัตราดอกเบี้ยแปรผันในช่วงเวลาใด ๆ

โดยบริษัทฯ กำหนดวิธีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวในช่วงตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ไม่แตกต่างจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ที่เคยออกและเสนอขายโดยบริษัทอื่นๆ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่มของหุ้นกุด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ที่เคยออกและเสนอขายโดยบริษัทอื่นๆ ในช่วงปีที่ 6 - 25 อยู่ในช่วงร้อยละ 0.25 - 1.10 ในช่วงปีที่ 26 - 50 อยู่ในช่วงร้อยละ 1.00 - 1.10 และ ตั้งแต่ปีที่ 51 เป็นต้นไป อยู่ในช่วงร้อยละ 1.00 - 3.00 โดยอัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่มของหุ้นกุด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนของบริษัทฯ ถูกกำหนดไว้ที่ร้อยละ 0.25 1.00 และ 2.00 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในช่วงอัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่มของหุ้นกุด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ที่เคยออกและเสนอขายโดยบริษัทอื่นๆ ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าข้อกำหนดอัตราดอกเบี้ยจ่ายแบบลอยตัวของหุ้นกุด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนของบริษัทฯ ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปมีความเหมาะสม**

3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ
1. ชนิดของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และเป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัทฯ หรือเมื่อบริษัทฯ ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกุก่อนกำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่มีจำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของบริษัทฯ แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้ 1) บริษัทฯ มีสิทธิที่จะเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในการบริหารกระแสเงินสดในการดำเนินกิจการในอนาคต 2) บริษัทฯ ไม่มีกำหนดชำระคืนเงินต้นหุ้นกุด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเนื่องจากชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัทฯ 3) หากในอนาคตมีแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ
		<p>ของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ในวันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2567</p> <p>4) การออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นจะไม่มีผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเนื่องจากผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นไม่มีสิทธิออกเสียงหรือเข้ามาบริหารกิจการของบริษัทฯ</p>
<p>2. สถานะของหุ้นกู้</p>	<p>หุ้นกู้เป็นหนี้ไม่มีประกันและมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย โดยหุ้นกู้เป็นหนี้ประเภทด้อยสิทธิ กล่าวคือ สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้จะด้อยกว่าสิทธิของ (1) เจ้าหนี้ นูริมสิทธิ และเจ้าหนี้สามัญ และ (2) เจ้าหนี้ตามหุ้นกู้อื่น ๆ (ไม่ว่าที่เป็นหุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ) และผู้ถือตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์อื่นใด ซึ่งหนี้ทั้งหมดตามหุ้นกู้ ตราสารหนี้ หรือหลักทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น มิได้ถูกนับเป็นทุนในทางบัญชีของบริษัทฯ ตามมาตรฐานบัญชีที่บริษัทฯ ใช้</p>	<p>เงื่อนไขการรับชำระหนี้ตามหุ้นกุดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายพระราชบัญญัติล้มละลาย โดยในการชำระหนี้ ผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นจะได้รับสิทธิชำระภายหลังเจ้าหนี้ที่มีสิทธิดีกว่า ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม</p>
<p>3. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน</p>	<p>หนี้หุ้นกู้เป็นหนี้ไม่มีประกันและไม่มีผู้ค้ำประกันหนี้หุ้นกู้ใดๆ</p>	<p>บริษัทฯ ไม่ต้องจัดหาหลักประกัน หรือ ผู้ค้ำประกันหนี้หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นซึ่งเป็นเงื่อนไขการกู้ยืมที่ต่ำกว่าเงินกู้ที่บริษัทฯ ได้รับการเสนอจากสถาบันการเงินและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิของหุ้นกู้บางรุ่น ซึ่งเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม</p>

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ
<p>4. อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้</p>	<p>บริษัทฯ จะทำการชำระดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ ในอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ โดยชำระทุก ๆ 3 (สาม) เดือน ในวันกำหนดชำระดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ ในการคำนวณดอกเบี้ยนั้นจะคำนวณบนจำนวนเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้โดยให้คำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ตามแสดงในหัวข้อ 3.4 ในตารางข้อ 4. อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้</p>	<p>จากเหตุผลความเหมาะสมเรื่องอัตราดอกเบี้ยจ่ายของการเข้าทำรายการในข้อ 2. ของบทสรุปผู้บริหาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม</p> <p>หมายเหตุ : 1/ รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.3 ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยจ่าย</p>

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ
<p>5. การชำระดอกเบี้ย การผิดนัด และข้อห้ามปฏิบัติของบริษัทฯ ระหว่างการเลื่อนการชำระดอกเบี้ย</p>	<p>5.1 การคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ไม่มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยผิดนัดสำหรับการผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ภายใต้หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น</p> <p>5.2 การเลื่อนการชำระดอกเบี้ย</p> <p>(ก) ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ บริษัทฯ มีสิทธิและดุลยพินิจแต่เพียงผู้เดียวที่จะเลื่อนการชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้จากวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเดิมไปชำระในวันใดก็ได้</p> <p>(ข) ดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระจะคงค้างต่อไป ตราบเท่าที่ยังไม่มีการชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระดังกล่าว โดยผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนหรือดอกเบี้ยใดๆ บนดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ</p> <p>(ค) การเลื่อนการชำระดอกเบี้ยนี้ไม่ถือเป็นเหตุผิดนัด</p> <p>(ง) บริษัทฯ มีสิทธิที่จะชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ (โดยไม่จำกัดว่าจะต้องชำระในวันกำหนดชำระดอกเบี้ย)</p> <p>5.3 ข้อห้ามปฏิบัติของบริษัทฯ ระหว่างการเลื่อนการชำระดอกเบี้ย</p> <p>ตราบเท่าที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระทั้งหมดตามข้อ 5.2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทฯ จะต้องไม่กระทำการ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ประกาศหรือจ่ายเงินปันผล</p> <p>(ข) ชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ ให้แก่เจ้าหนี้ตามตราสารลำดับเดียวกัน หรือชำระหรือแจกจ่ายทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใด ตามหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</p> <p>(ค) ชำระหนี้ หรือไถ่ถอน งด ยกเลิก ชื้อ หรือซื้อคืน (โดยมีค่าตอบแทน) ซึ่งตราสารลำดับเดียวกัน หรือหุ้นที่ออกโดยบริษัทฯ</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากบริษัทฯ มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวที่จะเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้และจะไม่มีการคิดดอกเบี้ยบนดอกเบี้ยที่ค้างชำระหรือดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระใดๆ จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทในการบริหารกระแสเงินสดในการดำเนินกิจการในอนาคต ซึ่งถึงแม้ว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อาจจะไม่ได้รับเงินปันผลหากบริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ แต่การคำนวณดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากเงินกู้เป็นส่วนหนึ่งของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อนที่จะคำนวณกำไรสุทธิซึ่งใช้ประกอบการพิจารณาในการจ่ายเงินปันผล ดังนั้นหากบริษัทฯ มีดอกเบี้ยที่ค้างชำระอยู่จึงไม่สมควรที่จะมีเงินปันผลจ่ายออกจากกิจการ</p>
<p>6. หน้าที่ของบริษัทฯ</p>	<p>ตราบเท่าที่บริษัทฯ มีภาระหนี้ตามหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น บริษัทฯ จะกระทำการที่สำคัญ ได้แก่ การจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบตลอดอายุของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการจัดอันดับน่าเชื่อถือของบริษัทฯ จะทำให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลเพิ่มเติมมากกว่าผลการดำเนินงานและสารสนเทศข้อมูลข่าวสารที่บริษัทฯ เปิดเผยแพร่ต่อสาธารณะ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นต่อไปในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม</p>

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ
<p>7. การไถ่ถอน หุ้นกู้ และการซื้อคืนหุ้นกู้</p>	<p>หุ้นกู้นี้เป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวโดยการไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท (Perpetual) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนบริษัทฯ เลิกบริษัทฯ ซึ่งสามารถสรุปหลักเกณฑ์ที่สำคัญและวิธีการที่กำหนดไว้ดังนี้</p> <p>(ก) การใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ตามดุลยพินิจของบริษัทฯ บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ในวันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2567</p> <p>(ข) การใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ด้วยเหตุผลการภาวะ บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ไม่ว่าเมื่อใด ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี (หรือกฎหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง) หรือมีการเปลี่ยนแปลงในการตีความหรือการบังคับใช้กฎหมาย กฎ หรือระเบียบโดยหน่วยงานที่มีอำนาจในการออกกฎหมาย ศาล หน่วยงานรัฐ หรือหน่วยงานกำกับดูแลใดๆ ในส่วนของภาษี</p> <p>(ค) การใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ด้วยเหตุการณเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานหรือหลักการทางบัญชี บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ไม่ว่าเมื่อใด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือหลักการบัญชีที่ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตาม หรือการตีความตามมาตรฐานบัญชีหรือหลักการบัญชีดังกล่าว โดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ หรือหน่วยงานที่มีหน้าที่กำหนดมาตรฐานรายงานทางการเงิน เช่น สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ภายหลังจากวันออกหุ้นกู้ อันส่งผลทำให้การนับหุ้นกู้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต้องลดน้อยลงกว่าเดิมหรือไม่สามารถนับหุ้นกู้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้เลย ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดๆ</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากบริษัทฯ มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในวันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี หากอัตราดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นสูงขึ้นไปมากกว่าแหล่งเงินทุนอื่นที่บริษัทฯ สามารถจัดหาได้โดยอัตราดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในแต่ละช่วงเวลาสามารถคำนวณจากสูตรตามข้อกำหนดสิทธิฯ ในข้อ 8. และสรุปได้ดังต่อไปนี้</p> <p>อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 – 5 เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี</p> <p>อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 - 25 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี</p> <p>อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 - 50 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี</p> <p>อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี</p> <p>โดยที่</p> <p>“Initial Credit Spread” หมายถึง ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 (หก) กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ที่ร้อยละ 1.39 (หนึ่งจุดสามเก้า) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.61 (สี่จุดหกหนึ่ง) ต่อปี (ตามข้อกำหนดสิทธิ)</p> <p>“อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี” หมายถึง Yield Interpolation ของเส้นอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุ 5 (ห้า) ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันปรับอัตราดอกเบี้ยใดๆ ซึ่งจัดทำโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) โดยนายทะเบียนหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้จะเป็นผู้คำนวณการปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ดังกล่าว</p> <p>จากอัตราดอกเบี้ยจ่ายในแต่ละช่วงเวลาจะเห็นได้ว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นจะเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ซึ่งจะส่งผลต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนั้น การที่บริษัทฯ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในวันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้จึงเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ</p> <p>นอกจากนี้ ข้อกำหนดสิทธิฯ ยังเปิดช่องให้บริษัทฯ สามารถไถ่ถอนคือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ทันทีหากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีซึ่งส่งผลทำให้บริษัทฯ มีภาวะภาษีที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือต้องเสียสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ และบริษัทฯ ยังสามารถไถ่ถอนคืนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ทันทีเมื่อมีเหตุการณ์เปลี่ยนแปลงในมาตรฐานหรือหลักการทางบัญชี เงื่อนไขดังกล่าวจึงเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ</p>

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ
8. การแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ	การแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ ต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่ทั้งนี้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับกับหุ้นหรือผู้ถือหุ้นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหุ้น	การแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทฯ ก่อน และผ่านความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม

4. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในด้านความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการและไม่เข้าทำรายการ รวมทั้งข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องเมื่อเปรียบเทียบกับบุคคลภายนอก สรุปได้ดังนี้

ข้อดี ของการเข้าทำรายการ

- บริษัทฯ ไม่มีผิดนัดการชำระหนี้ด้วยสัญญาใช้เงินจำนวน 240.00 ล้านบาทกับสถาบันการเงินซึ่งครบกำหนดชำระในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 โดยจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวคงเหลืออยู่เพียง 56.51 ล้านบาท และ 0.08 ล้านบาท ตามลำดับ รวมถึงเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันซึ่งยังไม่สามารถเบิกใช้ได้จำนวน 268.27 ล้านบาท ซึ่งไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ด้วยสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าว
- บริษัทฯ ได้รับเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 60.00 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ ไม่ขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน โดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในครั้งนี้นี้บริษัทฯ สามารถเลื่อนกำหนดการชำระดอกเบี้ยออกไปได้ซึ่งจะช่วยให้สามารถบริหารสภาพคล่องกระแสเงินสดได้เป็นอย่างดีโดยไม่นับว่าเป็นการผิดนัดชำระหนี้
- บริษัทฯ ได้รับเงื่อนไขของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นดีกว่าเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ
- ช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดขั้นตอนการดำเนินการและประหยัดค่าใช้จ่ายในการทำรายการเมื่อเทียบกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ประเภทอื่น
- จะช่วยให้บริษัทฯ มีโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้นและลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนลงจาก 2.86 เท่า เหลือ 2.62 เท่า
- ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของกิจการหรือการบริหารกิจการของบริษัทฯ

ข้อด้อย ของการเข้าทำรายการ

- บริษัทฯ จะมีการดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละปีซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตโดยเฉพาะในช่วง 5 ปีแรกที่บริษัทฯ ไม่มีสิทธิได้ถอนก่อนกำหนด อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะใช้เงินที่รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในครั้งนีเพื่อชำระคืนด้วยสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินจำนวน 240.00 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยลดภาระดอกเบี้ยจ่ายเดิมของบริษัทฯ ได้บางส่วน
- บริษัทฯ จะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงขึ้นหลังจากปี 2566 เนื่องจากต้องเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นจากส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นหนี้สินซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจน

อาจจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเกินเพดานตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ของบริษัทฯ และ/หรือ เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินที่กำหนดไว้ที่ 3.00 เท่า โดย บริษัทฯ มีแผนการดำเนินงานที่จะลดความเสี่ยงจากผลกระทบที่จะเกิดขึ้นดังกล่าวโดยการไถ่ถอนหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนโดยใช้ผลกำไรจากการดำเนินงาน และ/หรือ ใช้วิธีการเพิ่มทุนในช่วงเวลาดังกล่าว

ข้อดี ของการไม่เข้าทำรายการ

- บริษัทฯ จะไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต
- บริษัทฯ ไม่ต้องแก้ปัญหการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีของรายการหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นหนี้สินในปี 2566

ข้อด้อย ของการไม่เข้าทำรายการ

- บริษัทฯ ไม่มีโอกาสกู้เงินเพิ่มเติมเนื่องจากติดข้อกำหนดการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนและเงื่อนไขเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินที่กำหนดไว้ไม่เกิน 3.00 เท่า โดยจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ 2.86 เท่า ซึ่งใกล้จะเต็มเพดานของอัตราที่กำหนดไว้ ซึ่งการไม่เข้าทำรายการจะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถบันทึกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนมูลค่า 300.00 ล้านบาท เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น (ส่วนทุน) ในงบการเงิน บริษัทฯ จึงไม่มีโอกาสในการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อขยายกิจการในอนาคตเนื่องจากติดเพดานการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน
- บริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินทุนที่จะมาช่วยเสริมสภาพคล่องเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- การเข้าทำรายการสามารถทำได้อย่างรวดเร็วเนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ทำรายการในครั้งนี้เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับบริษัทฯ เป็นอย่างดี จึงสามารถให้เงินสนับสนุนได้อย่างรวดเร็วและลดขั้นตอนการดำเนินการเสนอขายหุ้นกู้เมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอขายให้กับบุคคลภายนอก
- ช่วยให้บริษัทฯ ลดค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้ลงทุน

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- การเข้าทำรายการในครั้งนี้อาจประสบปัญหาเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากภาระดอกเบี้ยจ่ายที่บริษัทฯ ต้องชำระให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัทฯ และมีอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นไปหลังจาก 5 ปี ดังนั้นบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ จึงควรมีการพิจารณาถึงเหตุผลและความจำเป็นของการใช้แหล่งเงินทุนจากการเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในครั้งนี้อย่างสม่ำเสมอ โดยเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่งเงินทุนประเภทอื่น และดำเนินการให้ถูกต้องตามหลักบรรษัทภิบาลและปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดเพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อไป

จากเหตุผล ความจำเป็น ข้อดีและข้อด้อยที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล**

ผลกระทบจากการที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการให้สัตยาบันและไม่ให้สัตยาบัน

- **กรณีอนุมัติการให้สัตยาบัน**

หากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการให้สัตยาบัน หมายความว่า ผู้ถือหุ้นเห็นด้วยกับการที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ อย่างไรก็ตาม

กรรมการ บริษัทฯ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติยังคงมีส่วนรับผิดชอบในการเข้าทำรายการดังกล่าวซึ่งไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน ไม่สอดคล้องกับนโยบายการบริหารสภาพคล่อง หรือไม่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน อ้างอิงตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

- หมวดที่ 3/1⁴ การบริหารกิจการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ส่วนที่ 2 : หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ และ ผู้บริหาร มาตรา 89/7 – 89/24
- หมวด 12⁵ โทษทางอาญา มาตรา 281/1⁴ – 281/10⁵
- หมวด 12/1⁵ มาตราการลงโทษทางแพ่ง มาตรา 317/1 – 317/14

● **กรณีไม่อนุมัติการให้สัตยาบัน**

หากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการให้สัตยาบัน หมายความว่า กรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติเข้าทำรายการดำเนินการไม่สอดคล้องกับความเห็นของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจจะไม่เห็นด้วยในเรื่องของการกำหนดอัตราดอกเบี้ยจ่าย และ/หรือ ไม่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปัจจุบันและต่อไปในอนาคต และไม่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ จะต้องยกเลิกรายการและชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่ยังไม่ครบกำหนดชำระทั้งหมดให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องในทันที ซึ่ง ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้มีมูลค่าหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นคงเหลือจำนวนทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยที่ยังไม่ครบกำหนดชำระนับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น คือ วันที่ 18 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติการให้สัตยาบัน คือ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยกรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติเข้าทำรายการต้องรับผิดชอบโดยอ้างอิงตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมตามที่ระบุในข้อ 3.8.1 ข้างต้น

จากเหตุผลและความจำเป็น อัตราดอกเบี้ย เงื่อนไข และความเหมาะสมในการเข้าทำรายการโดยพิจารณาจากข้อดีและข้อด้อยที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการให้สัตยาบันในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้**

ทั้งนี้การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและให้ความเห็นข้างต้นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1 วัตถุประสงค์ของการทำรายการ และที่มาของรายการ

สืบเนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้รุ่นใหม่ในเดือนมกราคม 2563 จำนวนไม่เกิน 2,000.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้รุ่น A201A ที่จะครบกำหนดในช่วงเดือนมกราคม 2563 จำนวนทั้งสิ้น 654.50 ล้านบาท และหุ้นกู้รุ่น A204A ที่จะครบกำหนดในช่วงเดือนเมษายน 2563 จำนวนทั้งสิ้น 1,500.00 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เข้าไปทำการปรึกษาสำนักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายตราสารหนี้เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 และสำนักงาน ก.ล.ต. มีความกังวลในเรื่องอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net Debt to Equity Ratio) ของบริษัทฯ ที่ถูกกำหนดไว้ไม่เกิน 3.00 เท่าตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ จากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่ที่ 2.86 เท่า ใกล้เคียงเต็มเพดานของข้อกำหนดข้างต้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้หาเครื่องมือทางการเงินเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนซึ่งจำเป็นต้องทำรายการให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32) และได้รับการผ่อนปรนตามมติของคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี (กกบ.) สำหรับกิจกรรมที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ได้รับการชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้สามารถบันทึกรายการเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ชี้แจงเรื่องที่จะมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี (“นายวิศิษฎ์”) และ นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี (“นายวิวัฒน์”) กับสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันดังกล่าวด้วย

ดังนั้น หากบริษัทฯ ทำรายการดังกล่าวให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จะลดความกังวลในเรื่องการขออนุญาตเสนอขายหุ้นกู้รุ่นใหม่ของบริษัทฯ เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนลดลงและทันต่อการชำระหนี้ตัวแลกเปลี่ยนกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งที่จะครบกำหนดในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 จำนวนทั้งสิ้น 240.00 ล้านบาท รวมทั้งจะช่วยเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัทฯ โดยจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวคงเหลืออยู่เพียง 56.51 ล้านบาท และ 0.08 ล้านบาท ตามลำดับ รวมถึงเงินฝากธนาคารที่มีภาวะค่าประกันซึ่งยังไม่สามารถเบิกใช้ได้จำนวน 268.27 ล้านบาท

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “AREEYA”) ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 โดยมีรายชื่อกรรมการทั้งหมด 8 ท่านที่เข้าร่วมประชุมดังต่อไปนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.) นาย วิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการ
2.) นาย วิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ และ กรรมการบริหาร
3.) นาง นิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ และ กรรมการบริหาร
4.) นาย ทัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ และ กรรมการบริหาร
5.) นาย อาชวัน เขียมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ และ กรรมการบริหาร
6.) นาย วันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
7.) นาย ปรีชา บุญยภิกดา	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
8.) นาย สมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ

โดยนายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี ประธานที่ประชุม และนายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี รองประธานที่ประชุม ไม่ได้เข้าร่วมประชุมในวาระของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้นายทัน เทียนสุวรรณ เป็นประธานที่ประชุมแทน และคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขาย “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ถือหุ้นผู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 (“**หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น**”) มูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ นายวิศิษฎ์ มูลค่าการเสนอขาย 150.00 ล้านบาท และนายวิวัฒน์ มูลค่าการเสนอขาย 150.00 ล้านบาท ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 (“**วันที่ทำรายการ**”) ซึ่งนายวิศิษฎ์ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และรักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสสายบัญชีและการเงิน และ นายวิวัฒน์ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ อีกทั้งนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ยังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่อันดับที่ 1 และ 3 ของบริษัทฯ ตามลำดับ (รายละเอียดในหัวข้อ 1.3)

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทการรับความช่วยเหลือทางการเงิน (รายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการที่ 5 รายการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่รายการการค้าปกติ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของนายวิศิษฎ์ และ/หรือ นายวิวัฒน์ ที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและวิธีการคำนวณขนาดรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ซึ่งคำนวณขนาดรายการดอกเบี้ยจ่ายรวมของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในช่วง 5 ปีแรกได้เท่ากับ 90.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.82 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้วสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (NTA เท่ากับ 3,197 ล้านบาท) โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยว่าเป็นรายการขนาดกลาง (ตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ไปเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ในเอกสารแนบ 4) จึงได้ขออนุมัติคณะกรรมการ บริษัทฯ ในการเข้าทำรายการและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ต่อมาบริษัทฯ ได้รับการติดต่อชี้แจงวิธีการคำนวณขนาดรายการที่ต้องถึงวิธีการคำนวณขนาดรายการดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นโดยจะต้องคำนวณตามหลักระยะเวลาตลอดกาล (Perpetual) ซึ่งคำนวณได้เท่ากับ 300.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.62 ของ NTA และเป็นรายการขนาดใหญ่ (ตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ไปเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 ในเอกสารแนบ 5) ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่า 20 ล้านบาทและมากกว่าร้อยละ 3.00 ของ NTA บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ทำการเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2562 อย่างเร่งด่วนผ่านทางแอปพลิเคชัน LINE ซึ่งได้จัดประชุมเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย คือ นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมนี้ ให้มีมตินำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณานุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินและการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวโดยกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นไม่แตกต่างไปจากมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ

เหตุการณ์และช่วงเวลาของการเข้าทำรายการสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

วันที่	เหตุการณ์
12 ธันวาคม 2562	- บริษัทฯ เข้าไปทำการรักษาสัญญานางาน ก.ล.ต. ฝ่ายตราสารหนี้ เรื่องแผนการออกหุ้นกู้รุ่นใหม่ในช่วงเดือนมกราคม 2563 โดยทางสำนักงาน ก.ล.ต. มีความกังวลในเรื่องอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน - บริษัทฯ ชี้แจงเรื่องที่จะมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเพิ่มส่วนของผู้ถือหุ้นและลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนของบริษัทฯ
17 ธันวาคม 2562	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2562 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน มูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ นายวิศิษฐ์และนายวิวัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ
18 ธันวาคม 2562	- บริษัทฯ เปิดเผยแพร่สารสนเทศของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและวิธีการคำนวณขนาดรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 2.82 - บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและได้รับชำระเงิน 300.00 ล้านบาท ครบถ้วน
20 ธันวาคม 2562	- บริษัทฯ ได้รับการชี้แจงวิธีการคำนวณขนาดรายการที่ถูกต้อง - บริษัทฯ เชิญประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2562 อย่างเร่งด่วนผ่านทางแอปพลิเคชัน "LINE"
24 ธันวาคม 2562	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2562 มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินและการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ - บริษัทฯ เปิดเผยแพร่สารสนเทศของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและวิธีการคำนวณขนาดรายการที่ถูกต้องต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนวณขนาดรายการใหม่ได้เท่ากับร้อยละ 9.62 และกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563

ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ของการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เพื่อให้ทันต่อการชำระคืนหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promisory Note) กับสถาบันการเงินซึ่งครบกำหนดชำระในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 จำนวนรวมทั้งสิ้น 240.00 ล้านบาท โดยจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวคงเหลืออยู่เพียง 56.51 ล้านบาท และ 0.08 ล้านบาท ตามลำดับ รวมถึงเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันซึ่งยังไม่สามารถเบิกใช้ได้จำนวน 268.27 ล้านบาท ซึ่งไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

รายการ	จำนวน (หน่วย : ล้านบาท)	หมายเหตุ
เงินสด	56.51	จากงบการเงิน ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562
เงินลงทุนชั่วคราว	0.08	
หนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promisory Note)	(240.00)	ครบกำหนดชำระในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562
สถานะเงินสดคงเหลือหลังชำระหนี้	(183.41)	

ในส่วนที่เหลืออีก 60.00 ล้านบาท บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเสริมสภาพคล่อง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงการระดมทุนด้วยวิธีการอื่น เช่น การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วน (Right Offering : RO) การออกและเสนอขายหุ้นแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement : PP) โดยต้องผ่านกระบวนการขออนุมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งไม่ทันต่อกำหนดการชำระคืนหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าว และบริษัทฯ ยังถูกจำกัดในการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้เพิ่มเติมเนื่องจากติดข้อกำหนดการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net Debt to Equity

Ratio) ไม่เกิน 3.00 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ของบริษัทฯ และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงิน ซึ่งจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่ที่ 2.86 เท่า (รายละเอียดในหัวข้อ 1.5 เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการ) ดังนั้นการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะช่วยลดขั้นตอนและระยะเวลาในการเสนอขายซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสนับสนุนได้รวดเร็วกว่าการระดมทุนด้วยวิธีอื่นเพื่อให้ทันกับแผนการชำระคืนหนี้ที่สัญญาใช้เงินของบริษัทฯ และลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนลงให้บริษัทฯ สามารถกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้เพิ่มเติมได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกูดังกล่าวไปแล้วเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 และยังมีได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจาก ณ วันที่ดำเนินการบริษัทฯ พิจารณาว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการขนาดกลาง (ตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ไปเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ในเอกสารแนบ 4) มูลค่าไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) จึงดำเนินการขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย คือ นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมนี้ ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินและการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวโดยกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นไม่แตกต่างไปจากมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ

1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกูด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมูลค่ารวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 จำนวน 2 รายการ (เรียกรวมว่า “**รายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) ได้แก่

รายการที่ 1 เสนอขายหุ้นกูด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับนายวิศิษฎ์ มูลค่าเสนอขาย 150.00 ล้านบาท

รายการที่ 2 เสนอขายหุ้นกูด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับนายวิวัฒน์ มูลค่าเสนอขาย 150.00 ล้านบาท

1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และรายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้รับความช่วยเหลือทางการเงิน : บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน : บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังมีรายชื่อต่อไปนี้

ความสัมพันธ์และลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่เข้าทำรายการ

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ตำแหน่ง	ความสัมพันธ์ / ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทฯ ¹
นายวิศิษฎ์ เลานพุนวังษ์	ประธานกรรมการ กรรมการ ผู้จัดการ รักษาการผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการอาวุโสสาย บัญชีและการเงิน	กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่อันดับ 1 ของบริษัทฯ	ร้อยละ 32.74 (320,897,000 หุ้น)

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ตำแหน่ง	ความสัมพันธ์ / ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทฯ ¹
นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ	กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่อันดับ 3 ของบริษัทฯ	ร้อยละ 13.47 (132,031,096 หุ้น)

หมายเหตุ :

1/ ข้อมูลสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 14 มีนาคม 2562 (ก่อนวันเข้าทำรายการ) บริษัทฯ มีจำนวนหุ้นชำระแล้ว 980,000,000 หุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 14 มีนาคม 2562

ข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 14 มีนาคม 2563 (ก่อนวันเข้าทำรายการ) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกดังแสดงในตารางต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	นาย วิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี	320,897,000	32.74
2.	นาง พัชรี พรเจริญชัยศิลป์	191,859,100	19.58
3.	นาย วิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	132,031,096	13.47
4.	PROGRESSIVE OPULENT HOLDING (SINGAPORE) PTE. LTD.	60,000,000	6.12
5.	น.ส. สิริทิพร อัครรักษาวงศ์	48,825,000	4.98
6.	น.ส. กัลญา ศรีเสมอ	46,916,700	4.79
7.	นาง พัชรนันท์ ภิญโญชัยอนันต์	46,347,000	4.73
8.	นาย สุกร นิตปัญญาวุฒิ	27,450,000	2.80
9.	นาย อานาจ จันทร์ทนพงศ์	21,179,000	2.16
10.	นาย วีรศักดิ์ คุณผลิน	20,000,000	2.04
	รวม	915,504,896	93.41

หมายเหตุ :

1/ ข้อมูลสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 14 มีนาคม 2562 บริษัทฯ มีจำนวนหุ้นชำระแล้ว 980,000,000 หุ้น

นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่อันดับที่ 1 และ 3 ของบริษัทฯ ตามลำดับ ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 และ ครั้งที่ 10/2562 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 และไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอสัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้

1.4 ประเภท และขนาดของรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดใหญ่ประเภทการรับความช่วยเหลือทางการเงิน (รายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการที่ 5 รายการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน) ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่รายการการค้าปกติ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของนายวิศิษฎ์ และ/หรือ นายวิวัฒน์ ที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยสามารถสรุปขนาดรายการในการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากการเสนอขายหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ได้ดังนี้

การคำนวณขนาดรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายการ	รายการที่ 1	รายการที่ 2	รวมทั้ง 2 รายการ
ลักษณะรายการ	เสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับนายวิวัฒน์	เสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับนายวิศิษฐ์	
มูลค่าหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่เสนอขาย	150 ล้านบาท	150 ล้านบาท	300 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย (ต่อปี)	อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 – 5 เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 – 25 เท่ากับร้อยละ 6.20 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 – 50 เท่ากับร้อยละ 6.95 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับร้อยละ 7.95 ต่อปี (อ้างอิงตามสมมติฐานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)		
รวมมูลค่าคิดลด ดอกเบี้ยตลอดอายุหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่เสนอขาย	141.63 ล้านบาท	141.63 ล้านบาท	283.25 ล้านบาท
ขนาดรายการ (%) ¹	4.54	4.54	9.08

หมายเหตุ :

1/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้ว สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 3,118.61 ล้านบาท

สมมติฐานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อใช้คำนวณขนาดรายการ

เนื่องจากการจ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนจะจ่ายดอกเบี้ยแบบลอยตัวตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ดังนั้นเพื่อใช้คำนวณขนาดรายการของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานต่างๆ ดังต่อไปนี้

- อัตราดอกเบี้ยคำนวณจากผลรวมมูลค่าคิดลด (Discount Factor) ของดอกเบี้ยจ่ายในแต่ละช่วงเวลาตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (รายละเอียดในเอกสารแนบ 2) ดังต่อไปนี้
 - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 - 5 เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี
 - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 - 25 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี
 - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 - 50 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี
 - อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.35 โดยกำหนดเป็นค่าคงที่เพื่อใช้คำนวณขนาดรายการ
- Initial Credit Spread หมายถึง ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 (หก) กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ที่ร้อยละ 1.39 (หนึ่งจุดสามเก้า) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.61 (สี่จุดหกหนึ่ง) ต่อปี (ตามข้อกำหนดสิทธิ)
- คำนวณดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่เสนอขายตั้งแต่ปีที่ 51 ถึงวันที่มีการชำระบัญชีเมื่อเลิกบริษัท = เงินต้น x อัตราดอกเบี้ย / อัตราดอกเบี้ย (คำนวณตามหลักระยะเวลาตลอดกาล : Perpetual)
- มูลค่าคิดลด (Discount Factor) คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยจ่ายในปีนั้นๆ และคิดลดตามจำนวนปีที่จ่ายดอกเบี้ย

6.) กรณีได้รับความช่วยเหลือทางการเงินให้ใช้มูลค่าดอกเบี้ยจ่ายรวมทั้งหมด รวมถึงผลประโยชน์อื่นใดที่ต้องจ่าย โดยการเข้าทำรายการครั้งนี้ไม่มีค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มเติม

ทั้งนี้ สูตรในการคำนวณขนาดรายการดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นจำนวนทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาทของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ตรงกับที่บริษัทฯ เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีหลักการในการคำนวณจากผลรวมของมูลค่าคิดลด (Discount) ของดอกเบี้ยจ่ายในปีนั้นๆ และคิดลดตามจำนวนปีที่จ่ายดอกเบี้ย ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

ปีที่	อัตราดอกเบี้ยฐาน (ค)	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ก)	Initial Credit Spread (ข)	อัตราดอกเบี้ยที่คำนวณได้	ดอกเบี้ยจ่ายต่อปี (บาท)	Discount Factor	มูลค่าคิดลดดอกเบี้ยจ่ายต่อปี (บาท)
1	6.00			6.0000	18,000,000	0.943	16,981,132
2	6.00			6.0000	18,000,000	0.890	16,019,936
3	6.00			6.0000	18,000,000	0.840	15,113,147
4	6.00			6.0000	18,000,000	0.792	14,257,686
5	6.00			6.0000	18,000,000	0.747	13,450,647
6	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.697	12,967,091
7	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.656	12,209,873
8	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.618	11,496,873
9	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.582	10,825,509
10	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.548	10,193,349
11	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.516	9,598,105
12	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.486	9,037,620
13	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.457	8,509,865
14	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.431	8,012,929
15	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.406	7,545,011
16	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.382	7,104,417
17	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.360	6,689,552
18	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.339	6,298,913
19	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.319	5,931,086
20	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.300	5,584,738
21	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.283	5,258,615
22	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.266	4,951,536
23	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.251	4,662,390
24	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.236	4,390,128
25	0.25	1.3464	4.6053	6.2017	18,605,058	0.222	4,133,765
26	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.174	3,633,565
27	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.163	3,397,389
28	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.152	3,176,564
29	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.142	2,970,093
30	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.133	2,777,041
31	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.125	2,596,538
32	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.116	2,427,767
33	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.109	2,269,966
34	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.102	2,122,422

ปีที่	อัตรา ดอกเบี้ยฐาน (ค)	อัตรา ผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ก)	Initial Credit Spread (ข)	อัตรา ดอกเบี้ยที่คำนวณได้	ดอกเบี้ยจ่ายต่อปี (บาท)	Discount Factor	มูลค่าคิดลด ดอกเบี้ยจ่ายต่อปี (บาท)
35	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.095	1,984,468
36	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.089	1,855,481
37	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.083	1,734,878
38	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.078	1,622,114
39	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.073	1,516,679
40	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.068	1,418,097
41	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.064	1,325,923
42	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.059	1,239,740
43	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.056	1,159,159
44	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.052	1,083,816
45	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.049	1,013,369
46	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.045	947,502
47	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.042	885,916
48	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.040	828,333
49	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.037	774,493
50	1.00	1.3464	4.6053	6.9517	20,855,058	0.035	724,152
51 - Perpetual	2.00	1.3464	4.6053	7.9517	300,000,000	0.022	6,541,085
มูลค่าคิดลดของดอกเบี้ยจ่ายรวม							283,250,464

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เรื่อง	หลักเกณฑ์	ขนาดรายการ	การดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน
เกณฑ์รายการเกี่ยวข้องกัน	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) = สินทรัพย์รวม - หนี้สินรวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	รายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดรายการเท่ากับ $283.25 / 3,118.61 = 9.08\%$ ซึ่งมากกว่า 3.0% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ถือเป็นรายการขนาดใหญ่	บริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และขออนุมัติผู้ถือหุ้นโดยแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น
	การคำนวณ ¹ = 14,890.24 - 11,677.84 - 15.38 - 78.41 - 0.00 ล้านบาท = 3,118.61 ล้านบาท	การคำนวณ = 3,118.61 ล้านบาท x 3.0% = 93.56 ล้านบาท	
		หมายเหตุ : 20 ล้านบาท หรือ 3.0% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (ใช้ค่าที่สูงกว่า)	

หมายเหตุ : 1/ จำนวนจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

- ข้อมูลทางการเงิน (จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562)

รายละเอียด	(หน่วย : ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	14,890.24
หนี้สินรวม	11,677.84
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ¹	15.38
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	78.41
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	0.00
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	3,118.61

หมายเหตุ : 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น โดยยกเว้นไม่นับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เช่น สัมปทาน ประทานบัตร เป็นต้น

ดังนั้น เมื่อคำนวณขนาดรายการจากการรับความช่วยเหลือทางการเงินซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันจะมีขนาดรวมเท่ากับร้อยละ 9.08 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้ว สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (NTA เท่ากับ 3,118.61 ล้านบาท) ซึ่งเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าสูงกว่า 20 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

การคำนวณขนาดรายการของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้เปิดเผยวิธีการคำนวณขนาดรายการตามสารสนเทศที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 (ตามสารสนเทศที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเอกสารแนบ 5) ซึ่งแตกต่างจากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังต่อไปนี้

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \text{เงินต้น} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} / \text{อัตราดอกเบี้ย} \\ &= 300.00 \times 6.00\% / 6.00\% \\ &= 300.00 \text{ ล้านบาท} \end{aligned}$$

หมายเหตุ

1. กรณีรับความช่วยเหลือทางการเงิน ให้ใช้มูลค่าดอกเบี้ยรวมถึงผลประโยชน์อื่นใดที่ต้องจ่าย โดยการเข้าทำรายการครั้งนี้ไม่มีค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มเติม
2. จำนวนดอกเบี้ยถึงวันที่มีการชำระบัญชีเมื่อเลิกบริษัท ดอกเบี้ยจะมีมูลค่าเท่ากับ 300 ล้านบาท (คำนวณตามหลักระยะเวลาตลอดกาล : Perpetual)

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เรื่อง	หลักเกณฑ์	ขนาดรายการ	การดำเนินการของบริษัทฯ จดทะเบียน
เกณฑ์รายการเกี่ยวข้องกัน	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) = สินทรัพย์รวม - หนี้สินรวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์ภาษี เงินได้รอตัดบัญชี - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	รายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาด รายการเท่ากับ 300.00 / 3,119 = 9.62% ซึ่งมากกว่า 3.0% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิ ถือเป็นรายการขนาดใหญ่	บริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อ ตลาดหลักทรัพย์และขออนุมัติ ผู้ถือหุ้นโดยแต่งตั้งที่ปรึกษา การเงินอิสระเพื่อแสดง ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น

เรื่อง	หลักเกณฑ์	ขนาดรายการ	การดำเนินการของบริษัท จดทะเบียน
	การคำนวณ ¹ = 14,890 – 11,678 – 78 – 15 ล้าน บาท = 3,119 ล้านบาท	การคำนวณ = 3,119 ล้านบาท x 3.0% = 93.5 ล้านบาท หมายเหตุ : 20 ล้านบาท หรือ 3.0% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิ (ใช้ค่าที่สูงกว่า)	

หมายเหตุ : 1/ จำนวนจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ขนาดรายการที่คำนวณจากสูตรของทั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและของบริษัทฯ มีค่ามากกว่า 20 ล้านบาทและร้อยละ 3.00 ของ NTA ของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ บริษัทฯ จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และขออนุมัติผู้ถือหุ้นโดยแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ตาม จากสารสนเทศที่บริษัทเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้เปิดเผยวิธีการคำนวณขนาดรายการของดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นทั้งหมด 5 ปี ก่อนวันที่บริษัทฯ จะมีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด โดยได้พิจารณารายการดังกล่าวเป็นรายการขนาดกลาง (มูลค่าไม่เกินร้อยละ 3.00 ของ NTA) จึงดำเนินการขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เท่านั้น ทั้งนี้บริษัทฯ มีวิธีการคำนวณขนาดรายการตามสารสนเทศที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ (ตามสารสนเทศของบริษัทฯ ในเอกสารแนบ 4) ดังต่อไปนี้

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \text{เงินต้น} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{ระยะเวลา} \\ &= 300.00 \times 6.00\% \times 5 \text{ ปี} \\ &= 90.00 \text{ ล้านบาท} \end{aligned}$$

หมายเหตุ

- กรณีได้รับความช่วยเหลือทางการเงิน ให้ใช้มูลค่าดอกเบี้ยรวมถึงผลประโยชน์อื่นใดที่ต้องจ่าย โดยการเข้าทำรายการครั้งนี้ไม่มีค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มเติม
- บริษัทฯ คำนวณขนาดรายการถึงวันแรกที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ (5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้) ทำให้มีขนาดรายการอยู่ที่ 90.00 ล้านบาท (เงินต้น x อัตราดอกเบี้ย x ระยะเวลา = 300 ล้านบาท x 6% x 5 ปี)
- หลังจากวันที่ 18 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นวันแรกที่บริษัทสามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ (5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้) จะส่งผลให้ขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้นเมื่อถึงระยะเวลาดังกล่าวบริษัทฯ จะพิจารณาว่าเป็นรายการขนาดใหญ่

เรื่อง	หลักเกณฑ์	ขนาดรายการ	การดำเนินการของบริษัท จดทะเบียน
เกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกัน	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ² = สินทรัพย์รวม –หนี้สินรวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – ส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	รายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาด รายการเท่ากับ 90 / 3,197 = 2.82% ซึ่งน้อยกว่า 3.00% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตน สุทธิ ถือเป็นรายการขนาดกลาง	ขออนุมัติคณะกรรมการ บริษัทฯ ในการเข้าทำรายการ และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาด หลักทรัพย์

เรื่อง	หลักเกณฑ์	ขนาดรายการ	การดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน
	การคำนวณ ¹ = 14,890 – 11,678 – 15 ล้านบาท = 3,197 ล้านบาท	การคำนวณ = 3,197 ล้านบาท x 3.0% = 95.9 ล้านบาท หมายเหตุ : 20 ล้านบาท หรือ 3.0% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (ใช้ค่าที่สูงกว่า)	

หมายเหตุ :

1/ จำนวนจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

2/ ในการคำนวณ NTA ตามสารสนเทศที่บริษัทเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ไม่ได้นำรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดักบัญชีเข้ามาคำนวณด้วย จึงทำให้ NTA ไม่ตรงกับสารสนเทศที่บริษัทเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562

ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย คือ นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมนี้ จึงได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินและการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวโดยกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563

1.5 เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จำนวนทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท ในครั้งนี้ เพื่อให้ทันต่อการชำระคืนหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promisory Note) กับสถาบันการเงินซึ่งครบกำหนดชำระในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึง 25 ธันวาคม 2562 จำนวนรวมทั้งสิ้น 240.00 ล้านบาท โดยจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวคงเหลืออยู่เพียง 56.51 ล้านบาท และ 0.08 ล้านบาท ตามลำดับ รวมถึงเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันซึ่งยังไม่สามารถเบิกใช้ได้จำนวน 268.27 ล้านบาท ซึ่งไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าวและส่วนที่เหลืออีก 60.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัทฯ

นอกจากนี้บริษัทฯ มีแผนที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้รุ่นใหม่ในเดือนมกราคม 2563 จำนวนไม่เกิน 2,000.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้รุ่นเดิมที่จะครบกำหนดในช่วงเดือนมกราคม 2563 จำนวนทั้งสิ้น 654.50 ล้านบาท และช่วงเดือนเมษายน 2563 จำนวนทั้งสิ้น 1,500.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีความกังวลในเรื่องการขออนุญาตเสนอขายตราสารหนี้กับสำนักงาน ก.ล.ต. เนื่องจากบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนที่ถูกกำหนดไว้ที่ไม่เกิน 3.00 เท่าตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ จากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่ที่ 2.86 เท่า ใกล้เคียงเต็มเพดานของข้อกำหนดข้างต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาการระดมทุนด้วยวิธีอื่นๆ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการชำระคืนหนี้กับสถาบันการเงินดังกล่าวแล้วแต่ยังไม่มีความเหมาะสมเนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

วิธีที่ 1 : การระดมทุนด้วยวิธีการเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering : RO)

การเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นซึ่งต้องใช้เวลาในการจัดประชุมและจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกใหม่ของบริษัทฯ รวมถึงการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ ได้

พิจารณาถึงระยะเวลาในการระดมทุนดังกล่าวแล้วไม่ทันต่อกำหนดการชำระคืนหนี้ที่ผู้สัญญาใช้เงินดังกล่าว รวมถึงมีความไม่แน่นอนของจำนวนเงินที่บริษัทฯ จะได้รับจากการระดมทุนด้วยวิธีนี้

วิธีที่ 2 : การระดมทุนด้วยวิธีการเพิ่มทุนให้กับบุคคลแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement : PP)

การเพิ่มทุนให้กับบุคคลแบบเฉพาะเจาะจงจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นซึ่งต้องใช้เวลาในการจัดประชุมรวมถึงการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงระยะเวลาในการระดมทุนดังกล่าวแล้วไม่ทันต่อกำหนดการชำระคืนหนี้ที่ผู้สัญญาใช้เงินข้างต้น นอกจากนี้การเพิ่มทุนด้วยวิธีนี้จะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นเดิมได้รับผลกระทบจากการถูกลดสัดส่วนสิทธิออกเสียงในกิจการ (Dilution Effect)

วิธีที่ 3 : การระดมทุนด้วยวิธีการกู้ยืมเงิน หรือ ออกตราสารหนี้

เนื่องจากข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ของบริษัทฯ และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินมีการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net Debt to Equity Ratio) ไว้ที่ไม่เกิน 3.00 เท่า ซึ่งจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนดังแสดงวิธีการคำนวณต่อไปนี้

การคำนวณหนี้สินสุทธิ

งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	(หน่วย : ล้านบาท)
หนี้สินรวม	11,677.84
หัก หนี้ในทางการค้าปกติ ¹	2,159.86
หัก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	56.51
หัก เงินลงทุนชั่วคราว	0.08
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค่าประกัน	268.27
เท่ากับ หนี้สินสุทธิ²	9,193.12
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,212.40
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน	2.86

หมายเหตุ :

1/ หนี้ในทางการค้าปกติ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินประกันการก่อสร้าง ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ภาษีเงินได้ค้างจ่าย หนี้สินหมุนเวียนอื่น เงินประกันสาธารณูปโภค ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

2/ หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติ หมายถึง หนี้อื่นใดที่มีใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาวะค่าประกัน

จะเห็นได้ว่าบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ 2.86 เท่า ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงใกล้เคียงเต็มพีดานของการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ของบริษัทฯ และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินซึ่งกำหนดไว้ที่ไม่เกิน 3.00 เท่า (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3.3.1 และ 3.3.2) ดังนั้นการระดมทุนด้วยวิธีการออกตราสารหนี้หรือกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจจะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ของบริษัทฯ และ/หรือ เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงิน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

- 1.) มีค่าใช้จ่ายจากการที่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวนทั้งสิ้น 8 รุ่น เพื่อขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการแก้ไขข้อกำหนดสิทธิในเรื่องการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 3,000 ราย และบริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละรุ่นซึ่งจะต้องใช้มติโดยคะแนนเสียงข้างมากไม่ต่ำกว่าร้อยละ 66 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน
- 2.) บริษัทฯ จะผิดเงื่อนไขการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ สูญเสียความน่าเชื่อถือกับสถาบันการเงินและอาจจะมีผลทำให้บริษัทฯ ถูกลดวงเงิน และมีผลกระทบต่อการขอสินเชื่อของบริษัทฯ ในอนาคต
- 3.) บริษัทฯ อาจจะได้รับผลกระทบจากการปรับลดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) เนื่องจากมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงขึ้น โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ BB โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2562 ซึ่งเป็นกลุ่มต่ำกว่าระดับลงทุน (Non-Investment Grade) และมีมุมมองเชิงลบในอนาคต (Negative) อยู่แล้ว โดยหากบริษัทฯ ถูกปรับลดอันดับความน่าเชื่อถือลงจะส่งผลกระทบต่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต

จากผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นทั้ง 3 ข้อดังกล่าวข้างต้น จะทำให้บริษัทฯ ขาดกระแสเงินสดในการดำเนินงาน เนื่องจากสถานะที่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสูง และบริษัทฯ จะไม่สามารถขอสินเชื่อและ/หรือ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับอนุญาตให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ต่อไปในอนาคต

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มียอดคงเหลือหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวนทั้งสิ้น 6,382.19 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะออกหุ้นกู้รุ่นใหม่เพื่อชำระคืนหุ้นกู้รุ่น A201A ที่จะครบกำหนดในช่วงเดือนมกราคม 2563 จำนวนทั้งสิ้น 654.50 ล้านบาท และหุ้นกู้รุ่น A204A ที่จะครบกำหนดในช่วงเดือนเมษายน 2563 จำนวนทั้งสิ้น 1,500.00 ล้านบาท โดย ณ วันที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อเสนอขาย "หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน" ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีมูลค่าเสนอขายรวมไม่เกิน 2,000.00 ล้านบาท

นอกจากนี้ ผลกระทบจากสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้านหรือ LTV (Loan to Value) ซึ่งประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทยและบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ชะลอตัวลงทั้งสินค้าประเภทคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด (รายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 1 หัวข้อภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน) โดยจากผลประกอบการงวด 9 เดือน ปี 2562 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน (120.34) ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิจำนวน 86.8 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานขาดทุนต่อเนื่องในอนาคตได้อีกไม่เกิน (150.00) ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจนทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเกินข้อกำหนดที่ 3.00 เท่า โดยสามารถแสดงการคำนวณได้ดังต่อไปนี้

งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	จำนวน (หน่วย : ล้านบาท)	กรณีผลการ ดำเนินงานขาดทุน สุทธิเพิ่มเติมใน อนาคต	จำนวน (หน่วย : ล้านบาท)
หนี้สินสุทธิ ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	9,193.12		9,193.12
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,212.40	(150.00)	3,062.40
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน	2.86		3.00

จากเหตุผลและความจำเป็นของการชำระคืนหนี้ที่ผู้สัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึง 25 ธันวาคม 2562 จำนวนรวมทั้งสิ้นรวม 240.00 ล้านบาท และพิจารณาวิธีการระดมทุนด้วยวิธีอื่นๆ ดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการชำระคืนหนี้กับสถาบันการเงิน และเพดานของอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนไว้ที่ไม่เกิน 3.00 เท่า รวมถึงแผนที่บริษัทฯ จะออกหุ้นกู้รุ่นใหม่เพิ่มเติม บริษัทฯ ได้พิจารณาการออกเครื่องมือทางการเงินอื่น เพื่อให้สามารถเพิ่มส่วนของผู้ถือหุ้น (ส่วนทุน) ของบริษัทฯ และลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนลง ซึ่งการออกหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (Perpetual Bond) จะทำให้บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้นและสามารถนำเงินที่ได้ไปชำระคืนหนี้ที่ผู้สัญญาใช้เงินดังกล่าว โดยสามารถคำนวณอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนหลังการเข้าทำรายการได้ดังต่อไปนี้

งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	ก่อนการเข้าทำ รายการ (หน่วย : ล้าน บาท)	กรณีออกและ เสนอขายหุ้นกู้ ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายหุ้น	ใช้ชำระคืนหนี้ สถาบันการเงิน	หลังการเข้าทำ รายการ (หน่วย : ล้าน บาท)
หนี้สินสุทธิ ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	9,193.12		(240.00)	8,953.12
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,212.40	300.00		3,512.40
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน	2.86			2.55

อย่างไรก็ตาม รายการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นดังกล่าวจะต้องดำเนินการรับชำระเงินให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ถึงจะสามารถบันทึกรายการเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32) ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 และได้รับการผ่อนปรนตามมติของคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี (กกบ.) เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2562 สำหรับกิจกรรมที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่ได้รับการชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของผู้ถือหุ้นในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งจะช่วยให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ เนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับบริษัทฯ เป็นอย่างดี การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จึงสามารถเกิดขึ้นได้รวดเร็วว่าการกำหนดวงลงทุนภายนอกซึ่งต้องใช้ระยะเวลาและมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ประกอบกับวิธีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่บริษัทฯ ดำเนินการเป็นรูปแบบการเสนอขายตราสารหนี้ในวงจำกัด (Private Placement : PP วงแคบ) ซึ่งเป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุนไม่เกิน 10 ราย ในรอบระยะเวลา 4 เดือนใดๆ โดยจะช่วยลดขั้นตอนการเสนอขาย เช่น ไม่ต้องเสนอขายผ่านตัวกลาง (ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์) ไม่ต้องขออนุญาตสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเสนอขาย เป็นต้น ซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสนับสนุนได้รวดเร็วกว่าการระดมทุนด้วยวิธีอื่นเพื่อให้ทันกับแผนการชำระคืนหนี้ที่ผู้สัญญาใช้เงินของบริษัทฯ

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการดังกล่าวมากกว่าเมื่อเทียบกับการระดมทุนในลักษณะอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นสถาบันการเงินหรือบุคคลภายนอก เช่น ไม่ต้องจัดหาหลักประกันหรือผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืม, ค่าใช้จ่ายน้อยกว่าการระดมทุนในลักษณะอื่น (เช่น ค่าธรรมเนียมการเสนอขายหุ้นกู้ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมการแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ค่าธรรมเนียมการเปิดวงเงินของสถาบันการเงิน เป็นต้น) รวมถึงจะทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงเนื่องจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจะถูกบันทึกเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินของบริษัทฯ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ควรที่จะปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันให้ครบถ้วนสมบูรณ์โดยการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้

1.6 สรุปสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ที่เสนอขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562
ประเภทของหุ้นกู้	เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และเป็นหุ้นกู้ประเภทด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ถือหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด โดยหุ้นกู้จะมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย
อัตราดอกเบี้ย	<ol style="list-style-type: none"> 1.) อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 - 5 เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี 2.) อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 - 25 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread¹ และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี 3.) อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 - 50 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread¹ และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี 4.) อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread¹ และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี <p>โดยที่</p> <p>“Initial Credit Spread” หมายถึง ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 (หก) กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ.2562 ที่ร้อยละ 1.39 (หนึ่งจุดสามเก้า) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.61 (สี่จุดหกหนึ่ง) ต่อปี (ตามข้อกำหนดสิทธิ)</p> <p>“อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี” หมายถึง Yield Interpolation ของเส้นอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุ 5 (ห้า) ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันปรับอัตราดอกเบี้ยใด ๆ ซึ่งจัดทำโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) โดยนายทะเบียนหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้จะเป็นผู้คำนวณการปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้</p>
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขายทั้งหมด	300,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้/ราคาเสนอขาย	1,000 บาท/หน่วย
มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขายทั้งหมด	300,000,000 บาท
วันออกหุ้นกู้	18 ธันวาคม 2562
อายุหุ้นกู้	ไม่กำหนดระยะเวลา
วันครบกำหนดไถ่ถอน	วันที่เริ่มกระบวนการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัทของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ถือหุ้นกู้จะชำระคืนเงินต้นตามหุ้นกู้ทั้งหมดเพียงครั้งเดียวเมื่อมีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัท เว้นแต่ผู้ถือหุ้นกู้จะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10 ของข้อกำหนดสิทธิฯ ²
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ²	บริษัทสามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ในวันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2567 หรือในวันใด ๆ หรือในกำหนดชำระดอกเบี้ยแต่ละครั้งภายหลังจากวันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ หรือ ไม่ว่าเมื่อใดในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี หรือ ไม่ว่าเมื่อใดในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือหลักการบัญชีที่บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตาม

การจ่ายดอกเบี้ย	วันที่ 18 มีนาคม 18 มิถุนายน 18 กันยายน และ 18 ธันวาคม ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 18 มีนาคม 2563
-----------------	---

หมายเหตุ :

- 1/ Initial Credit Spread หมายถึง ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 (หก) กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ที่ร้อยละ 1.39 (หนึ่งจุดสามเก้า) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.61 (สี่จุดหกหนึ่ง) ต่อปี
- 2/ รายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 2 ชื่อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้

1.7 การเข้าร่วมประชุมออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 เพื่อออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และครั้งที่ 10/2562 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 พิจารณานุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว โดยมีกรรมการ 2 ท่าน เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ดังต่อไปนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ตำแหน่ง	ความสัมพันธ์ / ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ¹
นายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสสายบัญชีและการเงิน	กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่ อันดับ 1 ของบริษัทฯ	ร้อยละ 32.74 (320,897,000 หุ้น)
นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ	กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่ อันดับ 3 ของบริษัทฯ	ร้อยละ 13.47 (132,031,096 หุ้น)

หมายเหตุ : 1/ ข้อมูลสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มกราคม 2563 บริษัทฯ มีจำนวนหุ้นชำระแล้ว 980,000,000 หุ้น

ทั้งนี้ นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีส่วนได้เสียดังกล่าว ไม่ได้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 และ ครั้งที่ 10/2562 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 และไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมนี้เพื่อขอสัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง

ณ วันที่ 10 มกราคม 2563 ซึ่งเป็นวันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกดังแสดงในตารางต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น	สิทธิออกเสียง
1.	นาย วิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี	320,897,000	32.74	ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมเพื่อขอสัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้
2.	นาง พัชรี พรเจริญชัยศิลป์ ²	191,859,100	19.58	
3.	นาย วิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	132,031,096	13.47	
4.	PROGRESSIVE OPULENT HOLDING (SINGAPORE) PTE. LTD. ¹	60,000,000	6.12	
5.	น.ส. กัลญา ศรีเสมอ	48,878,900	4.99	
6.	น.ส. จีติพร อัครวิภาวงศ์	48,848,400	4.98	
7.	นาง พัชรนันท์ ภิญญชัยอนันต์	46,352,000	4.73	

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น	สิทธิออกเสียง
8.	นาย สุกร นิธิบัญญัติ	27,450,000	2.80	
9.	นาย อำนาจ จันทร์ทงศ์	21,179,000	2.16	
10.	นาย วีรศักดิ์ คุณผลิน	20,000,000	2.04	
	รวม	917,495,496	93.62	

หมายเหตุ :

1/ นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี มีบริษัทในต่างประเทศที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 คือ Progressive Opulent Holding (Singapore) Pte, Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 6.12 (60,000,000 หุ้น) ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ บริษัทดังกล่าวนับเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

2/ นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี มีคู่สมรสไม่ได้จดทะเบียน คือ นางพัชรี พรเจริญชัยศิลป์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.58 (191,859,100 หุ้น) ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และมีบิดาที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ คือ นางสาวพัทธนันท์ เลาหพูนรังษี ซึ่งไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ บุคคลดังกล่าวนับเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

นอกจากนายวิศิษฐ์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 32.47 และนายวิวัฒน์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 13.47 เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมนี้แล้ว นายวิศิษฐ์ยังมีบริษัทในต่างประเทศที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 คือ Progressive Opulent Holding (Singapore) Pte, Ltd. ซึ่งถือเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 6.12 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และนายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี มีคู่สมรสที่ไม่ได้จดทะเบียน คือ นางพัชรี พรเจริญชัยศิลป์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 19.58 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ นับเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น นายวิศิษฐ์, นายวิวัฒน์, Progressive Opulent Holding (Singapore) Pte, Ltd. และ นางพัชรี พรเจริญชัยศิลป์ จึงไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อขอสัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้

2. ข้อมูลโดยสรุปของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ข้อมูลของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

3. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

3.1 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้รุ่นใหม่ในเดือนมกราคม 2563 จำนวนไม่เกิน 2,000.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้รุ่น A201A ที่จะครบกำหนดในช่วงเดือนมกราคม 2563 จำนวนทั้งสิ้น 654.50 ล้านบาท และหุ้นกู้รุ่น A204A ที่จะครบกำหนดในช่วงเดือนเมษายน 2563 จำนวนทั้งสิ้น 1,500.00 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เข้าไปทำการศึกษาสำนักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายตราสารหนี้เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 และทางสำนักงาน ก.ล.ต. มีความกังวลในเรื่องอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net Debt to Equity Ratio) ที่ถูกกำหนดไว้ไม่เกิน 3.00 เท่าตามข้อกำหนดคสิทธิหุ้นกู้และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ จากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่ที่ 2.86 เท่า ใกล้เคียงจะเต็มเพดานของข้อกำหนดข้างต้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้หาเครื่องมือทางการเงินเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนซึ่งจำเป็นต้องทำรายการให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32) และได้รับการผ่อนปรนตามมติของคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี (กคป.) สำหรับกิจกรรมที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ได้รับการชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้สามารถบันทึกรายการเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ชี้แจงเรื่องที่จะมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายวิศิษฐ์และนายวิวัฒน์ กับสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ของการออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เพื่อให้ทันต่อการชำระคืนหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน (Promisory Note) กับสถาบันการเงินซึ่งครบกำหนดชำระในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 จำนวนรวมทั้งสิ้น 240.00 ล้านบาท โดยจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวคงเหลืออยู่เพียง 56.51 ล้านบาท และ 0.08 ล้านบาท ตามลำดับ รวมถึงเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันซึ่งยังไม่สามารถเบิกใช้ได้จำนวน 268.27 ล้านบาท ซึ่งไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ตัวสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าว และส่วนที่เหลืออีก 60.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงการระดมทุนด้วยวิธีการอื่น เช่น การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วน (Right Offering : RO) การออกและเสนอขายหุ้นแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement : PP) โดยต้องผ่านกระบวนการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งไม่ทันต่อกำหนดการชำระคืนหนี้ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว และบริษัทฯ ยังถูกจำกัดในการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้เพิ่มเติมเนื่องจากติดข้อกำหนดการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 3.00 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ของบริษัทฯ และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงิน ซึ่งจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่ที่ 2.86 เท่า ดังนั้นการออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ จะช่วยลดขั้นตอนและระยะเวลาในการเสนอขายซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสนับสนุนได้รวดเร็วกว่าการระดมทุนด้วยวิธีอื่น เพื่อให้ทันกับแผนการชำระคืนหนี้ตัวสัญญาใช้เงินของบริษัทฯ และลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนลงทำให้บริษัทฯ สามารถกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้เพิ่มเติมได้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้มีมูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะนำไปชำระคืนหนี้ตัวสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินซึ่งครบกำหนดในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึง 25 ธันวาคม 2562 จำนวนรวมทั้งสิ้น 240.00 ล้านบาทและใช้ส่วนที่เหลือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มี

เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวคงเหลืออยู่เพียง 56.51 ล้านบาท และ 0.08 ล้านบาท ตามลำดับ รวมถึงเงินฝากธนาคารที่มี ภาวะค้าประกันซึ่งยังไม่สามารถเบิกใช้ได้จำนวน 268.27 ล้านบาท ซึ่งไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว โดยที่บริษัทฯ ถูกจำกัดในการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้เพิ่มเติมเนื่องจากติดเพดานข้อกำหนดการดำรงอัตราส่วนหนี้สิน สุทธิต่อทุน (Net Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 3.00 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ของบริษัทฯ และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ของสถาบันการเงิน ซึ่งจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่ที่ 2.86 เท่า

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้พิจารณาถึงการระดมทุนด้วยวิธีอื่นที่จะช่วยลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนได้ ซึ่งได้แก่ การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนและการออกและเสนอขายหุ้นแบบเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตาม การดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่มีขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและไม่ทัน ต่อการชำระคืนหนี้ตัวสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินดังกล่าว ดังนั้นการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะ คล้ายหุ้นจึงเป็นเครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมที่จะช่วยให้บริษัทฯ ลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนและลดความเสี่ยงต่อ การผิดข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงิน ประกอบกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ ในครั้งนี้เป็นรูปแบบการเสนอขายในวงจำกัด (Private Placement : PP วงแคบ) ซึ่งไม่ต้องเสนอขายผ่านตัวกลาง (ผู้จัด จำหน่ายหลักทรัพย์) และไม่ต้องยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเสนอขาย โดยจะช่วยลด ขั้นตอนทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสนับสนุนรวดเร็วกว่าการระดมทุนด้วยวิธีอื่นเพื่อให้ทันกับกำหนดการชำระคืนหนี้ตัวสัญญา ใช้เงินของบริษัทฯ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล

3.2 นโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ และประวัติการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันโดยพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของการทำรายการระหว่างกัน ดังต่อไปนี้

- สำหรับบริษัทย่อย เป็นรายการที่กระทำเพื่อประโยชน์สูงสุด และเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้ตาม แผนงานและเป้าหมายของบริษัท เป็นรายการที่มีการกำหนดตามราคาตลาดทั่วไป ในส่วนของอัตรา ดอกเบี้ยจ่ายนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงกันโดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยตามราคาตลาดทั่วไป ณ ตอนกู้ยืม
- สำหรับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน เป็นรายการค้าปกติมีการซื้อขายตามราคาตลาด

ทั้งนี้ หากรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสียหรืออาจมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดในอนาคต บริษัทฯ จะได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความ จำเป็นและเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่าง กันที่เกิดขึ้น เนื่องจากรายการดังกล่าวต้องใช้ความรู้ หรือความเชี่ยวชาญเป็นพิเศษ บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของ คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับ การตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

ประวัติการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าเพื่อเช่าที่ดินจากกรรมการของบริษัทฯ คือ นายวิศิษฐ์และนายวิวัฒน์ (ผู้ให้เช่า) เพื่อ นำมาก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี ผู้ให้เช่าจะให้บริษัทเช่าที่ดิน

ต่อไปอีก 10 ปี โดยจะได้ตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากบริษัทประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี บริษัทต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีภาระผูกพันจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาที่จะต้องจ่ายค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวน 5.23 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 6.06 ล้านบาท) บริษัทฯ ได้จ่ายเงินประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 60.00 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินที่เช่าจะไม่ถูกบังคับจำนองจากสถาบันการเงินที่ผู้เช่าได้ขอสินเชื่อเนื่องจากผู้ให้เช่าได้ยอมนำทรัพย์สินที่เช่าเช่าจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันปฏิบัติตามสัญญาขอสินเชื่อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสำนักงานต่อสถาบันการเงิน เงินประกันดังกล่าวจะคืนแก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าคราวก็ตามหรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรับผิดชอบสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่าหากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว หากบริษัทฯ ไม่รับผิดชอบ บริษัทฯ ตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่ได้ค่าใช้จ่ายใด ๆ และหากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ เช่น ค่ารั่วถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง บริษัทฯ รับรู้ค่าก่อสร้างดังกล่าวในบัญชีค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

มูลค่ารายการระหว่างกันในอดีตและภาระผูกพันตลอดอายุสัญญาเช่ามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปีที่เกิดรายการค่าเช่า	ค่าเช่าชำระให้นายวิศิษฎ์ต่อปี (หน่วย : บาท)	ค่าเช่าชำระให้นายวิวัฒน์ต่อปี (หน่วย : บาท)	ค่าเช่ารวมต่อปี (หน่วย : บาท)
2559	500,000	500,000	1,000,000
2560	550,000	550,000	1,100,000
2561	550,000	550,000	1,100,000
2562	550,000	550,000	1,100,000
2563	605,000	605,000	1,210,000
2564	605,000	605,000	1,210,000
2565	605,000	605,000	1,210,000
2566	665,500	665,500	1,331,000

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีเงินมัดจำการเช่าที่ดินกับนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์รวมทั้งสิ้น 60.00 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเช่าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่รายการการค้ำปกติ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของนายวิศิษฎ์ และ/หรือ นายวิวัฒน์ ที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเช่าทำรายการในครั้งนี้

3.3 ความเหมาะสมเรื่องอัตราดอกเบี้ยจ่ายของการเข้าทำรายการ

การออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่อยู่ที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ในช่วง 5 ปีแรก โดยไม่มีค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นในการเสนอขาย ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ จ่ายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ 1.) อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ จ่ายให้กับสถาบันการเงิน 2.) อัตราดอกเบี้ยที่จ่ายให้กับหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ที่บริษัทฯ เคยเสนอขาย 3.) อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่เสนอขายโดยบริษัทอื่น และ 4.) ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.3.1 เปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ จ่ายให้กับสถาบันการเงินอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่ออยู่กับสถาบันการเงินหลักโดยมีรายละเอียดประเภทวงเงิน หลักประกัน เงื่อนไขการดำรงสถานะหนี้สินต่อทุน เงื่อนไขยอดขายบังคับก่อน และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ดังนี้

สถาบันการเงิน (Financial Institute)	ประเภทวงเงินสินเชื่อ (Type of Credit Line)	หลักประกัน (Collateral)	เงื่อนไขการดำรงสถานะหนี้สินต่อทุน	เงื่อนไขยอดขายบังคับก่อน (Presale Conditions)	ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ (Fees)
สถาบันการเงินที่ 1	วงเงินกู้ประเภทโครงการ หรือ Project Term Loan	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนไม่เกิน 3 : 1	มีการกำหนดจำนวนยูนิตที่ได้รับการจองซื้อก่อนการเบิกใช้วงเงิน จากนั้นเบิกใช้วงเงินได้เมื่อมียอดขายแล้ว 50% ของพื้นที่ขาย	1.) ค่าธรรมเนียมการใช้วงเงิน (Front End Fee) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ 2.) ค่าปรับการชำระคืนก่อนกำหนด (Prepayment Fee) ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด
สถาบันการเงินที่ 2	วงเงินกู้ประเภทโครงการ หรือ Project Term Loan	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	-	มีการกำหนดจำนวนยูนิตที่ได้รับการจองซื้อก่อนการเบิกใช้วงเงิน จากนั้นเบิกตามจำนวนที่มีผู้ซื้อโดยใช้สัญญาจะซื้อจะขาย	1.) ค่าธรรมเนียมการใช้วงเงิน (Front End Fee) ไม่เกินร้อยละ 0.30 ของวงเงินกู้ 2.) ค่าปรับการชำระคืนก่อนกำหนด (Prepayment Fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด
	ตั๋วสัญญาใช้เงิน หรือ Promissory Note	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	-	- ไม่มี -	- ไม่มี -
สถาบันการเงินที่ 3	วงเงินกู้ประเภทโครงการ หรือ Project Term Loan	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนไม่เกิน 3 : 1	มีการกำหนดจำนวนยูนิตที่ได้รับการจองซื้อก่อนการเบิกใช้วงเงิน จากนั้นเบิกใช้วงเงินได้เมื่อมียอดขายแล้ว 50% ของพื้นที่ขาย / มีการกำหนดมูลค่าขายขั้นต่ำ / เบิกตามจำนวนที่มีผู้ซื้อโดยใช้สัญญาจะซื้อจะขาย (แล้วแต่โครงการ)	1.) ค่าธรรมเนียมการใช้วงเงิน (Front End Fee) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ 2.) ค่าปรับการชำระคืนก่อนกำหนด (Prepayment Fee) ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด

สถาบันการเงิน (Financial Institute)	ประเภทวงเงินสินเชื่อ (Type of Credit Line)	หลักประกัน (Collateral)	เงื่อนไขการดำรง สถานะหนี้สินต่อทุน	เงื่อนไขยอดขายบังคับก่อน (Presale Conditions)	ค่าธรรมเนียมอื่นๆ (Fees)
	วงเงินเบิกเกินบัญชี หรือ Overdraft	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	-	- ไม่มี -	- ไม่มี -
สถาบันการเงินที่ 4	วงเงินกู้ประเภทโครงการ หรือ Project Term Loan	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	อัตราส่วนหนี้สินสุทธิ ต่อทุนไม่เกิน 3 : 1	การกำหนดจำนวนยูนิตที่ได้รับการจองซื้อก่อน การเบิกใช้วงเงิน จากนั้นเบิกได้เมื่อมียอดขาย แล้วโดยใช้สัญญาจะซื้อจะขายและมีเงื่อนไขการ รับเงินมาแล้วขั้นต่ำ	1.) ค่าธรรมเนียมการใช้งเงิน (Front End Fee) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ 2.) ค่าป รับ การ ชำ ระ คี น ก่ อ น กำ ห น ด (Prepayment Fee) ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของ เงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด
สถาบันการเงินที่ 5	วงเงินกู้ประเภทโครงการ หรือ Project Term Loan	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	-	มีการกำหนดจำนวนยูนิตที่ได้รับการจองซื้อก่อน การเบิกใช้วงเงิน จากนั้นเบิกใช้วงเงินได้เมื่อมี ยอดขายแล้ว 50% ของพื้นที่ขาย	1.) ค่าธรรมเนียมการใช้งเงิน (Front End Fee) ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของวงเงินกู้
สถาบันการเงินที่ 6	วงเงินเบิกเกินบัญชี หรือ Overdraft	- ไม่มี -	-	- ไม่มี -	- ไม่มี -

หมายเหตุ : ข้อมูลจากบริษัทฯ

อ้างอิงข้อมูลจากบริษัทฯ อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ จ่ายให้กับสถาบันการเงินอยู่ในช่วงร้อยละ 4.50 – 5.60 ต่อปี สำหรับวงเงินกู้ประเภทโครงการหรือ Project Term Loan

3.3.2 เปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยที่จ่ายให้กับหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ที่บริษัทฯ เคยเสนอขาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวนทั้งสิ้น 8 รุ่น คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 6,382.19 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดชื่อหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายโดยประมาณ วันครบกำหนดไถ่ถอน ข้อกำหนดสิทธิการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน และมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ดังแสดงในตาราง

สัญลักษณ์ (ThaiBMA Symbol)	ชื่อหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (%)	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย (ล้านบาท) ²	วันที่ออกหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อายุหุ้นกู้	ข้อกำหนดสิทธิการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิ ¹ ต่อหุ้น	มูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน
A201A	หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563	5.25	2.17	31 ม.ค. 60	31 ม.ค. 63	3 ปี	3 : 1	654.50
A204A	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด	5.95	2.94	5 เม.ย. 60	5 เม.ย. 63	3 ปี	3 : 1	1,500.00
A200A	หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด	5.40	3.99	5 ต.ค. 59	1 ต.ค. 63	3 ปี 11 เดือน 26 วัน	3 : 1	1,000.00
A214A	หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564	5.95	4.56	31 ต.ค. 60	30 เม.ย. 64	3 ปี 5 เดือน 30 วัน	3 : 1	634.20
A214B	หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564	5.95		31 ต.ค. 60	30 เม.ย. 64	3 ปี 5 เดือน 30 วัน	3 : 1	176.89
A210A	หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564	6.05	1.65	19 ต.ค. 61	19 ต.ค. 64	3 ปี	3 : 1	250.00
A210B	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	6.75	46.56	1 เม.ย. 62	8 ต.ค. 64	2 ปี 6 เดือน 7 วัน	3 : 1	2,000.00
A222A	หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565	6.05	1.24	22 พ.ย. 61	22 ก.พ. 65	3 ปี 3 เดือน	3 : 1	166.60
อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก³		6.05	รวมมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน					6,382.19

หมายเหตุ :

- 1/ หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมในงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ออกหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติ หมายถึง หนี้อื่นใดที่มีใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกัน
- 2/ ข้อมูลจากบริษัทฯ
- 3/ อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักคำนวณจาก [ผลรวมของ (อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ในแต่ละรุ่น x มูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนในแต่ละรุ่น) / ผลรวมของมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมด]

จากข้อมูลข้างต้น อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ จ่ายให้กับผู้ถือหุ้นกู้ของหุ้นกู้แต่ละรุ่นอยู่ในช่วงร้อยละ 5.25 – 6.75 ต่อปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนเท่ากับร้อยละ 6.05 ต่อปี

3.3.3 เปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัทอื่น

ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2562 มีหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัทอื่นที่เสนอขายและรายงานผลการขายกับสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ ¹	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย ช่วง 5 ปีแรก	อันดับเครดิต ขององค์กร ²	อันดับเครดิต ตราสารหนี้ ²	ค่าธรรมเนียมการจัด จำหน่ายโดยประมาณ
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558	1,000.00	ร้อยละ 9.00 ต่อปี	BBB-	BB	10,950,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559	1,000.00	ร้อยละ 8.50 ต่อปี	BBB	BB+	12,000,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	770.00	ร้อยละ 8.00 ต่อปี	BBB	BB+	11,500,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560	230.00	ร้อยละ 8.00 ต่อปี	BBB	BB+	2,700,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัทอนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 1	1,500.00	ร้อยละ 8.50 ต่อปี	BBB	BB+	27,500,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัทอนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)ครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 2	500.00	ร้อยละ 8.50 ต่อปี	BBB	BB+	
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัทอนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	1,000.00	ร้อยละ 8.50 ต่อปี	BBB	BB+	3,260,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	15,000.00	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	A+	A-	15,070,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท อินโดรามา เวนเจอร์ส จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	15,000.00	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	AA-	A	13,770,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของ บริษัท ทีทีซีแอล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561	500.00	N/A	BBB-	-	N/A
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท อินโดรามา เวนเจอร์ส จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557	15,000.00	ร้อยละ 7.00 ต่อปี	A+	A-	105,330,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559	10,000.00	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	A(thai)	BBB (thai)	62,170,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	10,000.00	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	A(thai)	BBB (thai)	14,600,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	10,000.00	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	A	BBB+	9,200,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท ไทยยูเนี่ยน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562	6,000.00	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	A+	A-	8,820,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	447.70	ร้อยละ 9.50 ต่อปี	BB+	B+	1,500,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561	60.30	ร้อยละ 9.50 ต่อปี	BB+	B+	800,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	8,000.00	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	A	BBB+	4,450,000 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียมจำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2555	5,000.00	ร้อยละ 5.85 ต่อปี	AAA	AA	10,116,500 บาท
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561	15,000.00	ร้อยละ 5.85 ต่อปี	A	BBB+	16,470,000 บาท
เปรียบเทียบกับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนของบริษัทฯ					
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562	300.00	ร้อยละ 6.00 ต่อปี	BB	-	0.00 บาท (ไม่มี)

หมายเหตุ : 1/ รายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 3, 2/ ข้อมูลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ณ วันที่มีการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ

จากข้อมูลข้างต้น อัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ ที่บริษัทอื่นเสนอขายให้กับประชาชนทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ 5.00 - 9.00 ต่อปี

3.3.4 เปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) ของบริษัทฯ

ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้นหรือส่วนทุน (K_e) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$\begin{aligned}
 R_e \text{ (หรือ } K_e \text{)} &= R_f + \beta (R_m - R_f) \\
 &= 1.35 + 0.98 \times (12.69 - 1.35) \\
 &= 12.44
 \end{aligned}$$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 15 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 1.35 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2562) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุดที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับสมมติฐานว่าธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis)

Beta (β) = อ้างอิงจาก Beta เฉลี่ยของกลุ่มบริษัทที่ทำธุรกิจคล้ายกันกับ AREEYA ในอุตสาหกรรมเดียวกันในช่วงระยะเวลา 2 ปีย้อนหลัง จนถึงวันที่ 17 ธันวาคม 2562 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นระยะเวลาที่สะท้อนการเปลี่ยนแปลงราคาและภาพรวมของมุมมองนักลงทุนที่มีต่อบริษัทฯ ณ สภาวะตลาดปัจจุบันได้ดีที่สุด (ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ข้อมูลถึงวันที่ 17 ธันวาคม 2562 หนึ่งวันทำการก่อนวันที่บริษัทฯ เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นของบริษัทฯ) ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.98 โดยคำนวณจากสูตรดังต่อไปนี้

บริษัทเปรียบเทียบ ²	AREEYA	MK	LALIN	PRIN	GOLD	NCH	NVD
Beta 2 Yrs	0.12	0.38	0.52	0.32	0.88	0.48	0.35
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย	9,562.66	7,283.76	3,678.34	4,426.71	18,653.21	883.69	7,446.63
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,212.40	6,855.66	6,314.46	4,337.08	16,991.00	2,588.54	4,825.27
Interest Bearing Debt to Equity Ratio	2.98	1.06	0.58	1.02	1.10	0.34	1.54
Tax Rate	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Unlevered Beta 2 Yrs ¹	0.04	0.21	0.35	0.18	0.47	0.38	0.16
ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ¹ 2 Yrs	0.29						

หมายเหตุ : 1/ Unlevered Beta = Levered Beta / (1 + Interest Bearing Debt to Equity Ratio x (1 - Tax Rate)),

2/ เกณฑ์ในการคัดเลือกกลุ่มบริษัทดังแสดงในตารางด้านล่าง

$$\begin{aligned}
 \text{ดังนั้น Levered Beta ของ AREEYA} &= \text{ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta 2 Yrs} \times (1 + \text{Interest Bearing Debt to Equity Ratio} \times (1 - \text{Tax Rate})) \\
 &= 0.29 \times [1 + 2.98 \times (1 - 20\%)] \\
 &= 0.98
 \end{aligned}$$

Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 15 ปี ตั้งแต่ปี 2547 – 2562 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 12.69 ต่อปี เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด และมีผลกระทบจากความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ฯ น้อย

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ใช้ Beta ของ AREEYA ในการคำนวณเนื่องจากมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยของ AREEYA ในตลาดหลักทรัพย์ฯ อยู่ที่ประมาณ 0.08 ล้านบาทต่อวันในปี 2562 ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับต่ำมากและไม่มีสภาพคล่องเมื่อเทียบกับมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยรวมของ SET ซึ่งอยู่ที่ 52,467.58 ล้านบาทต่อวันในปี 2562 (ข้อมูลจาก SETSMART) ดังนั้น Beta ของ AREEYA จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าของหุ้นได้อย่างเหมาะสม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกใช้ข้อมูลจากกลุ่มบริษัทที่ทำธุรกิจคล้ายกันกับ AREEYA ในอุตสาหกรรมเดียวกันในการคำนวณ Beta แทน

การเลือกกลุ่มบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกับ AREEYA เพื่อคำนวณหาค่า Beta

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคัดเลือกกลุ่มบริษัทที่นำมาใช้คำนวณเพื่อหาค่า Beta ของ AREEYA ดังแสดงในตารางด้านล่าง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้เกณฑ์ในการคัดเลือกจากรูปแบบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ทำในลักษณะคล้ายกันกับ AREEYA โดยแบ่งเป็น 3 ประเภท 1) โครงการบ้านเดี่ยว โดยจะขายที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท และรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินนั้น หรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ 2) โครงการทาวน์เฮาส์ และ 3) โครงการคอนโดมิเนียม โดยเน้นทำเลใจกลางเมือง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาคัดเลือกบริษัทที่นำมาคำนวณจากหลายปัจจัย เช่น สัดส่วนรายได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบและแนวสูง รายได้รวม ขนาดของทรัพย์สินรวม ขนาดส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือกกลุ่มบริษัทในลำดับที่ 2 ถึง 7 ซึ่งได้แก่ MK, GOLD, LALIN, PRIN, NVD, NCH ตามลำดับ เพื่อนำมาใช้คำนวณเพื่อหาค่า

Beta ของ AREEYA

ลำดับที่	หลักทรัพย์	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	รายได้รวม ปี 2561	รายได้รวม 9 เดือน ปี 2562	ทรัพย์สิน ณ 30 ก.ย. 2562	ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 ก.ย. 2562
1	A	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 3 ประเภท 1) โครงการบ้านเดี่ยว โดยจะขายที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท และรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินนั้น หรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ 2) โครงการทาวน์เฮาส์ และ 3) โครงการคอนโดมิเนียม โดยเน้นทำเลใจกลางเมืองบริษัทมีการพัฒนาโครงการประเภทธุรกิจศูนย์การค้าหรือคอมมูนิตีมอลล์ ในชื่อว่า Pickadaily Bangkok	4,038.88	2,467.94	14,890.24	3,212.40
2	MK	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ได้แก่ จัดสรรที่ดินเปล่า สร้างบ้านสำเร็จรูปขายพร้อมที่ดินและรับเหมาก่อสร้างบ้านและคอนโดมิเนียม ตลอดจนให้เช่าอาคาร และที่จอดรถ และธุรกิจสนามกอล์ฟ เป็นต้น	4,713.14	3,741.51	15,585.23	6,855.66

ลำดับที่	หลักทรัพย์	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	รายได้รวม ปี 2561	รายได้รวม 9 เดือน ปี 2562	ทรัพย์สิน ณ 30 ก.ย. 2562	ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 ก.ย. 2562
3	GOLD	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	15,871.30	17,358.65	47,198.10	17,299.08
4	LALIN	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	4,098.66	3,406.24	11,534.53	6,314.46
5	PRIN	บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย	2,511.02	1,357.02	9,204.78	4,337.10
6	NVD	กลุ่มบริษัท เนอวานา ไดอิจ มีการประกอบธุรกิจหลักแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กลุ่มบริษัท NIRVANA พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรที่ดินเพื่อขาย ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด โฮมออฟฟิศ ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม 2) ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และ 3) ธุรกิจขายสินค้าวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ รั้วสำเร็จรูป และตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประตูลูกบิดประตูหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป จากโรงงานผู้ผลิตสัญชาติญี่ปุ่น	3,014.36	2,163.86	13,744.51	4,640.65
7	NCH	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน เป็นต้น	1,782.19	998.54	4,061.18	2,586.04
8	BROCK	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อจำหน่าย ในกรุงเทพมหานคร ภูเก็ตและสมุทรปราการ	132.43	124	1,265.66	1,238.94
9	EVER	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงพยาบาล	1,147.97	4,353.92	9,886.34	2,594.45
10	AP	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	28,890.09	18,996.00	56,152.78	25,431.29
11	LPN	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมุ่งเน้น (Focus) การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยภายในเมือง ในราคาที่สามารถครอบครองได้ (Affordable Price) สำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ในระดับกลางถึงกลาง-ล่าง เป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก	11,301.89	5,946.18	24,063.93	12,552.95
12	MBK	ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอาหาร ธุรกิจการเงิน ธุรกิจอื่นๆ และธุรกิจสนับสนุน	12,692.90	8,719.68	52,103.62	23,365.12
13	J	ธุรกิจของบริษัทแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบหลัก ดังนี้ 1. การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้า	915.67	540.36	2,560.37	1,232.03

ลำดับที่	หลักทรัพย์	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	รายได้รวม ปี 2561	รายได้รวม 9 เดือน ปี 2562	ทรัพย์สิน ณ 30 ก.ย. 2562	ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 ก.ย. 2562
		เทคโนโลยี ภายใต้ชื่อ "IT Junction" 2. การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน ภายใต้ชื่อ "J Market" 3. การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ "The Jas"				
14	CGD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	369.64	395.40	28,019.22	4,754.88
15	LH	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย โดยขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียมโครงการส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และตามจังหวัดใหญ่ ๆ เช่น เชียงใหม่ นครราชสีมา ขอนแก่น ภูเก็ต เป็นต้น	39,851.63	25,250.18	117,599.99	48,972.79
16	SC	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรประกอบด้วย 1. ธุรกิจเพื่อขาย เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย 2. ธุรกิจเพื่อให้เช่า 3. ธุรกิจที่ปรึกษาและบริหารงานด้านการบริหาร เทคนิควิศวกรรม และระบบงานสนับสนุน	15,647.41	10,946.58	46,607.90	16,612.93
17	S	พัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	8,935.94	9,408.30	64,807.73	17,094.86
18	SPALI	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1) ที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านและที่ดินจัดสรร อาคารชุด ในทำเลทั่วเขตกรุงเทพมหานคร บริเวณชานเมือง รวมถึงต่างจังหวัด 2) เพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ อาคารสำนักงานให้เช่า และ 3) ธุรกิจรีสอร์ทโรงแรมในต่างจังหวัด	25,809.53	16,823.15	58,866.31	35,195.85
19	AQ	พัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและแนวสูง และบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	824.43	592.73	6,953.20	3,529.38
20	QH	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า บ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย อาคารที่พักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจเซอวิวิส อะพาร์ตเมนต์ โรงแรม) อาคารสำนักงาน รวมทั้งรับจ้างบริหาร และร่วมลงทุนในธุรกิจอื่นๆ	18,117.66	9,975.21	51,117.10	26,436.30
21	PF	บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว โครงการทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด และโครงการคอนโดมิเนียมในรูปแบบที่หลากหลายในเขตกรุงเทพมหานครและ	19,647.02	15,476.87	58,984.62	13,651.34

ลำดับที่	หลักทรัพย์	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	รายได้รวม ปี 2561	รายได้รวม 9 เดือน ปี 2562	ทรัพย์สิน ณ 30 ก.ย. 2562	ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 ก.ย. 2562
		ปริมาณพลเป็นหลัก โดยเน้นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า				
22	RML	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน โครงการวิลล่าเฉพาะกลุ่มลูกค้า ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและแหล่งที่พักตากอากาศ	3,326.86	3,066.75	12,192.21	5,859.28
23	ESTAR	ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดระยอง	1,721.60	1,015.44	7,713.57	4,588.76
24	SIRI	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 1. ธุรกิจเพื่อขาย โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง 2. ธุรกิจเพื่อให้เช่าอาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นโครงการที่ขายสิทธิการเช่า และธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็นธุรกิจบริหารงานขายโครงการ ธุรกิจนายหน้า และบริการด้านการบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์	27,590.09	17,096.95	109,408.00	29,794.01
25	CI	บริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ คือ 1. พัฒนาธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน, คอนโดมิเนียมอยู่อาศัยเพื่อขาย 2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า 3. ประกอบกิจการโรงแรม 4. รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์	3,315.86	1,051.46	7,716.06	1,428.62
26	NNCL	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายและให้เช่า และการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรม	1,080.63	608.05	4,258.79	3,067.74
27	SENA	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ อาคารชุด และอพาร์ทเมนท์ให้เช่า community mall ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์	5,539.56	3,502.97	14,769.82	5,606.28
28	PACE	บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ ธุรกิจไลฟ์สไตล์สตรีเทลด้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ภายใต้ของเครื่องหมายการค้า "ดีน แอนด์ เดลูโก้" โดยเป็นเจ้าของสาขาดีน แอนด์ เดลูโก้ทั้งหมดในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศไทย ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการมหานคร บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งมีลักษณะ	8,813.45	1,499.66	20,360.56	261.64

ลำดับที่	หลักทรัพย์	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	รายได้รวม ปี 2561	รายได้รวม 9 เดือน ปี 2562	ทรัพย์สิน ณ 30 ก.ย. 2562	ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 ก.ย. 2562
		ผสมผสาน (Mixed use) ทั้งโรงแรมระดับ 5 ดาว (บางกอก เอดิชั่น) อาคารพักอาศัย ระดับซูเปอร์ลักซ์วรี (เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก) และไลฟ์สไตล์รีเทล (มหานคร คิวบ์ รีเทล ฮิลล์ และสกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค) และอยู่ระหว่างการพัฒนา โครงการนิมิต หลังสวน ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรี บนถนนหลังสวน และ โครงการมหาสมุทร ซึ่งเป็นวิลล่าตากอากาศ และคันทรี คลับสุดหรู ตั้งอยู่ที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์				
29	AMATAV	บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยถือหุ้นใน Amata City Bien Hoa Joint Stock Company (บริษัทแกม) ร้อยละ 89.99 ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนานิคม อุตสาหกรรม Amata City Bien Hoa ประเทศเวียดนาม โดยมีรายได้จาก 1) การขายที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม เขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย 2) การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูป อาคารสำนักงาน 3) การบริการสาธารณูปโภค	1,170.53	434.20	7,412.43	2,718.88
30	NOBLE	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่าและให้บริการ	5,152.93	12,342.22	25,100.87	5,050.35
31	SAMCO	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง พร้อมทั้งการให้บริการบำรุงรักษาโครงการภายหลังการขาย	1,394.30	2,000.16	3,826.49	2,402.28
32	PSH	PSH ดำเนินธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นบริษัทแกม	45,070.52	28,266.51	85,319.72	41,255.48
33	MJD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจโรงแรม โดยเน้นโครงการอาคารที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารสูง หรือ คอนโดมิเนียม ในระดับไฮเอนด์ ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัย	6,236.53	4,825.73	19,154.34	5,423.40
34	ORI	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางใน เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติ บุคคลอาคารชุดแก่โครงการที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาเท่านั้น	16,637.83	10,418.26	30,576.39	8,765.11
35	ANAN	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	12,896.02	7,520.99	52,291.82	16,638.80

ลำดับที่	หลักทรัพย์	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	รายได้รวม ปี 2561	รายได้รวม 9 เดือน ปี 2562	ทรัพย์สิน ณ 30 ก.ย. 2562	ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 ก.ย. 2562
		1) คอนโดมิเนียมติดสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพและปริมณฑล 2) บ้านจัดสรรแนวราบ นอกจากนี้ บริษัทยังประกอบธุรกิจภายใต้บริษัทย่อยอื่นๆ ได้แก่ ธุรกิจศูนย์ออกกำลังกาย (sport club) ธุรกิจการเป็นตัวแทนการซื้อขายห้องชุด ธุรกิจรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด ธุรกิจสนามแข่งรถ พีระ อินเตอร์เนชั่นแนล เซอร์กิต ธุรกิจสนามแข่งรถโก-คาร์ท				
36	PRECHA	ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออยู่อาศัย ทั้งแนวราบและแนวสูง	90.56	36.94	515.95	451.35
37	FPT	ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า/ขายในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และทำเลอื่นที่มีศักยภาพในประเทศไทย บริษัทได้จัดสร้างโรงงานและอาคารคลังสินค้ามาตรฐาน พร้อมการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย	4,012.82	21,545.30	92,389.78	27,184.44
38	RICHY	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,708.65	872.80	6,391.20	2,404.12
39	WIN	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพื้นที่ อาคารโรงงาน บริเวณติดถนนบางนา-ตราด ก.ม 52 โดยแบ่งเป็น 3 ส่วน คือ 1) พื้นที่ให้เช่าและบริการในเขตปลอดอากร (Free Zone) 2) พื้นที่ให้เช่าและบริการนอกเขตปลอดอากร 3) พื้นที่ให้เช่าและบริการบนหลังคา	140.21	93.20	685.79	294.18
40	GLAND	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,059.40	1,350.32	29,318.55	11,952.54
41	NUSA	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,975.85	1,314.12	11,786.63	6,713.57

จากการคำนวณต้นทุนทางการเงินของส่วนเจ้าของของบริษัทฯ ข้างต้นจะได้เท่ากับร้อยละ 12.44 ซึ่งมีค่าสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่เสนอขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้มีมูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี และไม่มีค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นในการเสนอขาย อยู่ในช่วงอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ จ่ายให้กับผู้ถือหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 5.25 – 6.75 ต่อปี และใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.05 ต่อปี นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ยังอยู่ในช่วงร้อยละ 5.00 – 9.00 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ย 5 ปีแรกของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ที่บริษัทอื่นเสนอขาย ทั้งนี้กลุ่มบริษัทที่เสนอขายอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ที่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี เป็นกลุ่มบริษัทที่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ขององค์กรและตัวหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ตั้งแต่ BBB- ขึ้นไปซึ่งเป็นกลุ่มระดับลงทุน (Investment Grade) และมีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือดีกว่าของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กรอยู่ที่ BB ซึ่งเป็นกลุ่มต่ำกว่าระดับลงทุน (Non-Investment Grade) และมีมุมมองเชิงลบในอนาคต (Negative) นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ยังน้อยกว่าต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 12.44 ต่อปี อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่เสนอขายให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยวงเงินกู้ประเภทโครงการ หรือ Project Term Loan ที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน แต่บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ เช่น การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นประกัน (Collateral) เงื่อนไขยอดขาย (Presale Conditions) และมีค่าธรรมเนียมอื่นๆ ในการเบิกใช้วงเงินหรือไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด ซึ่งอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินอยู่ในระดับต่ำกว่าเนื่องจากมีความเสี่ยงของเงินกู้ต่ำกว่าจากเงื่อนไขดังกล่าว ดังนั้น**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยจ่ายในช่วง 5 ปีแรกของการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม**

3.3.5 ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยในช่วงตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการศึกษาความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยในช่วงตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวและจะแปรผันโดยตรงกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ ช่วงเวลาใดๆ ตามสูตรการคำนวณในข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (รายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 2 ข้อกำหนดสิทธิฯ) ดังต่อไปนี้

วิธีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยแปรผันในแต่ละช่วงเวลา

สัญลักษณ์	ตัวแปร	คำอธิบาย
(ก)	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (5 Year Government Bond Yield : 5Y-GBY)	Yield Interpolation ของเส้นอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุ 5 (ห้า) ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันปรับอัตราดอกเบี้ยใดๆ ซึ่งจัดทำโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) โดยนายทะเบียนหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้จะเป็นผู้คำนวณการปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกูดังกล่าว
(ข)	Initial Credit Spread	ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 (หก) กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ที่ร้อยละ 1.39 (หนึ่งจุดสามเก้า) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.61 (สี่จุดหกหนึ่ง) ต่อปี (ตามข้อกำหนดสิทธิ)
(ค)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่ม	ในช่วงปีที่ 6 - 25 เท่ากับ อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ในช่วงปีที่ 26 - 50 เท่ากับ อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ในช่วงตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับ อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี

ช่วงเวลา	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (5Y-GBY) (ก)	Initial Credit Spread (ร้อยละ) (ข)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่ม (ร้อยละ) (ค)	อัตราดอกเบี้ยแปรผัน (ร้อยละ) (ก) + (ข) + (ค)	คาดการณ์อัตราดอกเบี้ยแปรผันในช่วงเวลาใดๆ ¹ (ร้อยละ)
ช่วงปีที่ 6 - 25	5Y-GBY	6.00 - 1.39 = 4.61	0.25	5Y-GBY + 4.61 + 0.25 = 5Y-GBY + 4.86 ต่อปี	1.35 + 4.86 = 6.20 ต่อปี
ช่วงปีที่ 26 - 50	5Y-GBY	6.00 - 1.39 = 4.61	1.00	5Y-GBY + 4.61 + 1.00 = 5Y-GBY + 5.61 ต่อปี	1.35 + 5.61 = 6.95 ต่อปี
ช่วงตั้งแต่ปีที่ 51	5Y-GBY	6.00 - 1.39 = 4.61	2.00	5Y-GBY + 4.61 + 2.00 = 5Y-GBY + 6.61 ต่อปี	1.35 + 6.61 = 7.95 ต่อปี

หมายเหตุ : 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.35 โดยกำหนดเป็นค่าคงที่เพื่อใช้คาดการณ์อัตราดอกเบี้ยแปรผันในช่วงเวลาใดๆ

ทั้งนี้ เมื่อทำการเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัทอื่นในช่วงตั้งแต่ปีที่ 6 หลังการออกและเสนอขาย ข้อมูลโดยสรุปสามารถแสดงในตารางดังต่อไปนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ ¹	อัตราดอกเบี้ยช่วง 5 ปีแรก	Initial Credit (%)	อัตราดอกเบี้ยช่วงปีที่ 6 - 25		อัตราดอกเบี้ยช่วงปีที่ 26 - 50		อัตราดอกเบี้ยช่วงปีที่ 51 เป็นต้นไป	
			อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่ม	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามข้อกำหนดสิทธิ (%) ¹	อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่ม	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามข้อกำหนดสิทธิ (%) ¹	อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่ม	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามข้อกำหนดสิทธิ (%) ¹
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558	ร้อยละ 9.00 ต่อปี	6.63	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 6.88	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 7.63	ร้อยละ 1.50	5Y-GBY + 8.13
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559	ร้อยละ 8.50 ต่อปี	7.01	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 7.26	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 8.01	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 8.01
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	ร้อยละ 8.00 ต่อปี	5.82	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 6.07	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 6.82	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 6.82
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560	ร้อยละ 8.00 ต่อปี	5.82	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 6.07	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 6.82	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 6.82
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัทอนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 1	ร้อยละ 8.50 ต่อปี	6.18	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 6.43	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 7.18	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 7.18
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัทอนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)ครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 2	ร้อยละ 8.50 ต่อปี	6.18	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 6.43	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 7.18	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 7.18
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัทอนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	ร้อยละ 8.50 ต่อปี	6.30	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 6.55	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 7.30	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 7.30
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	2.83	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 3.08	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 3.83	ร้อยละ 2.00	5Y-GBY + 4.83
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท อินโดรามา เวนเจอร์ส จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	3.62	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 3.87	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 4.62	ร้อยละ 2.00	5Y-GBY + 5.62
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของ บริษัท ทีทีแอล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561			N/A					
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท อินโดรามา เวนเจอร์ส จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557	ร้อยละ 7.00 ต่อปี	4.08	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 4.33	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 5.08	ร้อยละ 3.00	5Y-GBY + 7.08
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	3.13	ร้อยละ 0.50 - 1.00 ²	5Y-GBY + [3.63 - 4.13]	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 4.13	ร้อยละ 2.00	5Y-GBY + 5.13

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ ¹	อัตราดอกเบี้ยช่วง 5 ปีแรก	Initial Credit (%)	อัตราดอกเบี้ยช่วงปีที่ 6 - 25		อัตราดอกเบี้ยช่วงปีที่ 26 - 50		อัตราดอกเบี้ยช่วงปีที่ 51 เป็นต้นไป	
			อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่ม	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามข้อกำหนดสิทธิ (%) ¹	อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่ม	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามข้อกำหนดสิทธิ (%) ¹	อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่ม	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามข้อกำหนดสิทธิ (%) ¹
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	3.07	ร้อยละ 0.50 - 1.10 ²	5Y-GBY + [3.57 – 4.17]	ร้อยละ 1.10	5Y-GBY + 4.17	ร้อยละ 2.10	5Y-GBY + 5.17
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	3.61	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 3.86	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 4.61	ร้อยละ 2.00	5Y-GBY + 5.61
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท ไทยยูเนี่ยน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	3.61	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 3.86	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 4.61	ร้อยละ 2.00	5Y-GBY + 5.61
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	ร้อยละ 9.50 ต่อปี	7.36	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 7.61	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 8.36	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 8.36
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561	ร้อยละ 9.50 ต่อปี	7.08	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 7.33	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 8.08	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 8.08
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	3.61	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 3.86	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 4.61	ร้อยละ 2.00	5Y-GBY + 5.61
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2555	หมายเหตุ 3							
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561	ร้อยละ 5.85 ต่อปี	3.56	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 3.81	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 4.56	ร้อยละ 2.00	5Y-GBY + 5.56
เปรียบเทียบกับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นของบริษัทฯ								
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562	ร้อยละ 6.00 ต่อปี	4.61	ร้อยละ 0.25	5Y-GBY + 4.86	ร้อยละ 1.00	5Y-GBY + 5.61	ร้อยละ 2.00	5Y-GBY + 6.61

หมายเหตุ :

- 1/ อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามข้อกำหนดสิทธิคำนวณจาก (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial credit spread ที่ถูกกำหนดไว้ และ (ค) อัตราดอกเบี้ยคงที่ในแต่ละช่วงเวลา
- 2/ หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 และ 1/2560 มีการกำหนดช่วงระยะเวลาการปรับอัตราดอกเบี้ยที่ต่างจากบริษัทอื่น รายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 3
- 3/ หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2555 กำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนี้
 - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-10 เท่ากับร้อยละ 5.85 ต่อปี
 - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 11-30 เท่ากับร้อยละ 6.10 ต่อปี
 - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 31-60 เท่ากับร้อยละ 6.85 ต่อปี
 - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 61 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 7.85 ต่อปี

ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ได้กำหนดวิธีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยในช่วงตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ซึ่งถูกกำหนดเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวโดยสามารถคำนวณได้จากผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial credit spread ที่ถูกกำหนดไว้ และ (ค) อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่มในแต่ละช่วงเวลา จากข้อมูลแสดงในตารางข้างต้น บริษัทฯ กำหนดวิธีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวในช่วงตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ไม่แตกต่างจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ที่เคยออกและเสนอขายโดยบริษัทอื่นๆ ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่มของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ที่เคยออกและเสนอขายโดยบริษัทอื่นๆ ในช่วงปีที่ 6 – 25 อยู่ในช่วงร้อยละ 0.25 – 1.10 ในช่วงปีที่ 26 – 50 อยู่ในช่วงร้อยละ 1.00 – 1.10 และ ตั้งแต่ปีที่ 51 เป็นต้นไป อยู่ในช่วงร้อยละ 1.00 – 3.00 โดยอัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่มของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นของบริษัทฯ ถูกกำหนดไว้ที่ร้อยละ 0.25 1.00 และ 2.00 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในช่วงอัตราดอกเบี้ยคงที่ส่วนเพิ่มของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ที่เคยออกและเสนอขายโดยบริษัทอื่นๆ ดังนั้น**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่ากรกำหนดอัตราดอกเบี้ยจ่ายแบบลอยตัวของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายหุ้นของบริษัทฯ ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปมีความเหมาะสม**

3.4 ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น โดยสรุปเงื่อนไขและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ดังต่อไปนี้

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ
1. ชนิดของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และเป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัทฯ หรือเมื่อบริษัทฯ ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10 ของข้อกำหนดสิทธิฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของบริษัทฯ แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และบริษัทฯ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด โดยหุ้นกู้จะมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วยและมีอัตราดอกเบี้ยตามที่กำหนดในเงื่อนไขสำคัญข้อ 8 ของข้อกำหนดสิทธิฯ	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) การที่บริษัทฯ มีสิทธิที่จะเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของบริษัทฯ แต่เพียงผู้เดียว จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในการบริหารกระแสเงินสดในการดำเนินกิจการในอนาคต 2) บริษัทฯ ไม่มีกำหนดชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นเนื่องจากชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัทฯ ดังนั้นจึงเป็นสิทธิของบริษัทฯ ในการเลือกที่จะไถ่ถอน 3) หากในอนาคตมีแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ในวันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (รายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 10 ของข้อกำหนดสิทธิฯ) 4) การออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นจะไม่มีผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเนื่องจากผู้ถือหุ้นด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นไม่มีสิทธิออกเสียงหรือเข้ามาบริหารกิจการของบริษัทฯ

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ
<p>2. สถานะของหุ้นกู้</p>	<p>หุ้นกู้เป็นหนี้ไม่มีประกันของบริษัทฯ และมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย โดยหุ้นกู้เป็นหนี้ประเภทด้อยสิทธิ กล่าวคือ สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้จะด้อยกว่าสิทธิของ (1) เจ้าหนี้บุริมสิทธิ และเจ้าหนี้สามัญ และ (2) เจ้าหนี้ตามหุ้นกู้อื่น ๆ (ไม่ว่าที่เป็นหุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ) และผู้ถือตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์อื่นใด ซึ่งหนี้ทั้งหมดตามหุ้นกู้ ตราสารหนี้ หรือหลักทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น มิได้ถูกนับเป็นทุนในทางบัญชีของบริษัทฯ ตามมาตรฐานบัญชีที่บริษัทฯ ใช้ (ต่อไปนี้จะรวมเรียกเจ้าหนี้ทั้งหมดที่ระบุไว้ในข้อ (1) และ (2) ข้างต้นว่า “เจ้าหนี้ที่มีสิทธิดีกว่า”) เฉพาะในเรื่องการรับชำระหนี้ตามหุ้นกู้ เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริษัทฯ ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย หรือได้รับคำสั่งศาลให้ฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลายตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย หรือ</p> <p>(ข) มีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัท</p> <p>(ค) กรณีอื่นใดที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใด ๆ ใดก็ตาม สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการได้รับชำระหนี้ตามหุ้นกู้จะ (1) อยู่ในลำดับเดียวกับกับสิทธิในการได้รับชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิอื่น ๆ หรือตราสารหนี้อื่นใด ที่ออกโดยบริษัทฯ ซึ่งหนี้ตามหุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือตราสารหนี้ใด ๆ ดังกล่าว ถูกนับเป็นทุนในทางบัญชีของบริษัทฯ ตามมาตรฐานบัญชีที่บริษัทฯ ใช้ (ต่อไปนี้จะรวมเรียกหุ้นกู้ด้อยสิทธิและตราสารหนี้ดังกล่าวข้างต้นว่า “ตราสารลำดับเดียวกัน”) กล่าวคือ สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการได้รับชำระหนี้หุ้นกู้ จะเท่าเทียมกับสิทธิในการได้รับชำระหนี้ตามตราสารลำดับเดียวกันของผู้ถือตราสารลำดับเดียวกัน ตามสัดส่วนหนี้ และ (2) อยู่ในลำดับก่อนหน้าผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้หุ้นกู้ของตน ก่อนที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นใด เพื่อการคืนทุนหรือการชำระผลตอบแทนการถือหุ้น</p>	<p>เงื่อนไขการรับชำระหนี้ตามหุ้นกุดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายพระราชบัญญัติล้มละลาย โดยในการชำระหนี้ผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจะได้รับสิทธิชำระภายหลังเจ้าหนี้ที่มีสิทธิดีกว่า ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมี ความเหมาะสม</p>
<p>3. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน</p>	<p>หนี้หุ้นกู้เป็นหนี้ไม่มีประกันและไม่มีความค้ำประกันหนี้หุ้นกู้ใด ๆ</p>	<p>บริษัทฯ ไม่ต้องจัดหาหลักประกัน หรือ ผู้ค้ำประกันหนี้หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ซึ่งเป็นเงื่อนไขในการกู้ยืมที่ต่ำกว่าเงินกู้ที่บริษัทฯ ได้รับการเสนอจากสถาบันการเงินและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ของหุ้นกู้บางรุ่น ซึ่งเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมี ความเหมาะสม</p>

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ															
<p>4. อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้</p>	<p>บริษัท จะทำการชำระดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ ในอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ โดยชำระทุก ๆ 3 (สาม) เดือน ในวันกำหนดชำระดอกเบี้ยแต่ละงวด โดยมีภาระหักภาษี ณ ที่จ่าย ตามที่กฎหมายภาษีของประเทศไทยกำหนด โดยไม่มีการจ่ายเงินเพิ่มเพื่อชดเชยภาษีหัก ณ ที่จ่ายใด ๆ (no tax gross-up) ทั้งนี้ ในการคำนวณดอกเบี้ยนั้นจะคำนวณบนจำนวนเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้โดยให้คำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดังต่อไปนี้</p> <table border="1" data-bbox="449 483 1211 1154"> <thead> <tr> <th></th> <th>ช่วงเวลา</th> <th>อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ (อัตราร้อยละ/ต่อปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันออกหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้</td> <td>ร้อยละ 6 ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) นับจากวันออกหุ้นกู้</td> <td>อัตราซึ่งเท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 (ห้า) ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันครบกำหนดปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดปีที่ 50 (ห้าสิบ) นับจากวันออกหุ้นกู้</td> <td>อัตราซึ่งเท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 (ห้า) ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันครบกำหนดปีที่ 50 (ห้าสิบ) นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้</td> <td>อัตราซึ่งเท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 (ห้า) ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี</td> </tr> </tbody> </table>		ช่วงเวลา	อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ (อัตราร้อยละ/ต่อปี)	1	เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันออกหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้	ร้อยละ 6 ต่อปี	2	เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) นับจากวันออกหุ้นกู้	อัตราซึ่งเท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 (ห้า) ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี	3	เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันครบกำหนดปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดปีที่ 50 (ห้าสิบ) นับจากวันออกหุ้นกู้	อัตราซึ่งเท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 (ห้า) ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี	4	เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันครบกำหนดปีที่ 50 (ห้าสิบ) นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	อัตราซึ่งเท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 (ห้า) ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี	<p>บริษัท กำหนดอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่บริษัท กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นวงเงินกู้ประเภทโครงการ หรือ Project Term Loan¹ ซึ่งเป็นเงินกู้ระยะยาวตั้งแต่ 3 – 5 ปี มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวอยู่ในช่วงร้อยละ 4.50 – 5.60 ต่อปี อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยที่ได้รับการเสนอจากธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวมีเงื่อนไขอื่น ๆ เช่น เงื่อนไขยอดขายบังคับก่อน (Presale Conditions), เงื่อนไขการค้ำประกัน (Covenants), การจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกัน (Collateral), ค่าธรรมเนียมการใช้วงเงิน (Front End Fee), ค่าบริการชำระคืนก่อนกำหนด (Prepayment Fee) เป็นต้น ซึ่งต่างจากเงื่อนไขของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ไม่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกันและไม่มีผู้ค้ำประกันหนี้หุ้นกู้ใดๆ และไม่มีค่าธรรมเนียมการขายหุ้นกู้หรือค่าปรับในกรณีไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด</p> <p>นอกจากนี้ หากพิจารณาเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนกับหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ที่บริษัท เสนอขายซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย (Coupon Rate) อยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 5.25 – 6.75 ต่อปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนเท่ากับร้อยละ 6.05 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่เสนอขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p>ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม</p> <p>หมายเหตุ : 1/ รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.3 ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยจ่าย</p>
	ช่วงเวลา	อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ (อัตราร้อยละ/ต่อปี)															
1	เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันออกหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้	ร้อยละ 6 ต่อปี															
2	เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) นับจากวันออกหุ้นกู้	อัตราซึ่งเท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 (ห้า) ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี															
3	เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันครบกำหนดปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดปีที่ 50 (ห้าสิบ) นับจากวันออกหุ้นกู้	อัตราซึ่งเท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 (ห้า) ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี															
4	เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันครบกำหนดปีที่ 50 (ห้าสิบ) นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	อัตราซึ่งเท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 (ห้า) ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี															

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ
<p>5. การชำระดอกเบี้ย การผิ นัด และข้อห้ามปฏิบัติของ บริษัทฯ ระหว่างการเลื นการชำระดอกเบี้ย</p>	<p>5.1 การคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยผิ นัด ไม่มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยผิ นัดสำหรับการผิ นัดชำระหนี้ใด ๆ ภายใต้หุ้นกู้ ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน กล่าวคือ ในกรณีที่บริษัทฯ ผิ นัดไม่ชำระเงินต้นตาม เงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิ ดอกเบี้ยสำหรับเงินต้นค้างชำระนับจากวันถึงกำหนดชำระจนถึง วันที่ บริษัทฯ ทำการชำระหนี้ครบถ้วน ให้คิดในอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ปกติที่ใช้ในขณะนั้น และในกรณีมีการผิ นัดชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือมีการเลื่อนการชำระดอกเบี้ย จะไม่มีการคิด ดอกเบี้ยบนดอกเบี้ยที่ค้างชำระ หรือดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระใด ๆ (กล่าวคือไม่มีการคิด ดอกเบี้ยซ้อนดอกเบี้ย)</p> <p>5.4 การเลื่อนการชำระดอกเบี้ย</p> <p>(ก) ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ บริษัทฯ มีสิทธิและดุลย พินิจแต่เพียงผู้เดียวที่จะเลื่อนการชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้จาก วันกำหนดชำระดอกเบี้ยเดิมไปชำระในวันใดก็ได้ โดยบริษัทฯ จะส่ง หนังสือบอกกล่าวการเลื่อนการชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยผ่าน นายทะเบียนหุ้นกู้ ไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) วันทำการ ก่อนหน้าวันกำหนด ชำระดอกเบี้ยที่ต้องการเลื่อนการชำระดอกเบี้ยออกไปดังกล่าว</p> <p>(ข) ดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระจะคงค้างต่อไป ตราบเท่าที่ยังไม่มีการชำระดอกเบี้ยที่เลื่อน ชำระดังกล่าว โดยผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนหรือดอกเบี้ยใด ๆ บน ดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ (กล่าวคือ ไม่มีการคิดดอกเบี้ยซ้อนดอกเบี้ย หรือให้ ประโยชน์อื่นใดที่คำนวณบนดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระดังกล่าว)</p> <p>(ค) การเลื่อนการชำระดอกเบี้ยนี้ไม่ถือเป็นเหตุผิ นัด</p> <p>(ง) บริษัทฯ มีสิทธิที่จะชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ได้ไม่ ว่าในเวลาใด ๆ (โดยไม่จำกัดว่าจะต้องชำระในวันกำหนดชำระดอกเบี้ย) โดยการ ส่งหนังสือบอกกล่าวให้แก่ ผู้ถือหุ้นกู้โดยผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้ ไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) วันทำการ แต่ไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันทำการ ก่อนหน้าวันที่บริษัทฯ กำหนดให้เป็นวันชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ โดยหนังสือบอกกล่าวนั้นจะต้องระบุ จำนวนของดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ ที่บริษัทฯ ประสงค์จะชำระ และวันที่บริษัทฯ ประสงค์จะชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระดังกล่าว</p> <p>5.5 ข้อห้ามปฏิบัติของบริษัทฯ ระหว่างการเลื่อนการชำระดอกเบี้ย ตราบเท่าที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระทั้งหมดตามข้อ 5.2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทฯ จะต้องไม่กระทำการ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ประกาศหรือจ่ายเงินปันผล</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากบริษัทฯ มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวที่จะเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวัน ใดๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้และจะไม่มีการคิดดอกเบี้ยบนดอกเบี้ยที่ค้างชำระหรือดอกเบี้ยที่เลื่อน ชำระใดๆ จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯในการบริหารกระแสเงินสดในการดำเนินกิจการใน อนาคต ซึ่งถึงแม้ว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อาจจะไม่ได้รับเงินปันผลหากบริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ ดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ แต่การคำนวณดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากเงินกู้ เป็นส่วนหนึ่งของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อนที่จะคำนวณกำไรสุทธิซึ่งใช้ ประกอบการพิจารณาในการจ่ายเงินปันผล ดังนั้นหากบริษัทฯ มีดอกเบี้ยที่ค้างชำระอยู่จึง ไม่สมควรที่จะมีเงินปันผลจ่ายออกจากกิจการ</p>

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ
	<p>(ข) ชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ ให้แก่เจ้าหนี้ตามตราสารลำดับเดียวกัน หรือชำระหรือแจกจ่ายทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใด ตามหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</p> <p>(ค) ชำระหนี้ หรือไถ่ถอน งด ยกเลิก ชื้อ หรือซื้อคืน (โดยมีค่าตอบแทน) ซึ่งตราสารลำดับเดียวกัน หรือหุ้นที่ออกโดยบริษัทฯ</p> <p>ในกรณีที่บริษัทฯ ฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อ 5.3 นี้ ให้ถือว่าดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระทั้งหมดที่มีอยู่ในขณะนั้น เป็นอันถึงกำหนดชำระทันทีในวันที่บริษัทฯ กระทำการฝ่าฝืนดังกล่าว และบริษัทฯ จะไม่สามารถเลื่อนการชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระที่มีอยู่ในขณะนั้นออกไปได้อีก</p>	
<p>6. หน้าที่ของบริษัทฯ</p>	<p>ตราบเท่าที่บริษัทฯ มีภาระหนี้ตามหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น บริษัทฯ จะกระทำการที่สำคัญ ได้แก่ การจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบตลอดอายุของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น</p>	<p>การจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ให้บริการจัดอันดับคุณภาพและความเสี่ยงของตราสารหนี้ของบริษัทหรือองค์กรต่างๆ เป็นการพิจารณาถึงระดับความสามารถของบริษัทฯ ที่จะชำระคืนเงินต้นและชำระดอกเบี้ยได้ตามเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ และมีการประกาศผลการจัดอันดับให้บุคคลทั่วไปได้รับทราบเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนหรือประโยชน์อย่างอื่น โดยแสดงเป็นสัญลักษณ์ตัวอักษร เริ่มจากความน่าเชื่อถือระดับสูงไปจนถึงระดับต่ำสุด เช่น อาจจะใช้สูงสุด AAA ไปจนต่ำสุดที่ D เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทฯ มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือมาตั้งแต่ปี 2556 โดย Tris Rating ซึ่งเป็นองค์กรการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับอนุญาตจาก ก.ล.ต. ซึ่งล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 อันดับความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ อยู่ที่ BB และมีมุมมองเชิงลบในอนาคต</p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การจัดอันดับน่าเชื่อถือของบริษัทฯ จะทำให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลเพิ่มเติมมากกว่าผลการดำเนินงานและสารสนเทศข้อมูลข่าวสารที่บริษัทฯ เปิดเผยต่อสาธารณะ ซึ่งจะประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นต่อไปในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม</p>

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ
<p>7. การไถ่ถอนหุ้นกู้และการซื้อคืนหุ้นกู้</p>	<p>หุ้นกู้นี้เป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวโดยการไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท (Perpetual) อย่างไรก็ตาม บริษัท มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนบริษัทเลิกบริษัท ซึ่งสามารถสรุปหลักเกณฑ์ที่สำคัญและวิธีการที่กำหนดไว้ดังนี้</p> <p>(ก) การใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ตามดุลยพินิจของบริษัทฯ บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ในวันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2567 (“วันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้”) หรือในวันใด ๆ หรือในกำหนดชำระดอกเบี้ยแต่ละครั้งภายหลังจากวันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้</p> <p>(ข) การใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ด้วยเหตุผลทางภาษี บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ไม่ว่าเมื่อใดในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี (หรือกฎหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง) หรือมีการเปลี่ยนแปลงในการตีความหรือการบังคับใช้กฎหมาย กฎ หรือระเบียบโดยหน่วยงานที่มีอำนาจในการออกกฎหมาย ศาล หน่วยงานรัฐ หรือหน่วยงานกำกับดูแลใด ๆ ในส่วนของภาษี (ซึ่งรวมถึงการประกาศใช้กฎหมาย หรือการเผยแพร่คำพิพากษา หรือคำตัดสินของหน่วยงานกำกับดูแลด้านภาษี) ภายหลังจากวันออกหุ้นกู้ อันส่งผลทำให้บริษัทฯ มีภาระภาษีที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้เพิ่มขึ้น หรือต้องเสียสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ (ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) กรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถนำดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้มาหักเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทยของบริษัทฯ ได้ ไม่ว่าจะทั้งจำนวนหรือบางส่วน)</p> <p>(ค) การใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ด้วยเหตุการณณ์เปลี่ยนแปลงในมาตรฐานหรือหลักการทางบัญชี บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ไม่ว่าเมื่อใดในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือหลักการบัญชีที่บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตาม หรือการตีความตามมาตรฐานบัญชีหรือหลักการบัญชีดังกล่าว โดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ หรือหน่วยงานที่มีหน้าที่กำหนดมาตรฐานรายงานทางการเงิน เช่น สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ภายหลังจากวันออกหุ้นกู้ <u>อันส่งผลทำให้การนับหุ้นกู้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต้องลดน้อยลงกว่าเดิมหรือไม่สามารถนับหุ้นกู้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้เลย</u> ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดๆ</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากบริษัทฯ มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในวันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี หากอัตราดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นสูงขึ้นมากรกว่าแหล่งเงินทุนอื่นที่บริษัทฯ สามารถจัดหาได้โดยอัตราดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในแต่ละช่วงเวลาสามารถคำนวณจากสูตรตามข้อกำหนดดลสิทธิฯ ในข้อ 8. และสรุปได้ดังต่อไปนี้</p> <p>อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 – 5 เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 - 25 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 - 50 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี</p> <p>โดยที่</p> <p>“Initial Credit Spread” หมายถึง ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 (หก) กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ.2562 ที่ร้อยละ 1.39 (หนึ่งจุดสามเก้า) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.61 (สี่จุดหกหนึ่ง) ต่อปี (ตามข้อกำหนดดลสิทธิ)</p> <p>“อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี” หมายถึง Yield Interpolation ของเส้นอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุ 5 (ห้า) ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันปรับอัตราดอกเบี้ยใด ๆ ซึ่งจัดทำโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) โดยนายทะเบียนหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้จะเป็นผู้คำนวณการปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ดังกล่าว</p> <p>จากอัตราดอกเบี้ยจ่ายในแต่ละช่วงเวลาจะเห็นได้ว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นจะเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ซึ่งจะส่งผลต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนั้นการที่บริษัทฯ มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในวันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ซึ่งได้แก่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2567 จึงเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ</p>

เงื่อนไขสำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ
		<p>นอกจากนี้ ข้อกำหนดสิทธิยังเปิดช่องให้บริษัทฯ สามารถไถ่ถอนคือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ทันทีหากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีซึ่งส่งผลทำให้บริษัทฯ มีภาระภาษีที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือต้องเสียสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ และบริษัทฯ ยังสามารถไถ่ถอนคืนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ทันทีเมื่อมีเหตุการณ์เปลี่ยนแปลงในมาตรฐานหรือหลักการทางบัญชี เงื่อนไขดังกล่าวจึงเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ</p> <p>อย่างไรก็ตาม ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32) ซึ่งมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2563 โดยที่มติของคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี (กคป.) เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2562 เห็นชอบการผ่อนปรนสำหรับกิจกรรมที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ได้รับการเสนอขายและได้รับการชำระค่าใช้จ่ายล่วงหน้าก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของผู้ถือหุ้นในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งหมายความว่าบริษัทฯ จะไม่สามารถบันทึกบัญชีหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ได้นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จึงอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯสามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ตั้งแต่นั้นดังกล่าว</p>
<p>8. การแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ</p>	<p>การแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ ต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ แต่ทั้งนี้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับกับหุ้นกู้หรือผู้ออกหุ้นกู้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้</p>	<p>การแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทฯ ก่อน และผ่านความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม</p>

3.5 ข้อดี ข้อด้อย ของการเข้าทำรายการ

3.5.1 ข้อดี ของการเข้าทำรายการ

1) บริษัทฯ ไม่ผิดนัดการชำระหนี้ด้วยสัญญาใช้เงินจำนวน 240.00 ล้านบาทกับสถาบันการเงิน

วัตถุประสงค์ของการใช้เงินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในครั้งนั้นเพื่อใช้ชำระหนี้ด้วยสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินซึ่งครบกำหนดชำระในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 240.00 ล้านบาท โดยจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวคงเหลืออยู่เพียง 56.51 ล้านบาท และ 0.08 ล้านบาท ตามลำดับ รวมถึงเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันซึ่งยังไม่สามารถเบิกใช้ได้จำนวน 268.27 ล้านบาท ซึ่งไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ด้วยสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าวและบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ 2.86 เท่า ซึ่งใกล้จะเต็มเพดานของการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนที่ 3.00 เท่าตามข้อกำหนดดลิตินี้ของบริษัทฯ และเงื่อนไขในสัญญากู้เงินของสถาบันการเงินส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถออกตราสารหนี้หรือกู้ยืมเงินเพิ่มเติมได้ ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนั้นจึงช่วยให้บริษัทฯ ไม่ผิดนัดการชำระหนี้ด้วยสัญญาใช้เงินจำนวน 240.00 ล้านบาทกับสถาบันการเงิน

2) บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการระดมทุนครั้งนี้เป็นเงินทุนหมุนเวียนโดยสามารถเลื่อนกำหนดชำระดอกเบี้ยได้

การเข้าทำรายการในครั้งนั้นทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจำนวนทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 60.00 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ ไม่ขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน โดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในครั้งนั้นบริษัทฯ สามารถเลื่อนกำหนดการชำระดอกเบี้ยออกไปได้ซึ่งจะช่วยให้สามารถบริหารสภาพคล่องกระแสเงินสดได้เป็นอย่างดีโดยไม่จำเป็นว่าเป็นการผิดนัดชำระหนี้

3) บริษัทฯ ได้รับเงื่อนไขของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นดีกว่าเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ

เมื่อเปรียบเทียบเงื่อนไขตามข้อกำหนดดลิตินี้ของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นจะเห็นว่ามีความดีกว่าเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังแสดงในตาราง

หัวข้อเปรียบเทียบ	หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นของบริษัทฯ	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ออกและเสนอขายหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ
1.) การชำระดอกเบี้ย	มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของบริษัทฯ แต่เพียงผู้เดียว	ชำระดอกเบี้ยเป็นงวดๆ ตามสัญญากู้ยืมเงิน และกำหนดอัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระแล้วเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของแต่ละสถาบันการเงิน	ชำระดอกเบี้ยเป็นงวดๆ ตามข้อกำหนดดลิตินี้ของหุ้นกู้แต่ละรุ่น และกำหนดอัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระเท่ากับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้บวกด้วยร้อยละ 2.00 ต่อปี
2.) กำหนดชำระเงินต้น	ไม่มีกำหนดชำระเงินต้นจนกว่าบริษัทฯ จะเลิกกิจการหรือใช้สิทธิไถ่ถอน	ชำระเงินต้นคืนตามกำหนดระยะเวลาในสัญญากู้ยืมเงินหรือแบ่งชำระคืนเงินต้นจากการขายทรัพย์สินหรือสังหาริมทรัพย์หรือการขาย	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน ยกเว้นหุ้นกู้รุ่น A214B ที่มีภาระทยอยชำระคืนเงินต้นตามข้อกำหนดดลิตินี้
3.) หลักประกันหรือผู้ค้ำประกัน	ไม่ต้องมีหลักประกันหรือผู้ค้ำประกันการออกหนี้	ใช้ทรัพย์สินเป็นประกัน เช่น ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	หุ้นกู้รุ่น A201A, A200A, A214A, A214B, A210A, A222A เป็นหุ้นกู้ไม่มีประกัน และหุ้นกู้รุ่น A204A, A210B เป็นหุ้นกู้มีประกัน
4.) การไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด	บริษัทฯ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดโดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ	สถาบันการเงินบางแห่งที่จะมีค่าปรับการชำระคืนหนี้ก่อนครบกำหนด (Prepayment Fee)	บริษัทฯ ไม่มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด ยกเว้นหุ้นกู้รุ่น A204A, A200A และ A210B ซึ่งบริษัทฯ มีสิทธิไถ่ถอนได้ก่อนกำหนด

จากหัวข้อเปรียบเทียบในตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าบริษัทฯ ได้รับเงื่อนไขของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ดีกว่าเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ได้แก่ 1.) บริษัทฯ มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อม กับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของบริษัทฯ แต่เพียงผู้เดียว และไม่มีกรคิดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติมจากการผิดนัดหรือเลื่อนการจ่ายดอกเบี้ยซึ่งต่างจากหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยผิดนัดเท่ากับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้บวกด้วยร้อยละ 2.00 ต่อปี 2.) หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุนไม่มีกำหนดชำระเงินต้นจนกว่าบริษัทฯ จะเลิกกิจการหรือใช้สิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนดซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถบริการสภาพคล่องของกระแสเงินสดได้ดีกว่าเงินกู้ประเภทอื่นๆ 3.) บริษัทฯ สามารถออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุนโดยไม่ต้องมีหลักประกันหรือผู้ค้ำประกันการออกหนี้ซึ่งต่างจากเงื่อนไขของเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจาก สถาบันการเงิน 4.) บริษัทฯ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดโดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งต่างจากเงื่อนไขเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงินบางแห่งที่จะมีค่าปรับการชำระคืนหนี้ก่อนครบกำหนด (Prepayment Fee)

4) ช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดขั้นตอนการดำเนินการและประหยัดค่าใช้จ่ายในการทำรายการเมื่อเทียบกับการออก และเสนอขายหุ้นกู้ประเภทอื่น

เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในครั้งนี้เป็นรูปแบบการเสนอขายตราสารหนี้ ในวงจำกัดวงจำกัด (Private Placement : PP วงแคบ) ซึ่งเป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุนไม่เกิน 10 ราย โดยไม่จำเป็นต้อง เสนอขายผ่านตัวกลางหรือบริษัทหลักทรัพย์ (ผู้จัดการการจัดจำหน่าย) ไม่ต้องแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และไม่ต้องยื่นแบบ แสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเสนอขาย จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดขั้นตอนการเสนอขายและลด ค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหุ้นกู้ต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมการแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เป็นต้น ข้อมูลค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหุ้นกู้รุ่นต่างๆ ของบริษัทฯ แสดงในตารางดังต่อไปนี้

สัญลักษณ์ (ThaiBMA Symbol)	ชื่อหุ้นกู้	มูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน (ล้านบาท)	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายรวม (ล้านบาท) ¹
A201A	หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563	654.50	2.17
A204A	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด	1,500.00	2.94
A200A	หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด	1,000.00	3.99
A214A	หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564	634.20	4.56
A214B	หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564	176.89	
A210A	หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564	250.00	1.65
A210B	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	2,000.00	46.56
A222A	หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565	166.60	1.24

หมายเหตุ : 1/ ข้อมูลจากบริษัทฯ

5) จะช่วยให้บริษัทฯ มีโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น

การออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นในครั้งนี้ บริษัทฯ สามารถบันทึกการขายการเป็นส่วนทุนของบริษัทฯ ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32) ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 และได้รับการผ่อนปรนตามมติของคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี (กคป.) เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2562 สำหรับกิจกรรมที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่ได้รับการชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของผู้ถือหุ้น (ส่วนทุน) ในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งจะช่วยให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ หากใช้บังคับสูงสุดงวด 9 เดือน ปี 2562 เป็นสมมติฐานในการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนโดยเสมือนกับบริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32) ภายในช่วงระยะเวลาที่ได้รับการผ่อนปรนสามารถคำนวณได้ดังต่อไปนี้

การคำนวณหนี้สินสุทธิ

งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	(หน่วย : ล้านบาท)
หนี้สินรวม	11,677.84
หัก หนี้ในทางการค้าปกติ ¹	2,159.86
หัก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	56.51
หัก เงินลงทุนชั่วคราว	0.08
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค่าประกัน	268.27
เท่ากับ หนี้สินสุทธิ ²	9,193.12
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,212.40
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน	2.86

หมายเหตุ :

1/ หนี้ในทางการค้าปกติ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินประกันการก่อสร้าง ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ภาษีเงินได้ค้างจ่าย หนี้สินหมุนเวียนอื่น เงินประกันสาธารณูปโภค ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

2/ หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติ หมายถึง หนี้อื่นใดที่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาวะค่าประกัน

การคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนและหนี้สินสุทธิต่อทุน

รายการ	งบการเงิน ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	รายการหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	กรณีบันทึกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นเป็นส่วนผู้ถือหุ้น
หนี้สินสุทธิ ¹	9,193.12	-	9,193.12
หนี้สินรวม	11,677.84	-	11,677.84
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,212.40	+ 300.00	3,512.40
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	3.64	-	3.32
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน	2.86	-	2.62

6) ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของกิจการ

แม้ว่าจะมีลักษณะคล้ายทุนของบริษัทฯ แต่การออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจะไม่มีผลกระทบกับสิทธิออกเสียงหรือการบริหารกิจการของบริษัทฯ

3.5.2 ข้อดีของ การเข้าทำรายการ

1) บริษัทฯ จะมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น

จากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนมูลค่าในการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท จะทำให้บริษัทมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละปีซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต โดยเฉพาะในช่วง 5 ปีแรกที่บริษัทฯ ไม่มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด ดังแสดงในตารางดังต่อไปนี้

ช่วงเวลา	อัตราดอกเบี้ย ¹	ภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นต่อปี
ช่วงที่ 1 อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 – 5	ร้อยละ 6.00 ต่อปี	18.00 ล้านบาท
ช่วงที่ 2 อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 – 25	ร้อยละ 6.20 ต่อปี	ประมาณ 18.61 ล้านบาท
ช่วงที่ 3 อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 – 50	ร้อยละ 6.95 ต่อปี	ประมาณ 20.86 ล้านบาท
ช่วงที่ 4 อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51	ร้อยละ 7.95 ต่อปี	ประมาณ 23.86 ล้านบาท

หมายเหตุ :

1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณอัตราดอกเบี้ยจากสูตรที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ ข้อ 8. ของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนโดย Initial Credit Spread เท่ากับ ที่ร้อยละ 4.61 ต่อปี และใช้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ร้อยละ 1.35 ต่อปี (ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดเป็นค่าคงที่เพื่อใช้คำนวณภาระดอกเบี้ยจ่ายโดยประมาณ)

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะใช้เงินที่รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในครั้ง นี้เพื่อชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินจำนวน 240.00 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยลดภาระดอกเบี้ยจ่ายเดิมของบริษัทฯ ได้บางส่วน

2) บริษัทฯ จะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงขึ้นหลังจากปี 2566

ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32) ซึ่งมีผลบังคับใช้เป็น วันที่ 1 มกราคม 2563 และได้รับการผ่อนปรนตามมติของคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี (กกบ.) เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2562 สำหรับกิจกรรมที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ได้รับการชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้บันทึก เป็นส่วนหนึ่งของผู้ถือหุ้น (ส่วนทุน) ในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งหมายความว่าบริษัทฯ ได้รับการผ่อนปรนให้บันทึกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปี 2565 หลังจากนั้นบริษัทฯ ต้องเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น หนี้สินซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ เพิ่มสูงขึ้น ดังแสดงในตาราง

รายการ	งบการเงิน ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	รายการหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	กรณีบันทึกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน เป็นส่วนหนี้สิน
หนี้สินสุทธิ ¹	9,193.12	+ 300.00	9,493.12
หนี้สินรวม	11,677.84	+ 300.00	11,977.84
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,212.40	-	3,212.40
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	3.64	-	3.73
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน	2.88	-	2.96

หมายเหตุ : 1/ รายละเอียดการคำนวณหนี้สินสุทธิในหัวข้อ 3.6.2

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนการดำเนินงานที่จะลดความเสี่ยงจากผลกระทบที่จะเกิดขึ้นดังกล่าวโดยการไถ่ถอนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นโดยใช้ผลกำไรจากการดำเนินงาน และ/หรือ ใช้วิธีการเพิ่มทุนในช่วงเวลาดังกล่าว

3.6 ข้อดี ข้อด้อย ของการไม่เข้าทำรายการ

3.6.1 ข้อดี ของการไม่เข้าทำรายการ

- 1) บริษัทฯ จะไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้น

การไม่เข้าทำรายการจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

- 2) บริษัทฯ ไม่ต้องแก้ปัญหาการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีของรายการหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นเป็นหนี้สินในปี 2566

เนื่องจากมาตรฐาน TAS 32 ผ่อนปรนให้บันทึกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นจนถึงปี 2565 หลังจากนั้นบริษัทฯ ต้องเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นจากส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นหนี้สิน ซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ เพิ่มสูงขึ้น ดังนั้นการไม่เข้าทำรายการจะทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องแก้ปัญหาการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนในปี 2566

3.6.2 ข้อด้อย ของการไม่เข้าทำรายการ

- 1) บริษัทฯ ไม่มีโอกาสกู้เงินเพิ่มเติมเนื่องจากติดข้อกำหนดการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนและเงื่อนไขเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 8 รุ่น (ข้อมูลในหัวข้อ 3.3.2) ซึ่งมีการกำหนดการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้แต่ละรุ่นและเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินไว้ไม่เกิน 3.00 เท่า จากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ 2.86 เท่า ซึ่งใกล้จะเต็มเพดานของอัตราที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนแต่ละรุ่นและเกินเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนของสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งการไม่เข้าทำรายการจะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถบันทึกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นมูลค่า 300.00 ล้านบาท เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น (ส่วนทุน) ในงบการเงินบริษัทฯ จึงไม่มีโอกาสในการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อขยายกิจการในอนาคตเนื่องจากติดเพดานการดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนและเงื่อนไขเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

- 2) บริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินทุนที่จะมาช่วยเสริมสภาพคล่องเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสในการรับเงินทุนที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการและเสริมสร้างโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น

3.7 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

3.7.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- 1) การเข้าทำรายการสามารถทำได้อย่างรวดเร็ว

เนื่องจากนายวิศิษฐ์และนายวิวัฒน์เป็นกรรมการและนายวิศิษฐ์เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับบริษัทฯ เป็นอย่างดี จึงสามารถให้เงินสนับสนุนโดยเข้าลงทุนในหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างรวดเร็วและลดขั้นตอนการดำเนินการเสนอขายหุ้นกู้เมื่อเปรียบเทียบกับ การเสนอขายให้กับบุคคลภายนอก เช่น ไม่ต้องเสนอขายผ่านตัวกลาง (ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์) ไม่ต้องแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ไม่ต้องขออนุญาตสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเสนอขาย เป็นต้น

นอกจากนี้ การเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลภายนอกจะกระทำได้อีกกว่ามากเมื่อเปรียบเทียบกับบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าวเนื่องจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนมีความไม่แน่นอนของกำหนดการชำระดอกเบี้ยและผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินต้นคืนหากไม่มีเหตุให้บริษัทฯ ตัดเลิกกิจการ หรือบริษัทฯ ไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด จึงไม่เหมาะสมกับผู้ลงทุนบางประเภท

2) การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทฯ ลดค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้ลงทุน

การเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะช่วยลดค่าธรรมเนียมในการออกและเสนอขายให้กับบุคคลภายนอกเนื่องจากบริษัทฯ อาจจะต้องว่าจ้างสถาบันการเงินหรือบริษัทหลักทรัพย์ในการจัดหาผู้ลงทุนทั่วไปซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายจากการจัดหาหลักทรัพย์ (ดังตัวอย่างข้อมูลค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ แสดงในตาราง 3.3.3)

3.7.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเปรียบเทียบกับบุคคลภายนอก

1) การเข้าทำรายการในครั้งนี้อาจประสบปัญหาเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากภาระดอกเบี้ยจ่ายที่บริษัทฯ ต้องชำระให้กับนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ซึ่งเป็นกรรมการ อีกทั้งนายวิศิษฎ์ยังดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัทฯ และมีอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นภายหลังจาก 5 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน แต่เนื่องด้วยเหตุผลและความจำเป็นที่บริษัทฯ จะต้องชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินจำนวน 240.00 ล้านบาท ให้ทันกำหนดระยะเวลาและลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเพื่อลดความเสี่ยงในการผิดข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ของบริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ จึงควรมีการพิจารณาถึงเหตุผลและความจำเป็นของการใช้แหล่งเงินทุนจากการเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในครั้งนี้อย่างสม่ำเสมอโดยเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่งเงินทุนประเภทอื่น และดำเนินการให้ถูกต้องตามหลักบรรษัทภิบาลและปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดเพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อไป

3.8 ผลกระทบจากการที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการให้สัตยาบันและไม่ให้สัตยาบัน

3.8.1 กรณีอนุมัติการให้สัตยาบัน

หากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการให้สัตยาบัน หมายความว่า ผู้ถือหุ้นเห็นด้วยกับการที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ อย่างไรก็ตาม กรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติยังคงมีส่วนรับผิดชอบในการเข้าทำรายการดังกล่าวซึ่งไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน ไม่สอดคล้องกับนโยบายการบริหารสภาพคล่อง หรือไม่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน อ้างอิงตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

- หมวดที่ 3/1⁴ การบริหารกิจการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ส่วนที่ 2 : หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหาร มาตรา 89/7 – 89/24
- หมวด 12⁵ โทษทางอาญา มาตรา 281/1⁴ – 281/10⁵
- หมวด 12/1⁵ มาตราการลงโทษทางแพ่ง มาตรา 317/1 – 317/14

3.8.2 กรณีไม่อนุมัติการให้สัตยาบัน

หากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการให้สัตยาบัน หมายความว่า กรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติเข้าทำรายการดำเนินการไม่สอดคล้องกับความเห็นของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจจะไม่เห็นด้วยในเรื่องของการกำหนดอัตราดอกเบี้ยจ่ายและไม่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปัจจุบันและต่อไปในอนาคต และไม่

เป็นไปตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ จะต้องยกเลิกรายการและชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่ยังไม่ครบกำหนดชำระทั้งหมดให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องในทันที ซึ่ง ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้มีมูลค่าหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนคงเหลือจำนวนทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยที่ยังไม่ครบกำหนดชำระนับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน คือ วันที่ 18 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติการให้สัตยาบัน คือ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยกรรมการบริษัทและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติเข้าทำรายการต้องรับผิดชอบโดยอ้างอิงตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมตามที่ระบุในข้อ 3.8.1 ข้างต้น

โดยสรุปเมื่อพิจารณาจากข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการและไม่เข้าทำรายการตามที่อธิบายข้างต้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ของบริษัทฯ มีความเหมาะสม** เนื่องจากเป็นผลดีต่อบริษัทฯ มากกว่าผลเสีย ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า **ที่ประชุมผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการให้สัตยาบันในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้** เนื่องจากมีความสมเหตุสมผลและมีความเหมาะสมในเรื่องของวัตถุประสงค์ ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

3.9 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

เนื่องจากบริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวไปแล้วเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 และได้รับเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันครบถ้วนแล้วในวันดังกล่าว ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่มีความเสี่ยงในการเข้าทำรายการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้ อย่างไรก็ตามหากผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการให้สัตยาบันการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องยกเลิกรายการและชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่ยังไม่ครบกำหนดชำระทั้งหมดให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องในทันทีซึ่งอาจจะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงต่อสภาพคล่องในการดำเนินงานของกิจการ

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยภาพรวมสำหรับการทำรายการ

สืบเนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้รุ่นใหม่ในเดือนมกราคม 2563 และกำหนดชำระหนี้ตัวแลกเงินกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งที่จะครบกำหนดในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 จำนวนทั้งสิ้น 240.00 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ มีเงินสดไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้และไม่สามารถออกตราสารหนี้หรือเงินกู้ยืมเพิ่มเติมได้เนื่องจากถูกกำหนดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนที่ถูกกำหนดไว้ที่ไม่เกิน 3.00 เท่าตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ จากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่ที่ 2.86 เท่า ใกล้เคียงเต็มเพดานของข้อกำหนดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้หาเครื่องมือทางการเงินเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นซึ่งจำเป็นต้องทำรายการให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32) และได้รับการผ่อนปรนตามมติของคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี (กคป.) เพื่อให้สามารถบันทึกรายการเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ดังนั้นมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ มูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ซึ่งบุคคลทั้ง 2 รายเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ คำนวณขนาดรายการเป็นขนาดกลางและได้ขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ต่อมาบริษัทฯ ได้รับแจ้งถึงวิธีการคำนวณขนาดรายการที่ถูกต้อง บริษัทฯ จึงได้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างเร่งด่วนในวันที่ 24 ธันวาคม 2562 โดยที่การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทการรับความช่วยเหลือทางการเงิน (รายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการที่ 5 รายการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน) ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 9.08 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้วสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (NTA เท่ากับ 3,118.61.02 ล้านบาท) ซึ่งเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าสูงกว่า 20 ล้านบาทและมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุม จึงได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินและการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวโดยกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้น **มีความเหมาะสมทั้งในเรื่องวัตถุประสงค์ ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ** เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

1.) วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับแหล่งเงินทุนสนับสนุนมาชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินได้ทันครบกำหนดในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 จำนวนทั้งสิ้น 240.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยรายการนี้มีเงื่อนไขที่ดีกว่าเงินกู้ที่บริษัทฯ ได้รับการเสนอจากสถาบันการเงินหรือบุคคลภายนอก อีกทั้งยังช่วยเสริมสร้างโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ เนื่องจากสามารถ

นับเป็นส่วนหนึ่งของส่วนผู้ถือหุ้นในงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยให้ลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนลง โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่ที่ 2.86 เท่า ใกล้เคียงเต็มเพดานของการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนตามข้อกำหนดมติที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินซึ่งกำหนดไว้ที่ไม่เกิน 3.00 เท่า จึงทำให้บริษัทฯ ถูกจำกัดในการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้เพิ่ม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาตัวเลือกวิธีการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกใหม่ให้กับผู้ถือหุ้นเดิมหรือบุคคลแบบเฉพาะเจาะจงแล้ว แต่เนื่องด้วยต้องใช้ระยะเวลาในการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นซึ่งไม่ทันต่อกำหนดชำระตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว

2.) อัตราดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องในครั้ง (ร้อยละ 6.00 ต่อปี ในช่วง 5 ปีแรก) ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยถ้อยสัญญาของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนของบริษัทฯ (ร้อยละ 6.05 ต่อปี) และอยู่ในช่วงของอัตราดอกเบี้ย 5 ปีแรกของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนฯ (ร้อยละ 5.00 – 9.00 ต่อปี) ที่เสนอขายโดยบริษัทอื่น และน้อยกว่าต้นทุนทางการเงินส่วนบุคคลของเจ้าของของบริษัทฯ (ร้อยละ 12.44 ต่อปี)

3.) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ โดยที่ (ก) บริษัทฯ มีสิทธิที่จะเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของบริษัทฯ แต่เพียงผู้เดียว ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในการบริหารกระแสเงินสดในการดำเนินกิจการในอนาคต (ข) ไม่มีกำหนดชำระคืนหนี้เงินต้นจนกว่าจะเลิกกิจการ (ค) บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ในวันครบกำหนด 5 ปี ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำกว่า หรือบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่เกี่ยวข้อง หรือมีการเปลี่ยนแปลงด้านมาตรฐานบัญชี (ง) บริษัทฯ ไม่ต้องจัดหาหลักประกันหรือผู้ค้ำประกันหนี้หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนซึ่งเป็นเงื่อนไขในการกู้ยืมที่ดีกว่าสถาบันการเงิน

4.) สำหรับความเหมาะสมในการทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจะเป็นผลดีกับบริษัทฯ เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ ไม่ผิดนัดการชำระหนี้ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 240.00 ล้านบาทกับสถาบันการเงิน (ข) บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการระดมทุนครั้งนี้เป็นเงินทุนหมุนเวียนโดยสามารถเลื่อนกำหนดชำระดอกเบี้ยออกไปได้ (ค) บริษัทฯ ได้รับเงื่อนไขของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนดีกว่าเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ (ง) สามารถลดขั้นตอนการดำเนินการและประหยัดค่าใช้จ่ายในการทำรายการเมื่อเทียบกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ประเภทอื่น (จ) จะช่วยให้บริษัทฯ มีโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น (ฉ) ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของกิจการ

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาข้อดีของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ยจ่ายในแต่ละปีที่สูงขึ้นและมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงขึ้นหลังจากปี 2566 เนื่องจากมาตรฐานบัญชีในการบันทึกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นส่วนหนึ่งของหนี้สิน และนอกจากนี้บริษัทฯ อาจประสบปัญหาเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากภาระดอกเบี้ยจ่ายที่บริษัทฯ ต้องชำระให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และมีอัตราดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้นในอนาคต ดังนั้นบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ จึงควรมีการพิจารณาถึงเหตุผลและความจำเป็นของการใช้แหล่งเงินทุนจากการเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในครั้งนี้โดยเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่งเงินทุนประเภทอื่นอย่างสม่ำเสมอ และดำเนินการให้ถูกต้องตามหลักบรรษัทภิบาลและปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดเพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อไปในอนาคต

จากเหตุผลและความจำเป็น อัตราดอกเบี้ย เงื่อนไข และความเหมาะสมในการเข้าทำรายการโดยพิจารณาจากข้อดีและข้อดีที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการให้สัตยาบันในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้**

ทั้งนี้การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณา และให้ความเห็นข้างต้นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด

(นายวุฒิชัย ธรรมสาโรช)
กรรมการ

(นางสาว กนกพร พงศ์เจตน์พงศ์)
กรรมการ

(นายพรพุทธิ วิจิรวินิช)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
ในสายงานที่ปรึกษาทางการเงิน

ติดต่อ: บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด
02-651-4447
Info@discoverym.com

เอกสารแนบ 1**ข้อมูลของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)****ประวัติความเป็นมาที่สำคัญ**

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2543 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท โดยบริษัทเริ่มประกอบธุรกิจจากการรับจ้างสร้างบ้าน ในปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินพร้อมรับจ้างปลูกบ้านสร้างบ้านเดี่ยวเพื่อขาย โครงการทาวน์เฮ้าส์ตกแต่งพร้อมอยู่ และโครงการคอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ โดยมีนายวิศิษฎ์ เลहनุรังษี, นางพัชรี พรเจริญชัยศิลป์ และนายวิวัฒน์ เลहनุรังษี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในปีต่างๆ ดังนี้

- ในปี 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วัน ออฟ จำกัด) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอารียาและลูกค้าภายนอก
- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน ออฟ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99
- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย
 - บริษัท อารียา แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
 - บริษัท คูสสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2552 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ไวต์ลิฟ วิง จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2557 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.97 คือ บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก
- ในปี 2560 บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว และเปลี่ยนลักษณะธุรกิจเป็นร้านอาหาร จากเดิมที่ประกอบธุรกิจค้าปลีก
- ปี 2561 บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561
- ปี 2562 จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท และ บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด เพื่อรองรับธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขาย ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 3 และ 4 ชั้น และในปี 2549-2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด นอกจากนี้ในปี 2555 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 2 และ 3 ชั้น ใหม่ โดยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดลี่ ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อารียา โคโม และในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกกี

ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมิวนิตีมอลล์ แถวสุขุมวิท 77 ชื่อว่า พิคคาเดย์ แวงค์ค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่ง ชื่อไลฟ์สไตล์คลับ (Life Style Club) อยู่ย่านเกษตร-นวมินทร์

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ชื่อบริษัท	อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	20 มกราคม 2543
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 3 ประเภท 1) โครงการบ้านเดี่ยว โดยจะขายที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท และรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินนั้นหรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ 2) โครงการทาวน์เฮ้าส์ และ 3) โครงการคอนโดมิเนียม โดยเน้นทำเลใจกลางเมืองบริษัทมีการพัฒนาโครงการประเภทธุรกิจศูนย์การค้าหรือคอมมิวนิตีมอลล์ ในชื่อว่า Pickadaily Bangkok
ที่ตั้งสำนักงาน	999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กทม. 10310
ทุนจดทะเบียน	1,200,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้วเต็มมูลค่า	980,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	1.00 บาท ต่อหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 56 โครงการ และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมิวนิตีมอลล์ รวมทั้งสิ้น 58 โครงการ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
1	อารียา สวนา 3	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
2	อารียา เมทโทร เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
3	อารียา โคโม บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
4	เดอะ วิลเลจ แจ่งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ่งวัฒนะ - ทิวานนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
5	เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	บ้านเดี่ยว
6	อารียา โคโม วงแหวน - รามอินทรา	ห้วยราชบุรี	บ้านเดี่ยว
7	อารียา โคโม ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว
8	อารียา โคโม วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	บ้านเดี่ยว
9	ดิ เอวา เรสซิเดนซ์	สุขุมวิท 77	บ้านเดี่ยว
10	อารียา นุชบา ลาดพร้าว-เสรีไทย	เสรีไทย	บ้านเดี่ยว
11	อารียา โคโม พรีเมียม บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
12	อารียา แอทโฮม	เกษตร - นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์

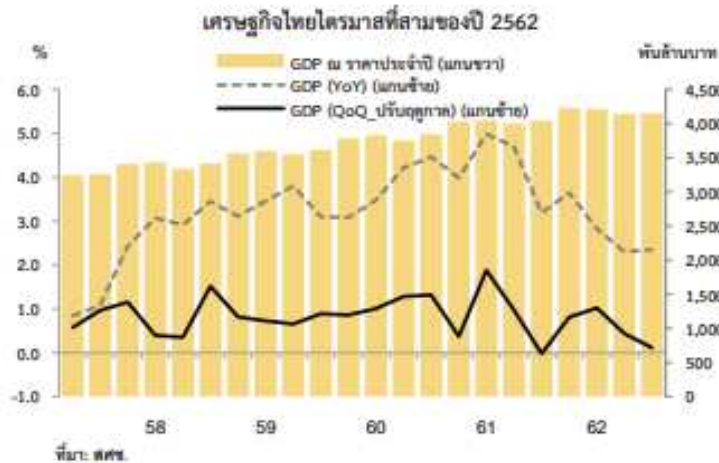
ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
13	เดอะ คัลเลอร์ แจ็งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ็งวัฒนะ - ติวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์
14	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
15	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
16	เดอะ วิลเลจ บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
17	เดอะวิลเลจ กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
18	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
19	เดอะคัลเลอร์ส กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
20	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
21	เดอะคัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
22	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
23	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
24	เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
25	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
26	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
27	เดอะคัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
28	เดอะวิลเลจ กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
29	เดอะเพลส กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
30	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์ 3	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
31	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา 2	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
32	เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต-วงแหวน	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
33	เดอะ วิลเลจ รังสิต-วงแหวน	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
34	เดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
35	เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์-วงแหวน	วงแหวน รามอินทรา	ทาวน์เฮ้าส์
36	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
37	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์ 2	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
38	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
39	อารียา บริกค์ บางนา - วงแหวนฯ	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
40	อารียา บริกค์ รังสิต - คลอง4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
41	อารียา บริกค์ รังสิต-วงแหวนฯ	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
42	อารียา บริกค์ รังสิต-วงแหวนฯ 2	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
43	อารียา แมนดาริน่า เอกมัย - รามอินทรา	เกษตร - นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
44	เดอะ พาร์ทิ เกษตร-นวมินทร์	ลาดปลาเค้า	ทาวน์เฮ้าส์
45	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
46	เอ สเปซ อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
47	เอ สเปซ เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	คอนโดมิเนียม
48	เอ สเปซ สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
49	เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
50	เอ สเปซ เพลย์ รัชดา - สุทธิสาร	รัชดา - สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
51	เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
52	เอ สเปซ มี บางนา	บางนา	คอนโดมิเนียม
53	เอ สเปซ มี รัตนวิเบศร์	รัตนวิเบศร์	คอนโดมิเนียม
54	เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซง	สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม
55	เอ สเปซ เมกา	บางนา	คอนโดมิเนียม

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
56	เอ สเปซ เมกา 2	บางนา	คอนโดมิเนียม
57	Pickadaily Bangkok	สุขุมวิท 77	คอมมิวนิตี มอลล์
58	Life Style Club	เกษตร - นวมินทร์	คอมมิวนิตี มอลล์

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ปี 2563

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2562 และแนวโน้มปี 2562 - 2563

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 2.4 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ด้านการใช้จ่าย มีปัจจัยสนับสนุน จากการขยายตัวต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชน และการขยายตัวเร่งขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน การลงทุนภาครัฐ และการใช้จ่ายของรัฐบาล ในขณะที่ปริมาณการส่งออกสินค้าลดลง ด้านการผลิต การผลิตสาขาเกษตรกรรมกลับมาขยายตัว การผลิตสาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหารขยายตัวเร่งขึ้น การผลิตสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่การผลิตสาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมฯ สาขาก่อสร้าง และสาขาไฟฟ้า ก๊าซฯ ชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า ส่วนสาขาอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงต่อเนื่อง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2562 ขยายตัวจากไตรมาสที่สองของปี 2562 ร้อยละ 0.1 (QoQ_SA) รวม 9 เดือนแรกของปี 2562 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5



ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หดตัวจากระยะเดียวกันปีก่อน ด้านอุปสงค์หดตัวจากลูกค้าไทยและต่างประเทศ โดยเฉพาะตลาดอาคารชุด ตามกำลังซื้อที่ชะลอตัวลงและค่าเงินบาทที่แข็งค่า นอกจากนี้ผลของมาตรการ LTV และการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินที่เข้มงวดต่อเนื่องยังคงส่งผลกระทบต่อความมั่นใจของผู้บริโภค โดยในไตรมาสที่ผ่านมาเริ่มเห็นอัตราการยกเลิกการจองและอัตราการปฏิเสธการให้สินเชื่อเพิ่มสูงขึ้นด้วย ด้านอุปทานก็หดตัวเช่นกัน โดยผู้ประกอบการหลายรายชะลอการลงทุนออกไป สะท้อนจากการเปิดตัวโครงการใหม่และขายผนังคอนกรีตสำเร็จรูป (Prefab) ที่ลดลง ในด้านการก่อสร้างโครงการภาครัฐมีความล่าช้าเนื่องจากปัญหางบประมาณและการเวนคืนที่ดินที่ล่าช้ากว่ากำหนด

ธนาคารแห่งประเทศไทยชี้เศรษฐกิจอยู่ในภาวะซบเซา ภาวะหนี้สูงเกินกำลังซื้อหนุนพื้นฐานเศรษฐกิจอ่อนแอ จุดอสังหาฯ สูญภาวะชะลอตัว ด้าน “เอเซียพลัส” ระบุซัพพลายยังล้นเกินปกติใช้เวลาดูดซับนานเกิน 2 ปี และบริษัทอสังหาฯ ขนาดใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์หยุดหรือชะลอการเปิดโครงการใหม่กว่า 50 โครงการจาก 290 โครงการมูลค่า 4.4 แสนล้านบาท ดังนั้นปี 2563 ยังอยู่ในภาวะเร่งระบายสินค้าเก่า

นายสุวัชชัย ใจซื่อ ผู้อำนวยการสำนักงานสถิติเศรษฐกิจ ฝ่ายเศรษฐกิจมหภาค ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กล่าวในงานเสวนาเรื่อง “นโยบายการเงินและการคลังกับการพัฒนาเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤตสังคม การค้าโลก” จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ว่าปัจจุบันเครื่องยนต์ที่สำคัญ ในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของไทยนั้นชะลอตัวลงหมด ดังนี้

- ภาคการส่งออกที่ชะลอตัวจากประเทศคู่ค้า
- การท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบจากค่าเงินบาทแข็งและเศรษฐกิจภายในประเทศของนักท่องเที่ยวชาวต่างก็อยู่ในภาวะชะลอตัวด้วยเช่นกัน
- การลงทุนของภาครัฐที่ขยายตัวค่อนข้างต่ำเนื่องจากงบประมาณปี 2563 ที่ออกไม่ทัน ข้อจำกัดในการเบิกจ่ายเงินงบประมาณที่ล่าช้า เมื่อภาครัฐไม่มีการลงทุน ภาคเอกชนก็ไม่กล้าที่จะลงทุนเช่นกัน
- ภาคการบริโภคที่ลดลง เนื่องจากรายได้ครัวเรือนที่ลดลงจากการจ้างงาน ประกอบกับรายได้จากภาคเกษตรกรรมที่ลดลงจากผลผลิตที่ตกต่ำ



“ภาพรวมเศรษฐกิจของไทยยังกระเสาะกระแสะ ต้องเร่งสร้างภูมิคุ้มกัน และเศรษฐกิจโตเป็นตัวเลขสองหลักไม่มีโอกาสได้เห็นใน 10 ปีนี้” นายสุวัชชัย กล่าวพร้อมกับระบุว่า สิ่งที่เป็นกังวลก็คือการก่อกวนหนี้ครัวเรือนไทยเพิ่มขึ้น โดยหนี้ครัวเรือนต่อ GDP ของไทยล่าสุดอยู่ที่ร้อยละ 78.7 สูงสุดในรอบ 9 ไตรมาสและความสามารถในการชำระหนี้ที่น้อยลง และความเสี่ยงที่สะสมจากทุกฝ่ายในภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นเพิ่มขึ้น ดังนี้

- พฤติกรรมการแสวงหากำไร ทำให้เกิดการกั๊กยืมเกินความจำเป็น
- อุปทาน (Supply) คงค้างสะสมเพิ่มขึ้นและระยะเวลาขายหมดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด
- อุปสงค์ (Demand) ต่างชาติมีแนวโน้มลดลงซึ่งเป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลง
- มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อหย่อนลงซึ่งหลังจากมีการประกาศคุมเข้มสินเชื่อ และ ธปท. ออกมาตรการ LTV ส่งผลทำให้เบรคความร้อนแรงของราคาอสังหาฯ และช่วยสกัดจำนวนผู้ซื้อเก็งกำไรลดหายไปจากตลาด
- ความสามารถของผู้ที่กู้เพื่ออยู่อาศัยจริงลดลง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่ฐานะระงอมลงมา (รายได้ต่ำถึงปานกลาง) เนื่องจากกลุ่มที่มีฐานะทางการเงินดีถูกเจาะตลาดไปมากแล้ว

หลังมาตรการ LTV มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อรัดกุมมากขึ้น ค่าเฉลี่ย LTV ลดลง โดยเฉพาะการกู้สัญญาที่ 2 เป็นต้น

ภายหลังมาตรการ LTV มีผลบังคับใช้



มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อรัดกุมมากขึ้น

ค่าเฉลี่ย LTV ลดลง โดยเฉพาะการกู้ยืมที่ 2 เป็นต้นไป



*ที่มา: ข้อมูลเป็นข้อมูลที่มีอยู่ตามบัญชีของบริษัทธนาคาร ณ. ปลายปี จำนวนไม่คงที่

ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

จำนวนบัญชีสินเชื่อปล่อยใหม่ที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (4%YoY)

ในไตรมาสที่ 1 ขยายตัวต่อเนื่อง + 27.9 %

ในไตรมาสที่ 2 ขยายตัวชะลอลง + 2.4 %



• **กู้ยืมแรก - 2.9 %**



• **กู้ยืมที่ 2 ขึ้นไป - 39.0 %**

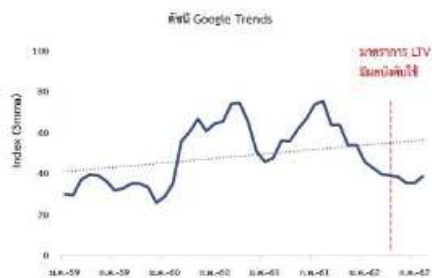


ภายหลังมาตรการ LTV การเก็งกำไรลดลง



การเก็งกำไรในตลาดอาคารชุดมีแนวโน้มลดลง

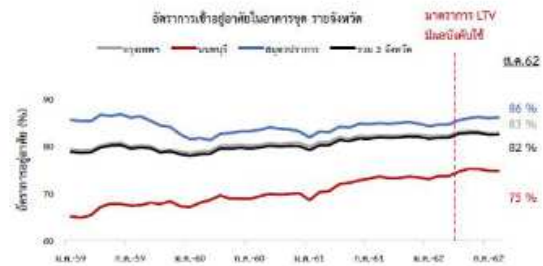
การขายใบจองคอนโดตามความนิยมของอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้า



*ที่มา: ดัชนี Google Trends "Index score" จาก google.com/trends ค้นคว้าโดย สทท

อัตราการเช่าอยู่อาศัยในอาคารชุดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

อาคารชุดในจังหวัดนนทบุรี มีอัตราการเช่าอยู่อาศัยที่ค่อนข้างต่ำโดยเปรียบเทียบ



*ที่มา: สทท และสำนักงานอสังหาฯ

หมายเหตุ: ข้อมูลการวิจัยนี้พิจารณาจากข้อมูลในช่วงไตรมาสแรก 3 เดือน

- บ้านมากกว่า 20 ปีโดยเฉลี่ย ขึ้นมาดีที่ปรับเปลี่ยนเพื่อเช่าอยู่อาศัย

- บ้านไม่เกิน 20 ปีโดยเฉลี่ย ขึ้นมาดีที่เช่าอยู่อาศัย

โดยรวมทั้ง 20 ปีโดยเฉลี่ย ขึ้นมาดีที่เช่าอยู่อาศัยมีแนวโน้มที่ราคาเช่าจะเพิ่มขึ้น

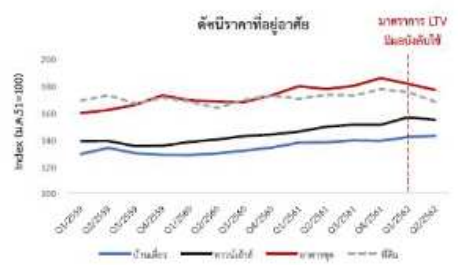
กรณีไม่มีการเช่าอยู่อาศัยเป็นระยะเวลานานให้ไปเป็นครัวครัวเพื่อเช่าหรือเช่าเพื่อเช่า

อย่างไรก็ตาม แม้จะมี LTV ราคาบ้านเพียงยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้ ขณะที่ดัชนีราคาที่ดิน อาคารชุด และทาวนเฮ้าส์ ปรับลดลง โดยเฉพาะอุปสงค์ต่างชาติ

แม้จะมี LTV ราคาบ้านเดี่ยวยังปรับเพิ่มได้



- **ดัชนีราคาที่ดิน อาคารชุด และทาวนเฮ้าส์ปรับลดลง**
จากอุปสงค์ที่ลดลง โดยเฉพาะอุปสงค์ต่างชาติ
- **ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวยังขยายตัวได้ต่อเนื่อง**

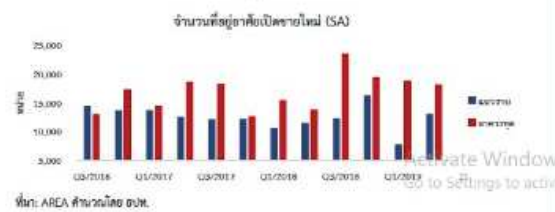


ที่มา: ข้อมูลในซีรีส์นี้มีอยู่สำหรับปีงบประมาณก่อน จากธนาคารพาณิชย์ ส่วนรวมโดย ธกษ.
*ขอสงวนสิทธิ์ในราคาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

- **อุปสงค์** โดยรวมลดลงจากไตรมาสก่อน ทั้งแนวราบและอาคารชุด หลังจากที่เราขอสินเชื่อไปมากในช่วงก่อนบังคับใช้มาตรการ



- **อุปทาน** โดยรวมเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน จากการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่กลับมาขยายตัวได้ ขณะที่อาคารชุดมีแนวโน้มเปิดตัวลดลง



ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องติดตามต่อไป คือ อุปสงค์ต่างชาติ พบมีมูลค่าเงินโอนจากต่างชาติเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย หดตัว ต่อเนื่อง ส่วนอุปทานคงค้างสะสมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอาคารชุด ขณะเดียวกันระยะเวลาขายหมดนานขึ้น

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องติดตามต่อไป



อุปสงค์ต่างชาติ

มูลค่าเงินโอนจากต่างชาติเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในไทยหดตัวต่อเนื่อง (%YoY)

- ไตรมาสที่ 1 -16.4%
- ไตรมาสที่ 2 -30.4%
- (ก.ค. - ส.ค. 62) -49.3%

- ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอลง
- ราคาที่อยู่อาศัยไทยแพงขึ้นโดยเปรียบเทียบ
- มาตรการควบคุมเงินทุนของจีน

อุปทานคงค้าง

จำนวนอุปทานคงค้าง (หน่วย)

- อุปทานคงค้างสะสมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอาคารชุด
- ระยะเวลาขายหมด นานขึ้น

30 เม.ย. - 31 ส.ค. 62

มาตรการภายใต้เงื่อนไขที่อุปสงค์เป็นของตนเอง

- ลดพิกัด ภ.ศ. สำหรับค่าซื้อบ้านพร้อมที่ดินหรือคอนโด มูลค่าไม่เกิน 5 ล้านบาท ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท

31 พ.ค. 62 - 31 พ.ค. 63

มาตรการลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- ลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดทะเบียนสิทธิหรือภาระ 0.01 สำหรับบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว รวมทั้งอาคารชุด มูลค่าไม่เกิน 1 ล้านบาท

1 ก.ค. 62 เป็นต้นไป

การผ่อนปรนวิธีการนับจำนวนสัญญากรมที่ดิน

- เพื่อบรรเทาภาระทางทะเบียนแก่ผู้ซื้อและผู้ขายที่มีนิติกรรมสิทธิในที่อยู่อาศัย ให้ได้รับสิทธิเช่นเดียวกับทะเบียนซื้อขาย

ด้านนายเทิดศักดิ์ ทวีธีระธรรม ผู้ช่วยผู้อำนวยการสายงานวิจัย บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด กล่าวว่า จากรายได้ของ 16 บริษัทในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ต้นปี 2562 เริ่มมีแนวโน้มรายได้ลดลงหากเทียบเป็นรายไตรมาสกับปีก่อนหน้า โดยในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 มีมูลค่า 81,551 ล้านบาท ขณะที่ไตรมาส 1 ในปี 2562 มีมูลค่า 65,461 ล้านบาท และไตรมาส 2 ในปี 2562 มีมูลค่า 49,831 ล้านบาท

ส่วนยอด Backlog สิ้น ณ ไตรมาส 2 ปี 2562 รวมทั้งสิ้น 3.3 ล้านบาท แยกเป็นในครึ่งปีแรกมีคอนโดที่ขายและรอรับรู้รายได้ (Backlog) 3.3 แสนล้านบาท แยกเป็น

- โครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ 40,000 ล้านบาท
- โครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม 1.58 แสนล้านบาท
- โครงการที่ร่วมลงทุน มูลค่า 1.32 แสนล้านบาท

นายเทิดศักดิ์กล่าวด้วยว่า หากมองถึง Inventory มีแนวโน้มสูงขึ้นสะท้อนให้เห็นว่าต้องใช้เวลาในการดูดซับ (Absorption) นานกว่าปกติ จากปัจจุบัน 2 ปี โดยปกติ Inventory ในช่วง 5 ปี ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3 แสนล้านบาท ซึ่งนับตั้งแต่ปี 2558 มีแนวโน้มสูงขึ้นจนปัจจุบันอยู่ที่เกือบ 4 แสนล้านบาท หากมีการเติมซัพพลายใหม่ต้องใช้เวลากการดูดซับมากกว่า 2 ปี ในปัจจุบัน

“ดู Inventory ค่อนข้างสูงกว่าปกติ แต่สถานะทางการเงินหรือภาระหนี้ของกลุ่มบริษัทอสังหาฯยังไม่สูงนัก และมีแหล่งระดมทุนจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่นอกเหนือจากจากธนาคาร จึงไม่ส่งผลต่อการเกิดวิกฤติในอนาคต” นายเทิดศักดิ์ กล่าว

จำภาพการณ์ของตลาดอสังหาฯโดยรวมมีแนวโน้มชะลอตัวที่ส่งผลทำให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใน 16 บริษัท ในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีการปรับแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ จากเดิมที่ต้นปีมีการวางแผนที่จะเปิดตัวโครงการมูลค่า 4.4 แสนล้านบาท จาก 290 โครงการ ครึ่งปีแรก มีการเปิดตัวไปแล้ว 79 โครงการมูลค่า 1.5 แสนล้านบาท โดยชะลอการเปิดโครงการไป 53 โครงการ ทำให้ครึ่งปีหลัง 2562 ลดลงเหลือ 236 โครงการ มูลค่า 3.7 แสนล้านบาท ดังนั้น คาดการณ์ว่าในปี 2562 ควรเริ่มชะลอการเปิดตัวโครงการและเร่งระบายสินค้าคงคลังเก่าให้หมด

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 10 มกราคม 2563

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังสี	ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังสี	กรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	กรรมการ
4.	นายทัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5.	นายอาชวัน เขียมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ
6.	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
7.	นายปรีชา บุญยกิตดา	กรรมการอิสระ
8.	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ

ผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มกราคม 2563

รายชื่อผู้ถือ สัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 ที่ปรากฏในสมุดจดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท (จำนวนหุ้น ณ วันที่ 10 มกราคม 2563 ยังคงมีจำนวนหุ้นรวม 980,000,000 หุ้น) มีดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	กลุ่มตระกูลเลหาพูนรังสี	452,928,096	46.2
2.	กลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์	191,859,100	19.6
3.	PROGRESSIVE OPULENT HOLDING (SINGAPORE) PTE. LTD.	60,000,000	6.1
4.	นางสาวกัลญา ศรีเสมอ	48,878,900	5.0
5.	นางสาว จูติพร อัครวิภาวรงค์	48,848,400	5.0
6.	นางพัชรนันท์ ภิญโญชัยอนันต์	46,352,000	4.7
7.	นายสุกร นิติบัญญัติภูมิ	27,450,000	2.8
8.	นายอำนาจ จันทร์ทพวงศ์	21,179,000	2.2
9.	นายวีรศักดิ์ คุณผลิน	20,000,000	2.0
10.	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	19,400,000	2.0
	รวมจำนวนหุ้น	936,895,496	95.6

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

งบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบทานจาก บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด งวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และผ่านการตรวจสอบสำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : ล้านบาท)	งวด 9 เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน		งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม			
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
รายการในงบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	56.5	0.4	85.9	0.6	291.7	2.1
เงินลงทุนชั่วคราว	0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	403.2	2.7	235.6	1.7	180.7	1.3
โครงการก่อสร้างหรือสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	11,663.7	78.3	11,491.6	80.3	10,716.9	79.3
เงินมัดจำค่าที่ดิน	275.2	1.9	280.9	2.0	291.6	2.2
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23.0	0.2	6.0	0.0	3.8	0.1
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,421.7	83.5	12,100.1	84.6	11,484.8	85.0
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	268.3	1.8	194.8	1.4	229.0	1.7
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	478.6	3.2	451.7	3.2	454.2	3.4
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	316.8	2.1	341.8	2.4	274.2	2.0
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	121.4	0.8	127.8	0.9	136.3	1.0
สิทธิการเช่า	1,097.7	7.4	902.5	6.3	757.3	5.6
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15.4	0.1	18.7	0.1	21.1	0.2
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	78.4	0.5	49.9	0.4	37.3	0.3
เงินประกันการเช่า	60.0	0.4	60.0	0.4	60.0	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	31.9	0.2	50.0	0.3	55.6	0.4
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,468.5	16.5	2,197.2	15.4	2,025.0	15.0
รวมสินทรัพย์	14,890.2	100.0	14,297.3	100.0	13,509.8	100.0

(หน่วย : ล้านบาท)	งวด 9 เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน		งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม			
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	645.2	4.3	417.2	2.9	347.0	2.6
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	616.4	4.2	401.1	2.8	318.3	2.4
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,076.9	7.2	1,564.2	10.9	611.4	4.5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	111.5	0.8	111.5	0.8
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,185.7	14.7	2,031.2	14.2	1,031.2	7.6
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	29.9	0.2	90.3	0.6	17.0	0.1
เงินประกันการก่อสร้าง						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	166.0	1.1	165.9	1.2	177.9	1.3
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	986.0	6.6	627.2	4.4	229.6	1.7
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	0.0	3.1	0.0	13.5	0.1
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	70.1	0.5	71.0	0.6	62.0	0.5
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,776.2	38.8	5,482.7	38.4	2,919.4	21.6

หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,101.1	7.4	878.2	6.1	1,031.8	7.6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	355.0	2.4	-	-	-	-
หุ้นกู้	4,154.2	27.9	4,336.9	30.3	5,944.9	44.0
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	14.7	0.1	23.2	0.2	23.6	0.2
เงินประกันสาธารณูปโภค	1.6	0.0	1.0	0.0	2.5	0.0
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	91.4	0.6	56.8	0.4	50.5	0.4
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	106.5	0.7	87.4	0.6	66.6	0.5
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	77.1	0.5	99.0	0.7	130.0	1.0
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,901.6	39.6	5,482.5	38.3	7,249.9	53.7
รวมหนี้สิน	11,677.8	78.4	10,965.2	76.7	10,169.3	75.3
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	6.6	980.00	6.9	980.00	7.2
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669.2	4.5	669.2	4.7	669.2	5.0
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	88.3	0.6	88.3	0.6	80.9	0.6
ยังไม่ได้จัดสรร	1,474.9	9.9	1,594.6	11.1	1,610.4	11.9
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,212.4	21.6	3,332.1	23.3	3,340.5	24.7
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	14,890.2	100.0	14,297.3	100.0	13,509.8	100.0

(หน่วย : ล้านบาท)	งวด 9 เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน				งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม			
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ								
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,373.7	96.2	3,019.2	97.4	3,936.1	97.5	4,958.1	98.0
กลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีความ	-	-	-	-	-	-	11.5	0.2
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27.0	1.1	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	67.2	2.7	81.1	2.6	102.8	2.5	87.5	1.8
รวมรายได้	2,467.9	100.0	3,100.3	100.0	4,038.9	100.0	5,057.1	100.0
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,500.9	60.8	1,895.0	61.1	2,474.8	61.3	3,301.6	65.3
ค่าใช้จ่ายในการขาย	510.7	20.7	508.2	16.4	716.7	17.7	742.8	14.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	374.1	15.2	397.1	12.8	552.0	13.7	577.7	11.4
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	2.3	0.1	32.5	0.7
ต้นทุนทางการเงิน	229.5	9.3	174.6	5.6	226.9	5.6	259.9	5.1
รวมค่าใช้จ่าย	2,615.2	106.0	2,974.9	95.9	3,972.7	98.4	4,914.5	97.2
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(147.3)	(6.0)	125.4	4.1	66.2	1.6	142.6	2.8
ภาษีเงินได้	27.0	1.1	(38.6)	(1.3)	(35.4)	(0.8)	(44.9)	(0.9)
กำไรสำหรับปี	(120.3)	(4.9)	86.8	2.8	30.8	0.8	97.7	1.9
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สุทธิจากภาษี	0.7	0.1	-	-	-	-	(22.7)	(0.5)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(119.6)	(4.8)	86.8	2.8	30.8	0.8	75.0	1.4
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน								
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.12)		0.09		0.03		0.10	

(หน่วย : ล้านบาท)	งวด 9 เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน				งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม			
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด								
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน								
กำไรสำหรับงวด	(120.3)	(27.1)	86.8	74.9	30.8	11.3	97.7	9.0
รายการปรับปรุง								
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	41.2	9.3	48.9	42.2	66.0	24.2	68.4	6.3
ค่าตัดจ่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้	14.5	3.3	6.4	5.5	8.9	3.3	8.3	0.8
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	0.3	0.0	(0.3)	(0.2)	(0.1)	(0.1)	2.3	0.2
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	-	-	(9.8)	(8.5)	(12.5)	(4.6)	(6.2)	(0.6)
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	-	-	-	-	-	(11.5)	(1.1)
กลับรายการประมาณหนี้สินคดีฟ้องร้อง	-	-	-	-	-	-	(11.5)	(1.1)
ขาดทุน (กำไร) จากกรจำหน่ายเครื่องใช้สำนักงาน	(5.3)	(1.2)	(0.3)	(0.2)	(0.8)	(0.3)	7.3	0.7
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	-	-	1.2	0.1
ขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	5	1.8	4.3	0.4
กำไรจากการตัดจ่ายเงินประกันการก่อสร้าง	(13.1)	(3.0)	(8.2)	(7.1)	(8.2)	(3.0)	(4.5)	(0.4)
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภคและค่า	6.5	1.5	4.3	3.6	6.8	2.5	22.6	2.1
ซ่อมแซมโครงการ								
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่า	(27.0)	(6.1)	-	-	2.3	0.9	32.5	3.0
ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน								
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	35.3	8.0	4.7	4.0	6.2	2.3	2.1	0.2
ภาษีเงินได้	(26.7)	(6.0)	38.6	33.3	35.4	13.0	44.9	4.1
ดอกเบี้ยรับ	(3.7)	(0.8)	(1.8)	(1.5)	(2.7)	(1.0)	(5.2)	(0.5)
ต้นทุนทางการเงิน	240.0	54.1	168.3	145.2	226.9	83.2	259.9	24.0
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน	141.7	32.0	337.6	291.2	364.0	133.5	524.1	48.3
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน								
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(167.8)	(37.9)	(64.0)	(55.2)	33.2	12.2	(57.3)	(5.3)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	45.2	10.2	(188.1)	(162.3)	(441.8)	(162.0)	533.9	49.2
เงินมัดจำที่ค่าที่ดิน	5.7	1.3	(183.0)	(157.9)	10.7	3.9	(17.2)	(1.6)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	(89.0)	(32.7)	(29.1)	(2.7)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18.2	4.1	7.8	6.7	5.5	2.0	0.4	0.0
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	155.2	35.0	(34.4)	(29.6)	90.9	33.3	80.2	7.4
เงินประกันการก่อสร้าง	13.1	3.0	(12.1)	(10.4)	(3.8)	(1.4)	(27.1)	(2.5)
ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	282.8	63.8	318.4	274.8	397.6	145.9	139.8	12.9
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3.3)	(0.7)	11.0	9.5	4.8	1.8	2.8	0.3
เงินประกันสาธารณูปโภค	0.5	0.1	(0.2)	(0.2)	(1.4)	(0.5)	(4.0)	(0.3)
หนี้สินอื่น	(26.1)	(5.9)	(22.1)	(19.1)	(33.6)	(12.3)	21.5	2.0
จ่ายภาษีเงินได้	(22.0)	(5.0)	(55.0)	(47.5)	(64.5)	(23.7)	(83.7)	(7.7)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)	443.3	100.0	115.9	100.0	272.6	100.0	1,084.3	100.0
กิจกรรมดำเนินงาน	443.3	100.0	115.9	100.0	272.6	100.0	1,084.3	100.0

(หน่วย : ล้านบาท)	งวด 9 เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน				งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม			
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด								
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน								
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(73.4)	32.7	27.3	(42.9)	34.2	(28.6)	(1.7)	1.1
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(0.0)	0.0	-	-	(0.2)	0.1
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(11.6)	5.2	(30.0)	47.1	(29.7)	24.9	(26.3)	16.7
จำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6.7	(3.0)	0.3	(0.4)	0.8	(0.7)	3.7	(2.4)
ดอกเบี้ยรับ	3.7	(1.6)	1.7	(2.8)	2.7	(2.3)	5.2	(3.3)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.3)	0.1	(2.7)	4.3	(2.8)	2.3	(2.1)	1.3
สิทธิการเช่า	(149.6)	66.6	(60.4)	94.7	(124.5)	104.4	(136.4)	86.5
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(224.5)	100.0	(63.8)	100.0	(119.3)	100.0	(157.8)	100.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน								
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(455.1)	183.3	(400.7)	183.4	(553.9)	154.2	(594.7)	62.2
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	(39.2)	17.9	(39.2)	10.9	(49.0)	5.1
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน								
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	228.0	(91.8)	(48.5)	22.2	70.1	(19.5)	(1,198.8)	125.4
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	2,000.0	(805.6)	-	-	416.6	(116.0)	2,996.8	(313.4)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,056.5	(425.6)	1,797.9	(822.8)	3,040.7	(846.6)	2,723.0	(284.7)
ชำระหนี้กู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,321.0)	532.1	(1,514.4)	693.1	(2,241.5)	624.1	(1,785.5)	186.7
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	355.0	(143.0)	-	-	-	-	-	-
ชำระคืนหุ้นกู้	(2,000.0)	805.6	-	-	(1,031.2)	287.1	(3,000.0)	313.7
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(42.7)	17.2	-	-	(2.2)	0.6	(18.5)	1.9
ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(68.9)	27.8	(13.6)	6.2	(18.5)	5.2	(29.6)	3.1
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)								
กิจกรรมจัดหาเงิน	(248.2)	100.0	(218.5)	100.0	(359.1)	100.0	(956.3)	100.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด								
เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(29.4)		(166.4)		(205.8)		(29.8)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	85.9		291.7		291.7		321.5	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	56.5		125.3		85.9		291.7	

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 14,890 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 593 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีจำนวน 14,297 ล้านบาท โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นจากสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น 195 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้น 172 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 167 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน 73 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 14,297 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 787 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 13,510 ล้านบาท โดยหลักมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้น 775 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินเพิ่มย่านบางนา และพัทยา อีกทั้งยังมีการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนไทรน้อย บางนา และรังสิตซึ่งเป็นเฟสต่อเนื่องเพิ่มเติม รวมถึงพัฒนาโครงการแนวสูงในโซนราชดำริ บางนา และสุขุมวิท เพื่อรองรับการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 713 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินกู้ระยะยาวจากบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น 355 ล้านบาท เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 228 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพิ่มเติมในระหว่างปี รวมถึงค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น 359 ล้านบาท ในขณะที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง 264 ล้านบาท และหุ้นกู้ลดลง 28 ล้านบาท จากการชำระคืนหุ้นกู้รุ่นที่สามารถทยอยชำระคืนเงินต้นได้ และค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอดัดจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 796 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 799 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี รวมถึงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนตัวแลกเปลี่ยนในช่วงปลายปี ในขณะที่เดียวกันในระหว่างปี 2561 มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดเป็นจำนวน 1,031 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ทดแทนในระหว่างปีเป็นจำนวน 417 ล้านบาท ส่งผลให้หุ้นกู้ลดลงจากปี 2560

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,212 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 120 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.6 เกิดจากการลดลงของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2562 ทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,332 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากปี 2560 จำนวน 8 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.2 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 31 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2561 จำนวน 39 ล้านบาท

รายได้รวม

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,468 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีรายได้รวมจำนวน 3,100 ล้านบาท และสำหรับงวดปี 2561 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 4,039 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ที่มีจำนวน 5,057 ล้านบาท

รายได้หลักๆ ของบริษัทจะเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้านซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ

ตารางรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2562 และ 2561 และสำหรับปี 2561 และ 2560 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภท	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์							
	30 ก.ย. 2562		30 ก.ย. 2561		2561		2560	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโดมิเนียม	109	306	236	738	315	980	637	1,569
บ้านเดี่ยว	43	278	60	308	76	416	155	783
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	564	1,761	735	1,973	925	2,520	1,034	2,604
ที่ดิน	2	29	-	-	1	20	1	2
ยอดรวม	718	2,374	1,031	3,019	1,317	3,936	1,827	4,958
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(30%)	(21%)	(20%)	(16%)	(28%)	(21%)	1%	7%

คอนโดมิเนียม

สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2562 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 306 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากงวดเก้าเดือนของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 738 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้ว จำนวน

3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77, เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา และ เอ สเปซ มี รัตนภิเบศร์ ที่มียอดรับรู้รายได้ในช่วงเก้าเดือนปี 2562 ที่ 145 ล้านบาท, 115 ล้านบาท และ 41 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้เป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 5 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอยู่จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซง โครงการเอ สเปซ เมกา และโครงการเอ สเปซ เมกา 2 มูลค่ารวมโครงการทั้งสิ้น 7,118 ล้านบาท หรือจำนวน 2,463 หน่วย

สำหรับงวดปี 2561 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 980 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 1,569 ล้านบาท นั้น เนื่องจากส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วจำนวน 3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา, เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 และ เอ สเปซ มี รัตนภิเบศร์ ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2561 ที่ 568 ล้านบาท , 277 ล้านบาท และ 102 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้เป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 33 ล้านบาท

บ้านเดี่ยว

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2562 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 278 ล้านบาท ลดลงจากงวดเก้าเดือนของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 308 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักลดลงจากสินค้าบ้านเดี่ยวในโซนหทัยราษฎร์ใกล้โอนหมดโครงการและยังไม่มีเปิดโครงการบ้านเดี่ยวในโซนนั้น รายได้ส่วนใหญ่ในงวด 9 เดือน ยังคงมาจากโครงการอารียา โคโม่ วงแหวน-รามอินทรา ที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน และโครงการบ้านเดี่ยว โครงการอื่นๆ เช่น โครงการเดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ โครงการ อารียา โคโม่ วงแหวน - ราชพฤกษ์ และโครงการอารียา โคโม่ ฟรีโม่ บางนา-วงแหวนฯ ที่เปิดทดแทนโครงการเดิมในช่วงปลายปี 2561

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวจำนวน 416 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2560 ที่มีจำนวน 718 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ในช่วงปลายปี 2561 จึงทำให้ยังไม่มียอดโอนมาจากโครงการใหม่ โดยยอดที่เข้ามายังคงเป็นของโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปีก่อน เช่น อารียา โคโม่ วงแหวน-ราชพฤกษ์, เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์, เดอะคัลเลอร์ส ดอนเมือง สรวงประภา เฟส 2 และอารียา เมทโทร เกษตร ที่มียอดโอนรวมเป็นจำนวน 257 ล้านบาท

ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด

เป็นรายได้หลักของบริษัท โดยเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 34 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 15,805 ล้านบาท หรือจำนวน 6,039 หน่วยสำหรับรายได้ของทาวน์เฮ้าส์ สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2562 เท่ากับ 1,761 ล้านบาท ลดลงจากงวดเก้าเดือนปี 2561 ที่มีจำนวน 1,973 ล้านบาท ซึ่งลดลง 212 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในโซนหทัยราษฎร์จะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 4 ของปี และการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในโซนกาญจนภิเษก ราชพฤกษ์ ทำให้รายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน แต่อย่างไรก็ตามรายได้หลักของกลุ่มทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝดยังคงมาจากโครงการโซนบางนา โดยโครงการเดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2 โอนปิดโครงการในปี 2562 นี้ ส่วนโครงการเดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 3 ยังคงมีรายได้เข้ามาอย่างต่อเนื่อง และบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2562 ได้แก่โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3 และ โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 37 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,271 ล้านบาท หรือจำนวน 6,398 หน่วย ซึ่งมีจำนวนโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 36 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,249 ล้านบาท และสำหรับปี 2561 บริษัทรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์จำนวน 2,520 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากจากปี 2560 ที่มีจำนวน 2,601 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2560 มีการโอนปิดโครงการโซน เกษตร -นวมินทร์ และ โซน ดอนเมือง-สรวงประภา ในขณะที่ปี 2561 ไม่มีการเปิดโครงการทดแทนในโซนดังกล่าว

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2562 และงวดเก้าเดือนปี 2561 จำนวน 873 ล้านบาท และ 1,124 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 37 ทั้งสองปี ถึงแม้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง แต่ด้วยการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลอัตรากำไรขั้นต้นของงวดเก้าเดือนปี 2562 ยังคงใกล้เคียงกับงวดเก้าเดือนปี 2561 โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากเดิมอยู่ที่ร้อยละ 34 มาอยู่ที่ร้อยละ 38 แต่ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของคอนโดมิเนียมลดลงร้อยละ 6 จากเดิมอยู่ที่ร้อยละ 46 มาอยู่ที่ร้อยละ 40 เนื่องจากการแข่งขันสูงในเรื่องของราคา อีกทั้งรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ

บริษัทมีกำไรขั้นต้นในสำหรับปี 2561 และปี 2560 จำนวน 1,461 ล้านบาท และ 1,656 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 37 และ 33 ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 มีสาเหตุมาจากบริษัทมีการบริหารต้นทุนขายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นได้มากกว่าปี 2560

กำไรสุทธิ

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2562 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน (120) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (4.9) ของรายได้รวม ในขณะที่งวดเก้าเดือนปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.8 โดยกำไรสุทธิลดลง 207 ล้านบาท โดยหลักๆ เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการชะลอการพัฒนาโครงการ อีกทั้งโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทที่เปิดขายอยู่เป็นโครงการเดิมที่เปิดต่อเนื่องมาหลายปี โดยเฉพาะรายได้ของคอนโดมิเนียมลดลง จากโครงการ เอ เอสไซ ไอ.ดี อโคก รัชดา รวมถึงรายได้จากทาวน์เฮ้าส์ที่ลดลงจากโครงการในโซนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์(ไทรน้อย) และ วงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) และโซนบางนา ที่ลดลงเนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ในโซนนี้อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า ที่ยังคงได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นในงบกำไรขาดทุน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.8 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2560 มีกำไรสุทธิจำนวน 98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลง 67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68 โดยหลักเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการสร้างแบรนด์ที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทเล็งเห็นถึงผลระยะยาวต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต แต่ในขณะเดียวกันก็สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2562 สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2561 สำหรับปี 2561 และสำหรับปี 2560 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 37, 37, 37 และ 33 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ (4.9), 2.8, 0.8 และ 1.9 ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ (5.3), 2.8, 0.9 และ 2.9 สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2562 สำหรับ

เอกสารแนบ 2

ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

สำหรับ

"หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562"

"หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562" ("หุ้นกู้") ซึ่งออกโดยบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้") ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2562

ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับสิทธิตามข้อกำหนดสิทธิทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้จะต้องผูกพันตามข้อกำหนดสิทธิทุกประการ และให้ถือว่าผู้ถือหุ้นกู้ได้รับทราบและเข้าใจข้อกำหนดต่างๆ ในข้อกำหนดสิทธิเป็นอย่างดีแล้ว

ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการเก็บรักษาสำเนาข้อกำหนดสิทธิ และสำเนาสัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้ไว้ ณ สำนักงานใหญ่ของผู้ออกหุ้นกู้และสำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นกู้ขอตรวจสอบสำเนาข้อกำหนดสิทธิ และสำเนาสัญญาดังกล่าวได้ ในวันและเวลาทำการของผู้ออกหุ้นกู้ หรือนายทะเบียนหุ้นกู้ (ตามแต่กรณี)

1. คำจำกัดความ

คำและข้อความต่างๆ ที่ใช้อยู่ในข้อกำหนดสิทธิฉบับนี้ (รวมถึงบทนำ)

"ข้อกำหนดสิทธิ" (Terms and Conditions)	หมายถึง ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ฉบับนี้ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
"คณะกรรมการ ก.ล.ต." (SEC)	หมายถึง คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"งวดดอกเบี้ย" (Interest Period)	หมายถึง (ก) สำหรับงวดดอกเบี้ยงวดแรก ระยะเวลาที่เริ่มตั้งแต่ (โดยรวมถึง) วันออกหุ้นกู้จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี้ยถัดไปและ (ข) สำหรับงวดดอกเบี้ยงวดถัดไป ระยะเวลาที่เริ่มตั้งแต่ (โดยรวมถึง) วันชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ของงวดดอกเบี้ยก่อนหน้านี้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ของงวดดอกเบี้ยงวดถัดไปหรือวันครบกำหนดได้ถอนหุ้นกู้ (ตามแต่กรณี)
"งวดการปรับดอกเบี้ย" (Interest Rate Adjustment Period)	หมายถึง ช่วงเวลาตั้งแต่ (โดยรวมถึง) วันแรกที่สามารใช้สิทธิได้ถอนหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันปรับอัตราดอกเบี้ยถัดไป และงวดการปรับดอกเบี้ยถัดไปภายหลังจากนั้น จะเริ่มตั้งแต่ (โดยรวมถึง) วันปรับอัตราดอกเบี้ยใด ๆ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันปรับอัตราดอกเบี้ยถัดไป
"เจ้าหนี้มีสิทธิดีกว่า" (Higher-Ranked Creditors)	ให้มีความหมายตามที่นิยามไว้ในข้อ 5.1
"ดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ" (Deferred Interest)	ให้มีความหมายตามที่นิยามไว้ในข้อ 8.5 (ก)
"ตราสารลำดับเดียวกัน" (Parity Securities)	ให้มีความหมายตามที่นิยามไว้ในข้อ 5.1

"นายทะเบียนหุ้นกู้" (Registrar)	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) หรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งโดยชอบให้ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหุ้นกู้ตัวแทนชำระเงิน และตัวแทนคำนวณอัตราดอกเบี้ยแทน
"บาท" (Baht)	หมายถึง สกุลเงินบาทอันเป็นสกุลเงินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศไทย
"บริษัทย่อย" (Subsidiary(ies))	หมายถึง บริษัทใดๆ ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ (ก) เป็นบริษัทที่ถูกควบคุม (ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม) โดยผู้ถือหุ้นกู้ (ข) เป็นบริษัทที่ผู้ถือหุ้นกู้เป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับประโยชน์ในหุ้นของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม) เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว หรือ (ค) เป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อประโยชน์ของคำจำกัดความดังกล่าวข้างต้น ให้ถือว่าบริษัทใดๆ นั้นถูกควบคุมโดยผู้ถือหุ้นกู้ ต่อเมื่อผู้ถือหุ้นกู้มีอำนาจในการกำหนดการบริหารงาน และ/หรือ มีอำนาจควบคุมคณะกรรมการบริษัท (หรือบุคคลที่มีอำนาจเทียบเคียงกับคณะกรรมการบริษัท) ของบริษัทดังกล่าวได้
"ใบหุ้นกู้" (Debenture Certificate)	หมายถึง ใบหุ้นกู้ซึ่งออกตามข้อ 3.1 ตามแบบที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 ของข้อกำหนดสิทธินี้
"ผลกระทบอย่างร้ายแรง" (Material Adverse Effect)	หมายถึง ผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อกิจการ การดำเนินธุรกิจ ทรัพย์สิน สถานะ (ไม่ว่าทางการเงินหรือโดยประการอื่น) หรือแผนทางธุรกิจของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งเป็นการพิจารณาผลกระทบจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์รวมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อความสามารถของผู้ถือหุ้นกู้ในการชำระหนี้ใดๆ ของตน หรือความสามารถของผู้ถือหุ้นกู้ในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธินี้
"ผู้ถือหุ้นกู้" (Debentureholder(s))	หมายถึง ผู้ทรงสิทธิในหุ้นกู้แต่ละจำนวนตามข้อ 3.3
"ผู้ออกหุ้นกู้" (Issuer)	หมายถึง บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
"วันออกหุ้นกู้" (Issue Date)	หมายถึง วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2562
"วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้" (Subscription Closing Date)	หมายถึง วันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ.2562
"วันปรับอัตราดอกเบี้ย" (Interate Rate Adjustment Date)	หมายถึง วันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ และทุกๆ วันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี นับจากวันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ สำหรับการกำหนดอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 8.2
"วันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้" (First Call Date)	หมายถึง วันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งคือวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ตามข้อ 10.1
"วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้" (Maturity Date)	หมายถึง วันที่เริ่มกระบวนการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัทผู้ออกหุ้นกู้ตามที่กฎหมายกำหนด

<p>"วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด" (Early Redemption Date)</p>	<p>หมายถึง วันที่ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนตามข้อ 10</p>
<p>"วันชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้" (Interest Payment Date)</p>	<p>หมายถึงวันที่ 18 มีนาคม 18 มิถุนายน 18 กันยายน และ 18 ธันวาคม ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ตามข้อ 9.1</p>
<p>"วันทำการ" (Business Day)</p>	<p>หมายถึง วันที่ธนาคารพาณิชย์เปิดทำการโดยทั่วไปในกรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ซึ่งมิใช่วันเสาร์หรือวันอาทิตย์หรือวันที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศให้เป็นวันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์</p>
<p>"ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์" (TSD)</p>	<p>หมายถึง บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือบุคคลอื่นที่ดำเนินกิจการรับฝากหลักทรัพย์ในประเทศไทยได้ตามกฎหมายซึ่งเข้ารับทำหน้าที่แทน</p>
<p>"สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้" (Register)</p>	<p>หมายถึง สมุดทะเบียนหรือแหล่งข้อมูลทางทะเบียนซึ่งบันทึกรายละเอียดเกี่ยวกับหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ เช่น ชื่อและที่อยู่ของผู้ถือหุ้นกู้ การโอน การจำหน่าย การอายัด การออกไปหุ้นกู้ใหม่และรายการอื่นๆ ที่เกี่ยวกับหุ้นกู้ไว้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>"สัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้" (Registrar Appointment Agreement)</p>	<p>หมายถึง สัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้ ตัวแทนชำระเงิน และตัวแทนคำนวณอัตราดอกเบี้ย ฉบับลงวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2562 (หรือวันที่ใกล้เคียงกับวันดังกล่าว) ระหว่างผู้ออกหุ้นกู้และนายทะเบียนหุ้นกู้ ตัวแทนชำระเงิน และตัวแทนคำนวณอัตราดอกเบี้ยหรือสัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้ ตัวแทนชำระเงิน และตัวแทนคำนวณอัตราดอกเบี้ยรายใหม่เพื่อทำหน้าที่แทนนายทะเบียนหุ้นกู้ ตัวแทนชำระเงิน และตัวแทนคำนวณอัตราดอกเบี้ยรายเดิม (ถ้ามี)</p>
<p>"สำนักงาน ก.ล.ต." (SEC Office)</p>	<p>หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</p>
<p>"สิทธิในหุ้นกู้" (Debenture Rights)</p>	<p>หมายถึง สิทธิทั้งปวงในหุ้นกู้อันรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) สิทธิในการได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยหุ้นกู้ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นกู้</p>
<p>"หนี้เงิน" (Indebtedness)</p>	<p>หมายถึง หนี้ใดๆ (ไม่ว่าจะเป็นหนี้ขั้นต้นหรือหนี้อุปกรณที่เกิดจากการเข้าค้ำประกัน) ซึ่งเป็นหนี้เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ไม่ว่าที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรืออนาคต ทั้งที่เป็นหนี้ที่เกิดขึ้นจริงแล้วหรือเป็นหนี้ที่ยังไม่แน่นอนซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต (Contingent)) รวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ หนี้ที่เกิดจากการออกตั๋วเงิน หุ้นกู้ พันธบัตร บัตรเงินฝาก หรือหลักทรัพย์ประเภทอื่นๆ หนี้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินหรือสัญญาให้สินเชื่อหรือภายใต้ธุรกรรมอื่นๆ ที่มีผลในเชิงพาณิชย์เช่นเดียวกับการกู้ยืมเงิน ยกเว้น หนี้ภายใต้หุ้นกู้ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธินี้</p>
<p>"หุ้นกู้" (Debentures)</p>	<p>หมายถึง หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ จำนวน 300,000 (สามแสน) หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 (หนึ่งพัน) บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 300,000,000 (สามร้อยล้าน) บาท โดยใช้ชื่อหุ้นกู้ว่า "หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นไถ่ถอนเมื่อ</p>

เลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562"

<p>"หน่วยงานกำหนดมาตรฐานรายงานทางการเงิน" (The Institute specifies Financial Reporting Standards)</p>	<p>ให้ความหมายตามที่ได้ให้คำนิยามไว้ในข้อ 10.4</p>
<p>"หลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้" (Issuer's Securities with a parity legal status as debentures)</p>	<p>หมายถึง ตราสารหรือหลักทรัพย์ใดๆ (รวมถึงหุ้นบุริมสิทธิ) ซึ่งออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่ง (1) มีการระบุอย่างชัดแจ้ง (โดยข้อกำหนดสิทธิหรือโดยผลของกฎหมาย) ว่ามีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้ด้อยสิทธินี้ และ (2) มีข้อกำหนดว่าผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิและดุลยพินิจแต่เพียงผู้เดียวที่จะเลื่อนกำหนดการชำระดอกเบี้ย ผลตอบแทนหรือการชำระเงินอื่นใด</p>
<p>"หลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ที่มีสถานะทางกฎหมายด้อยกว่าหุ้นกู้" (Issuer's Securities with a Subordinated legal status than debentures)</p>	<p>หมายถึง หุ้นเรือนหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ไม่ว่าในลำดับขั้นใดๆ ที่ถือเป็นส่วนของผู้ถือหุ้น (แต่ไม่รวมหุ้นบุริมสิทธิ)</p>
<p>"เหตุการณ์" (Events of Default)</p>	<p>หมายถึง เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1</p>
<p>"อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้" (Interest Rate of Debentures)</p>	<p>หมายถึง อัตราดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1</p>
<p>"อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี" (5 Years Government Bond Yield)</p>	<p>หมายถึง Yield Interpolation ของเส้นอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุ 5 (ห้า) ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันปรับอัตราดอกเบี้ยใด ๆ ซึ่งจัดทำโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association)</p> <p>หากภายหลังสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยมิได้จัดทำอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลดังกล่าว ให้ใช้เส้นอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลที่จัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งหากหน่วยงานดังกล่าวไม่ได้จัดทำหรือไม่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้ใช้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลตามที่ผู้ออกหุ้นกู้กำหนด</p>
<p>"Initial Credit Spread"</p>	<p>หมายถึง ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6 (หก) กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ.2562 ที่ร้อยละ 1.39 (หนึ่งจุดสามเก้า) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.61 (สี่จุดหกหนึ่ง) ต่อปี</p>

2. ชนิดของหุ้นกู้ มูลค่าที่ตราไว้ อัตราดอกเบี้ย และอายุของหุ้นกู้

2.1 หุ้นกู้เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และเป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด โดยหุ้นกู้จะมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วยและมีอัตราดอกเบี้ยตามที่กำหนดในข้อ 8

2.2 ในวันออกหุ้นกู้ที่มีจำนวนไม่เกิน 300,000 (สามแสน) หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 (หนึ่งพัน) บาท รวมเป็นมูลค่าเสนอขายทั้งสิ้นไม่เกิน 300,000,000 (สามร้อยล้าน) บาท

3. ใบหุ้นกู้ สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ทรงสิทธิในหุ้นกู้

3.1 นายทะเบียนหุ้นกู้มีหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้ที่จะต้องออกใบหุ้นกู้ตามแบบที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายของข้อกำหนดสิทธินี้ ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันปิดการขายหุ้นกู้ โดยการจัดส่งใบหุ้นกู้ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามชื่อและที่อยู่ของผู้ถือหุ้นกู้ที่ปรากฏในใบจองซื้อหุ้นกู้

3.2 นายทะเบียนหุ้นกู้มีหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้ที่จะต้องจัดทำและเก็บรักษาสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ไว้จนกว่าหุ้นกู้ทั้งหมดจะได้รับการไถ่ถอน

3.3 ผู้ทรงสิทธิในหุ้นกู้ สิทธิในหุ้นกู้จะตกให้แก่บุคคลที่ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของหุ้นกู้จำนวนดังกล่าวอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้เมื่อสิ้นเวลาทำการในวันทำการก่อนวันที่จะมีการใช้สิทธิตามหุ้นกู้ หรือวันแรกของการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นกู้ หรือวันอื่นใดตามที่กำหนดไว้เป็นกรณีเฉพาะตามข้อกำหนดสิทธิ (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่จะได้มีการโอนหุ้นกู้ซึ่งสามารถยืนยันกับผู้ออกหุ้นกู้ได้ตามข้อ 4.1.2 เกิดขึ้นแล้วในวันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องข้างต้น ซึ่งสิทธิในหุ้นกู้จะตกให้แก่ผู้รับโอนหุ้นกู้

3.4 การปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เว้นแต่จะระบุไว้เป็นประการอื่นในข้อกำหนดสิทธินี้ หรือเว้นแต่ข้อบังคับหรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะกำหนดไว้เป็นประการอื่น ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้เป็นระยะเวลา 14 (สิบสี่) วันล่วงหน้าก่อนวันชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้แต่ละงวด และ/หรือ วันกำหนดจ่ายผลประโยชน์ใด ๆ และ/หรือ วันประชุมผู้ถือหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ หรือ ตามที่ผู้ออกหุ้นกู้จะได้แจ้งแก่นายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือผู้ถือหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการได้รับหรือใช้สิทธิประโยชน์ต่างๆ ข้างต้นในฐานะผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ การปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้จะเริ่มตั้งแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้วันแรกถ้าวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู่วันแรกไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนไปเป็นวันทำการถัดไป ซึ่งในกรณีดังกล่าว ช่วงระยะเวลา ระหว่างวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้จนถึงวันชำระเงิน หรือวันประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ฯลฯ ดังกล่าวข้างต้น จะมีระยะเวลาน้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะแจ้ง หรือจะดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้แจ้งแก่สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู่วันแรก

อนึ่ง ระยะเวลาที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ นายทะเบียนจะไม่รับลงทะเบียนการโอนหุ้นกู้ใด ๆ

(ข) กรณีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นกู้ที่มีสิทธิรับเงินต้นและดอกเบี้ยกรณีไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ตั้งแต่วันที่เริ่มทำการในวันก่อนวันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด (ตามสิทธิของผู้ออกหุ้นกู้ (Call Date)) 14 (สิบสี่) วัน โดยจะพักการโอนหุ้นกู้ตั้งแต่เริ่มปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ไปจนถึงวันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

(ค) นายทะเบียนหุ้นกู้อาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนดได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ออกหุ้นกู้หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้แต่อย่างใด โดยนายทะเบียนหุ้นกู้จะต้องแจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ ให้ผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกูทราบก่อนการแก้ไข

4. การโอนหุ้นกู้

4.1 เว้นแต่กำหนดไว้เป็นประการอื่นในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตามวิธีปฏิบัติที่นายทะเบียนหุ้นกู้หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) การโอนหุ้นกู้ที่มีได้ฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

4.1.1 แบบการโอนหุ้นกู้ระหว่างผู้โอนและผู้รับโอน การโอนหุ้นกู้จะสมบูรณ์เมื่อผู้โอนหุ้นกู้ซึ่งมีชื่อระบุอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ในฐานะเจ้าของหุ้นกู้จำนวนที่จะทำการโอน หรือผู้รับโอนคนสุดท้าย โดยมีการลงลายมือชื่อสลักหลังแสดงการโอนในด้านหลังของใบหุ้นกู้ต่อเนื่องครบถ้วนจากผู้ปรกฏชื่อดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธินี้ ได้ส่งมอบใบหุ้นกู้ให้แก่ผู้รับโอนโดยลงลายมือชื่อสลักหลังแสดงการโอนในด้านหลังของใบหุ้นกู้ให้ไว้ด้วย

4.1.2 ผลของการโอนหุ้นกู้ระหว่างผู้รับโอนกับผู้ออกหุ้นกู้ การโอนหุ้นกู้จะใช้ยันกับผู้ออกหุ้นกู้ได้ก็ต่อเมื่อนายทะเบียนหุ้นกู้ได้รับคำขอของทะเบียนการโอนหุ้นกู้พร้อมทั้งใบหุ้นกู้ที่ผู้รับโอนหุ้นกู้ได้ลงลายมือชื่อเป็นผู้รับโอนในด้านหลังของใบหุ้นกุนั้นครบถ้วนแล้ว

4.1.3 ผลของการโอนหุ้นกู้ระหว่างผู้รับโอนกับบุคคลภายนอก การโอนหุ้นกู้จะใช้ยันกับบุคคลภายนอกได้ก็ต่อเมื่อได้มีการลงทะเบียนการโอนหุ้นกู้ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้เรียบร้อยแล้ว

4.1.4 การขอลงทะเบียนการโอนหุ้นกู้จะต้องกระทำ ณ สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้ในวันและเวลาทำการของนายทะเบียนหุ้นกู้ และจะต้องทำตามแบบและวิธีการที่นายทะเบียนหุ้นกู้กำหนด โดยผู้ขอลงทะเบียนจะต้องส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่นายทะเบียนหุ้นกู้

(ก) คำขอลงทะเบียนการโอนหุ้นกู้ พร้อมกับใบหุ้นกู้ที่สลักหลังแสดงการโอนครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ในข้อ 4.1.1 และ 4.1.2 และ

(ข) หลักฐานอื่นๆ ที่ยืนยันถึงความถูกต้องและความสมบูรณ์ของการโอนและการรับโอนหุ้นกู้ตามที่นายทะเบียนหุ้นกู้กำหนด

4.1.5 ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้ลงทะเบียนการโอนหุ้นกู้ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ หลังจากวันที่นายทะเบียนหุ้นกู้ได้รับเอกสารตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1.4 ครบถ้วน

4.1.6 นายทะเบียนหุ้นกู้จะไม่รับลงทะเบียนการโอนหุ้นกู้ใดๆ ที่เป็นการขัดกับข้อกำหนดสิทธิฉบับนี้ หรือบทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือคำสั่งศาลใดๆ

4.2 ข้อจำกัดการโอนหุ้นกู้

เนื่องจากผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดข้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์สำหรับหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562” ที่จะโอนแก่บุคคลที่มีลักษณะเป็นผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงจำนวนไม่เกิน 10 รายในรอบระยะเวลา 4 เดือนใดๆ ซึ่ง ในการนับจำนวนผู้ถือหุ้นกู้ข้างต้น จะต้องนับจำนวนผู้ถือหุ้นกู้ทั้งหมดที่เสนอขายในวงจำกัดทุกรายรวมกันไม่เกิน 10 รายในรอบระยะเวลา 4 เดือนใดๆ (ไม่ว่าจะได้หุ้นกู้จากการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่โดยผู้ออกหุ้นกู้ หรือได้รับโอนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้เดิมกี่ครั้งหรือกี่รุ่นก็ตาม) และเป็นผู้ถือหุ้นกู้ที่แท้จริงเท่านั้น ซึ่งหากบุคคลที่ขอจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นกู้เป็นบุคคลที่ทำหน้าที่ถือครองหุ้นกู้แทนบุคคลอื่นอันเนื่องมาจากการทำหน้าที่เป็นศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (broker) ผู้รับฝากทรัพย์สิน (custodian) ผู้ค้าหลักทรัพย์ (dealer) หรือบุคคลอื่นใดที่ทำหน้าที่ในลักษณะเดียวกัน การนับจำนวนผู้ถือหุ้นกู้ข้างต้นจะนับจำนวนผู้ถือหุ้นกู้ที่แท้จริงที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นกู้แทนอยู่เท่านั้น ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 17/2561 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2561 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น ผู้ออกหุ้นกู้และ/ หรือนายทะเบียนหุ้นกู้ขอสงวนสิทธิที่จะไม่รับจดทะเบียนการโอนหุ้นกู้ไม่ว่าทอดใดๆ หากผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงมีจำนวนเกิน 10 รายในรอบระยะเวลา 4 เดือนใดๆ ตามที่ได้กล่าวในรายละเอียดข้างต้น เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

5. สถานะของหุ้นกู้

5.1 สถานะและสิทธิได้รับชำระเงินตามหุ้นกู้

หุ้นกู้เป็นหนี้ไม่มีประกันของผู้ออกหุ้นกู้ และมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย โดยหุ้นกู้เป็นหนี้ประเภทด้อยสิทธิ กล่าวคือ สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้จะด้อยกว่าสิทธิของ (1) เจ้าหนี้ปริมิติวิตี และเจ้าหนี้สามัญ และ (2) เจ้าหนี้ตามหุ้นกู้อื่น ๆ (ไม่ว่าที่เป็นหุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ) และผู้ถือตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์อื่นใด ซึ่งหนี้ทั้งหมดตามหุ้นกู้ ตราสารหนี้ หรือหลักทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น มิได้ถูกนับเป็นทุนในทางบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้ ตามมาตรฐานบัญชีที่ผู้ออกหุ้นกู้ใช้ (ต่อไปนี้จะเรียกเจ้าหนี้ทั้งหมดที่ระบุไว้ในข้อ (1) และ (2) ข้างต้นว่า “เจ้าหนี้ที่มีสิทธิดีกว่า”) เฉพาะในเรื่องการรับชำระหนี้ตามหุ้นกู้ เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ออกหุ้นกู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย หรือได้รับคำสั่งศาลให้ฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลายตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย หรือ
- (ข) มีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัทของผู้ออกหุ้นกู้
- (ค) กรณีอื่นใดที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ดี สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการได้รับชำระหนี้ตามหุ้นกู้จะ (1) อยู่ในลำดับเดียวกันกับสิทธิในการได้รับชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิอื่น ๆ หรือตราสารหนี้อื่นใด ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งหนี้ตามหุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือตราสารหนี้ใด ๆ ดังกล่าว ถูกนับเป็นทุนในทางบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้ตามมาตรฐานบัญชีที่ผู้ออกหุ้นกู้ใช้ (ต่อไปนี้จะเรียกหุ้นกู้ด้อยสิทธิและตราสารหนี้ดังกล่าวข้างต้นว่า “ตราสารลำดับเดียวกัน”) กล่าวคือ สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการได้รับชำระหนี้หุ้นกู้ จะเท่าเทียมกับสิทธิในการได้รับชำระหนี้ตามตราสารลำดับเดียวกันของผู้ถือตราสารลำดับเดียวกัน ตามสัดส่วนหนี้ และ (2) อยู่ในลำดับก่อนหน้าผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้หุ้นกู้ของตน ก่อนที่ผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นใด เพื่อการคืนทุนหรือการชำระผลตอบแทนการถือหุ้น

5.2 การปลดเปลื้องภาระการชำระเงินตามหุ้นกู้

ในกรณีตามข้อ 5.1(ก) และ/หรือ 5.1(ข) ข้างต้น สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการรับชำระหนี้ใด ๆ ภายใต้หุ้นกู้จะถูกจำกัดอยู่เพียงเท่าจำนวนเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่ของผู้ออกหุ้นกู้ ภายหลังจากการชำระหนี้ให้แก่ เจ้าหนี้ที่มีสิทธิดีกว่าของผู้ออกหุ้นกู้อย่างครบถ้วนแล้ว (ทั้งนี้ ภายใต้งบเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 11 และข้อ 5.3 ของข้อกำหนดสิทธิ) โดยหากเงินหรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้ที่เหลือจากการชำระหนี้ให้แก่ เจ้าหนี้ที่มีสิทธิดีกว่าดังกล่าวข้างต้น ไม่เพียงพอสำหรับการชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ย รวมทั้งค่าเสียหายอื่นใด อันเกิดจากมูลหนี้ตามหุ้นกู้ได้ทั้งจำนวน ให้ถือว่าหนี้ส่วนที่ผู้ถือหุ้นกู้ยังไม่ได้รับชำระหนี้เป็นอันระงับไป โดยผู้ถือหุ้นกู้ได้ตกลงปลดเปลื้องหนี้ที่ยังไม่ได้รับชำระดังกล่าวข้างต้นให้แก่ผู้ออกหุ้นกู้โดยสิ้นเชิง

5.3 การสละสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 5.1(ก) หรือ 5.1(ข) ข้างต้น และตราบเท่าที่เจ้าหนี้ที่มีสิทธิดีกว่าของผู้ออกหุ้นกู้ยังคงไม่ได้รับชำระหนี้ของตนจากผู้ออกหุ้นกู้อย่างครบถ้วน และเจ้าหนี้ที่มีสิทธิดีกว่าอาจใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้นกู้ชำระหนี้ของตนได้ภายในอายุความตามกฎหมาย แม้ว่าผู้ถือหุ้นกู้จะยังได้รับชำระเงินจากผู้ออกหุ้นกู้ไม่ครบถ้วน ผู้ถือหุ้นกู้ตกลงสละสิทธิที่จะดำเนินการและตกลงที่จะไม่ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งหมดดังต่อไปนี้

- (ก) รับชำระหนี้หรือรับการแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ จากผู้ออกหุ้นกู้หรือลูกหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ เพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ ภายใต้อะไรที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้
- (ข) หักกลบหนี้ใด ๆ ภายใต้อะไรที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ ไม่ว่าจะจำนวนใด ๆ เขากับหนี้ใด ๆ ที่ผู้ถือหุ้นกู้มีต่อผู้ออกหุ้นกู้
- (ค) รับจำนอง รับจำนำ หรือรับหลักประกันอื่นใด ๆ ใ้จากผู้ออกหุ้นกู้หรือบุคคลอื่นใด เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้ (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “หลักประกัน”) อันจะทำให้ผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิได้รับชำระหนี้หุ้นกู้จาก

ทรัพย์สินไม่ว่าประเภทใด ๆ ที่ได้รับไว้เป็นหลักประกันดังกล่าวก่อนเจ้าหนี้ที่มีสิทธิดีกว่า ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นกู้ได้รับหลักประกันใด ๆ ไว้ ผู้ถือหุ้นกู้ต้องยกเลิก สละสิทธิหรือส่งคืน หลักประกันดังกล่าวที่ตนได้รับมาจากผู้ถือหุ้นกู้หรือบุคคลอื่นใด

- (ง) รับหรือยึดถือเงินหรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ได้รับชำระหรือแจกจ่าย หรือพึงได้รับชำระหรือแจกจ่าย จากผู้ถือหุ้นกู้หรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นกู้ หรือพึงได้รับชำระตามคำพิพากษา หรือคำสั่งของศาล หรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือของผู้ทำแผนหรือผู้บริหารแผน ทั้งนี้ จนกว่าเจ้าหนี้ที่มีสิทธิดีกว่าจะได้รับชำระหนี้ดังกล่าวของตนที่มีต่อผู้ถือหุ้นกู้จนครบถ้วนแล้ว

5.4 ผลผูกพันผู้ถือหุ้นกู้และผู้รับโอน

สิทธิในการได้รับชำระเงินของผู้ถือหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธินี้มีผลผูกพันผู้ถือหุ้นกู้และผู้รับโอนทุกทอด (ถ้ามี) ตลอดอายุของผู้ถือหุ้นกู้

6. ทรัพย์สินที่เป็นประกัน

หนี้หุ้นกู้เป็นหนี้ไม่มีประกัน และไม่มีผู้ค้ำประกันหนี้หุ้นกู้ใด ๆ

7. หน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้

ตราบเท่าที่ผู้ถือหุ้นกู้มีภาระหนี้ตามหุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้ตกลงจะกระทำการ ดังต่อไปนี้

- 7.1 ผู้ถือหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการประกอบธุรกิจให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และจะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่าง ๆ ที่ออกตามกฎหมาย และจะปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิฉบับนี้ตลอดอายุของผู้ถือหุ้นกู้

- 7.2 หากมีกรณีที่จะต้องเปลี่ยนตัวแทนหุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้จะจัดหาบุคคลเพื่อแต่งตั้งให้เป็นนายทะเบียนหุ้นกู้รายใหม่ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่ชักช้าแต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่นายทะเบียนหุ้นกู้เดิมพ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ และจะดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้เดิม (แล้วแต่กรณี) แจ้งต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว พร้อมทั้งชื่อและที่อยู่ของนายทะเบียนหุ้นกู้รายใหม่ (แล้วแต่กรณี) ด้วย

- 7.3 ผู้ถือหุ้นกู้จะส่งหรือจัดให้นายทะเบียนส่งรายชื่อ ที่อยู่ และจำนวนหุ้นกู้ที่ผู้ถือหุ้นกู้ถืออยู่ตามข้อมูลที่ตนหรือนายทะเบียนมีหรืออยู่ในความครอบครองของตนหรือของนายทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ภายในวันทำการถัดจากวันที่ได้รับการร้องขอจากผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นกู้จะต้องเป็นข้อมูลที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้เมื่อสิ้นเวลาทำการในวันทำการที่ผู้ถือหุ้นกู้ร้องขอ เว้นแต่ผู้ถือหุ้นกู้ร้องขอ หรือตกลงยอมรับข้อมูลที่ปรากฏ ณ จุดเวลาอื่นซึ่งนานกว่านั้น

- 7.4 จัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

ผู้ถือหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นกู้ โดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบตลอดอายุของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งอันดับความน่าเชื่อถือนี้มีได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นข้อเสนอแนะให้ผู้ลงทุนทำการซื้อ ขาย หรือถือหุ้นกู้ที่เสนอขาย และอาจมีการเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลง โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

8. ดอกเบี้ยหุ้นกู้

- 8.1 อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ และวันชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้

ผู้ถือหุ้นกู้จะทำการชำระดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ ในอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ โดยชำระทุก ๆ 3 (สาม) เดือน ในวันกำหนดชำระดอกเบี้ยแต่ละงวด (เว้นแต่ กรณีที่มีการเลื่อนการชำระดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในข้อ 8.5) โดยมีการหักภาษี ณ ที่จ่าย ตามที่กฎหมายภาษีของประเทศไทยกำหนด โดยไม่มีการจ่ายเงินเพิ่มเพื่อชดเชยภาษีหัก ณ ที่จ่ายใด ๆ (no tax gross-up) ทั้งนี้ ในการคำนวณดอกเบี้ยนั้นจะคำนวณบนจำนวนเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้

ทั้งนี้ จำนวนดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ต้องชำระในแต่ละงวดให้คำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดังต่อไปนี้

	ช่วงเวลา	อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ (อัตราร้อยละ/ต่อปี)
1.	เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันออกหุ้นกู้จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันแรกที่สามารใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้	ร้อยละ 6 ต่อปี
2.	เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันแรกที่สามารใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) นับจากวันออกหุ้นกู้	อัตราซึ่งเท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 (ห้า) ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี
3.	เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันครบกำหนดปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดปีที่ 50 (ห้าสิบ) นับจากวันออกหุ้นกู้	อัตราซึ่งเท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 (ห้า) ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี
4.	เริ่มจาก (และนับรวมถึง) วันครบกำหนดปีที่ 50 (ห้าสิบ) นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	อัตราซึ่งเท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 (ห้า) ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี

8.2 การปรับอัตราดอกเบี้ย

ผู้ออกหุ้นกู้จะทำการปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก ๆ วันปรับอัตราดอกเบี้ย

นายทะเบียนหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้จะเป็นผู้คำนวณการปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกูดังกล่าวโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของ 2 (สอง) วันทำการก่อนวันเริ่มต้นของงวดการปรับดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นกู้ทราบโดยวิธีการตามที่ผู้ออกหุ้นกู้เห็นสมควร

8.3 การคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้

จำนวนดอกเบี้ยที่ต้องชำระตามหุ้นกู้จะคำนวณโดยการนำ (ก) ผลคูณของจำนวนเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ในแต่ละหน่วยกับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ ไปคูณกับ (ข) จำนวนวันสำหรับงวดดอกเบี้ยนั้นหารด้วย 365 ทั้งนี้ จำนวนดอกเบี้ยจะกำหนดทศนิยมไม่เกินหกตำแหน่ง (ถ้าตำแหน่งที่เจ็ดมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับห้า ให้ทำการปัดทศนิยมตำแหน่งที่หกขึ้นหนึ่งตำแหน่ง)

8.4 ดอกเบี้ยผิดนัด

ไม่มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยผิดนัดสำหรับการผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ภายใต้หุ้นกู้ กล่าวคือ ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดไม่ชำระเงินต้นตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิ ดอกเบี้ยสำหรับเงินต้นค้างชำระนับจากวันถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ ผู้ออกหุ้นกู้ทำการชำระหนี้ครบถ้วน ให้คิดในอัตราดอกเบี้ยหุ้นกูปกติที่ใช้ในขณะนั้น และในกรณีที่มีการผิดนัดชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือมีการเลื่อนการชำระดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในข้อ 8.5 จะไม่มีการคิดดอกเบี้ยบนดอกเบี้ยที่ค้างชำระ หรือดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระใด ๆ (กล่าวคือไม่มีการคิดดอกเบี้ยซ้อนดอกเบี้ย)

8.5 การเลื่อนการชำระดอกเบี้ย

(ก) ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 8.6 ผู้ออกหุ้นกุ่มีสิทธิและดุลยพินิจแต่เพียงผู้เดียวที่จะเลื่อนการชำระดอกเบี้ยให้แก่ ผู้ถือหุ้นกู้จากวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเดิมไปชำระในวันใดก็ได้ โดยผู้ออกหุ้นกู้จะส่งหนังสือบอกกล่าวการเลื่อนการชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้ ไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) วันทำการ ก่อนหน้าวันกำหนดชำระดอกเบี้ยที่ต้องการเลื่อนการชำระดอกเบี้ยออกไปดังกล่าว (ต่อไปนี้จะเรียกดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปจำนวนทั้งหมดที่เลื่อนว่า “ดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ”)

- (ข) ดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระจะคงค้างต่อไป ตราบเท่าที่ยังไม่มีการชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระดังกล่าว โดยผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนหรือดอกเบี้ยใด ๆ บนดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ (กล่าวคือ ไม่มีการคิดดอกเบี้ยซ้อนดอกเบี้ย หรือให้ประโยชน์อื่นใดที่คำนวณบนดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระดังกล่าว)
- (ค) การเลื่อนการชำระดอกเบี้ยตามข้อ 8.5 นี้ไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1
- (ง) ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิที่จะชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ (โดยไม่จำกัดว่าจะต้องชำระในวันกำหนดชำระดอกเบี้ย) โดยการส่งหนังสือบอกกล่าวให้แก่ ผู้ถือหุ้นกู้โดยผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้ ไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) วันทำการ แต่ไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันทำการ ก่อนหน้าวันที่ผู้ออกหุ้นกู้กำหนดให้เป็นวันชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ โดยหนังสือบอกกล่าวนั้นจะต้องระบุจำนวนของดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ ที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์จะชำระ และวันที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์จะชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระดังกล่าว

8.6 ข้อห้ามปฏิบัติของผู้ออกหุ้นกู้ระหว่างการเลื่อนการชำระดอกเบี้ย

ตราบเท่าที่ผู้ออกหุ้นกู้ยังไม่ได้ชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระทั้งหมดตามข้อ 8.5 ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องไม่กระทำการ ดังต่อไปนี้

- (ก) ประกาศหรือจ่ายเงินปันผล
- (ข) ชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ ให้แก่เจ้าหนี้ตามตราสารลำดับเดียวกัน หรือชำระหรือแจกจ่ายทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใด ตามหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้
- (ค) ชำระหนี้ หรือไถ่ถอน ลด ยกเลิก ชื้อ หรือซื้อคืน (โดยมีค่าตอบแทน) ซึ่งตราสารลำดับเดียวกัน หรือหุ้นที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้

ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อ 8.6 นี้ ให้ถือว่าดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระทั้งหมดที่มีอยู่ในขณะนั้น เป็นอันถึงกำหนดชำระทันทีในวันที่ผู้ออกหุ้นกู้กระทำการฝ่าฝืนดังกล่าว และผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถเลื่อนการชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระที่มีอยู่ในขณะนั้นออกไปได้อีก

9. วิธีการ เวลา และสถานที่สำหรับการชำระหนี้ตามหุ้นกู้

9.1 วันครบกำหนดชำระเงินต้นหุ้นกู้

ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระคืนเงินต้นตามหุ้นกู้ทั้งหมดเพียงครั้งเดียวเมื่อมีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัท เว้นแต่ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อ 10

9.2 วันที่มิใช่วันทำการ

ในการชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิ ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระให้ผู้ถือหุ้นกู้ภายในเวลา 17.00 น. ของวันครบกำหนดชำระเงินตามหุ้นกู้ หากวันครบกำหนดชำระเงินตามหุ้นกู้ (ไม่ว่าจะเป็นเงินต้นหรือดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใด) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันชำระเงินไปเป็นวันทำการถัดไป โดยผู้ออกหุ้นกู้ไม่จำเป็นต้องจ่ายเงินเพิ่มใด ๆ สำหรับการเลื่อนวันชำระเงินตามข้อ 9.2 นี้ เว้นแต่ในกรณีดอกเบี้ยงวดสุดท้ายซึ่งจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไปจนถึง (แต่ไม่รวม) วันชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณดอกเบี้ยด้วย

9.3 วิธีการชำระเงิน

9.3.1 การชำระเงินต้น

ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระเงินต้นตามหุ้นกู้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ผ่านทางนายทะเบียนหุ้นกู้ โดย (1) การออกเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะในนามของผู้ถือหุ้นกู้ล่วงหน้าถึงวันที่ตรงกับวันทำการที่ต้องชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิ โดยนายทะเบียนหุ้นกู้จะจัดส่งเช็คดังกล่าวล่วงหน้าทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้ในต่างประเทศ) ให้แก่ ผู้ถือหุ้นกู้ตามที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ หรือ (2) โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือหุ้นกู้ในประเทศไทย ตาม

รายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นกู้ได้แจ้งไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้หรือที่ผู้ถือหุ้นกู้ได้แจ้งให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการ ก่อนวันชำระเงินนั้นๆ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้ไม่จำเป็นต้องนำใบหุ้นกู้มาเวนคืนเพื่อรับชำระเงินต้น เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัย ผู้ออกหุ้นกู้หรือนายทะเบียนหุ้นกู้จะเรียกให้ผู้ถือหุ้นกู้นำใบหุ้นกู้มาเวนคืนก็ได้ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ออกหุ้นกู้ไม่จำเป็นต้องชำระเงินจนกว่าจะได้รับใบหุ้นกู้แล้ว

9.3.2 การชำระดอกเบี้ย หรือเงินจำนวนอื่นใด (ถ้ามี)

ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใดให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ผ่านทางนายทะเบียนหุ้นกู้ โดย (1) การออกเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามของผู้ถือหุ้นกู้ ลงวันที่ตรงกับวันทำการที่ต้องชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิ โดยนายทะเบียนหุ้นกู้จะจัดส่งเช็คดังกล่าวล่วงหน้าทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้ในต่างประเทศ) ให้แก่ ผู้ถือหุ้นกู้ตามที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ หรือ (2) โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือหุ้นกู้ในประเทศไทย ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นกู้ได้แจ้งไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้หรือตามที่ผู้ถือหุ้นกู้ได้แจ้งให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการ ก่อนวันชำระเงินนั้นๆ โดยผู้ถือหุ้นกู้ไม่จำเป็นต้องนำใบหุ้นกู้มาเวนคืนเพื่อรับชำระเงินตามข้อ 9.3.2 นี้ เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัย ผู้ออกหุ้นกู้หรือนายทะเบียนหุ้นกู้จะเรียกให้ผู้ถือหุ้นกู้นำใบหุ้นกู้มาเวนคืนก็ได้ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ออกหุ้นกู้ไม่จำเป็นต้องชำระเงินจนกว่าจะได้รับใบหุ้นกู้แล้ว

9.4 การชำระเงินตามบังคับของกฎหมายภาษี

การชำระเงินใด ๆ ภายใต้อำนาจให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษี หรือกฎหมาย หรือกฎหมายอื่นใด นายทะเบียนหุ้นกู้จะไม่มีสิทธิเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ สำหรับการชำระเงินภายใต้ข้อกำหนดสิทธินี้

10. การไถ่ถอนหุ้นกู้และการซื้อคืนหุ้นกู้

หุ้นกู้นี้เป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ชำระเงินต้นเพียงครั้งเดียวโดยการไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท (PERPETUAL) อย่างไรก็ตาม ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนผู้ออกหุ้นกู้เลิกบริษัท ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 10 นี้เท่านั้น

10.1 การใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้

ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ในวันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2567 (“วันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้”) หรือในวันใด ๆ หรือในกำหนดชำระดอกเบี้ยแต่ละครั้ง ภายหลังจากวันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ตัดสินใจใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ในกรณีดังกล่าว ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมดที่ราคาไถ่ถอนต่อหน่วย เท่ากับมูลค่าเงินต้นที่ตราไว้ของหุ้นกู้บวกด้วยจำนวนดอกเบี้ยหุ้นกู้ค้างต่อหน่วย ซึ่งคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันที่ผู้ออกหุ้นกู้กำหนดให้เป็นวันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดดังกล่าว (“วันไถ่ถอนก่อนกำหนด”) ซึ่งวันไถ่ถอนก่อนกำหนดตามการใช้สิทธิในข้อ 10.1 นี้ จะต้องตรงกับวันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ หรือในวันใด ๆ หรือในวันกำหนดชำระดอกเบี้ยใด ๆ ภายหลังจากนั้นเท่านั้น และบวกด้วย ดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระตามที่ระบุไว้ในข้อ 8.5(ก) (ถ้ามี) (ต่อไปนี้เรียกว่า “ราคาไถ่ถอนหุ้นกู้”) โดยผู้ออกหุ้นกู้ต้องส่งหนังสือบอกกล่าวการใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ให้แก่ ผู้ถือหุ้นกู้ และนายทะเบียนหุ้นกู้ล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน แต่ไม่เกินกว่า 60 (หกสิบ) วัน ก่อนวันไถ่ถอนก่อนกำหนด ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถเพิกถอนหนังสือบอกกล่าวการไถ่ถอนหุ้นกู้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น และการส่งหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวจะทำให้ผู้ออกหุ้นกู้มีหน้าที่ที่จะต้องไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันไถ่ถอนก่อนกำหนด

10.2 การใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ด้วยเหตุผลทางภาษี

ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ไม่ว่าเมื่อใด ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี (หรือกฎหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง) หรือมีการเปลี่ยนแปลงในการตีความหรือการบังคับใช้กฎหมาย กฎ หรือระเบียบ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจในการออกกฎหมาย ศาล หน่วยงานรัฐ หรือหน่วยงานกำกับดูแลใด ๆ ในส่วนของภาษี (ซึ่งรวมถึงการประกาศใช้กฎหมาย หรือการเผยแพร่คำพิพากษา หรือคำตัดสินของ

หน่วยงานกำกับดูแลด้านภาษี) ภายหลังจากวันออกหุ้นกู้ อันส่งผลทำให้ผู้ออกหุ้นกู้มีภาระภาษีที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้เพิ่มขึ้น หรือต้องเสียสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ (ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) กรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถนำดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่ ผู้ถือหุ้นกู้มากหักเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทยของผู้ออกหุ้นกู้ได้ ไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน) ซึ่งในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ตัดสินใจใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ในกรณีดังกล่าว ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมดตามราคาไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยผู้ออกหุ้นกู้ต้องส่งหนังสือบอกกล่าวการไถ่ถอนหุ้นกู้ให้แก่ ผู้ถือหุ้นกู้ และนายทะเบียนหุ้นกู้ล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน แต่ไม่เกินกว่า 60 (หกสิบ) วัน ก่อนหน้าวันใด ๆ ก็ตามที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์จะกำหนดให้เป็นวันไถ่ถอนก่อนกำหนด (ซึ่งไม่จำเป็นต้องตรงกับวันกำหนดชำระดอกเบี้ย) ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถเพิกถอนหนังสือบอกกล่าวการไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวได้ โดยผู้ออกหุ้นกู้อาจมีหน้าที่จะต้องไถ่ถอนหุ้นกู้ตามที่ระบุไว้ในข้างต้นในวันไถ่ถอนก่อนกำหนด เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้ส่งหนังสือแจ้งการใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดแล้ว

ทั้งนี้ ก่อนส่งหนังสือบอกกล่าวแจ้งการใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามความในวรรคแรก ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องนำส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ ผู้ถือหุ้นกู้โดยผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้

(ก) หนังสือซึ่งลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้ออกหุ้นกู้ (หรือผู้รับมอบอำนาจ) ที่ระบุว่ามีเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.2 นี้เกิดขึ้น พร้อมทั้งแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับเหตุการณ์ดังกล่าว และ

(ข) เอกสารและหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่ามีกรเปลี่ยนแปลงทางภาษีตามที่ระบุไว้ในวรรคแรกจริง

ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นกู้มีข้อสงสัยหรือต้องการเอกสารหลักฐานใดเพิ่มเติม ผู้ถือหุ้นกู้จะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ออกหุ้นกู้ทราบถึงกรณีดังกล่าวภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นกู้ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ออกหุ้นกู้ หากเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้ออกหุ้นกู้อย่างไม่ได้รับการแจ้งใด ๆ จากผู้ถือหุ้นกู้ ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีข้อโต้แย้งใด ๆ และ ผู้ออกหุ้นกู้สามารถดำเนินการใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.2 นี้ได้

10.3 การใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ด้วยเหตุกรณีเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานหรือหลักการทางบัญชี

ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ไม่ว่าเมื่อใด ในกรณีมีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือหลักการบัญชีที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติตาม หรือการตีความตามมาตรฐานบัญชีหรือหลักการบัญชีดังกล่าว โดยผู้สอบบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้หรือหน่วยงานที่มีหน้าที่กำหนดมาตรฐานรายงานทางการเงิน เช่น สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ (ต่อไปนี้จะเรียกว่า "หน่วยงานกำหนดมาตรฐานรายงานทางการเงิน") ภายหลังจากวันออกหุ้นกู้ อันส่งผลทำให้การนับหุ้นกู้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ต้องลดน้อยลงกว่าเดิมหรือไม่สามารถนับหุ้นกู้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ได้เลย ไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ๆ ซึ่งในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ตัดสินใจใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ในกรณีดังกล่าว ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมดตามราคาไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยผู้ออกหุ้นกู้ต้องส่งหนังสือบอกกล่าวการไถ่ถอนหุ้นกู้ให้แก่ ผู้ถือหุ้นกู้ และนายทะเบียนหุ้นกู้ล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน แต่ไม่เกินกว่า 60 (หกสิบ) วัน ก่อนหน้าวันใด ๆ ก็ตามที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์จะกำหนดให้เป็นวันไถ่ถอนก่อนกำหนด (ซึ่งไม่จำเป็นต้องตรงกับวันกำหนดชำระดอกเบี้ย) ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถเพิกถอนหนังสือบอกกล่าวการไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ โดยผู้ออกหุ้นกู้อาจมีหน้าที่จะต้องไถ่ถอนหุ้นกู้ตามที่ระบุไว้ในข้างต้นในวันไถ่ถอนก่อนกำหนด เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้ส่งหนังสือแจ้งการใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดแล้ว

ทั้งนี้ ก่อนจัดส่งหนังสือบอกกล่าวแจ้งการใช้สิทธิการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ ผู้ถือหุ้นกู้โดยผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้

(ก) หนังสือซึ่งลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้ออกหุ้นกู้ (หรือผู้รับมอบอำนาจ) ที่ระบุว่ามีเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.3 นี้เกิดขึ้น รวมทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับเหตุการณ์เปลี่ยนแปลงทางบัญชีดังกล่าวข้างต้น และ

(ข) ประกาศหรือเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่ออกโดยผู้สอบบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้ หรือผู้สอบบัญชีอิสระที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป หรือหน่วยงานกำหนดมาตรฐานรายงานทางการเงิน ซึ่งระบุรายละเอียดหรือแสดงถึงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือหลักการบัญชี หรือการตีความมาตรฐานบัญชีหรือหลักการบัญชีดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) หรือประกาศหรือเอกสารใด ๆ ที่ออกโดยหน่วยงานกำหนดมาตรฐานรายงานทาง

การเงิน ซึ่งมีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการรายงานทางการเงินของผู้ถือหุ้นหรือการตีความมาตรฐานบัญชีหรือหลักการบัญชีดังกล่าว

ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นกู้มีข้อสงสัยหรือต้องการเอกสารหลักฐานใดเพิ่มเติม ผู้ถือหุ้นกู้จะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ถือหุ้นกู้ทราบถึงกรณีดังกล่าวภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นกู้ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ถือหุ้นกู้ หากเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้ถือหุ้นกู้ยังไม่ได้รับการแจ้งใด ๆ จากผู้ถือหุ้นกู้ ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีข้อโต้แย้งใด ๆ และผู้ถือหุ้นกู้สามารถดำเนินการใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.3 นี้ได้

10.4 การซื้อคืนหุ้นกู้โดยผู้ถือหุ้นกู้

ผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิที่จะซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใดๆ แต่หากผู้ถือหุ้นกู้ทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ถือหุ้นกู้จะต้องประกาศซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายเป็นการทั่วไป และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย

10.5 การยกเลิกหุ้นกู้

เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกู้ดังกล่าวจะระงับลงเนื่องจากหนี้เคลื่อนที่ตามกฎหมาย และผู้ถือหุ้นกู้จะนำหุ้นกู้ดังกล่าวออกเสนอขายต่อไปอีกมิได้ ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบเพื่อยกเลิกหุ้นกู้ที่ซื้อมาดังกล่าว รวมทั้งแจ้งเรื่องการซื้อคืนหุ้นกู้ให้ผู้ถือหุ้นกู้ ตลาดรองที่มีการซื้อขายหุ้นกู้ สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10.6 ความประสงค์ในการออกหลักทรัพย์เพื่อทดแทนหุ้นกู้

ในการไถ่ถอนหรือซื้อคืนหุ้นกู้ที่ไม่ใช่การไถ่ถอนหุ้นกู้ตามข้อ 10.2 ข้อ 10.3 และ ข้อ 10.4 ตราบเท่าที่สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือยังนับหุ้นกู้ให้เป็นเครดิตตราสารทุน (equity credit) ผู้ถือหุ้นกู้มีความประสงค์ที่จะ (แต่ไม่ถูกผูกพันให้ต้องดำเนินการ) ชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ด้วยจำนวนเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ใด ๆ ที่สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือนับให้เป็นเครดิตตราสารทุน (equity credit) (หรืออันดับเครดิตตราสารที่คล้ายคลึงกันที่สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือจะใช้เป็นครั้งเป็นคราว) ที่เท่าเทียมกับหรือดีกว่าเครดิตตราสารทุน (equity credit) ของหุ้นกู้ที่ผู้ถือหุ้นกู้มีความประสงค์ที่จะไถ่ถอนหรือซื้อคืนได้รับ ณ วันออกหุ้นกู้ดังกล่าว (โดยจะต้องคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์เกี่ยวกับตราสารที่มีลักษณะคล้ายทุนหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องหรือการเปลี่ยนแปลงในการตีความกฎเกณฑ์ดังกล่าวตั้งแต่วันออกหุ้นกู้)

11. การผิดนัดและผลของการผิดนัด

11.1 กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิ

11.1.1 หากผู้ถือหุ้นกู้ผิดนัดไม่ชำระเงินไม่ว่าเงินต้นหรือดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใด (ถ้ามี) ในวันถึงกำหนดชำระตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ หรือวันใด ๆ ตามที่ผู้ถือหุ้นกู้ได้แจ้งชำระดอกเบี้ยค้างชำระตามข้อ 8.5 อย่างไรก็ตาม กรณีดังกล่าวย่อมไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดหากการไม่ชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ย ดังกล่าวมีสาเหตุมาจากความล่าช้า และ/หรือความผิดพลาดที่เกี่ยวข้องกับระบบการโอนเงินซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู่พิสูจนให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ถือหุ้นกู้ได้ว่าตนได้นำดอกเบี้ยหรือเงินต้นหรือเงินจำนวนอื่นใดเข้าบัญชีเพื่อชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แล้วตั้งแต่วันครบกำหนดชำระแต่ผู้ถือหุ้นกู้มิได้รับชำระโดยเหตุอันจะโทษผู้ถือหุ้นกู่มิได้หรือโดยเหตุสุดวิสัยหรือเหตุใด ๆ ที่ผู้ถือหุ้นกู้ไม่สามารถควบคุมได้ และผู้ถือหุ้นกู้ได้ดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นกู้ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นหรือเงินจำนวนอื่นใดครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการหลังจากวันครบกำหนดชำระ แล้วแต่กรณี

11.1.2 ผู้ถือหุ้นกู่มีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัทของผู้ถือหุ้นกู่

11.2 เมื่อมีเหตุผิดนัดกรณีใดกรณีหนึ่งตามข้อ 11.1 เกิดขึ้นและยังคงดำรงอยู่ หาก

(ก) ผู้ถือหุ้นกู่ (ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายรายรวมกัน) ซึ่งถือหุ้นกู่รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหนี้คงค้างภายใต้หุ้นกู่ทั้งหมด มีหนังสือแจ้งการผิดนัดไปยังผู้ถือหุ้นกู่ เพื่อเรียกให้ชำระเงิน

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ทั้งหมดโดยพลันอันเนื่องมาจากการผิดนัดโดยระบุถึงเหตุผิดนัดซึ่งทำให้หุ้นกู้ต้องถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือ

(ข) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้มีมติเห็นชอบให้หุ้นกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน พร้อมด้วยดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ และได้มีการส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นกูดังกล่าวไปยังผู้ออกหุ้นกู้แล้ว หรือ

(ค) เป็นการเกิดเหตุผิดนัดกรณีตามข้อ 11.1.2 และผู้ถือหุ้นกู่รายใดรายหนึ่งได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการเกิดเหตุผิดนัดนั้นไปยังผู้ออกหุ้นกู้แล้ว

ให้ผู้ออกหุ้นกู้ทำการชำระเงินต้นพร้อมด้วยดอกเบี้ยตามหุ้นกู้ทั้งหมดที่คำนวณจนถึงขณะนั้น (รวมถึงดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระ (ถ้ามี)) ซึ่งถือเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลันให้แก่ผู้ถือหุ้นกู่ทันที ทั้งนี้ การที่ผู้ออกหุ้นกู่ผิดนัดไม่ชำระเงินไม่ว่าจำนวนใดๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู่ไม่ว่ารายใด หากไม่ปรากฏข้อเท็จจริงโดยชัดแจ้งหรือมีการพิสูจน์ให้เห็นชัดแจ้งเป็นประการอื่น ให้ถือไว้ก่อนว่าได้มีเหตุผิดนัดเช่นเดียวกันนั้นเกิดขึ้นกับหุ้นกู้ทั้งหมด

11.3 ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายจะมีสิทธิฟ้องร้องบังคับชำระหนี้ตามหุ้นกู้ที่ค้างชำระแก่ตนเองจากผู้ออกหุ้นกู้ได้ด้วยตนเองก็ต่อเมื่อพ้นกำหนด 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้มีหนังสือแจ้งหรือวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู่มีมติตามข้อ 11.2 แล้ว (แล้วแต่วันใดจะเร็วกว่า) และยังไม่มีการชำระหนี้ที่ค้างชำระทั้งจำนวนแก่ตน

11.4 ในกรณีการเกิดเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1.2 ผู้ถือหุ้นกู่จะต้องยื่นคำทวงหนี้หุ้นกู้ต่อผู้ชำระบัญชี ภายใต้กระบวนการชำระบัญชีตามกฎหมายเพื่อเลิกบริษัทของผู้ออกหุ้นกู้ ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดด้วย

11.5 ผู้ถือหุ้นกู่จะไม่มีสิทธิเรียกร้องให้เงินต้นหรือดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใดที่ค้างชำระภายใต้หุ้นกู้เป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน เว้นแต่กรณีเกิดเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อ 11.1 ข้างต้น

11.6 ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และโดยไม่คำนึงถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธินี้ ผู้ถือหุ้นกู่จะมีสิทธิฟ้องร้องเพื่อให้ผู้ออกหุ้นกู่ล้มละลายตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย หรือเพื่อให้มีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัท เฉพาะในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1.1 เท่านั้น

12. การประชุมผู้ถือหุ้นกู้

12.1 ผู้ออกหุ้นกู่มีสิทธิเรียกประชุมผู้ถือหุ้นกู่ได้ไม่ว่าในเวลาใดๆ เพื่อพิจารณาเรื่องใดๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นกู่ แต่ผู้ออกหุ้นกู่จะต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นกู่โดยเร็ว ซึ่งจะต้องไม่เกิน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นกู่ (ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายรายรวมกัน) ซึ่งถือหุ้นกู่รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของหุ้นกู่ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมด มีคำขอเป็นหนังสือให้ผู้ออกหุ้นกู่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นกู่ หรือนับแต่วันที่เกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) หากเกิดเหตุผิดนัดกรณีใดกรณีหนึ่งตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1 และในขณะนั้นผู้ถือหุ้นกู่ยังมีได้มีการส่งหนังสือแจ้งใดๆ มายังผู้ออกหุ้นกู่ให้ทำการชำระหนี้หุ้นกู่ค้างชำระตามข้อ 11.2

(ข) หากมีการเสนอขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดสิทธิ ในสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในข้อ 13.1 หรือ

(ค) หากมีเหตุการณ์สำคัญใดๆ ซึ่งผู้ถือหุ้นกู่ (ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายรายรวมกัน) ซึ่งถือหุ้นกู่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของหุ้นกู่ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมด (โดยมีหนังสือถึงผู้ออกหุ้นกู่) เห็นว่ากระทบต่อส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นกู่หรือความสามารถของผู้ออกหุ้นกู่ในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ

12.2 มติโดยชอบของที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู่ที่เรียกประชุมและดำเนินการประชุมโดยชอบมีผลใช้บังคับและผูกพันผู้ถือหุ้นกู่ทุกรายไม่ว่าจะได้เข้าร่วมประชุมหรือไม่ก็ตาม ส่วนหลักเกณฑ์ในการประชุมผู้ถือหุ้นกู่ นั้นจะเป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 2 ของข้อกำหนดสิทธินี้

12.3 ยกเว้นกรณีการประชุมผู้ถือหุ้นกู่เมื่อเกิดเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อ 11.1 ผู้ออกหุ้นกู่และผู้ถือหุ้นกู่อาจใช้วิธีการลงมติเป็นลายลักษณ์อักษรแทนการประชุมผู้ถือหุ้นกู่ได้ โดยมติในลักษณะดังกล่าวจะต้องปรากฏว่าผู้ถือหุ้นกู่มีมติและลงลายมือชื่อในมติดังกล่าวและส่งมอบให้ผู้ออกหุ้นกู่เป็นผู้เก็บรักษาไว้ภายในระยะเวลาตามสมควรที่กำหนดโดยผู้ออกหุ้นกู่ โดยผู้ออกหุ้นกู่จะต้องเก็บรักษามติซึ่งลงลายมือชื่อโดยผู้ถือหุ้นกู่ดังกล่าว โดยถือเป็นรายงานการ

- ประชุมผู้ถือหุ้นนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 12.3 นี้ คณะเสี่ยงที่จะต้องได้รับเพื่อการอนุมัติในแต่ละเรื่องนั้น ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของเอกสารแนบท้าย 2 ของข้อกำหนดสิทธินี้เพียงแต่เปลี่ยนจากการนับ คณะเสี่ยงจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเป็นการนับคะแนนเสียงจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมด ทั้งนี้ มติที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรแทนการประชุมผู้ถือหุ้นจะมิผลบังคับและผูกพันผู้ถือหุ้นทุกรายนับแต่วันที่ได้ส่งมอบให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้เก็บรักษา
- 12.4 ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นเพียงหนึ่งรายให้ถือว่ามติที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวเป็นมติโดยชอบของที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยมิต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น
- 12.5 ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเรียกและจัดประชุมผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ
- 12.6 การใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นที่ข้อกำหนดสิทธิไม่ได้กำหนดไว้ให้นำบทบัญญัติแห่ง พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ว่าด้วยการประชุมผู้ถือหุ้นในบริษัทมหาชนจำกัดมาใช้บังคับเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดสิทธิ
- 13. การแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ**
- 13.1 การแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ (นอกจากกรณีตามข้อ 3.4 (ค) หรือ กรณีเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดโดยชัดแจ้ง) ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นและที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่น ๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับกับหุ้น หรือผู้ถือหุ้นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหุ้น
- 13.2 ผู้ถือหุ้นจะจัดส่งข้อกำหนดสิทธิที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ให้แก่นายทะเบียนหุ้น และสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเร็วภายหลังที่มีการเปลี่ยนแปลงแต่ไม่เกิน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ และจะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นเมื่อได้รับการร้องขอ
- 14. การขอออกไปหุ้นฉบับใหม่**
- หากใบหุ้นฉบับเก่าสูญหาย ชักขาดหรือชำรุดด้วยประการใดๆ ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นมีสิทธิยื่นคำขอให้นายทะเบียนหุ้นออกใบหุ้นฉบับใหม่ โดยจะต้องชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามสมควรตามที่นายทะเบียนหุ้นกำหนด ในการนี้ นายทะเบียนหุ้นจะต้องออกใบหุ้นฉบับใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 10 (สิบ) วันทำการ นับแต่วันที่นายทะเบียนหุ้นได้รับคำขอให้ออกใบหุ้นฉบับใหม่และเอกสารอื่นๆ ตามที่นายทะเบียนหุ้นกำหนด และนายทะเบียนหุ้นจะต้องลงบันทึกในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นว่ามีกรยกเลิกใบหุ้นฉบับเก่าด้วย
- 15. การติดต่อและคำบอกกล่าว**
- 15.1 เว้นแต่ในกรณีที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นโดยเฉพาะ คำบอกกล่าวอาจจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือทางโทรสารก็ได้ ทั้งนี้ การติดต่อสื่อสารใด ๆ ระหว่างบุคคลหนึ่งไปยังอีกบุคคลหนึ่งภายใต้ข้อกำหนดสิทธิจะมีผลต่อเมื่อ
- (ก) หากเป็นการส่งโดยโทรสาร เมื่อได้รับในรูปแบบที่อ่านหรือเข้าใจได้
- (ข) หากเป็นการส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียน ให้ถือว่าได้ส่งถึงผู้รับในวันส่ง
- 15.2 การติดต่อผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปดังต่อไปนี้
- คำบอกกล่าวหรือเอกสารใด ๆ ถึงผู้ถือหุ้นจะถือว่าได้ส่งโดยชอบ หากได้ส่งไปยังที่อยู่ของผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ หรือตามที่ผู้ถือหุ้นจะแจ้งการเปลี่ยนแปลงไว้เป็นหนังสือให้แก่นายทะเบียนหุ้น
- บริษัท บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง
เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310
ผู้รับ นายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี

- 15.3 การติดต่อผู้ถือหุ้นผู้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้
- (ก) คำบอกกล่าวหรือเอกสารใด ๆ ถึงผู้ถือหุ้นผู้จะถือว่าได้ส่งโดยชอบหากได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน (หรือการส่งโดยวิธีที่เทียบเคียงกัน) หรือทางไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) ไปยังที่อยู่ของผู้ถือหุ้นผู้ตามที่ระบุไว้ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นผู้ หรือในกรณีหุ้นผู้ที่ฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นผู้ที่ระบุโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะถือได้ว่าเป็นการส่งโดยชอบแล้วในวันที่ 3 นับจากวันที่ได้ส่งทางไปรษณีย์ไปยังที่อยู่ของผู้ถือหุ้นผู้ในประเทศไทย หรือในวันที่ 7 นับจากวันที่ส่งไปยังที่อยู่ของผู้ถือหุ้นผู้ในต่างประเทศ
- (ข) การไม่ใช้สิทธิ หรือการใช้สิทธิล่าช้า หรือการใช้สิทธิแต่บางส่วนของผู้ถือหุ้นผู้ ไม่ถือได้ว่าเป็นการละสิทธิ หรือทำให้เสื่อมสิทธินั้น ๆ หรือตัดสิทธิในอันที่จะใช้สิทธิส่วนอื่น ๆ ของฝ่ายนั้น
16. ข้อตกลงอื่น ๆ
- 16.1.1 การไม่ใช้สิทธิ หรือการใช้สิทธิล่าช้า หรือการใช้สิทธิแต่บางส่วนของผู้ถือหุ้นผู้ ไม่ถือได้ว่าเป็นการละสิทธิ หรือทำให้เสื่อมสิทธินั้น ๆ หรือตัดสิทธิในอันที่จะใช้สิทธิส่วนอื่น ๆ ของฝ่ายนั้น
- 16.1.2 การผ่อนผันหรือยกเว้นการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นผู้เพื่อเหตุแห่งการฝ่าฝืนข้อกำหนดสิทธิประการใด ๆ ไม่ว่าจะกระทำโดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นผู้ที่ได้กระทำโดยชอบแล้ว ให้ถือว่ามีผลเป็นการผ่อนผันหรือยกเว้นนั้นแต่ส่วนที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นผู้มิมีมติดังกล่าว โดยให้ถือเสมือนว่าเหตุแห่งการฝ่าฝืนข้อกำหนดสิทธินั้น ๆ ไม่เคยเกิดขึ้น และจะยกเหตุในคราวนั้นที่ได้มีการผ่อนผันหรือยกเว้นนั้นแล้วขึ้นมาบังคับเข้ากับผู้ถือหุ้นผู้ที่ไม่ได้เว้นแต่จะได้มีการสงวนสิทธิ หรือมีการกำหนดเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลาสำหรับการผ่อนผันหรือการยกเว้นนั้นไว้โดยชัดแจ้งและได้ระบุไว้ในมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นผู้ผลใช้บังคับของข้อกำหนดสิทธิและกฎหมายที่ใช้บังคับ
- 16.1.3 ข้อกำหนดสิทธินี้จะมีผลใช้บังคับเริ่มในวันออกหุ้นผู้ไปจนถึงวันที่มีการชำระหนี้ตามหุ้นผู้หรือได้ถอนหุ้นผู้ครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว
- 16.1.4 ข้อกำหนดสิทธินี้จะใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย
- 16.1.5 ศาลไทยเป็นศาลที่มีเขตอำนาจในการระงับข้อพิพาทใด ๆ อันเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวกับหุ้นผู้
- 16.1.6 ในกรณีที่มีข้อกำหนดใด ๆ ในเอกสารหรือสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับหุ้นผู้ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของข้อกำหนดสิทธินี้ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธินี้ใช้บังคับ
- 16.1.7 หากมีข้อความใด ๆ ในข้อกำหนดสิทธินี้ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือประกาศใด ๆ ที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายกับหุ้นผู้ ให้ใช้ข้อความตามกฎหมายหรือประกาศดังกล่าวบังคับกับหุ้นผู้แทนข้อความของข้อกำหนดสิทธิเฉพาะในส่วนที่ขัดหรือแย้งกันนั้น

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

โดย

(นายวิศิษฎ์ เลานพูนรุ่งษ์)

ตราประทับบริษัท

(นายตัน เทียนสุวรรณ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

เอกสารแนบท้าย 1 ของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้

แบบของใบหุ้นกู้

(แบบของใบหุ้นกู้)
(Form of Debenture Certificate)



เลขทะเบียนบริษัท / Company Registration No.0107546000431
จดทะเบียนเมื่อวันที่ / Registered on 29 ธันวาคม พ.ศ. 2546
ชำระค่าหุ้นกู้เต็มมูลค่าแล้ว / Fully Paid Up

ใบหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทค้ำยสิทธิ์ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
โดยผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และมีสิทธิเลือกการชำระดอกเบี้ยได้
Certificate of Subordinated and Unsecured Debentures in the Name-Registered Form, without
the Debentureholders Representative, and the Issuer's Call Option and Right to Interest Deferral

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
Areeya Property Public Company Limited

"หุ้นกู้ค้ำยสิทธิ์ที่มีลักษณะคล้ายหุ้นกู้ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลือกชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562"
"SUBORDINATED PERPETUAL DEBENTURES OF AREEYA PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED NO. 2/2562 PAYABLE UPON LIQUIDATION WITH THE ISSUER'S CALL OPTION AND UNCONDITIONAL INTEREST DEFERRAL"

วันออกหุ้นกู้	18 ธันวาคม พ.ศ.2562	วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	ไถ่ถอนเมื่อมีการเริ่ม	อายุ	ไม่มีกำหนด	มูลค่าที่ตราไว้	1,000 บาท/หน่วย	จำนวนที่ออก	[•] หน่วย	มูลค่ารวม	[•] บาท
Issue Date	18 December 2019	Maturity Date	Redemption upon	Tenor	Perpetual	Nominal Value	1,000 Baht/Unit	Offering Amount [•] Units	Total Amount	[•] Baht	

liquidation of Issuer

อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 - 5 เท่ากับร้อยละ 6 ต่อปี / From 1st - 5th year, the Interest Rate shall be 6 % p.a.

อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 - 25 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี / From 6th - 25th year, the Interest Rate shall equal the sum of (a) 5-Year Government Bond Yield (b) Initial Credit Spread and (c) a rate of 0.25% p.a.

อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 - 50 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี / From 26th - 50th year, the Interest Rate shall equal the sum of (a) 5-Year Government Bond Yield (b) Initial Credit Spread and (c) a rate of 1.00% p.a.

อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี / From 51st year onwards, the Interest Rate shall equal the sum of (a) 5-Year Government Bond Yield (b) Initial Credit Spread and (c) a rate of 2.00% p.a.

อัตราดอกเบี้ยจะปรับทุก ๆ 5 ปีโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของ 2 วันทำการก่อนวันปรับอัตราดอกเบี้ย / The Interest Rate shall be adjusted every 5 years based on 5-Year Government Bond Yield at the end of 2 Business Days preceding the Interest Adjustment Date

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้" หรือ "บริษัท") จะดำเนินการไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมดเมื่อเลิกบริษัทหรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิ์และหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ฉบับลงวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2562 (ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่) ตามที่ได้ยื่นให้กับสำนักงาน ก.ล.ด. (ต่อไปนี้เรียกว่า "ข้อกำหนดสิทธิ") / Areeya Property Public Company Limited (the "Issuer") will redeem the Debentures upon its liquidation or the exercise of its call option as specified in the Terms and Conditions of the Debentures dated 18 December 2019 (as amended or supplemented) submitted to the SEC Office (the "Terms and Conditions").

ชื่อผู้ถือหุ้นกู้ / Name of Debentureholder [•]
เลขทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ / Debentureholder Registration No. [•] จำนวนหน่วยหุ้นกู้ / No. of Debentures [•] หน่วย / Units
เลขที่ใบหุ้นกู้ / Certificate No. [•]
วันที่ออกใบหุ้นกู้ / Issue Date of the Debenture Certificate [•] จำนวนเงินต้น / Total Principal Amount [•] บาท / Baht

ใบหุ้นกู้นี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ตกลงยินยอมผูกพันตนตามข้อกำหนดสิทธิที่ทุกประการ รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) ข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวกับการค้ำยสิทธิ์ / This Debenture Certificate is subject to the Terms and Conditions and, each Debentureholders hereby agrees to be bound by the Terms and Conditions in all respects including (but not limited to).

หุ้นกู้เป็นหนี้ค้ำยสิทธิ์ กล่าวคือ สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้จะด้อยกว่าสิทธิของ (1) เจ้าหนี้เริ่มสิทธิ และเจ้าหนี้ผู้กู้ และ (2) เจ้าหนี้ตามหุ้นกู้อื่น ๆ (ไม่ว่าที่เป็นหุ้นกู้ค้ำยสิทธิ์หรือไม่ค้ำยสิทธิ์) และผู้ถือตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์อื่นใด ซึ่งหนี้ทั้งหมดตามหุ้นกู้ ตราสารหนี้ หรือหลักทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น มิได้ถูกนับเป็นหนี้ในทางบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้ ตามมาตรฐานบัญชีที่ผู้ถือหุ้นกู้ใช้ เพราะไม่เกี่ยวข้องการรับชำระหนี้ทั้งหมดตามหุ้นกู้ เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้ (ก) ผู้ถือหุ้นกู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย หรือ ได้รับคำสั่งศาลให้เพิกถอนการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลายตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย หรือ (ข) มีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัทของผู้ถือหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการได้รับชำระหนี้ตามหุ้นกู้อยู่ในลำดับเดียวกับกับสิทธิในการได้รับชำระหนี้ของผู้ถือ "ตราสารลำดับเดียวกัน" (ตามคำจำกัดความที่ระบุไว้ในข้อ 5.1 ของข้อกำหนดสิทธิ) และอยู่นอกวงวิสัยของผู้ถือหุ้นกู้ของผู้ถือหุ้นกู้ในการได้รับชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นใด เพื่อการคืนทุนหรือการชำระผลตอบแทนแก่ถือหุ้น / In the event that the Issuer: (i) is subject to an absolute receivership or rehabilitation proceedings or is adjudicated bankrupt, in accordance with the bankruptcy law; and (ii) is liquidated or dissolved, the Debentureholders' rights to receive payments under the Debentures will be subordinated to the rights of the Issuer's senior creditors, secured creditors and holders of any other debentures, debt instruments or debt securities (whether senior or subordinated) whose all debts under such debentures, debt instruments or debt securities are not treated as equity of the Issuer, in accordance with relevant accounting standards applicable to the Issuer. However, the rights of the debentureholders shall rank equal to the rights of the holders of "Parity Securities" (as defined in Condition 5.1 of the Terms and Conditions) and rank senior to the right of the shareholders of the Issuer in receiving payment or benefits from equity investment. เนื่องจากผู้ถือหุ้นกู้ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงไม่เกินสิบรายในรอบระยะเวลาสี่เดือนใดๆ ภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.ร. 17/2561 และผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดซื้อจากตลาดรองให้จำกัดอยู่ในผู้ลงทุนในลักษณะดังกล่าวไว้กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้ และหรือนายทะเบียนหุ้นกู้จะไม่รับจดทะเบียนการโอนหุ้นกู้ไม่ว่าพอดใดๆ ให้แก่บุคคลซึ่งไม่ใช่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งจะทำให้มีผู้ถือหุ้นกู้ในรอบระยะเวลาสี่เดือนใดๆเกินกว่าสิบรายตามประกาศดังกล่าว เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก / Since the Issuer has been approved to offer the newly issued debentures on a private placement basis to investors not exceeding 10 in number during any four months period under the Notification of the Capital Market Supervisory Board Tor. Chor. 17/2561. In addition, the Issuer has registered this transfer restriction with the Office of the Securities and Exchange Commission, the Issuer and/or the Registrar shall therefore not accept the registration of the debenture if such transfer will result in a number of Debenture holders to exceed 10 in number during any four month period pursuant to said Notification except for the case of inheritance.

กรรมการนายทะเบียนหุ้นกู้
Director/Registrar

เว้นแต่จะได้นิยามไว้เป็นอย่างอื่นในใบหุ้นนี้ คำนิยามที่ใช้ในใบหุ้นนี้ ให้มีความหมายตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ / Unless otherwise specified in this Debenture Certificate, the defined terms used in this Debenture Certificate shall have the meaning given to them in the Terms and Conditions. สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดสิทธิ / Summary of the Terms and Conditions

1. หุ้นนี้เป็นหุ้นที่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไต่ถอนหุ้นกู้ได้ก่อนกำหนดและไม่มีสิทธิเลือกการชำระดอกเบี้ยได้ / The Debentures are subordinated and unsecured in the Name-Registered Certificate, without the Debentureholders Representative, and the Issuer's call option and right to interest deferral.

นายทะเบียนหุ้นกู้ / Registrar: ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) / CIMB Thai Bank Public Company Limited

2. ระยะเวลาในการคำนวณดอกเบี้ยและวิธีการในการชำระดอกเบี้ยและไต่ถอนหุ้นกู้ Interest Calculation Period and Procedures for Interest Payment and Redemption of the Debentures

2.1 หุ้นที่มีกำหนดชำระดอกเบี้ยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ทุกวันที่ 18 มีนาคม 18 มิถุนายน 18 กันยายน และ 18 ธันวาคม ของทุกปี ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะทำการชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563 โดยหากวันชำระดอกเบี้ยไม่ตรงกับวันทำการ จะเลื่อนวันชำระดอกเบี้ยเป็นวันทำการถัดไป โดยผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิเลือกการชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ได้ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ / Interest on the Debentures shall be payable quarterly and shall be paid March 18, June 18, September 18 and December 18 of each year throughout the term of the Debentures and the first payment of interest shall be made on March 18, 2020. If the Interest Payment Date is not a Business Day, such payment shall be made on the following Business Day. The Issuer has the right to defer interest payments, in accordance with the Terms and Conditions.

2.2 ผู้ถือหุ้นกู้จะทำการไต่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมดเมื่อเลิกบริษัทหรือเมื่อผู้ถือหุ้นกู้ใช้สิทธิไต่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดยการชำระเงินคืนทั้งหมดภายใต้หุ้นกู้และดอกเบี้ยคงค้าง (รวมถึงดอกเบี้ยที่เลือกชำระทั้งหมด (ถ้ามี)) / The Issuer shall redeem all the Debentures upon liquidation of the Issuer or the exercise of the Issuer's call option as specified in the Terms and Conditions by making payments of all principal under the Debentures and accrued interest (including all the Deferred Interests (if any)). 2.3 ผู้ถือหุ้นกู้จะชำระดอกเบี้ยตามข้อ 2.1 แต่ละงวดและชำระคืนเงินต้นตามข้อ 2.2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดย (1) การออกเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามของผู้ถือหุ้นกู้ ลงวันที่ตรงกับวันทำการที่ต้องชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิ โดยนายทะเบียนหุ้นกู้จะจัดส่งเช็คดังกล่าวล่วงหน้าทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้ในต่างประเทศ ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นกู้ที่ระบุไว้ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ หรือ (2) การโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือหุ้นกู้ในประเทศไทย ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นกู้ได้แจ้งไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้หรือที่ผู้ถือหุ้นกู้ได้แจ้งให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการ ก่อนวันชำระเงินต้น ทั้งนี้ สำหรับการชำระหนี้เงินต้นและการชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายผู้ถือหุ้นกู้ ไม่จำเป็นต้องนำใบหุ้นกู้ของตนมาเวนคืนให้นายทะเบียนหุ้นกู้ก่อนการมีชื่อลงบัญชี ผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้มีสิทธิขอตรวจสอบและขอเวนคืนใบหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ไม่ว่ารายใดก็ได้ / The Issuer shall pay interest in each installment (specified in Clause 2.1) and principal (specified in Clause 2.2) to the Debentureholders by (i) issuing account-payee-only cheques payable in the name of the Debentureholders dated on the Business Day falling on the relevant due dates and posted them by registered mail or air mail (if send to Debentureholders overseas) in advance addressing to the addresses of the Debentureholders as specified in the Register; or (ii) transferring the payment to the bank accounts of the Debentureholders in Thailand as informed in the subscription form or in writing by the Debentureholders to the Registrar at least 14 (fourteen) Business Days prior to the relevant payment date. However, for the payment of the principal and final interest, the Debentureholders are not required to surrender the Debenture Certificate to the Registrar, except where there is any doubt relating thereto, the Issuer and/or the Registrar may request the Debentureholders for their Debenture Certificate to be inspected and surrendered.

3. การปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ The closure of the Register

นายทะเบียนหุ้นกู้จะทำการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้เป็นระยะเวลา 14 (สิบสี่) วันล่วงหน้าก่อนวันชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้แต่ละงวดวันกำหนดจ่ายประโยชน์ใดๆ และหรือวันประชุมผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ หรือตามที่ผู้ถือหุ้นกู้จะได้แจ้งแก่นายทะเบียนหุ้นกู้ และหรือผู้ถือหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) เพื่อการกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการได้รับหรือใช้สิทธิประโยชน์ต่างๆ ซึ่งตั้งในฐานผู้ถือหุ้นกู้ ในกรณีที่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้วันแรกไม่ตรงกับวันทำการ ก็ให้เลื่อนไปเป็นวันทำการถัดไป / The Registrar will close the Register for 14 (fourteen) days prior to any Interest Payment Date, Benefit Payment Date and/or the meeting date of the Debentureholders for any other purpose as specified in the Terms and Conditions or as notified by the Issuer to the Registrar and/or Debentureholder (as the case may be) for the purpose of determining the rights of the Debentureholders in receiving or exercising aforesaid benefits as Debentureholder. If the first closure date of the Register is not a Business Day, the Registrar shall be closed on the following Business Day.

4. ข้อกำหนดอื่นๆ เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ / Other conditions shall be in accordance with the Terms and Conditions.

โปรดอ่าน Please read	<p>(1) ให้ผู้ขอลงทะเบียนรับโอนหุ้นกู้ที่แนบคำขอลงทะเบียนรับโอนหุ้นกู้ทุกครั้งที่ยื่นโอนหุ้นกู้ต่อนายทะเบียนหุ้นกู้/ An applicant for the registration of a Debentures transfer must complete the Debentures transfer registration form each time, and deliver such form to the Registrar.</p> <p>(2) เฉพาะผู้รับโอนหลักทรัพย์รายแรกจากผู้ถือหุ้นกู้ที่ปรากฏชื่อที่ด้านหน้าของใบหุ้นกู้ ให้แนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาหนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ที่ออกให้ไม่เกิน 1 ปี พร้อมกับภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจไปพร้อมกับใบหุ้นกู้ฉบับนี้ด้วย/ For the first transferee of the Debentures from the Debentureholder whose name appears on the front of the Debenture Certificate, a certified copy of the I.D. Card or the affidavit issued by the Ministry of Commerce which is not more than one year old and a certified copy(ies) of the I.D. card of the authorised person(s) must be submitted with the Debenture Certificate.</p> <p>(3) ในกรณีที่ผู้รับโอนหุ้นกู้จะทำการโอนหุ้นกู้ ผู้รับโอนหุ้นกู้จะต้องลงลายมือชื่อแบบเดียวกับลายมือชื่อที่เคยลงไว้เมื่อรับโอนหุ้นกู้ ในกรณีเปลี่ยนผู้ลงลายมือชื่อ ให้แสดงหลักฐานประกอบการโอนเช่นเดียวกับข้อ (2)/ When a transferee wishes to transfer the Debentures, such transferee must affix exactly the same signature as when he acquires the transfer of such Debentures. Any change of authorised signatory(ies) must be substantiated by the documents referred to in number (2) above.</p>	
ลงลายมือชื่อผู้โอน/ Signature of Transferor	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (ผู้ที่ต้องการลงทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นกู้ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้) / Signature of Transferee (who wishes to have his name entered in the registered book of Debentureholders)	นายทะเบียนหุ้นกู้ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจพร้อมประทับตราของนายทะเบียนหุ้นกู้ (ถ้ามี)/ Authorised Signature of Registrar with the seal of Registrars/Company (if any)
1 ลงลายมือชื่อผู้โอน / Signature of Transferor	ชื่อ-สกุล ของผู้รับโอน (ตัวบรรจง)/ Full Name of Transferee in Block Letters ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
2 ลงลายมือชื่อผู้โอน / Signature of Transferor	ตัวบรรจง (Block Letters) ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
3 ลงลายมือชื่อผู้โอน / Signature of Transferor	ตัวบรรจง (Block Letters) ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (Block Letters)	

เอกสารแนบท้าย 2 ของ ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้

หลักเกณฑ์ในการประชุมผู้ถือหุ้น

1. การเรียกประชุม

ผู้ถือหุ้น ซึ่งประสงค์จะเรียกประชุมผู้ถือหุ้น (ตามแต่กรณี) จะต้องดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (กรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ) ถึงผู้ถือหุ้น (ซึ่งมิได้เป็นผู้ประสงค์จะเรียกประชุม) และผู้ถือหุ้น ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการ (ไม่นับวันที่ส่งหนังสือเชิญประชุมและวันนัดประชุม) ก่อนวันนัดประชุม หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องระบุ วัน เวลา สถานที่สำหรับการประชุม วาระการประชุม และผู้ที่ขอให้เรียกประชุม ทั้งนี้ นายทะเบียนหุ้นกู้จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายตามรายชื่อและที่อยู่ซึ่งปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น เมื่อสิ้นเวลาทำการในวันทำการก่อนวันนัดประชุมไม่เกิน 14 (สิบสี่) วัน

2. ผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม

ผู้มีสิทธิเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้งจะประกอบด้วยบุคคลต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นกู้
- (ข) ผู้ถือหุ้นอาจแต่งตั้งให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นหรือบุคคลใดๆ ("ผู้รับมอบฉันทะ") เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนได้ โดยลงนามในหนังสือมอบฉันทะ (ตามแบบที่นายทะเบียนหุ้นกูกำหนดซึ่งขอรับได้ ณ สำนักงานของนายทะเบียนหุ้นกู้)
- (ค) ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย หรือบุคคลซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับเรื่องที่ประชุมจะพิจารณาซึ่งได้รับการร้องขอจากผู้ถือหุ้น ให้เข้าร่วมประชุมเพื่อทำการชี้แจงและแสดงความเห็นต่อที่ประชุม
- (ง) บุคคลใดๆ ที่ประธานในที่ประชุมอนุญาตให้เข้าร่วมประชุมในฐานะผู้สังเกตการณ์

3. องค์ประชุม

3.1 ในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 และ 6.4 ของเอกสารหมายเลข 2 นี้ จะต้องมีผู้ถือหุ้นตั้งแต่ 2 (สอง) รายขึ้นไป ซึ่งถือหุ้นเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของหุ้นที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมด เข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมครั้งใหม่ที่เลื่อนมาจากการประชุมครั้งก่อนซึ่งไม่สามารถประชุมได้เนื่องจากไม่ครบองค์ประชุมตามข้อ 3.1 นี้ องค์ประชุมสำหรับการประชุมครั้งใหม่ที่ต้องประกอบด้วยผู้ถือหุ้นตั้งแต่ 2 (สอง) รายขึ้นไปไม่ว่าจะถือหุ้นเป็นจำนวนเท่าใดก็ตามเข้าร่วมประชุม

3.2 การประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของเอกสารหมายเลข 2 นี้ จะต้องมีผู้ถือหุ้นตั้งแต่ 2 (สอง) รายขึ้นไปซึ่งถือหุ้นเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของหุ้นที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมด เข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมครั้งใหม่ที่เลื่อนมาจากการประชุมครั้งก่อนซึ่งไม่สามารถประชุมได้เนื่องจากไม่ครบองค์ประชุมตามข้อ 3.2 นี้ องค์ประชุมสำหรับการประชุมครั้งใหม่ที่เลื่อนมาจะต้องประกอบด้วยผู้ถือหุ้นตั้งแต่ 2 (สอง) รายขึ้นไปซึ่งถือหุ้นเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ของหุ้นที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมดเข้าร่วมประชุม

3.3 การประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของเอกสารหมายเลข 2 นี้ จะต้องมีผู้ถือหุ้นตั้งแต่ 2 (สอง) รายขึ้นไปซึ่งถือหุ้นเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 66 (หกสิบหก) ของหุ้นที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมดเข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมครั้งใหม่ที่เลื่อนมาจากการประชุมครั้งก่อนซึ่งไม่สามารถประชุมได้เนื่องจากไม่ครบองค์ประชุมตามข้อ 3.3 นี้ องค์ประชุมสำหรับการประชุม

ครั้งใหม่ที่เลื่อนมานี้จะต้องประกอบด้วยผู้ถือหุ้นตั้งแต่ 2 (สอง) รายขึ้นไป ซึ่งถือหุ้นเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ของหุ้นที่ยังไม่ได้ถือจนทั้งหมดเข้าร่วมประชุม

4. ประธานในที่ประชุม

ผู้ถือหุ้นหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหุ้นจะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ในกรณีที่ผู้ที่จะทำหน้าที่ประธานไม่มาประชุมเมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 45 (สี่สิบห้า) นาที ให้ที่ประชุมลงมติเลือกผู้ถือหุ้นรายหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

5. การเลื่อนประชุม

5.1 ในการประชุมผู้ถือหุ้นไม่ว่าครั้งใด หากปรากฏว่าเมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 45 (สี่สิบห้า) นาที ยังมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุม ประธานในที่ประชุมจะต้องสั่งเลิกประชุม โดย

- (ก) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นผู้เรียกประชุม ให้ประธานในที่ประชุมเลื่อนการประชุมผู้ถือหุ้นไปประชุมในวันเวลา และสถานที่ซึ่งประธานกำหนด โดยวันนัดประชุมใหม่จะต้องอยู่ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน แต่ไม่เกิน 14 (สิบสี่) วัน นับจากวันนัดประชุมเดิม ทั้งนี้ เว้นแต่ ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์จะให้มีการเรียกประชุมใหม่ นอกจากนี้ เรื่องที่พิจารณาและลงมติในที่ประชุมครั้งใหม่จะต้องเป็นเรื่องเดิมที่อาจพิจารณาได้โดยชอบในการประชุมครั้งก่อนเท่านั้น
- (ข) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นผู้ร้องขอให้เรียกประชุม จะไม่มีการเรียกประชุมใหม่ตามที่กำหนดไว้ใน (ก) ข้างต้น
- (ค) ในกรณีที่การประชุมซึ่งขาดองค์ประชุมนี้เป็นการประชุมที่ได้เรียกประชุมเนื่องจากการประชุมในครั้งก่อนขาดองค์ประชุม จะไม่มีการเรียกประชุมใหม่ตามที่กำหนดไว้ใน (ก) ข้างต้น

5.2 นายทะเบียนหุ้นจะต้องจัดส่งหนังสือเชิญประชุมสำหรับการประชุมครั้งใหม่ที่จะจัดขึ้นเนื่องจากการประชุมครั้งก่อนไม่ครบองค์ประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นตามรายชื่อและที่อยู่ซึ่งได้เคยจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้ในครั้งที่ไม่ครบองค์ประชุมนั้นทุกรายภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันนัดประชุมครั้งใหม่ (ไม่นับวันที่ส่งหนังสือเรียกประชุมและวันนัดประชุม) โดยหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น จะต้องระบุวัน เวลา สถานที่สำหรับการประชุม วาระการประชุม และองค์ประชุมที่ต้องการสำหรับการประชุมครั้งใหม่

6. มติของที่ประชุม

6.1 การลงมติในเรื่องต่างๆ ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ตัดสินโดยการชুমือหรือลงคะแนนเสียงตามวิธีที่ประธานในที่ประชุมกำหนด ซึ่งผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะแต่ละรายจะมีคะแนนเสียงเท่าจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยให้ถือว่าหุ้นหนึ่งหน่วยมีหนึ่งเสียง ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนเสียงชี้ขาด (ทั้งกรณีการลงมติโดยการชুমือและลงคะแนนลับ) เพิ่มจากคะแนนเสียงที่ประธานในที่ประชุมอาจมีในฐานะที่ตนเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ

6.2 มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 และ 6.4 ของเอกสารหมายเลข 2 นี้ จะต้องเป็นมติโดยคะแนนเสียงข้างมากไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

6.3 มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดสิทธิซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเรื่องต่างๆ ที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของเอกสารหมายเลข 2 นี้จะต้องเป็นมติโดยคะแนนเสียงข้างมากไม่น้อยกว่าร้อยละ 66 (หกสิบหก) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

6.4 มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ ต่อไปนี้จะต้องเป็นมติโดยคะแนนเสียงข้างมากไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

- (ก) การชำระหนี้ตามหุ้นกู้ด้วยการแปลงสภาพหุ้นกู้เป็นหุ้น หุ้นกู้อื่น หรือทรัพย์สินอื่นของผู้ถือหุ้นหรือบุคคลใดๆ
- (ข) การแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้หรือวันครบกำหนดชำระเงินไม่ว่าจำนวนใดๆ ตามหุ้นกู้
- (ค) การลด ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขจำนวนเงินต้น ดอกเบี้ย และ/หรือ เงินจำนวนอื่นใดที่ค้างชำระหรือที่จะต้องชำระตามหุ้นกู้
- (ง) การเปลี่ยนแปลงสกุลเงินตราของเงินไม่ว่าจำนวนใดๆ ที่จะต้องชำระตามหุ้นกู้
- (จ) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ในการประชุมผู้ถือหุ้นในส่วนที่เกี่ยวกับองค์ประชุม (ข้อ 3.) และมติของที่ประชุม (ข้อ 6.)
- (ฉ) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดสิทธิเพื่อให้สามารถดำเนินการในเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามข้อ (ก) ถึง (จ) ข้างต้น

6.5 ผู้ถือหุ้นทุกรายได้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้นๆ

6.5 ผู้ถือหุ้นทุกรายได้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้นๆ

7. รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นจะต้องจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรอง ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันประชุมและเก็บรักษาต้นฉบับไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้ผู้ถือหุ้นตรวจสอบได้ ณ สำนักงานของผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนหุ้นกู้ ในวันและเวลาทำการของผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนหุ้นกู้ (ตามแต่กรณี)

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นของบริษัทอื่น

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	ลักษณะการเสนอขาย	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	บริษัทที่ทำ rating	วันที่ทำ rating	อันดับเครดิตขององค์กร	อันดับเครดิตตราสารหนี้
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558	II/HNW	1,000	- อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 9.00 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ซ) Initial Credit Spread ร้อยละ 6.63 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ซ) Initial Credit Spread ร้อยละ 6.63 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 51 เป็นต้นไป เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ซ) Initial Credit Spread ร้อยละ 6.63 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมด โดยประมาณ 10,950,000 บาท	บริษัท ทริสเทตติ้ง จำกัด	23 กรกฎาคม 2558	BBB-	BB
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559	II/HNW	1,000	- อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 8.50 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ซ) Initial Credit Spread ร้อยละ 7.01 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 26 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ซ) Initial Credit Spread ร้อยละ 7.01 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 ต่อปี	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมด โดยประมาณ 12,000,000 บาท	บริษัท ทริสเทตติ้ง จำกัด	7 เมษายน 2559	BBB	BB+
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	II/HNW	770	- อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 8 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ซ) Initial credit spread ร้อยละ 5.82 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 26 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ซ) Initial credit spread ร้อยละ 5.82 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมด โดยประมาณ 11,500,000 บาท	บริษัท ทริสเทตติ้ง จำกัด	3 กุมภาพันธ์ 2560	BBB	BB+

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	ลักษณะการเสนอขาย	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	บริษัทที่ทำ rating	วันที่ทำ rating	อันดับเครดิตขององค์กร	อันดับเครดิตตราสารหนี้
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560	II/HNW	230	- อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 8 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ช) Initial Credit Spread ร้อยละ 5.82 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ช) Initial Credit Spread ร้อยละ 5.82 ต่อปีและ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมด โดยประมาณ 2,700,000 บาท	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด	3 กุมภาพันธ์ 2560	BBB	BB+
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ชุดที่ 1	II/HNW	1,500	- อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.5 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับเป็นผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ช) Initial credit spread ร้อยละ 6.18 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 เป็นต้นไป เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ช) Initial credit spread ร้อยละ 6.18 ต่อปีและ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมด โดยประมาณ 27,500,000 บาท	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด	4 กันยายน 2561	BBB	BB+
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 2	II/HNW	500	- อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 8.5 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ช) Initial Credit Spread ร้อยละ 6.18 ต่อปีและ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 เป็นต้นไป เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ช) Initial Credit Spread ร้อยละ 6.18 ต่อปีและ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี		บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด	4 กันยายน 2561	BBB	BB+

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	ลักษณะการเสนอขาย	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	บริษัทที่ทำ rating	วันที่ทำ rating	อันดับเครดิตขององค์กร	อันดับเครดิตตราสารหนี้
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไม่ได้ออนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	II/HNW	1,000	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 8.50 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 6.3 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 เป็นต้นไป เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 6.3 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี 	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมด โดยประมาณ 3,260,000 บาท	บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด	15 มีนาคม 2562	BBB	BB+
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไม่ได้ออนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	PO	15,000	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 - 25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial credit spread ร้อยละ 2.83 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 - 50 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial credit spread ร้อยละ 2.83 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 51 เป็นต้นไป เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial credit spread ร้อยละ 2.83 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00 ต่อปี 	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้โดยประมาณ 15,070,000 บาท	บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด	27 มกราคม 2560	A+	A-

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	ลักษณะการเสนอขาย	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	บริษัทที่ทำ rating	วันที่ทำ rating	อันดับเครดิตขององค์กร	อันดับเครดิตตราสารหนี้
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อินโดรามา เวนเจอร์ส จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	PO	15,000	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (ก)อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial credit spread ร้อยละ 3.62 ต่อปีและ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26-50 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial credit spread ร้อยละ 3.62 ต่อปีและ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 51 เป็นต้นไป เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial credit spread ร้อยละ 3.62 ต่อปีและ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00 ต่อปี 	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้โดยประมาณ 13,770,000 บาท	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด	26 กันยายน 2562	AA-	A
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของ บริษัท ทีทีซีแอล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561	นักลงทุน 10 ราย	500	N/A	N/A	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด	11 ตุลาคม 2561	BBB-	-
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อินโดรามา เวนเจอร์ส จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557	PO	15,000	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 7 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 4.08 ต่อปีและ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26-50 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 4.08 ต่อปีและ (ค) อัตราร้อยละ 1.0 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เป็นต้นไป เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 4.08 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 3.0 ต่อปี 	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้ 105,330,000 บาท	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด	1 ตุลาคม 2557	A+	A-

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	ลักษณะการเสนอขาย	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	บริษัทที่ทำ rating	วันที่ทำ rating	อันดับเครดิตขององค์กร	อันดับเครดิตตราสารหนี้
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ใต้อ่อนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิใต้อ่อนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลือกชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559	PO	10,000	<ul style="list-style-type: none"> - ตั้งแต่วันออกหุ้นกู้จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันแรกที่สามารถใช้สิทธิใต้อ่อนหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.0 ต่อปี - ตั้งแต่วันแรกที่สามารถใช้สิทธิใต้อ่อนหุ้นกู้ จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดปีที่ 10 นับจากวันออกหุ้นกู้ เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.13 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 0.5 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยที่ 11-15 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันครบกำหนดปีที่ 10 นับจากวันออกหุ้นกู้ (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.13 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 1.0 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยที่ 16-20 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันครบกำหนดปีที่ 15 นับจากวันออกหุ้นกู้ (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.13 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 1.0 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยที่ 21-25 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันครบกำหนดปีที่ 20 นับจากวันออกหุ้นกู้ (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.13 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 1.0 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยที่ 26-30 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันครบกำหนดปีที่ 25 นับจากวันออกหุ้นกู้ (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.13 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 1.0 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยที่ 31-35 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันครบกำหนดปีที่ 30 นับจากวันออกหุ้นกู้ (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.13 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 1.0 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยที่ 36-40 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตรา 	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้ โดยประมาณ 62,170,000 บาท	บริษัท พีทรี เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	23 กันยายน 2559	A(thai)	BBB (tha)

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	ลักษณะการเสนอขาย	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	บริษัทที่ทำ rating	วันที่ทำ rating	อันดับเครดิตขององค์กร	อันดับเครดิตตราสารหนี้
			ผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันครบกำหนดปีที่ 35 นับจากวันออกหุ้นกู้ (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.13 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 1.0 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยที่ 41-45 เท่ากับผลรวมของ (ง) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันครบกำหนดปีที่ 40 นับจากวันออกหุ้นกู้ (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.13 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 1.0 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยที่ 46-50 เท่ากับผลรวมของ (ง) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันครบกำหนดปีที่ 45 นับจากวันออกหุ้นกู้ (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.13 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 1.0 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เป็นต้นไป เท่ากับผลรวมของ (ง) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ สิ้นสุดวันทำการของสองวันทำการก่อนวันครบกำหนดปีที่ 50 นับจากวันออกหุ้นกู้ (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.13 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 2.0 ต่อปี					
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น โด่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	PO	10,000	- อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 5.00 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-10 เท่ากับผลรวมของ (ง) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.07 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.5 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 11-50 เท่ากับผลรวมของ (ง) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.07 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.1 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เป็นต้นไป เท่ากับผลรวมของ (ง) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.07 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.1 ต่อปี	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้โดยประมาณ 14,600,000 บาท	บริษัท พีทีซี เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4 กรกฎาคม 2560	A(th)	BBB (tha)

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	ลักษณะการเสนอขาย	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	บริษัทที่ทำ rating	วันที่ทำ rating	อันดับเครดิตขององค์กร	อันดับเครดิตตราสารหนี้
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	PO	10,000	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.61 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26-50 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.61 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.61 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00 ต่อปี 	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้โดยประมาณ 9,200,000 บาท	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด	29 สิงหาคม 2562	A	BBB+
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท ไทยยูเนียน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562	PO	6,000	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราอ้างอิง (อัตราที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้กำหนดร่วมกับผู้ออกหุ้นกู้โดยสมเหตุสมผล) (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.61 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 25-50 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราอ้างอิง (อัตราที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้กำหนดร่วมกับผู้ออกหุ้นกู้โดยสมเหตุสมผล) (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.61 ต่อปีและ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เป็นต้นไป เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราอ้างอิง (อัตราที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้กำหนดร่วมกับผู้ออกหุ้นกู้โดยสมเหตุสมผล) (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.61 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี 	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมดประมาณ 8,820,000 บาท	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด	4 ตุลาคม 2562	A+	A-
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	II/HNW	447.7	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 9.5 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 7.36 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 25 เป็นต้นไป ผลรวมของ (n) อัตรา 	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมดโดยประมาณ 1,500,000 บาท	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด	22 กุมภาพันธ์ 2560	BB+	B+

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	ลักษณะการเสนอขาย	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	บริษัทที่ทำ rating	วันที่ทำ rating	อันดับเครดิตขององค์กร	อันดับเครดิตตราสารหนี้
			ผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ช) Initial Credit Spread ร้อยละ 7.36 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.0 ต่อปี					
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561	II/HNW	60.3	- อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 9.5 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ช) Initial Spread ร้อยละ 7.08 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 เป็นต้นไป เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ช) Initial Spread ร้อยละ 7.08 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 ต่อปี	รวมค่าใช้จ่ายโดยประมาณ 800,000 บาท	บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด	6 พฤศจิกายน 2561	BB+,	B+
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	PO	8,000	- อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ช) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.61 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26-50 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ช) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.61 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 50 เป็นต้นไป เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ช) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.61 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้โดยประมาณ 4,450,000 บาท	บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด	30 กันยายน 2562	A,	BBB+
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2555	PO	5,000	- อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-10 เท่ากับร้อยละ 5.85 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 11-30 เท่ากับร้อยละ 6.10 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 31-60 เท่ากับร้อยละ 6.85 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 61 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 7.85 ต่อปี	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้โดยประมาณ 10,116,500 บาท	บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด	23 พฤษภาคม 2555	AAA	AA

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	ลักษณะการเสนอขาย	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	บริษัทที่ทำ rating	วันที่ทำ rating	อันดับเครดิตขององค์กร	อันดับเครดิตตราสารหนี้
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561	PO	15,000	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-5 ร้อยละ 5.85 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6-25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.56 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26-50 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.56 ต่อปี และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.0 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread ร้อยละ 3.56 ต่อปี และ (ค) อัตราร้อยละ 2.0 ต่อปี 	รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นกู้โดยประมาณ 16,470,000 บาท	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด	9 สิงหาคม 2561	A	BBB+
เปรียบเทียบกับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นของบริษัทฯ								
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562	PP	300	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 – 5 เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 - 25 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 - 50 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 ต่อปี - อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับผลรวมของ (n) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00 ต่อปี 	ไม่มี	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด	30 ธันวาคม 2562	BB	-

หมายเหตุ : ข้อมูลจากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. www.sec.or.th

เอกสารแนบ 4

สารสนเทศแจ้งการให้สัตยาบันรายการที่เกี่ยวข้องกันในการรับความช่วยเหลือทางการเงิน จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2562 ใน วันอังคารที่ 17 ธันวาคม 2562 เวลา 17.00 น. และได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ จำนวนรวม 300 ล้านบาท (ตามรายละเอียดด้านล่าง) ให้แก่กรรมการ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมี รายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะออกและเสนอขาย “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท” ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562” ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และรายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้รับความช่วยเหลือทางการเงิน : บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน : บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังมีรายชื่อต่อไปนี้

บริษัท	บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ตำแหน่ง	ความสัมพันธ์
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	คุณวิศิษฎ์ เลหาหุนรังษี	ประธานกรรมการ	กรรมการ
	คุณวิวัฒน์ เลหาหุนรังษี	กรรมการ	กรรมการ

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

เป็นรายการที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าซื้อหุ้นกู้ของบริษัท ชื่อว่า “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท” ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562” โดยมีรายละเอียดของหุ้นกู้ที่สำคัญ ดังนี้

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562
ประเภทของหุ้นกู้	เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และเป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นฯ ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด โดยหุ้นกู้จะมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 - 5 เท่ากับร้อยละ 6 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 - 25 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 - 50 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	300,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้/ราคาเสนอขาย	1,000 บาท/หน่วย
มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขาย	300,000,000 บาท
วันออกหุ้นกู้	18 ธันวาคม 2562
อายุหุ้นกู้	ไม่กำหนดระยะเวลา
วันครบกำหนดไถ่ถอน	วันที่เริ่มกระบวนการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัทผู้ออกหุ้นกู้ตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระคืนเงินต้นตามหุ้นกู้ทั้งหมดเพียงครั้งเดียว เมื่อมีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัท เว้นแต่ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อ 10 ของข้อกำหนดสิทธิ
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	บริษัทสามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ในวันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2567 หรือในวันใดๆ หรือในกำหนดชำระดอกเบี้ยแต่ละครั้ง ภายหลังจากวันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้
การจ่ายดอกเบี้ย	ทุก ๆ 3 เดือน

4. มูลค่ารวมของรายการ ขนาดของรายการ และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ

- ขนาดรายการ 90 ล้านบาท (ไม่มีค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มเติม)
 - = เงินต้น x อัตราดอกเบี้ย x ระยะเวลา
 - = 300 x 6% x 5
 - = 90 ล้านบาท

หมายเหตุ ระยะเวลา 5 ปี คำนวณมาจากวันแรกของบริษัทสามารถใช้สิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนดได้

- % ขนาดรายการต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ
 - = ขนาดรายการ / มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ x 100
 - = 90 / 3,197 x 100
 - = 2.82%

เรื่อง	หลักเกณฑ์	ขนาดรายการ	การดำเนินการของบริษัท
1. เกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกัน	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) = สินทรัพย์รวม - หนี้สินรวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มี อำนาจควบคุม (ถ้ามี) การคำนวณ* = 14,890 - 11,678 - 15 ล้านบาท = 3,197 ล้านบาท	ขนาดกลาง การคำนวณ = 3,197 ล้านบาท * 3% = 95.9 ล้านบาท หมายเหตุ : 20 ล้านบาท หรือ 3% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (ใช้ค่าที่สูงกว่า)	บริษัทขออนุมัติ คณะกรรมการในการเข้า ทำรายการและเปิดเผย ข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

*คำนวณจากงบแสดงฐานะการเงิน ณ.วันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งเป็นงบล่าสุดที่ทางผู้สอบบัญชีรับรอง

5. **ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการตกลงเข้าทำรายการในรายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น**

การเข้าทำรายการดังกล่าว ถือเป็นกรทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 22-01 เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยมีขนาดของรายการที่เกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท ที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดกลาง ซึ่งบริษัทจะต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. **เงื่อนไขที่อาจมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น**

-ไม่มี-

7. **การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย**

วาระการพิจารณาเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง ประเภทรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการที่มีส่วนได้เสียจากการทำรายการนี้ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่ได้ร่วมออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

8. **ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2562 ซึ่งไม่รวมกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้พิจารณาถึงเหตุผลและความจำเป็นแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวนี้เป็นรายการที่สมเหตุสมผล และจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเสริมสร้างโครงสร้างเงินทุนบริษัทให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้นรองรับภาวะเศรษฐกิจถดถอย ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทต้องชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ไม่สูง และมีเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีกว่าเงินกู้ที่บริษัทได้รับการเสนอจากสถาบันการเงิน

9. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 8**

-ไม่มี-

เอกสารแนบ 5

**สารสนเทศแจ้งการให้สัตยาบันรายการที่เกี่ยวข้องกันในการรับความช่วยเหลือทางการเงิน
จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการออกและซื้อขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น “ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท” ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 เพื่อเสริมสร้างโครงสร้างเงินทุนบริษัทให้แข็งแกร่งขึ้นรองรับภาวะเศรษฐกิจถดถอย ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทต้องชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ไม่สูงและมีเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีกว่าเงินกู้ที่บริษัทได้รับการเสนอจากสถาบันการเงิน

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการที่รับความช่วยเหลือทางการเงินตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทฯ ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวไปแล้วเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 รวมทั้งบริษัทฯ ยังมิได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจาก ณ วันที่ดำเนินการ บริษัทฯ พิจารณาว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการขนาดกลาง (มูลค่า 90 ล้านบาท ไม่เกิน 3% มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)) จึงดำเนินการขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น ไม่ได้ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้ จึงได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลเกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในรายการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะออกและเสนอขาย “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท” ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562” ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และรายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้รับความช่วยเหลือทางการเงิน : บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ผู้ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน : บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังมีรายชื่อต่อไปนี้

บริษัท	บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ตำแหน่ง	ความสัมพันธ์
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี คุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการ กรรมการ	กรรมการกรรมการ

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

เป็นรายการที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าซื้อหุ้นกู้ของบริษัท ชื่อว่า “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท” ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562” โดยมีรายละเอียดของหุ้นกู้ที่สำคัญ ดังนี้

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562
ประเภทของหุ้นกู้	เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และเป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด โดยหุ้นกู้จะมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 - 5 เท่ากับร้อยละ 6 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 -25 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 - 50 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี ทั้งนี้ นายละเอียดเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	300,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้/ราคาเสนอขาย	1,000 บาท/หน่วย
มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขาย	300,000,000 บาท
วันออกหุ้นกู้	18 ธันวาคม 2562
อายุหุ้นกู้	ไม่กำหนดระยะเวลา
วันครบกำหนดได้ถอน	วันที่เริ่มกระบวนการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัทผู้ออกหุ้นกู้ตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระคืนเงินต้นตามหุ้นกู้ทั้งหมดเพียงครั้งเดียว เมื่อมีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัท เว้นแต่ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10 ของข้อกำหนดสิทธิ
การได้ถอนก่อนกำหนด	บริษัทสามารถใช้สิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้ถอนหุ้นกู้ได้ ในวันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2567 หรือในวันใดๆ หรือในกำหนดชำระดอกเบี้ยแต่ละครั้ง ภายหลังจากวันแรกที่สามารถใช้สิทธิได้ถอนหุ้นกู้
การจ่ายดอกเบี้ย	ทุก ๆ 3 เดือน

4. เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ ยังได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการดังกล่าวมากกว่า เมื่อเทียบกับการระดมทุนลักษณะอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นสถาบันการเงิน หรือบุคคลภายนอก เช่น ลดขั้นตอนการดำเนินการ ประหยัดค่าใช้จ่ายในการทำรายการ (เช่น ค่าธรรมเนียมหุ้นกู้ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย) อัตราดอกเบี้ย และผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายน้อยกว่าการระดมทุนในลักษณะอื่น รวมถึงบริษัทฯ สามารถนับเป็นส่วนหนึ่งของส่วนผู้ถือหุ้นในงบการเงินของบริษัทฯ

5. มูลค่ารวมของรายการ ขนาดของรายการ และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ

- ขนาดรายการ 300 ล้านบาท (ไม่มีค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มเติม)
 - = เงินต้น x อัตราดอกเบี้ย / อัตราดอกเบี้ย
 - = 300 x 6% / 6%
 - = 300 ล้านบาท

หมายเหตุ

1. กรณีรับความช่วยเหลือทางการเงิน ให้ใช้มูลค่าดอกเบี้ย รวมถึงผลประโยชน์อื่นใดที่ต้องจ่าย
2. จำนวนดอกเบี้ยถึงวันที่มีการชำระบัญชีเมื่อเลิกบริษัท ดอกเบี้ยจะมีมูลค่าเท่ากับ 300 ล้านบาท (คำนวณตาม หลัก Infinity) ซึ่งจากเดิมบริษัทฯ จำนวนขนาดรายการ ถึงวันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ (5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้) ทำให้มีขนาดรายการอยู่ที่ 90 ล้านบาท (เงินต้น x อัตราดอกเบี้ย x ระยะเวลา = 300 ล้านบาท x 6% x 5ปี)
3. หลังจากเลยวันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ (5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้) เพียง 3 เดือน ก็จะส่งผลให้ขนาดของรายการมากกว่า 3% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (93.5 ล้านบาท) ดังนั้นบริษัทฯ จึงพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการขนาดใหญ่
 - % ขนาดรายการต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ
 - = ขนาดรายการ/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ x 100
 - = 300 / 3,119 x 100
 - = 9.62%

เรื่อง	หลักเกณฑ์	ขนาดรายการ	การดำเนินการของบริษัท
1.เกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกัน	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) = สินทรัพย์รวม - หนี้สินรวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) <u>การคำนวณ*</u> = 14,890 - 11,678 - 78 - 15 ล้านบาท = 3,119 ล้านบาท	ขนาดใหญ่ <u>การคำนวณ</u> = 3,119 ล้านบาท * 3% = 93.5 ล้านบาท หมายเหตุ : 20 ล้านบาท หรือ 3 % ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (ใช้ค่าที่สูงกว่า)	บริษัทเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติผู้ถือหุ้นโดยแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น

*คำนวณจากงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งเป็นงบล่าสุดที่ทางผู้สอบบัญชีรับรอง

6. แหล่งที่มาของเงินทุน

-ไม่มี-

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

- อัตราดอกเบี้ย และผลประโยชน์อื่นที่บริษัทต้องชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ไม่สูง และและมีเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีกว่าเงินกู้ที่บริษัทฯ ได้รับการเสนอจากสถาบันการเงิน หรือบุคคลภายนอก เช่น
 - 1) มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด โดยหุ้นกู้จะมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย
 - 2) สามารถชำระคืนเงินต้นตามหุ้นกู้ทั้งหมดเพียงครั้งเดียว เมื่อมีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัท เว้นแต่ผู้ถือหุ้นกู้จะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อ 10 ของข้อกำหนดสิทธิ

3) สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ในวันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2567 หรือในวันใดๆ หรือในกำหนดชำระดอกเบี้ยแต่ละครั้ง ภายหลังจากวันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้

- ลดขั้นตอนการดำเนินการ และประหยัดค่าใช้จ่ายในการทำรายการ (เช่น ค่าธรรมเนียมหุ้นกู้ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย)
- การออกหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่มีการเสนอขายและได้รับชำระค่าหุ้นกู้ก่อน 31 ธันวาคม 2562 จะสามารถนับเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินของบริษัทฯ ได้อีก 3 ปี นับจากวันที่ 1 ม.ค.2563 บริษัทจึงออกหุ้นกู้ดังกล่าวในวันที่ 18 ธ.ค. 2562 เพื่อเสริมสร้างส่วนทุน และรองรับภาวะธุรกิจจอสังหาริมทรัพย์ที่ถดถอย
- บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการระดมทุนครั้งนี้เป็นไปตามเป้าหมาย

8. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการนี้เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีได้ดำเนินการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงต้องมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อให้พิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในการเข้าทำรายการ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

9. การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงิน มีกรรมการ 2 ท่าน เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ดังต่อไปนี้

บริษัท	บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ตำแหน่ง	ความสัมพันธ์
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี คุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการ กรรมการ	กรรมการกรรมการ

ดังนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียดังกล่าว ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมนี้เพื่อขอสัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2562 ซึ่งไม่รวมกรรมการที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันได้พิจารณาถึงเหตุผลและความจำเป็นแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวนั้นเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเสริมสร้างโครงสร้างเงินทุนบริษัทให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้นรองรับภาวะเศรษฐกิจถดถอย ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทต้องชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ไม่สูง และมีเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีกว่าเงินกู้ที่บริษัทได้รับการเสนอจากสถาบันการเงิน

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 10

คณะกรรมการบริษัทฯ ทุกท่านมีความเห็นสอดคล้องกับมติคณะกรรมการบริษัทฯข้างต้น และไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติคณะกรรมการดังกล่าว