

Areeya 

หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563

ณ ห้องคริสตัล บอลรูม 3&4 ชั้น 2  
คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์  
1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม  
แขวงลาดพร้าว เขตบางกะปิ  
กรุงเทพมหานคร 10240

---

วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563

ที่ 075/2563  
เรื่อง หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563  
เรียน ท่านผู้ถือหุ้นบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย :

1. รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 (เอกสารแนบ 1)
2. สารสนเทศแจ้งการให้สัตยาบันรายการที่เกี่ยวข้องกันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (เอกสารแนบ 2)
3. ข้อมูลของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบการพิจารณาวันที่ 2 (เอกสารแนบ 3)
4. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการให้สัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (เอกสารแนบ 4)
5. หนังสือมอบฉันทะ (เอกสารแนบ 5)
6. เงื่อนไข หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุม การมอบฉันทะ และการออกเสียงลงคะแนน (เอกสารแนบ 6)
7. แผนที่ของสถานที่ประชุม (เอกสารแนบ 7)

เนื่องด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 10/2562 ในวันอังคารที่ 24 ธันวาคม 2562 เวลา 10.30 น. มีมติให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันอังคารที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 เวลา 10.30 น. ณ ห้องคริสตัลบอลรูม 3&4 ชั้น 2 คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ เลขที่ 1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามวาระการประชุมดังต่อไปนี้

#### วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

ข้อเท็จจริงและเหตุผล การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้จัดขึ้นในวันอังคารที่ 23 เมษายน 2562 เวลา 10.00 น. ณ ห้องคริสตัลบอลรูม 3&4 ชั้น 2 คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ เลขที่ 1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 โดยมีสำเนารายงานการประชุม ตามที่แนบมาพร้อมนี้ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1)

ความเห็นคณะกรรมการบริษัทฯ คณะกรรมการพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ซึ่งได้ประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562 ได้บันทึกไว้ถูกต้องตามความเป็นจริง จึงเห็นสมควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1)

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

#### วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการให้สัตยาบันการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท โดยการออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัทฯ อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ซึ่งได้เข้าทำรายการเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ให้กับคุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี จำนวน 150 ล้านบาท และคุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี จำนวน 150 ล้านบาท รวม 300 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมีได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจาก ณ วันที่ดำเนินการบริษัทฯ พิจารณาว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการขนาดกลาง (มูลค่า 90 ล้านบาท ไม่เกิน 3% มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)) จึงดำเนินการขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น ไม่ได้ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าว ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศรายการเกี่ยวโยง”) ซึ่งคำนวณดอกเบี้ยจ่ายถึงวันที่มีการชำระบัญชีเมื่อเลิกบริษัท ดอกเบี้ยจะมีมูลค่าเท่ากับ 300 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 9.62 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัท ที่ผ่านการสอบทานแล้ว สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 3,119 ล้านบาท) ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่ต้องเปิดเผยตามเกณฑ์ จึงต้องขอสัตยาบันและต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ความเห็นคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการที่มีสิทธิออกเสียงและไม่มีส่วนได้เสียจำนวน 5 ท่าน มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้สัตยาบันการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

### วาระที่ 3 พิจารณาวาระอื่น ๆ (ถ้ามี)

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 10 มกราคม 2563

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นของบริษัท เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว และเพื่อให้การลงทะเบียนเพื่อเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น ขอให้ท่านผู้ถือหุ้น และ/หรือท่านผู้รับมอบฉันทะ นำหนังสือมอบฉันทะ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 4) และหลักฐานแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุม (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 5) มาแสดงต่อพนักงานลงทะเบียนในวันประชุมตั้งแต่ 9.30 น. ถึง 10.30 น.

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี)

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

**บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)**  
**รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562**

**สถานที่** ณ ห้องคริสตัล บอลรูม 3&4 ชั้น 2 คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ เลขที่ 1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240

**วันที่และเวลา** วันอังคารที่ 23 เมษายน 2562 เริ่มประชุมเวลา 10.00 น.

**กรรมการที่เข้าร่วมประชุม**

|                 |                    |                                     |
|-----------------|--------------------|-------------------------------------|
| 1. นายวิศิษฐ์   | เลาหพูนรังษี       | ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ    |
| 2. นายวิวัฒน์   | เลาหพูนรังษี       | กรรมการและกรรมการบริหาร             |
| 3. นางนิภาพัฒน์ | โรมรัตน์พันธ์      | กรรมการและกรรมการบริหาร             |
| 4. นายทัน       | เทียนสุวรรณ        | กรรมการและกรรมการบริหาร             |
| 5. นายอาชวัน    | เยี่ยมไพบุลย์พันธ์ | กรรมการและกรรมการบริหาร             |
| 6. นายวันชัย    | ตันติกุล           | กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 7. นายปรีชา     | บุญยภิดา           | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ       |
| 8. นายสมพล      | เทียนสุวรรณ        | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ       |

**ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม**

|                  |              |  |
|------------------|--------------|--|
| 1. นายอาณัติ     | ปิ่นรัตน์    | เลขานุการบริษัท  |
| 2. นางสาว สุชาญา | รัตนไชยพันธ์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายสายงานบัญชีและการเงิน<br>ปฏิบัติการ |
| 3. นายจุมพลภัทร์ | พูลทรัพย์    | ที่ปรึกษาบริษัท  |

**ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม**

|               |           |  |
|---------------|-----------|--|
| 1. คุณวันนิสา | งามบัวทอง | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด |
| 2. คุณกาญจนา  | ชาวชัยนาท | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด |

**เริ่มการประชุม**

นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี ประธานกรรมการ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม  
ประธานในที่ประชุมแถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการรับมอบฉันทะรวม  
ทั้งสิ้น 26 ราย รวมเป็นจำนวนหุ้นทั้งหมด 942,526,310 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 96.18 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท  
(ผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 15 มีนาคม 2562 วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด บริษัทมีผู้ถือหุ้นทั้งหมดมี 368 ราย ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น  
980,000,000 หุ้น) ครบเป็นองค์ประชุม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มาเอง 5 คน จำนวน 342,662,202 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 36.35 % ของผู้ถือ  
หุ้นที่มาประชุมทั้งหมด) และมอบฉันทะ 21 คน จำนวน 599,864,108 หุ้น(คิดเป็นร้อยละ 63.65 % ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม  
ทั้งหมด)

ประธานบริษัทฯ กล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 และประธานฯ แนะนำกรรมการ ผู้บริหารและผู้สอบ  
บัญชีที่เข้าร่วมการประชุมต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

จากนั้นเลขานุการบริษัทฯ ได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนเสียงสำหรับการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

1. การนับคะแนนในการประชุมคราวนี้ บริษัทจะใช้การป้อนข้อมูลผ่านเครื่องอ่านแถบข้อมูล (Bar Code) เพื่อความ  
สะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียง ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเสียงแยกแต่ละวาระที่ได้รับแจกในขณะลงทะเบียน และ  
เพื่อให้การประชุมดำเนินไปอย่างรวดเร็วขึ้น ทางบริษัทขอให้ท่านผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงในวาระหนึ่งวาระใด ขอให้  
ยกมือขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ไปรับบัตรลงคะแนนจากท่าน เพื่อส่งให้คณะกรรมการนับคะแนน ส่วนท่านที่ไม่ยกมือจะถือว่าท่านเห็น  
ด้วย และไม่ต้องลงคะแนนในบัตรลงคะแนน

2. จากการที่กระทรวงพาณิชย์ได้ประกาศกำหนดแบบหนังสือมอบฉันทะแบบใหม่ออกมา และไม่ได้ระบุการแยกเสียงลงคะแนน ดังนั้นการนับคะแนนเสียงในการประชุมคราวนี้ จะนับคะแนนว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เต็มจำนวนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงในการประชุมคราวนี้

เลขาธิการบริษัทฯ ได้ขอให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับรองวิธีการลงคะแนนเสียงดังกล่าว 5 ท่าน ผลปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นจำนวนมากกว่า 5 ท่าน ยกมือรับรองวิธีการลงคะแนนเสียงดังกล่าว

และเนื่องจากแบบหนังสือมอบฉันทะอนุญาตให้ผู้ถือหุ้น ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระไว้ในหนังสือมอบฉันทะได้ โดยผู้รับมอบฉันทะจะต้องดูแลการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นๆ ให้ตรงตามความประสงค์ของผู้มอบฉันทะให้ถูกต้อง ท่านสามารถดูความประสงค์ของผู้มอบฉันทะได้จากสำเนาหนังสือมอบฉันทะที่ท่านมี หากผู้มอบฉันทะมิได้แสดงความประสงค์มาในวาระใด ผู้รับมอบฉันทะก็สามารถพิจารณาและลงมติตามที่เห็นสมควรเมื่อถึงวาระนั้นๆ ได้ การออกเสียงลงคะแนนใด ๆ ของผู้รับมอบฉันทะในที่ประชุมนี้ถือว่าเป็นไปตามความประสงค์ของผู้มอบฉันทะ

ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นบางท่านได้มอบฉันทะให้กรรมการบางท่านของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทน ซึ่งมีทั้งให้ออกเสียงเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง ดังนั้น เมื่อถึงวาระที่ผู้มอบฉันทะกำหนดให้ลงคะแนนเสียง กรรมการผู้รับมอบฉันทะก็ต้องลงคะแนนเสียงในบัตรลงคะแนนด้วย เพราะฉะนั้น ถึงแม้ท่านกรรมการที่นั่งอยู่ด้านบนนี้ จะไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง ขอเรียนให้ทราบว่า คะแนนเสียงที่นับได้ว่าไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง เป็นการนับคะแนนเสียงจากผู้มอบฉันทะที่ได้มอบฉันทะมา และกรรมการที่รับมอบฉันทะได้ลงคะแนนเสียงในบัตรลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้มอบฉันทะแล้ว

จากนั้นได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ในการนับคะแนน บริษัทฯ จัดให้มีกรรมการนับคะแนน 3 ท่าน โดยเป็นเจ้าหน้าที่ของบริษัท 1 ท่าน ที่ปรึกษาภายนอกจากภายนอกบริษัท 1 ท่าน และตัวแทนผู้ถือหุ้นในที่ประชุม 1 ท่าน โดยบริษัทได้จัดที่นั่งบริเวณโต๊ะนับคะแนนด้านหน้า ประธานฯ ขอให้ตัวแทนผู้ถือหุ้น 1 ท่าน อาสามาเป็นกรรมการนับคะแนน ปรากฏว่า นายปิติณห์ เสริมสุธีอนุวัฒน์ ตัวแทนผู้ถือหุ้นได้ยกมือขึ้น

เลขาธิการบริษัทฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่ากรรมการนับคะแนนในครั้งนี้ มีด้วยกัน 4 ท่าน ดังนี้

- |                    |                   |  |
|--------------------|-------------------|--|
| 1. นางสาวธาวาลย์   | ครุฑเสมอ          | เจ้าหน้าที่บริษัท  |
| 2. นางสาวทัศนรัตน์ | บุญจรัส           | เจ้าหน้าที่บริษัท  |
| 3. นายพิพัฒน์      | เขียวจักร์        | ที่ปรึกษาภายนอกจากสำนักงานกฎหมายจักรธรรม<br>ค็อลเลคชั่น แอนด์ ลอว์ |
| 4. นายปิติณห์      | เสริมสุธีอนุวัฒน์ | ตัวแทนผู้ถือหุ้น   |

และเรียนเชิญประธานฯ เป็นผู้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

ก่อนที่จะเข้าสู่วาระการประชุม ประธานฯ ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเพื่อรับรองวิธีการลงคะแนนเสียงตามวิธีที่เลขาธิการบริษัทฯ ได้ชี้แจงไปก่อนหน้านี้ ผลปรากฏว่าผู้ถือหุ้นมีมติด้วยเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน รับรองวิธีการลงคะแนนเสียง

ที่ประชุมพิจารณาแล้วลงมติด้วยคะแนนเสียงดังนี้

|                                    |             |       |   |
|------------------------------------|-------------|-------|---|
| ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม 26 ราย |             |       | มีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 942,526,612 เสียง |
| เห็นด้วย                           | 942,526,310 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ 100                         |
| ไม่เห็นด้วย                        | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ -                           |
| งดออกเสียง                         | 302         | เสียง | คิดเป็นร้อยละ -                           |
| รวมทั้งสิ้น                        | 942,526,612 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ 100                         |

### วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562

ประธานฯ ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ซึ่งจัดให้มีขึ้นเมื่ออังคารที่ 19 มีนาคม 2562 เวลา 11.00น. ณ ห้องคริสตัล บอลรูม 3&4 ชั้น 2 คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ เลขที่ 1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 โดยมีสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวบริษัทได้จัดส่งไปยังผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุมแล้ว (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1)

➤ **วัตถุประสงค์และเหตุผล**

บริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ซึ่งจัดให้มีขึ้นเมื่ออังคารที่ 19 มีนาคม 2562 เวลา 11.00น. ณ ห้องคริสตัล บอลรูม 3&4 ชั้น 2 คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ เลขที่ 1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 โดยมีสำเนารายงานการประชุม ตามที่แนบมาพร้อมนี้ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1)

➤ **ความเห็นของคณะกรรมการ**

เห็นว่ารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ได้มีการบันทึกอย่างถูกต้องครบถ้วน จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

➤ **การลงมติอนุมัติในวาระนี้**

ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มีประชุมและออกเสียงลงคะแนน

จากนั้นประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับรองรายงานการประชุมดังกล่าวหรือไม่ ผลปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถาม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติที่ประชุมพิจารณาแล้วลงมติด้วยคะแนนเสียงดังนี้

|                             |             |       |                         |                   |
|-----------------------------|-------------|-------|-------------------------|-------------------|
| ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม | 32 ราย      |       | มีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น | 942,403,040 เสียง |
| เห็นด้วย                    | 942,403,040 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |
| ไม่เห็นด้วย                 | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| งดออกเสียง                  | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| รวมทั้งสิ้น                 | 942,403,040 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |

ประธานฯ จึงสรุปว่าที่ประชุมมีมติดังนี้

**มติ** มีมติด้วยเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน รับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ซึ่งได้จัดขึ้นในวันอังคารที่ 19 มีนาคม 2562

**วาระที่ 2 พิจารณารับรองผลการดำเนินงานกิจการของบริษัทประจำปี 2561**

➤ **วัตถุประสงค์และเหตุผล**

รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2561 ซึ่งปรากฏอยู่ในงบการเงินของรายงานประจำปี 2561 (เอกสารอยู่ในรูปแบบรหัสคิวอาร์(QR Code)) ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้

➤ **การลงมติอนุมัติในวาระนี้**

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่ลงมติ

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณอาณัติ ปิ่นรัตน์ เลขานุการบริษัท เป็นผู้รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทให้ที่ประชุมทราบ ดังนี้

สำหรับการรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2561 นั้น ผมจะแบ่งองค์ประกอบเป็น 3 ด้านด้วยกัน

1. Financial Performance
2. Strategy
3. Corporate Social Responsibility

**1. Financial Performance**

สรุปภาพรวมการดำเนินงานปี 2561

ปี 2561 ในภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นก็มีการปรับตัวปรับเปลี่ยนไปตามนโยบายรัฐที่ออกมากันอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องดอกเบี้ยที่มีการปรับตัวสูงขึ้น และมาตรการคุมเข้มในการปล่อยสินเชื่อที่

อยู่อาศัยใหม่ของแบงก์ชาติ ซึ่งมีผลกระทบต่อตลอดช่วงปี 2561 ที่ผ่านมา อีกทั้งตลาด Luxury ไม่โตเท่าที่คาดการณ์ไว้ จึงส่งผลให้บริษัทได้รับผลพวงจากสถานการณ์ดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปรับกลยุทธ์ในการขายโดยมุ่งเน้นตลาดระดับกลางและระดับล่าง โดยได้เรียงเหตุการณ์ดังนี้

1. Sold out - A Space Mega1
2. เปิดตัว Branding สุขุมวิทต้น
3. เปิดธุรกิจร้านอาหารใจกลางเมือง – White Lies Restaurant
4. จับมือกับ SCB
5. รางวัลปี 2561

5.1 จากการดำเนินงานด้าน “สุขคนสร้าง” ของอารีญา ทาง Unicef ได้เชิญให้ร่วมงาน Building Futures in Thailand : Support to Children Living in Construction Site Camps

5.2 Asia Responsible Enterprise Awards 2018 สาขา Investment in people

5.3 Thailand Property Awards (2 รางวัล)

- Developer Award : The Special Recognition in CSR
- Special Awards : Rakthai Special Recognition for Community Project Award

บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการจำนวน 62 โครงการ มูลค่าโครงการ 42,902 ล้านบาท โดยแบ่งตามประเภทดังนี้  
โครงการที่ขายและโอนหมดแล้วในปี หรือ Sold out -> จำนวน 10 โครงการ 1,190 units มูลค่าโครงการ 4,014 ล้านบาท

1. โครงการที่สร้างเสร็จแล้วจำนวน 26 โครงการ 8,771 units มูลค่าโครงการ 19,291 ล้านบาท
2. โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 18 โครงการ 4,371 units มูลค่าโครงการ 13,924 ล้านบาท
3. โครงการ Pre-Sale จำนวน 8 โครงการ 1,752 units มูลค่าโครงการ 5,673 ล้านบาท

จากโครงการที่มีอยู่ทั้งหมด บริษัทขายไปแล้ว 30,157 ล้านบาท หรือคิดเป็น 70% ของโครงการทั้งหมด ซึ่งบริษัทโอนไปแล้ว 24,078 ล้านบาท และยังคงเหลือยอดขายรอโอนอีก 6,079 ล้านบาท

โครงการที่เปิดตัวในปี 2561

บริษัทเปิดโครงการใหม่ในปี 2561 มูลค่าโครงการรวม 5,673 ล้านบาท จำนวน 8 โครงการ

| ปีที่เปิดโครงการ | ผู้ดำเนินการ | ชื่อโครงการ                        | Zone               | ประเภทโครงการ | จำนวนยูนิตที่ขายได้/จำนวนยูนิตทั้งหมดโครงการ | มูลค่าขาย (ล้านบาท) | ขายแล้ว (ล้านบาท) | ความคืบหน้าการก่อสร้าง (%) | ระยะเวลาที่เปิดโครงการ |
|------------------|--------------|------------------------------------|--------------------|---------------|--|---------------------|-------------------|----------------------------|------------------------|
| มี.ค.-61         | ARY          | เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์-วงแหวน       | หทัยราษฎร์-วงแหวน  | ทาวน์เฮ้าส์   | 17/130                                       | 635                 | 73                | 60                         | Q1.18                  |
| ก.ค. 2561        | ARY          | อารีญา บริกค์รังสิต-วงแหวนฯ        | รังสิตคลอง 5       | อาคารพาณิชย์  | 4/8  | 32                  | 16                | 100                        | Q2.18                  |
| ก.ค. 2561        | ARY          | เอ สเปซ เมกา 2                     | ถนนสุขุมวิท-วงแหวน | คอนโด         | 687/1,003                                    | 2,281               | 1,536             | -                          | Q3.18                  |
| ส.ค. 2561        | ARY          | เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2      | ถนนสุขุมวิท-วงแหวน | ทาวน์เฮ้าส์   | 32/152                                       | 674                 | 139               | 74                         | Q3.18                  |
| ก.ย.-61          | ARY          | อารีญา บุขบา ลาดพร้าว-เสรีไทย      | เสรีไทย            | บ้านเดี่ยว    | 1/20   | 310                 | 14                | 50                         | Q3.18                  |
| ต.ค. 2561        | CHS          | เดอะซิลเวอร์ วงแหวน-ราชพฤกษ์ 2     | วงแหวน - ราชพฤกษ์  | ทาวน์เฮ้าส์   | 1/272  | 573                 | 2                 | 54                         | Q4.18                  |
| พ.ย. 2561        | COL          | อารีญา โค้มน์ พรีเม่ บางนา-วงแหวนฯ | ถนนสุขุมวิท-วงแหวน | บ้านเดี่ยว    | 3/144  | 1,136               | 20                | 25                         | Q4.18                  |
| ธ.ค. 2561        | WHL          | อารีญา บริกค์รังสิต-วงแหวนฯ 2      | รังสิตคลอง 5       | อาคารพาณิชย์  | 0/8  | 32                  | -                 | -                          | Q4.18                  |
|                  |              |                                    |                    |               |  | <b>5,673.0</b>      | <b>1,800.0</b>    | <b>32%</b>                 |                        |

-ไตรมาส 1/2562 เปิดตัว 1 โครงการ คือ

1. The Village Hathairath Wongwang ; 130 units มูลค่าโครงการรวม 635 ล้านบาท

-ไตรมาส 2/2562 เปิดตัว 1 โครงการ คือ

1. Areeya Brigg Rangsit Wongwaen ; 8 units มูลค่าโครงการรวม 32 ล้านบาท

-ไตรมาส 3/2562 เปิดตัว 3 โครงการ คือ

1. อารีญา บุษบา ลาดพร้าว-เสรีไทย; 20 units มูลค่าโครงการรวม 310 ล้านบาท
  2. เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2 ; 152 units มูลค่าโครงการรวม 674 ล้านบาท
  3. เอ สเปซ เมกา 2 ; 1,003 units มูลค่าโครงการรวม 2,281 ล้านบาท
- ไตรมาส 4/2562 เปิดตัว 3 โครงการ คือ

1. Areeya Como Premo Bangna Wongwang ; 144 units มูลค่าโครงการรวม 1,136 ล้านบาท
2. The Colors Wongwang Ratchaprek2; 272 units มูลค่าโครงการรวม 573 ล้านบาท
3. Areeya Brigg Rangsit Wongwang2 ; 8 units มูลค่าโครงการรวม 32 ล้านบาท

สำหรับแผนการดำเนินงานในปี 2562 นั้น บริษัทฯ มีแผนเปิดการขายโครงการดังนี้

|                            | โครงการ | มูลค่าล้านบาท |
|----------------------------|---------|---------------|
| 1. Single House/Twin House | 1       | 700           |
| 2. Townhouse               | 2       | 950           |
| 3. Condominium             | 2       | 12,900        |
| ยอดรวม                     | 5       | 14,550        |

ซึ่งจะเป็นโครงการที่บริษัทสามารถเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าในปี 2562 เป็นต้นไป ซึ่งจะทำให้บริษัท มียอด pre-sales เพื่อรอการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น โดยมีแผนเริ่มทยอยโอนตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป

#### ยอดขายก่อนยกเลิก

บริษัทมียอดขายก่อนยกเลิกในปี 2561 = 9,650 MB โดยแบ่งเป็นทาร์เก็ต 5,688 MB และคอนโด 3,962 MB ซึ่งลดลงจากปีก่อน 13% เนื่องจากโครงการ A Space ID ขายไปแล้วถึง 82% ของโครงการ และ Townhouse ปีนี้เปิดตัวโครงการเพียง 7 โครงการ ซึ่งปีก่อนเปิดถึง 12 โครงการ มากไปกว่านั้นผลกระทบของการปรับเปลี่ยนนโยบายรัฐที่ออกมาค่อนข้างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องดอกเบี้ยที่มีการปรับตัวสูงขึ้น และมาตรการคุมเข้มในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของแบงก์ชาติ ซึ่งมีผลกระทบตลอดช่วงปี 2561 ที่ผ่านมา

Remark ; (จำนวนโครงการ ; ปี 2561 = 54 โครงการ , ปี 2560 = 55 โครงการ)

#### ยอดโอนรายตัวสินค้า

ในส่วนของยอดโอนหรือรับรู้รายได้ในปี 2561 = 3,936 MB โดยแบ่งเป็นทาร์เก็ต 2,936 MB และคอนโด 980 MB ซึ่งลดลงจากปีก่อน 21% เนื่องจากเลื่อนตัวการเปิดโครงการ ดังนี้

#### ยอดโอนลดลง 1,022 MB เนื่องจากเลื่อนตัวการเปิดโครงการ

|                                      | ล้านบาท       | เริ่มโอน           | เดิม Biz Plan  |
|--------------------------------------|---------------|--------------------|----------------|
| 1 อารีญา โคโม พรีเม่ บางนา-วงแหวนฯ   | -200          | เดือน ธค. 2562     | ก.ค. 2562      |
| 2 เดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 3         | -229          | เดือน กย. 2562     | ก.ค. 2562      |
| 3 เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์-วงแหวน       | -119          | เดือน พ.ค. 2562    | เม.ย. 2562     |
| 4 Metro VIP                          | -100          | ไม่เปิด PJ         |                |
| 5 อารีญา แมนดารีน่า เอกมัย-รามอินทรา | -144          | เดือน ธค. 2562     | เดือน กย. 2562 |
| 6 สวนา 4(บ้านเดี่ยว)                 | -84           | ไม่เปิด PJ         |                |
| 7 Pool Villa Pattaya                 | -72           | รอร่างผังเมือง EEC |                |
| 8 เดอะคัลเลอร์ วงแหวน-ราชพฤกษ์ 2     | -72           | เลื่อนเปิด         | ก.ค. 2562      |
| 9 The Parti                          | -32           | เลื่อนเปิด         |                |
|                                      | <b>-1,052</b> |                    |                |



### Profitability Ratio

-Gross profit ในปี 2561 = 1,461 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน 195 ล้านบาท หรือลดลง -12%  
 -% GP ในสำหรับปี 2561 , 2560 = 37% , 33% ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้น 4% สืบเนื่องมาจากบริษัทจะมีการบริหารต้นทุนขายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

- NP Ratio สำหรับปี 2561 บริษัท มีกำไรสุทธิจำนวน 31 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 0.8 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2560 มีกำไรสุทธิจำนวน 98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.9 โดยมีกำไรสุทธิลดลง 67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68 โดยหลักเป็นผลมาจากการลดลงของยอดโอนจากปีก่อน 21% จากเหตุดังกล่าวบริษัทจึงทำการควบคุมค่าใช้จ่ายทั้งค่าใช้จ่ายในการขาย, ค่าใช้จ่ายในการบริหารและต้นทุนทางการเงิน

### 2.Strategy

#### 4 กลยุทธ์หลักในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ

สุนทรียะของการใช้ชีวิต (Aesthetic of Living) คือ แนวคิดหลักที่อารียาฯ ส่งต่อให้ลูกบ้านได้สัมผัสกับความ เป็นอยู่ที่ดีผ่านความตั้งใจและความพิถีพิถันในการสร้างสรรค์แต่ละโครงการให้เปี่ยมไปด้วย คุณภาพโดดเด่นด้วยดีไซน์ ลงตัวด้วยฟังก์ชันการใช้งาน รวมถึงงานบริการเพื่อสร้างสังคมแห่งความสุข ที่สัมผัสได้ทุกวัน

|  |  |
|--|--|
| <b>งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่นมาพร้อม กับคุณภาพ</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Glasshouse การออกแบบที่ช่วยให้บ้านประหยัดพลังงาน เปิดรับแสงจากแหล่งกำเนิดธรรมชาติ พร้อมนำความงามจากพื้นที่สีเขียวภายนอกให้บ้านมีส่วนร่วม ในการใช้ชีวิต ให้ความรู้สึกใกล้ชิดเป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติ</li> <li>• Hybrid Kitchen เอาใจคนรักการทำอาหาร สร้างความสุขในการเข้าครัวแบบ ไม่จำกัด ปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ทั้งแบบครัวไทยและครัวฝรั่ง</li> <li>• Water &amp; Light System ระบบสาธารณูปโภคที่คิดสรรวัสดุที่มีคุณภาพ เพื่อความปลอดภัย ทุ่มใจในการอยู่อาศัย</li> <li>• Quality Structure คุณภาพที่ได้มาตรฐาน ของการออกแบบโครงสร้าง ที่เป็นเอกลักษณ์</li> </ul> |
| <b>นวัตกรรมที่ส่งเสริมความเป็นอยู่ทุกรูปแบบ</b>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Smart Home Intelligent System ระบบเทคโนโลยีควบคุมผ่านมือถือที่ช่วยให้การใช้ชีวิตสะดวกสบายกว่าที่เคย</li> <li>• Double Gate &amp; Security Guard Center ให้คุณได้อุ่นใจกับระบบรักษาความปลอดภัยที่มากขึ้น</li> <li>• Full HD CCTV 24 hrs. กล้องวงจรปิดที่ดูแลทุกการเข้า-ออกในโครงการตลอด 24 ชม.</li> <li>• Easy Pass Access เข้า-ออกโครงการได้สะดวกและปลอดภัยด้วยระบบ Easy Pass</li> </ul>  |
| <b>ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Areeya Clean Living Technology ระบบไหลเวียนของอากาศ ที่สร้างพลังงานสะอาดและประหยัดพลังงานได้มากกว่าที่เคย</li> <li>• Large Urban Green Space พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่รายล้อมรอบโครงการ ไม่ว่าจะ เป็นพื้นที่สนามเด็กเล่น ศาลาพักผ่อน กึ่งจอดจักรยาน</li> <li>• Sustainable Concept แนวคิดในการออกแบบโครงการที่มีความสุขแบบยั่งยืน</li> </ul>   |
| <b>การให้บริการดูแลลูกบ้านตั้งแต่เริ่มและ หลังการขายอย่างสุดความสามารถ</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Areeya Family Application แอปพลิเคชัน ที่เข้ามาช่วยคอยใจช่วยและอำนวยความสะดวกของลูกบ้านในการติดต่อร้องเรียนและรับข่าวสารข้อมูลต่างๆ</li> <li>• Areeya Call Center ศูนย์กลางการติดต่อสอบถามข้อมูลโครงการ และรับเรื่องร้องเรียนจากลูกบ้าน</li> <li>• Areeya &amp; You Member สิทธิประโยชน์พิเศษฯ และกิจกรรมดีๆ ที่มีให้กับสมาชิกลูกบ้านอารียา</li> </ul>  |

### 3. Corporate Social Responsibility

#### 6 สุข นวัตกรรมสร้างความสุข



ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัท ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถาม **วาระที่ 3 พิจารณาและอนุมัติงบการเงินประจำปี 2561 ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561**

➤ **วัตถุประสงค์และเหตุผล**

งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามที่ปรากฏในงบการเงินของรายงานประจำปี 2561 ได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบและผ่านการรับรองจากผู้สอบบัญชีแล้ว

➤ **การลงมติอนุมัติในวาระนี้**

คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มีประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณอาณัติ ปิ่นรัตน์ เลขานุการบริษัท เป็นผู้รายงานงบการเงินของบริษัทให้ที่ประชุมทราบ ดังนี้ งบแสดงฐานะการเงิน ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

| รายการ                       | งบการเงินรวม         |                      |                               |          |
|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|----------|
|                              | ปี 2561<br>(ล้านบาท) | ปี 2560<br>(ล้านบาท) | เพิ่มขึ้น (ลดลง)<br>(ล้านบาท) | (ร้อยละ) |
| สินทรัพย์รวม                 | 14,297               | 13,510               | 787                           | 5.8%     |
| รวมหนี้สิน                   | 10,965               | 10,169               | 796                           | 7.8%     |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น         | 3,332                | 3,340                | (8)                           | -0.2%    |
| รวมรายได้                    | 4,039                | 5,057                | (1,018)                       | -20.1%   |
| กำไรสำหรับงวด                | 31                   | 98                   | (67)                          | -68.4%   |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) | 0.03                 | 0.10                 | (0.1)                         |          |

สินทรัพย์รวม (รายงานประจำปีหน้า 107)

ในปี 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 14,297 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 787 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเนื่องมาจากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตในโซนบางนา และพัทยา

หนี้สินรวม (รายงานประจำปีหน้า 108-109)

ในปี 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 10,965 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 796 ล้านบาท เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 799 ล้านบาท เพื่อนำเงินกู้ยืมดังกล่าวมาลงทุนโครงการในอนาคต

|                                   | 2561  | 2560  | Inc./ (Dec.) |
|-----------------------------------|-------|-------|--------------|
| ส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,564 | 611   | 953          |
| เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน    | 878   | 1,032 | (154)        |
|                                   | 2,442 | 1,643 | 799          |

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (รายงานประจำปีหน้า 109)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวน 3,332 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 8 ล้านบาท หรือร้อยละ -0.2 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสำหรับปี 2561 จำนวน 31 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2561 จำนวน -39 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 3.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจากหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงในปี

อัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น จาก 2.68 เท่า ในปี 2560 เป็น 2.77 เท่าในปี 2561 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเนื่องมาจากบริษัทฯ เงินกู้ยืมดังกล่าวมาลงทุนโครงการในอนาคต

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้ คือ 1) แผนเพิ่มทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและหรือระยะยาวบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัทฯ ยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม 4) เร่งการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้นรวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสมบริษัทฯ คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดรับรู้รายได้และลดค่าใช้จ่ายลง ทำให้กำไรของบริษัทสูงขึ้นและอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงและโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม

ส่วนของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ในส่วนของกำไรขั้นต้น 37% และกำไรสุทธินั้น ทางเราได้อธิบายไว้แล้วในวาระที่ 2 เรื่อง พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2561

ค่าใช้จ่ายในการขาย บริหาร และต้นทุนทางการเงิน

และในส่วนของผลการดำเนินงานของปี 2561 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 4,039 ล้านบาทและมีกำไรสุทธิ 31 ล้านบาทนั้น ซึ่งเมื่อเทียบอัตราส่วนร้อยละของรายได้รวมเทียบกับค่าใช้จ่ายจะพบว่าอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 15% ในปี 2560 เป็น 18% ในปี 2561 และอัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 11% ในปี 2560 เป็น 14% ในปี 2561 เนื่องมาจากยอดโอนที่ลดลง -20% ซึ่งถ้าดูในสัดส่วนของจำนวนเงินนั้นใช้ลดลงจากปีก่อน -26 ล้านบาท และ -26 ล้านบาท ตามลำดับ ในส่วนของอัตราส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวมยังดำรงอัตราส่วนใกล้เคียงกับปีก่อน

จากนั้นประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับรองรายงานการประชมดังกล่าวหรือไม่ ผลปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามดังนี้

ผู้ถือหุ้นท่านที่ 1 นายอนันต์ พันธุ์พิพัฒน์ไพบูลย์ จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

คำถามที่ 1 จากการรายงานผลการดำเนินงานปี 2561 ที่ทางบริษัทแจ้งแผนเปิดการขายโครงการปี 2562 อยากทราบว่าคอนโดที่เปิดตัวมูลค่ารวม 12,900 ล้านบาท มีแผนกลยุทธ์อย่างไร เนื่องจากคอนโดปีนี้ น่าจะอิมตัว ธนาคารพาณิชย์ปฏิเสธสินเชื่อ

ประธานฯ ตอบว่าบริษัทมีการเปิดขาย 2 โครงการคือ

1. A Space Mega 2 ยังมี potential เนื่องจาก Demand ที่ยังสูงอยู่
2. โครงการศูนย์การค้าที่ราชดำริ มีลักษณะโดดเด่น ดีกว่ารอบนอก ดีไซน์เนอร์ชั้นนำระดับโลก chain โรงแรมที่ดี ซึ่งมั่นใจว่าจะได้รับผลตอบแทนที่ดี ซึ่งตอนนี้ก็อยู่ระหว่างหา partner มาร่วมทุน

ส่วนในเรื่องการธนาคารพาณิชย์ปฏิเสธสินเชื่อ บริษัทมีกลยุทธ์เพิ่มทางเลือกให้กับลูกค้าในการทำ Pre-approve หลายๆ ธนาคาร และให้ความรู้ลูกค้าให้เข้าใจและจัดการหนี้ให้เป็นระบบระเบียบมากขึ้น

ที่ประชุมพิจารณาแล้วลงมติด้วยคะแนนเสียงดังนี้

| ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม | เห็นด้วย    | ไม่เห็นด้วย | งดออกเสียง | รวมทั้งสิ้น | มีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น | คิดเป็นร้อยละ |
|-----------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------------------|---------------|
| 37 ราย                      | 942,527,207 | -           | -          | 942,527,207 | 942,527,207             | 100           |
|                             |             |             |            |             |                         |               |
|                             |             |             |            |             |                         |               |
|                             |             |             |            |             |                         |               |
|                             |             |             |            |             |                         |               |

**มติ** มีมติเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อนุมัติงบการเงินประจำปี 2561 ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบและผ่านการรับรองจากผู้สอบบัญชี

#### วาระที่ 4 พิจารณาจัดสรรกำไรและดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2561

##### ➤ **วัตถุประสงค์และเหตุผล**

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 40 กำหนดให้ “บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้า (5) ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของทุนจดทะเบียน” นอกจากนี้ นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ตามมติคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2547 วันศุกร์ที่ 16 มกราคม 2547 กำหนดให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองต่าง ๆ ทั้งหมดแล้วและการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯอย่างมีสาระสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่องของบริษัทฯ การขยายธุรกิจ ความจำเป็น ความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ตามที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสมและการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น”

มติคณะกรรมการบริษัทฯ ที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายได้ก่อนรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป โดยรายละเอียดข้อมูลประกอบการพิจารณาวาระที่ 4 พิจารณาจัดสรรกำไรและดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2561 (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 2)

➤ **ความเห็นของคณะกรรมการ**

คณะกรรมการพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสมควรที่จะอนุมัติจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรอง ตามกฎหมายเพิ่มจำนวน 7,420,000 บาท และอนุมัติงดจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

➤ **การลงมติอนุมัติ**

คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มีประชุมและออกเสียงลงคะแนน จากนั้นเลขานุการบริษัทชี้แจงรายละเอียดการจ่ายเงินปันผลเฉพาะในส่วนของบริษัทในรอบ 3 ปีย้อนหลังมีดังนี้

|  | ปีปัจจุบัน         | รายละเอียด 3 ปีย้อนหลัง |             |             |
|--|--------------------|-------------------------|-------------|-------------|
|  | ปี 2561            | ปี 2560                 | ปี 2559     | ปี 2558     |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิของงบการเงินรวม             | <b>30,785,312</b>  | 97,693,303              | 267,323,976 | 216,688,991 |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิของงบเดี่ยว               | <b>148,291,651</b> | 179,295,879             | 108,553,011 | 187,419,977 |
| เป็นสำรองตามกฎหมาย                           | <b>7,420,000</b>   | 8,970,000               | 5,450,000   | 9,400,000   |
| เป็นเงินปันผล                                | -                  | 39,200,000              | 48,997,000  | 39,197,600  |
| อัตราเงินปันผลต่อกำไรสุทธิในงบการเงินรวม (%) | -                  | 40%                     | 18%         | 18%         |
| เงินปันผล (บาท/หุ้น)                         | -                  | 0.04                    | 0.05        | 0.04        |

จากผลการดำเนินงานของบริษัท(ARY) ประจำปี 2561 งบเดี่ยวยังมีกำไรสุทธิเท่ากับ 148.3 ล้านบาท สำรองตามกฎหมายร้อยละ 5 ต้องไม่ต่ำกว่า 7.42 ล้านบาท (คิดจากกำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัทฯ) เงินสำรองตามกฎหมายของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 80.87 ล้านบาท จึงเห็นควรให้กันเงินสำรองเพิ่มขึ้นอีก 7.42 ล้านบาท ดังนั้นยอดเงินสำรองตามกฎหมาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จะเท่ากับ 88.29 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทฯ ต้องสำรองเงินไว้สำหรับพัฒนาโครงการจำนวน 5 โครงการ โดยมีมูลค่าโครงการ 14,550 ล้านบาทตั้งที่ ได้กล่าวไว้แล้วในวาระที่ 2 ดังนั้นคณะกรรมการจึงเห็นควรงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2561

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัท ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถาม ที่ประชุมพิจารณาแล้วลงมติด้วยคะแนนเสียงดังนี้

|                             |             |       |                         |                   |
|-----------------------------|-------------|-------|-------------------------|-------------------|
| ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม | 37 ราย      |       | มีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น | 942,527,207 เสียง |
| เห็นด้วย                    | 942,527,207 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |
| ไม่เห็นด้วย                 | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| งดออกเสียง                  | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| รวมทั้งสิ้น                 | 942,527,207 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |

ประธานฯจึงสรุปว่าที่ประชุมมีมติดังนี้

**มติ** มีมติเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อนุมัติให้จัดสรรกำไรและงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2561 ตามที่คณะกรรมการบริษัทเสนอ

**วาระที่ 5 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ**

ประธานที่ประชุมได้ชี้แจงก่อนเริ่มการพิจารณาในวาระนี้ผมและคณะกรรมการที่ออกจากตำแหน่งในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนี้ขอไม่เข้าร่วมการประชุมจนกว่าจะพิจารณาเรื่องนี้แล้วเสร็จ จึงขอให้คุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี รองประธานกรรมการบริษัทเป็นผู้ดำเนินการในฐานะประธานที่ประชุมสำหรับวาระนี้แทน

คุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี รองประธานที่ประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 14 กำหนดให้ “ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการเป็นจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ออกจากตำแหน่ง ถ้าจำนวนกรรมการ จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสาม (3) ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนในปีหลังๆต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้” โดยในปีนี้มีกรรมการที่ออกตามวาระดังนี้

- |               |              |                                     |
|---------------|--------------|-------------------------------------|
| 1. นายวิศิษฐ์ | เลหาพูนรังษี | ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ    |
| 2. นายวันชัย  | ตันติกุล     | กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายปรีชา   | บุญยิกิตา    | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ       |

เลขาธิการบริษัทกล่าวว่าสำหรับวาระนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นสมควรที่จะอนุมัติแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระทั้งสามท่านกลับเข้าเป็นกรรมการบริษัท อีกวาระหนึ่ง โดยมีประวัติโดยสังเขปของกรรมการที่ได้รับเสนอชื่อเป็นกรรมการของบริษัท เป็นรายละเอียดข้อมูลประกอบการพิจารณาวาระที่ 5 บริษัทได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้แล้ว ตามเอกสารแนบ 3

“ผมขอชี้แจงให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบในเรื่องวิธีการออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระนี้”


ข้อบังคับของบริษัทมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการเลือกตั้งกรรมการบริษัท ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้ การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากและให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง
- (2) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น โดยกรรมการที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้

รองประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติม ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถาม ผมขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระครบโดยให้เลือกลงคะแนนในวาระนี้ว่าเห็นด้วยกับการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลดังนี้

5.1 ) โดยเริ่มจากท่านแรก คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

ปัจจุบันท่านดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวนปีที่ เป็นกรรมการ 15 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้


|   |   |           |
|---|---|-----------|
| <b>นายวิศิษฐ์ เลานพูนรังษี</b>  | ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547   | อายุ : 52 |
| <b>ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ</b>   |   |           |
| <b>คุณวุฒิการศึกษา</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul> <b>ประวัติการอบรม</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย</li> </ul>   |   |           |
| <b>ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน</b>  |   |           |
| <b>กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน</b> -ไม่มี-<br><br><b>กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ บจก. เดลี บาย อาร์รียา</li> <li>กรรมการ บจก. เอ แอททีทูด</li> <li>กรรมการ บจก. แอทโฮม ดีเวลลอปเม้นท์</li> <li>กรรมการ บจก. เดอะ ศัลเลอร์ส</li> </ul> <b>กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท</b> -ไม่มี-<br><b>กิจการของรัฐ</b> -ไม่มี- |  |           |
| <b>ประสบการณ์การทำงานในอดีต</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี/การเงิน บมจ. โนเบิลดีเวลลอปเม้นท์</li> <li>ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บจก. NKG</li> </ul> <b>ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :</b> -ไม่มี-<br><b>สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) :</b> 320,897,000 หุ้น  |   |           |

โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

|                             |             |       |                         |                   |
|-----------------------------|-------------|-------|-------------------------|-------------------|
| ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม | 37 ราย      |       | มีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น | 942,527,207 เสียง |
| เห็นด้วย                    | 942,527,207 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |
| ไม่เห็นด้วย                 | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| งดออกเสียง                  | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| รวมทั้งสิ้น                 | 942,527,207 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |

5.2) และท่านที่สอง คุณวันชัย ตันติกุล ปัจจุบันท่านดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบของบริษัท อาร์รียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวนปีที่เป็นกรรมการ 15 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้



|   |  |           |
|---|--|-----------|
| <b>นายวันชัย ดันติกุล</b>   | ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547  | อายุ : 69 |
| <b>กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ</b>  |  |           |
| <b>คุณวุฒิการศึกษา</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul> <b>ประวัติการอบรม</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย</li> </ul>  |  |           |
| <b>ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน</b>  |  |           |
| <b>กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ;</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กรรมการตรวจสอบ บมจ. ดีคอนโปรดักส์</li> </ul><br><b>กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กรรมการ บจก. ไดโซ(ประเทศไทย)</li> <li>▪ กรรมการ บจก. คณิต อัญชัญ</li> </ul><br><b>กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท</b> -ไม่มี-<br><b>กิจการของรัฐ</b> -ไม่มี- |  |           |
| <b>ประสบการณ์การทำงานในอดีต</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กรรมการ บจก. เทพ</li> </ul><br><b>ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :</b> -ไม่มี-<br><b>สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) :</b> -ไม่มี-  |  |           |

โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

|                             |             |       |                         |                   |
|-----------------------------|-------------|-------|-------------------------|-------------------|
| ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม | 37 ราย      |       | มีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น | 942,527,207 เสียง |
| เห็นด้วย                    | 942,527,007 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |
| ไม่เห็นด้วย                 | 200         | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| งดออกเสียง                  | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| รวมทั้งสิ้น                 | 942,527,207 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |

5.3) และท่านที่สาม คุณปรีชา บุญยภิตา ปัจจุบันท่านดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวนปีที่ เป็นกรรมการ 15 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้



|  |                                   |           |
|--|-----------------------------------|-----------|
| <b>นายปรีชา บุญยภิดา</b>   | ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547 | อายุ : 56 |
| <b>กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ</b>   |                                   |           |
| <b>คุณวุฒิการศึกษา</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>▪ ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>▪ ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> <li>▪ ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>▪ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต</li> </ul> <b>ประวัติการอบรม</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย</li> <li>▪ ประกาศนียบัตรกฎหมายมหาชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul> |                                   |           |
| <b>ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน</b> <p>กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. เจเคเอ็น โกลบอล มีเดีย</li> </ul> <p>กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กรรมการ บจก. ยิ่งถาวร อพาร์ทเมนท์</li> <li>▪ กรรมการ บจก. ยิ่งถาวร ปีโตรเลียม</li> </ul> <p>กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท<br/>กิจการของรัฐ</p> <p style="text-align: right;">-ไม่มี-<br/>-ไม่มี-</p>                            |                                   |           |
| <b>ประสบการณ์การทำงานในอดีต</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บจก. ดิก อิท อีพเอ็กซ์พอร์ต</li> <li>▪ กรรมการ บจก.คอนโดทาวน์</li> </ul> <p>ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : -ไม่มี-<br/>สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) : -ไม่มี-</p>   |                                   |           |



โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

|                             |             |       |                         |                   |
|-----------------------------|-------------|-------|-------------------------|-------------------|
| ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม | 37 ราย      |       | มีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น | 942,527,207 เสียง |
| เห็นด้วย                    | 942,527,007 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |
| ไม่เห็นด้วย                 | 200         | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| งดออกเสียง                  | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| รวมทั้งสิ้น                 | 942,527,207 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |

รองประธานฯ ได้สอบถามในที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการซักถามเพิ่มเติมหรือคัดค้านการอนุมัติแต่งตั้งกรรมการทั้ง 3 ท่านดังกล่าวตามที่คณะกรรมการบริษัทเสนอหรือไม่ ผลปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือคัดค้าน

ประธานฯ จึงสรุปว่าที่ประชุมมีมติดังนี้

**มติ** มีมติด้วยเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้อนุมัติเลือกตั้งกรรมการที่ออกตามวาระทั้ง 3 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทอีกวาระหนึ่ง

## วาระที่ 6 มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2562

### ➤ วัตถุประสงค์และเหตุผล

ซึ่งคณะกรรมการได้เสนอให้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ดังมีรายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดข้อมูลประกอบการพิจารณาวาระที่ 6 เรื่อง การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อม กับหนังสือเชิญประชุมในครั้งแล้ว (ตามเอกสารแนบ 4)

### ➤ ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสมควรที่จะอนุมัติจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ บริษัท ตามที่บริษัทนำเสนอ

### ➤ การลงมติอนุมัติ

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 90 ได้กำหนดให้การจ่ายค่าตอบแทน กรรมการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2562 เป็นดังนี้

|                                   |         |               |
|-----------------------------------|---------|---------------|
| (1) ค่าตอบแทนรายปีของกรรมการอิสระ | ปีละ    | -300,000- บาท |
| (2) ค่าเบี้ยประชุมกรรมการอิสระ    | ครั้งละ | -25,000- บาท  |
| (3) ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบ  | ครั้งละ | -20,000- บาท  |

|  | ข้อเสนอ   | ค่าตอบแทนกรรมการที่อนุมัติแล้ว |         |         |
|--|-----------|--------------------------------|---------|---------|
|  | ค่าตอบแทน | ปี 2561                        | ปี 2560 | ปี 2559 |
| 1. ค่าตอบแทนรายปี                          | 300,000   | 300,000                        | 300,000 | 300,000 |
| 2. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการอิสระ              |           |                                |         |         |
| สำหรับการประชุมคณะกรรมการบริษัท (ครั้งละ)  | 25,000    | 25,000                         | 15,000  | 15,000  |
| 3. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบ            |           |                                |         |         |
| สำหรับการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (ครั้งละ) | 20,000    | 20,000                         | 15,000  | 15,000  |

จากนั้นประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับรองรายงานการประชุมดังกล่าวหรือไม่ ผลปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามดังนี้

ผู้ถือหุ้นท่านที่ 1 นายอนันต์ พันธิพัฒน์ไพบูลย์ จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

คำถามที่ 1 เกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทน ใช้เกณฑ์ใด

ประธานฯ ตอบว่า เกณฑ์มาตรฐานของบริษัทอสังหาริมทรัพย์หลายบริษัทเปรียบเทียบกับ ซึ่งบริษัทนั้นที่ใช้อันเดิมมาเป็นเวลา 10 ปี เพิ่งปรับมาเป็นอัตราใหม่ปี 2561

โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

|                             |             |       |                         |                   |
|-----------------------------|-------------|-------|-------------------------|-------------------|
| ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม | 37 ราย      |       | มีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น | 942,527,207 เสียง |
| เห็นด้วย                    | 942,527,207 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |
| ไม่เห็นด้วย                 | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| งดออกเสียง                  | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| รวมทั้งสิ้น                 | 942,527,207 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |

## วาระที่ 7 พิจารณานุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้สอบบัญชีประจำปี 2562

### ➤ วัตถุประสงค์และเหตุผล

โดยการพิจารณาและเสนอแนะของคณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอให้พิจารณาแต่งตั้ง

นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 6838 หรือ

นางสาว สุลลิต อาดสว่าง ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7517 หรือ

นาย พีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์ ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4752 หรือ

นางสาว ธัญพร ตั้งธโนปัจจัย ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9169 หรือ

นาย สุวัฒน์ มณีกนกสกุล ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8134

แห่ง บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2562 โดยมีค่าสอบบัญชี จำนวน 3,100,000 บาท

ซึ่ง บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด เป็นองค์กรที่น่าเชื่อถือ มีบุคลากรที่เพียงพอ มีความรู้ความสามารถ ให้ข้อชี้แนะ ช่วยพัฒนาการบริหารงานของบริษัทได้ดีเสมอมา ค่าตอบแทนที่เหมาะสม และไม่มีความสัมพันธ์และส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด มีความเป็นอิสระในการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

### ➤ การลงมติอนุมัติ

คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มีประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ประธานฯ ได้สอบถามในที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการซักถามเพิ่มเติมหรือคัดค้านการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีดังกล่าวหรือไม่ ผลปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือคัดค้าน ประธานฯ จึงขอให้ประชุมพิจารณาอนุมัติ

ที่ประชุมพิจารณาแล้วลงมติด้วยคะแนนเสียงดังนี้

|                             |             |       |                         |                   |
|-----------------------------|-------------|-------|-------------------------|-------------------|
| ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม | 33 ราย      |       | มีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น | 942,407,140 เสียง |
| เห็นด้วย                    | 942,407,140 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |
| ไม่เห็นด้วย                 | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| งดออกเสียง                  | -           | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | -                 |
| รวมทั้งสิ้น                 | 942,407,140 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ           | 100               |

ประธานฯ จึงสรุปว่าที่ประชุมมีมติดังนี้

**มติ** มีมติเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้อนุมัติแต่งตั้ง

นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 6838 หรือ

นางสาว สุลลิต อาดสว่าง ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7517 หรือ

นาย พีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์ ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4752 หรือ

นางสาว ธัญพร ตั้งธโนปัจจัย ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9169 หรือ

นาย สุวัฒน์ มณีกนกสกุล ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8134

แห่ง บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2562 โดยมีค่าสอบบัญชี จำนวน 3,100,000 บาท

## วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้สอบถามในที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการมีวาระพิเศษซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ ผลปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามดังนี้

ผู้ถือหุ้นท่านที่ 1 นายอนันต์ พันธุ์พิพัฒน์ไพบูลย์ จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

คำถามที่ 1 จากการประชุมวิสามัญครั้งก่อน บริษัทมีมาตรการการอย่างไรในการลดหนี้ เพื่อให้สัดส่วนกำไรที่สูงขึ้น (ดอกเบี้ยก่อนข้างสูง กว่ากำไรค่อนข้างมาก)

ประธานฯ ตอบว่า บริษัททำการลดสัดส่วนของสินทรัพย์ที่ถือครองเพื่อลดภาระหนี้สิน และหา partner 1,000-2,000 ล้านบาท จากโครงการศูนย์ฯ ทั้ง 2 ซัลดหนี้ 2,000 -3,000 ล้านบาท บันทึกรายได้และมีผลกำไรที่เพิ่มขึ้นจากการขาย asset ทำให้รายได้ เพิ่มกว่า ประมาณ 4,500 ล้านบาท D/E ratio ประมาณ 2:1 รอบก่อนขออนุมัติวงเงินกู้วงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท เพื่อให้ cover หนี้ที่ จะครบกำหนดทั้งหมดใน 2 ปีนี้

ไม่มีเรื่องอื่นใดเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลา 12.00 น.



(นายอานันท์ ปันรัตน์)

เลขานุการบริษัทฯ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี)

ประธานกรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ

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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการออกและซื้อขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ใถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิใถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 เพื่อเสริมสร้างโครงสร้างเงินทุนบริษัท ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้นรองรับภาวะเศรษฐกิจถดถอย ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทต้องชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ไม่สูง และมีเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีกว่าเงินกู้ที่บริษัทได้รับการเสนอจากสถาบันการเงิน

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

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

**1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

บริษัทฯ จะออกและเสนอขาย “หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ใถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิใถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด 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

ความสัมพันธ์และลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่เข้าทำรายการ

| บุคคลที่เกี่ยวข้อง      | ตำแหน่ง   | ความสัมพันธ์ / ตำแหน่ง                           | สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ <sup>1</sup> |
|-------------------------|---|--|---|
| นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี | ประธานกรรมการ กรรมการ<br>ผู้จัดการ วิชาการผู้ช่วย<br>กรรมการผู้จัดการอาวุโสสาย<br>บัญชีและการเงิน | กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่อันดับ 1<br>ของบริษัทฯ | ร้อยละ 32.74<br>(320,897,000 หุ้น)      |
| นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี | กรรมการ   | กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่อันดับ 3<br>ของบริษัทฯ | ร้อยละ 13.47<br>(132,031,096 หุ้น)      |

### 3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้                  | หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562  |
| ประเภทของหุ้นกู้                     | เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และเป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด โดยหุ้นกู้จะมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย  |
| อัตราดอกเบี้ย                        | <ol style="list-style-type: none"> <li>อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 - 5 เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี</li> <li>อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 - 25 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread<sup>1</sup> และ (ค) อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี</li> <li>อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 - 50 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread<sup>1</sup> และ (ค) อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี</li> <li>อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับผลรวมของ (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี (ข) Initial Credit Spread<sup>1</sup> และ (ค) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี</li> </ol> <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) โดยนายทะเบียนหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้จะเป็นผู้คำนวณการปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกูดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้</p> |
| จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขายทั้งหมด        | 300,000 หน่วย  |
| มูลค่าที่ตราไว้/ราคาเสนอขาย          | 1,000 บาท/หน่วย  |
| มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขายทั้งหมด | 300,000,000 บาท  |
| วันออกหุ้นกู้                        | 18 ธันวาคม 2562  |
| อายุหุ้นกู้                          | ไม่กำหนดระยะเวลา   |
| วันครบกำหนดไถ่ถอน                    | วันที่เริ่มกระบวนการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัทของผู้ออกหุ้นกู้ตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระคืนเงินต้นตามหุ้นกู้ทั้งหมดเพียงครั้งเดียวเมื่อมีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัท เว้นแต่ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อ 10 ของข้อกำหนดสิทธิ <sup>2</sup>   |
| การไถ่ถอนก่อนกำหนด <sup>2</sup>      | 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  |

#### 4. เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

เพื่อชำระคืนหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promisory Note) กับสถาบันการเงินซึ่งครบกำหนดชำระในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2562 ถึง 25 ธันวาคม 2562 จำนวนรวมทั้งสิ้น 240.00 ล้านบาท และที่เหลือ 60.00 ล้านบาท เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ ยังได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการดังกล่าวมากกว่า เมื่อเทียบกับการระดมทุนลักษณะอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นสถาบันการเงิน หรือบุคคลภายนอก เช่น ลดขั้นตอนการดำเนินการ ประหยัดค่าใช้จ่ายในการทำรายการ (เช่น ค่าธรรมเนียมหุ้นกู้ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย) อัตราดอกเบี้ย และผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายน้อยกว่าการระดมทุนในลักษณะอื่น รวมถึงบริษัทฯ สามารถนับเป็นส่วนหนึ่งของส่วนผู้ถือหุ้นในงบการเงินของบริษัทฯ

#### 5. มูลค่ารวมของรายการ ขนาดของรายการ และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ

| 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<br>อัตราดอกเบี้ยปีที่ 6 – 25 เท่ากับร้อยละ 6.20 ต่อปี<br>อัตราดอกเบี้ยปีที่ 26 – 50 เท่ากับร้อยละ 6.95 ต่อปี<br>อัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ปีที่ 51 เท่ากับร้อยละ 7.95 ต่อปี<br>(อ้างอิงตามสมมติฐานด้านล่าง) |  |                  |
| รวมมูลค่าคิดลด ดอกเบี้ยตลอดอายุหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่เสนอขาย | 141.63 ล้านบาท  | 141.63 ล้านบาท   | 283.25 ล้านบาท   |
| ขนาดรายการ (%) <sup>1</sup>  | 4.54  | 4.54   | 9.08             |

หมายเหตุ :

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

#### สมมติฐานเพื่อใช้คำนวณขนาดรายการ

เนื่องจากการจ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนจะจ่ายดอกเบี้ยแบบลอยตัวตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ดังนั้นเพื่อใช้คำนวณขนาดรายการของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดสมมติฐานต่างๆ ดังต่อไปนี้

- อัตราดอกเบี้ยคำนวณจากผลรวมมูลค่าคิดลด (Discount Factor) ของดอกเบี้ยจ่ายในแต่ละช่วงเวลาตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (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
- ใช้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.35 โดยกำหนดเป็นค่าคงที่เพื่อใช้คำนวณขนาดรายการ
- Initial Credit Spread หมายถึง ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.00 (หก) กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ที่ร้อยละ 1.39 (หนึ่งจุดสามเก้า) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.61 (สี่จุดหกหนึ่ง) ต่อปี (ตามข้อกำหนดสิทธิ)



- 4.) จำนวนดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่เสนอขายตั้งแต่ปีที่ 51 ถึงวันที่มีการชำระบัญชีเมื่อเลิกบริษัท = เงินต้น x อัตราดอกเบี้ย / อัตราดอกเบี้ย (คำนวณตามหลักระยะเวลาตลอดกาล : Perpetual)
- 5.) มูลค่าคิดลด (Discount Factor) คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยจ่ายในปีนั้นๆ และคิดลดตามจำนวนปีที่จ่ายดอกเบี้ย
- 6.) กรณีได้รับความช่วยเหลือทางการเงินให้ใช้มูลค่าดอกเบี้ยจ่ายรวมทั้งหมด รวมถึงผลประโยชน์อื่นใดที่ต้องจ่าย โดยการเข้าทำรายการครั้งนี้ไม่มีค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มเติม

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| เรื่อง                   | หลักเกณฑ์  | ขนาดรายการ  | การดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน   |
|--------------------------|--|---|--|
| เกณฑ์รายการเกี่ยวข้องกัน | มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)<br>= สินทรัพย์รวม - หนี้สินรวม -<br>สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์ภาษี<br>เงินได้รอตัดบัญชี - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่<br>ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) | รายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาด<br>รายการเท่ากับ 283.25 /<br>3,118.61 = <b>9.08%</b> ซึ่ง<br>มากกว่า 3.0% ของมูลค่า<br>สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ<br>ถือเป็นรายการขนาดใหญ่ | บริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อ<br>ตลาดหลักทรัพย์และขออนุมัติ<br>ผู้ถือหุ้นโดยแต่งตั้งที่ปรึกษา<br>การเงินอิสระเพื่อแสดง<br>ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น |
|                          | การคำนวณ <sup>1</sup><br>= 14,890.24 - 11,677.84 - 15.38 -<br>78.41 - 0.00 ล้านบาท<br>= 3,118.61 ล้านบาท   | การคำนวณ<br>= 3,118.61 ล้านบาท x 3.0%<br>= 93.56 ล้านบาท<br><br>หมายเหตุ : 20 ล้านบาท หรือ<br>3.0% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มี<br>ตัวตนสุทธิ (ใช้ค่าที่สูงกว่า)           |  |

หมายเหตุ : 1/ คำนวณจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

- ข้อมูลทางการเงิน (จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562)

| รายละเอียด                                   | (หน่วย : ล้านบาท) |
|--|-------------------|
| สินทรัพย์รวม                                 | 14,890.24         |
| หนี้สินรวม                                   | 11,677.84         |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน <sup>1</sup>             | 15.38             |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี               | 78.41             |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) | 0.00              |
| <b>สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)</b>        | <b>3,118.61</b>   |

หมายเหตุ : 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น โดยยกเว้นไม่  
นับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เช่น สัมปทาน ประทานบัตร เป็นต้น

ดังนั้น เมื่อคำนวณขนาดรายการจากการรับความช่วยเหลือทางการเงินซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันจะมีขนาดรวมเท่ากับร้อยละ 9.08 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้วสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (NTA เท่ากับ 3,118.61 ล้านบาท) ซึ่งเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าสูงกว่า 20 ล้านบาทและมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

6. แหล่งที่มาของเงินทุน  
-ไม่มี-



**7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ**

- อัตราดอกเบี้ย และผลประโยชน์ที่บริษัทต้องชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ไม่สูง และและมีเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีกว่าเงินกู้ที่บริษัทฯ ได้รับการเสนอจากสถาบันการเงิน หรือบุคคลภายนอก เช่น
  - 1) มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกุ่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด โดยหุ้นกุ่มีมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย
  - 2) สามารถชำระคืนเงินต้นตามหุ้นกู้ทั้งหมดเพียงครั้งเดียว เมื่อมีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัท เว้นแต่ผู้ออกหุ้นกุ่มีจะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10 ของข้อกำหนดสิทธิ
  - 3) สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ในวันครบกำหนด 5 (ห้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2567 หรือในวันใด ๆ หรือในกำหนดชำระดอกเบี้ยแต่ละครั้ง ภายหลังจากวันแรกที่สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้
- ลดขั้นตอนการดำเนินการ และประหยัดค่าใช้จ่ายในการทำรายการ (เช่น ค่าธรรมเนียมหุ้นกู้ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย)
- การออกหุ้นกุ่มีที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่มีการเสนอขายและได้รับชำระค่าหุ้นกุ่มีก่อน 31 ธันวาคม 2562 จะสามารถนับเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินของบริษัทฯ ได้อีก 3 ปี นับจากวันที่ 1 ม.ค.2563 บริษัทจึงออกหุ้นกุ่มีดังกล่าวในวันที่ 18 ธ.ค. 2562 เพื่อเสริมสร้างส่วนทุน และรองรับภาวะธุรกิจจอสังหาริมทรัพย์ที่ถดถอย
- บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการระดมทุนครั้งนี้เป็นไปตามเป้าหมาย

**8. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

เนื่องจากการเข้าทำรายการนี้เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมิได้ดำเนินการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว 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) | คุณวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี<br>คุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี | ประธานกรรมการ<br>กรรมการ | กรรมการกรรมการ |

ดังนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียดังกล่าว ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมนี้เพื่อขอสัตยาบันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้

**10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2562 ซึ่งไม่รวมกรรมการที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันได้พิจารณาถึงเหตุผลและความจำเป็นแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวนี้เป็นรายการที่สมเหตุสมผล และจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อให้ทันกับแผนการชำระคืนหนี้ตัวสัญญาใช้เงินของบริษัทฯ และลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนลง ทำให้บริษัทฯ สามารถกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้เพิ่มเติมได้ในอนาคต และช่วยเสริมสร้างโครงสร้างเงินทุนบริษัทให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้นรองรับภาวะเศรษฐกิจถดถอย ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทต้องชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้เท่ากับร้อยละ

6.00 ต่อปี ซึ่งเมื่อเทียบกับดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ที่บริษัทฯ เคยออกและเสนอขายอยู่ในช่วงร้อยละ 5.25 – 6.75 ต่อปี และเทียบกับอัตราดอกเบี้ยวงเงินประเภทวงเงินเบิกเกินบัญชีของบริษัทฯ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ MOR หรือประมาณร้อยละ 7.18 ทั้งนี้การเข้าทำรายการดังกล่าวมีเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีกว่าเงินกู้ที่บริษัทฯ ได้รับการเสนอจากสถาบันการเงินเนื่องจากไม่ต้องใช้หลักทรัพย์ในการค้ำประกันเงินกู้

**11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 10**

คณะกรรมการบริษัททุกท่านมีความเห็นสอดคล้องกับมติคณะกรรมการบริษัทข้างต้น และไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติคณะกรรมการดังกล่าว

ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายดอกเบี้ยให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และอัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้นภายหลังจากปีที่ 6 ของการออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นโดยการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาสต่อนี้ไปและให้มีวาระเกี่ยวกับการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยที่จ่ายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทจ่ายสถาบันการเงินหรือเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่งเงินทุนอื่นๆ หรือพิจารณาใช้สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่ออกและเสนอขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ หากมีข้อเสนอกับสถาบันการเงินที่ดีกว่า

### ข้อมูลของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

#### ประวัติความเป็นมาที่สำคัญ

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2543 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท โดยบริษัทเริ่มประกอบธุรกิจจากการรับจ้างสร้างบ้าน ในปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินพร้อมรับจ้างปลูกบ้านสร้างบ้านเดี่ยวเพื่อขาย โครงการทาวน์เฮ้าส์ตกแต่งพร้อมอยู่ และโครงการคอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ โดยมีนายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี ,นางพัชรี พรเจริญชัยศิลป์ และนายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในปีต่างๆดังนี้

- ในปี 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วัน อีพ จำกัด) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอารีญาและลูกค้าภายนอก
- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน อีพ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99
- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย
  - บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
  - บริษัท คูลสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2552 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง 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 อารีญา คอนวิเนี่ยน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก
- ในปี 2560 บริษัท อารีญา คอนวิเนี่ยน สโตร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท อารีญา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว และเปลี่ยนลักษณะธุรกิจเป็นร้านอาหาร จากเดิมที่ประกอบธุรกิจค้าปลีก
- ปี 2561 บริษัท อารีญา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้หุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 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 ชั้นใหม่ โดยทาวน์เฮ้าส์ 2

ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดลี ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อารียา โคโม่ และในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกค์

ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมูนิตีมอลล์ แถวสุขุมวิท 77 ชื่อว่า พิคคาเดลี แบนด์ค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่ง ชื่อ โลฟิสสไตล์คลับ (Life Style Club) อยู่ย่านเกษตร-นวมินทร์

### สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในรอบ 3 ปี

ในวันที่ 20 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 31 มกราคม 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 654.5 ล้านบาท (จำนวน 654,500 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563

ในวันที่ 5 เมษายน 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้มีประกันชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563

ในวันที่ 31 ตุลาคม 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 842.3 ล้านบาท (จำนวน 842,300 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดทยอยคืนเงินต้น ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 4 ชุด ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 และชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้หุ้นหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561

ในวันที่ 18 ตุลาคม 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 250 ล้านบาท (จำนวน 250,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 166.6 ล้านบาท (จำนวน 166,600 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565

ในวันที่ 19 มีนาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 1 เมษายน 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท (จำนวน 2,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 300 ล้านบาท (จำนวน 300,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และมีสิทธิเลือกชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ

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

| ลำดับ | โครงการ                                 | ที่ตั้ง              | ประเภทสินค้า       |
|-------|---|----------------------|--------------------|
| 1     | อารียา สวนา 3                           | เกษตร - นวมินทร์     | บ้านเดี่ยว         |
| 2     | อารียา เมทโทร เกษตร                     | เกษตร - นวมินทร์     | บ้านเดี่ยว         |
| 3     | อารียา โคโม่ บางนา                      | บางนา                | บ้านเดี่ยว         |
| 4     | เดอะ วิลเลจ แจ็งวัฒนะ-ติวานนท์          | แจ็งวัฒนะ - ติวานนท์ | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด |
| 5     | เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ | ไทรน้อย              | บ้านเดี่ยว         |

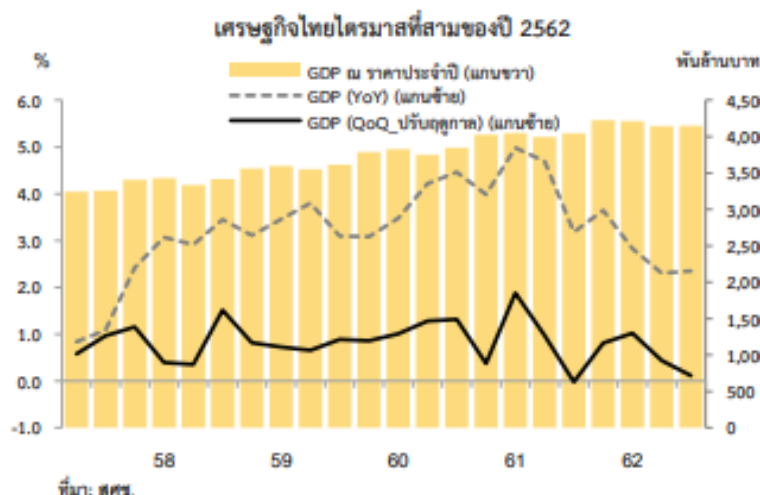
| ลำดับ | โครงการ   | ที่ตั้ง                | ประเภทสินค้า |
|-------|---|------------------------|--------------|
| 6     | อารีญา โคโม่ วงแหวน - รามอินทรา                 | หทัยราษฎร์             | บ้านเดี่ยว   |
| 7     | อารีญา โคโม่ ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ             | ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ | บ้านเดี่ยว   |
| 8     | อารีญา โคโม่ วงแหวน - ราชพฤกษ์                  | บางบัวทอง              | บ้านเดี่ยว   |
| 9     | ดี เควา เรสซิเดนซ์                              | สุขุมวิท 77            | บ้านเดี่ยว   |
| 10    | อารีญา บุษบา ลาดพร้าว-เสรีไทย                   | เสรีไทย                | บ้านเดี่ยว   |
| 11    | อารีญา โคโม่ ฟรีโม่ บางนา-วงแหวนฯ               | บางนา                  | บ้านเดี่ยว   |
| 12    | อารีญา แอทโฮม                                   | เกษตร - นวมินทร์       | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 13    | เดอะ คัลเลอร์ แจ็งวัฒนะ-ติวานนท์                | แจ็งวัฒนะ - ติวานนท์   | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 14    | เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม บางนา                   | บางนา                  | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 15    | เดอะ คัลเลอร์ส บางนา ก.ม.10                     | บางนา                  | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 16    | เดอะ วิลเลจ บางนา                               | บางนา                  | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 17    | เดอะวิลเลจ กาญจนานิกะ - ราชพฤกษ์                | ไทรน้อย                | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 18    | เดอะคัลเลอร์ส ฟรีเมียม กาญจนานิกะ - ราชพฤกษ์    | ไทรน้อย                | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 19    | เดอะคัลเลอร์ส กาญจนานิกะ - ราชพฤกษ์             | ไทรน้อย                | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 20    | เดอะคัลเลอร์ส ฟรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ          | บางนา                  | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 21    | เดอะคัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ                   | บางนา                  | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 22    | เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ                      | บางนา                  | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 23    | เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์       | บางบัวทอง              | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 24    | เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์                | บางบัวทอง              | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 25    | เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม กาญจนานิกะ - ราชพฤกษ์ 2 | ไทรน้อย                | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 26    | เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2                    | บางนา                  | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 27    | เดอะคัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4                   | รังสิต                 | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 28    | เดอะวิลเลจ กาญจนานิกะ - ราชพฤกษ์ 2              | ไทรน้อย                | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 29    | เดอะเพลส กาญจนานิกะ - ราชพฤกษ์ 2                | ไทรน้อย                | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 30    | เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม กาญจนานิกะ - 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    | อารีญา บริกค์ บางนา - วงแหวนฯ                   | รังสิต                 | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 40    | อารีญา บริกค์ รังสิต - คลอง 4                   | รังสิต                 | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 41    | อารีญา บริกค์ รังสิต-วงแหวนฯ                    | รังสิต                 | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 42    | อารีญา บริกค์ รังสิต-วงแหวนฯ 2                  | รังสิต                 | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 43    | อารีญา แมนดารีน่า เอกมัย - รามอินทรา            | เกษตร - นวมินทร์       | ทาวน์เฮ้าส์  |
| 44    | เดอะ พาร์ที 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 |

| ลำดับ | โครงการ                        | ที่ตั้ง          | ประเภทสินค้า     |
|-------|--------------------------------|------------------|------------------|
| 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 รัตนาธิเบศร์        | รัตนาธิเบศร์     | คอนโดมิเนียม     |
| 54    | เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซง        | สุขุมวิท         | คอนโดมิเนียม     |
| 55    | เอ สเปซ เมกา                   | บางนา            | คอนโดมิเนียม     |
| 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 ในขณะที่ ปริมาณการส่งออกสินค้าลดลง ด้านการผลิต การผลิตสาขาเกษตรกรรมกลับมาขยายตัว การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวเร่งขึ้น 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



#### เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2562

- 1) การบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวในเกณฑ์ดีร้อยละ 4.2 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และอัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำและการดำเนินมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ การขยายตัวของการใช้จ่าย ภาคครัวเรือนในไตรมาสนี้ สอดคล้องกับการขยายตัวต่อเนื่องของเครื่องใช้ด้านการใช้จ่ายสำคัญ ๆ โดยเฉพาะดัชนีปริมาณการใช้ไฟฟ้าภาคครัวเรือน ดัชนีปริมาณการจำหน่ายน้ำมัน



เบนซิน แก๊สโซฮอล์ และน้ำมันดีเซล และดัชนีปริมาณการนำเข้าสินค้าหมวดสิ่งทอเครื่องนุ่งห่ม ซึ่งขยายตัวร้อยละ 8.3 ร้อยละ 4.7 และร้อยละ 5.0 ตามลำดับ ในขณะที่ยอดขายรถยนต์นั่งส่วนบุคคลปรับตัวลดลงร้อยละ 6.5 ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ที่ระดับ 60.8 เทียบกับระดับ 64.8 ในไตรมาสก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.8 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 1.1 ในไตรมาสก่อนหน้า อัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายรวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 21.0 (สูงกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 20.5 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน) รวม 9 เดือนแรกของปี 2562 การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.5 และการใช้จ่ายของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 2.1

- 2) การลงทุนรวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 1.9 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 2.4 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 2.1 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรที่ขยายตัวร้อยละ 3.1 ในขณะที่การลงทุนในสิ่งก่อสร้างทรงตัว ส่วนการลงทุนภาครัฐเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 เติบโตจากการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 5.6 และการลงทุนของรัฐวิสาหกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 21.6 เทียบกับอัตราการเบิกจ่ายร้อยละ 16.8 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 19.9 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน รวม 9 เดือนแรกของปี 2562 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.6 โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 1.7 และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.0
- 3) การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 63,295 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ ทรงตัว เทียบกับการลดลงร้อยละ 4.2 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยปริมาณการส่งออกลดลงร้อยละ 0.4 ในขณะที่ราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 กลุ่มสินค้าส่งออกที่มีมูลค่าขยายตัวเช่น น้ำตาล (ร้อยละ 5.1) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์ (ร้อยละ 0.3) รถกระบะและรถบรรทุก (ร้อยละ 0.5) รถจักรยานยนต์ (ร้อยละ 19.5) เครื่องปรับอากาศ (ร้อยละ 4.0) และผลไม้ (ร้อยละ 41.4) เป็นต้น กลุ่มสินค้าส่งออกที่มีมูลค่าลดลง เช่น ข้าว (ลดลงร้อยละ 35.1) มันสำปะหลัง (ลดลงร้อยละ 27.3) ยางพารา (ลดลงร้อยละ 3.9) แผงวงจรรวมและชิ้นส่วน (ลดลงร้อยละ 8.4) เครื่องจักรและอุปกรณ์ (ลดลงร้อยละ 7.2) ผลิตภัณฑ์ยาง (ลดลงร้อยละ 14.2) รถยนต์นั่ง (ลดลงร้อยละ 4.4) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ (ลดลงร้อยละ 10.6) ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม (ลดลงร้อยละ 29.3) และเคมีภัณฑ์ (ลดลงร้อยละ 18.8) เป็นต้น การส่งออกสินค้าไปยังตลาดสหรัฐฯ จีน ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย และตะวันออกกลาง (15) ขยายตัว ขณะที่การส่งออกไปยังอาเซียน (9) และสหภาพยุโรป (15) ปรับตัวลดลง เมื่อหักการส่งออกทองคำที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกลดลงร้อยละ 4.8 เมื่อคิดในรูปของเงินบาท มูลค่าการส่งออก สินค้าลดลงร้อยละ 6.9 รวม 9 เดือนแรกของปี 2562 การส่งออกสินค้ามีมูลค่า 183,700 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ ลดลงร้อยละ 2.7 โดยปริมาณการส่งออกลดลงร้อยละ 3.0 ในขณะที่ราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อคิดในรูปของเงินบาท การส่งออกมีมูลค่า 5,748 พันล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.3
- 4) ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หดตัวจากระยะเดียวกันปีก่อน ด้านอุปสงค์หดตัวจากลูกค้าไทย และต่างประเทศ โดยเฉพาะตลาดอาคารชุด ตามกำลังซื้อที่ชะลอตัวลง และค่าเงินบาทที่แข็งค่า นอกจากนี้ผลของมาตรการ LTV และการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินที่เข้มงวดต่อเนื่องยังคงส่งผลกระทบต่อความมั่นใจของผู้บริโภค โดยในไตรมาสที่ผ่านมา เริ่มเห็นอัตราการยกเลิกการจองและอัตราการปฏิเสธการให้สินเชื่อเพิ่มสูงขึ้นด้วย ด้านอุปทานก็หดตัวเช่นกัน โดยผู้ประกอบการหลายรายชะลอการลงทุนออกไป สะท้อนจากการเปิดตัวโครงการใหม่ และขายผนังคอนกรีตสำเร็จรูป (Prefab) ที่ลดลง ในด้านการก่อสร้างโครงการภาครัฐมีความล่าช้าเนื่องจากปัญหางบประมาณและการเวนคืนที่ดินที่ล่าช้ากว่ากำหนด
- 5) สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง ขยายตัวร้อยละ 1.5 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 1.3 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรร้อยละ 1.1 โดยผลผลิตเกษตรสำคัญที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ยางพารา (ร้อยละ 5.9) มันสำปะหลัง (ร้อยละ 6.9) และ ปาล์มน้ำมัน (ร้อยละ 10.8) เป็นต้น ส่วนผลผลิตพืชเกษตรสำคัญที่ลดลง เช่น ข้าวเปลือก (ลดลงร้อยละ 6.3) และข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ (ลดลงร้อยละ 5.2) เป็นต้น ด้านหมวดประมงขยายตัวร้อยละ 5.1 ในขณะที่หมวดปศุสัตว์ลดลงร้อยละ 1.0 ส่วนดัชนีราคาสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เติบโตจากการ

การขยายตัวร้อยละ 2.1 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นการเพิ่มขึ้นเป็นไตรมาสที่สองติดต่อกัน โดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของ ราคา ข้าวเปลือก (ร้อยละ 9.9) ราคาสุกร (ร้อยละ 15.9) และราคากลุ่มไม้ผล (ร้อยละ 5.7) เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ดัชนีราคาสินค้าเกษตรสำคัญบาง รายการปรับตัวลดลง เช่น ราคามันสำปะหลัง (ลดลงร้อยละ 31.1) และราคาปาล์มน้ำมัน (ลดลงร้อยละ 22.2) เป็นต้น การเพิ่มขึ้นของทั้งดัชนี ผลผลิตสินค้าเกษตรและดัชนีราคาสินค้าเกษตร ส่งผลให้ดัชนีรายได้เกษตรกรโดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5

รวม 9 เดือนแรกของปี 2562 การผลิตสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 โดยดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรลดลงร้อยละ 0.1 ส่วนดัชนีราคาสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 และดัชนีรายได้เกษตรกรโดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0

- 6) สาขาการผลิตอุตสาหกรรม ปรับตัวลดลงร้อยละ 1.5 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการลดลงของการส่งออก ที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและมาตรการกีดกันทางการค้า โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วง ร้อยละ 30 – 60 และดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมการผลิตเพื่อการส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) ลดลงร้อยละ 5.9 และดัชนีผลผลิต อุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศ (สัดส่วนส่งออกน้อยกว่าร้อยละ 30) ลดลงร้อยละ 2.3 อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 65.0 ลดลงจากร้อยละ 65.6 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 68.7 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญๆ ที่ลดลง เช่น การผลิตยานยนต์ (ลดลงร้อยละ 6.3) การผลิตผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม (ลดลงร้อยละ 7.4) และการผลิตผลิตภัณฑ์ยางอื่น ๆ (ลดลงร้อยละ 18.2) เป็นต้น ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญๆ ที่เพิ่มขึ้น เช่น การถลุง การกลั่น และการผสมสุรา (ร้อยละ 36.1) การผลิตพลาสติกและยาง (ร้อยละ 3.8) และการผลิตสัตว์น้ำและผลิตภัณฑ์สัตว์น้ำสด แช่เย็นหรือแช่แข็ง (ร้อยละ 10.3) เป็นต้น

รวม 9 เดือนแรกของปี 2562 การผลิตสาขาการผลิตอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 0.3 โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 2.6 อัตราการใช้กำลัง การผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 67.3

- 7) สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร ขยายตัวร้อยละ 6.6 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวในเกณฑ์สูง ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยในไตรมาสนี้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 9.7 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 ปรับตัวดีขึ้นจากการ ขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสก่อนหน้า เมื่อรวมกับการลดลงของนักท่องเที่ยวชาวไทย ส่งผลให้ในไตรมาสนี้มีรายรับรวมจากการท่องเที่ยว 738.5 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ประกอบด้วย (1) รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 476.7 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8โดยรายรับจากนักท่องเที่ยวจากประเทศสำคัญที่ยังขยายตัวสูง ประกอบด้วย จีน อินเดีย ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และได้หวัน เป็นต้น และ (2) รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 261.8 พันล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.0 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 64.1 ลดลงจากร้อยละ 69.8 ในไตรมาสก่อนหน้า และลดลงจากร้อยละ 65.4 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

รวม 9 เดือนแรกของปี 2562 การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศอยู่ที่ 1,429.3 พันล้านบาท และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.2

- 8) สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของ บริการขนส่งผู้โดยสาร เป็นสำคัญ โดยบริการขนส่งทางบกและท่าอากาศยานขยายตัวร้อยละ 4.2 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.8 ในไตรมาสก่อนหน้า และบริการขนส่งทางอากาศขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่บริการขนส่งทางน้ำลดลง ร้อยละ 3.0 ส่วนบริการสนับสนุนการขนส่งและบริการไปรษณีย์ขยายตัวต่อเนื่องร้อยละ 3.9 และร้อยละ 1.6 ตามลำดับ

รวม 9 เดือนแรกของปี 2562 การผลิตสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 โดยบริการขนส่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 บริการสนับสนุนการขนส่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 และบริการไปรษณีย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7



### แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2562 - 2563

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2562 - 2563 สศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2562 จะขยายตัวร้อยละ 2.6 โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะลดลงร้อยละ 2.0 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.3 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.8 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.2 ของ GDP แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563 คาดว่า จะขยายตัวร้อยละ 2.7 - 3.7 โดยมีแรงสนับสนุนสำคัญ ประกอบด้วย (1) แนวโน้มการขยายตัวในเกณฑ์ที่น่าพอใจของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือน การลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐ (2) การปรับตัวดีขึ้นของการส่งออกภายใต้แนวโน้มการปรับตัวดีขึ้น ของเศรษฐกิจโลก และการปรับตัวของภาคการส่งออกต่อมาตรการกีดกันทางการค้า (3) การดำเนินมาตรการขับเคลื่อน เศรษฐกิจของภาครัฐ และ (4) การปรับตัวดีขึ้นของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 2.3 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.7 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 - 1.5 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.6 ของ GDP

(ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

(ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

### รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 10 มกราคม 2563

| รายชื่อกรรมการ |                              | ตำแหน่ง                              |
|----------------|------------------------------|--------------------------------------|
| 1.             | นายวิศิษฎ์ เลานพูนวังสี      | ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ    |
| 2.             | นายวิวัฒน์ เลานพูนวังสี      | กรรมการ                              |
| 3.             | นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์    | กรรมการ                              |
| 4.             | นายทั้น เทียนสุวรรณ          | กรรมการ                              |
| 5.             | นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | กรรมการ                              |
| 6.             | นายวันชัย ตันติกุล           | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 7.             | นายปรีชา บุญยภิกดา           | 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.  | กลุ่มตระกูลเลานพูนวังสี                           | 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 ลูติพร อัครวิทวัสวงศ์                      | 48,848,400  | 5.0    |
| 6.  | นางพัชรนันท์ ภิญญชัยอนันต์                        | 46,352,000  | 4.7    |
| 7.  | นายสุกร นิตธิปัญญาวุฒิ                            | 27,450,000  | 2.8    |
| 8.  | นายอำนาจ จันทร์ทนุพงศ์                            | 21,179,000  | 2.2    |
| 9.  | นายวีรศักดิ์ คุณผลิน                              | 20,000,000  | 2.0    |
| 10. | นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์                         | 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       |
| <b>รายการในงบแสดงฐานะการเงิน</b>       |                                       |              |                                    |              |                 |              |
| <b>สินทรัพย์</b>                       |                                       |              |                                    |              |                 |              |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>              |                                       |              |                                    |              |                 |              |
| 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          |
| โครงการรอส่งหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 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          |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>           | <b>12,421.7</b>                       | <b>83.5</b>  | <b>12,100.1</b>                    | <b>84.6</b>  | <b>11,484.8</b> | <b>85.0</b>  |
| 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          |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>        | <b>2,468.5</b>                        | <b>16.5</b>  | <b>2,197.2</b>                     | <b>15.4</b>  | <b>2,025.0</b>  | <b>15.0</b>  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                    | <b>14,890.2</b>                       | <b>100.0</b> | <b>14,297.3</b>                    | <b>100.0</b> | <b>13,509.8</b> | <b>100.0</b> |

| (หน่วย : ล้านบาท)                  | งวด 9 เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน |             | งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม |             |                |             |
|------------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------------------------------|-------------|----------------|-------------|
|                                    | 2562                                  | ร้อยละ      | 2561                               | ร้อยละ      | 2560           | ร้อยละ      |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b> |                                       |             |                                    |             |                |             |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>            |                                       |             |                                    |             |                |             |
| 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         |
| ค้างวัดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้      | 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         |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>         | <b>5,776.2</b>                        | <b>38.8</b> | <b>5,482.7</b>                     | <b>38.4</b> | <b>2,919.4</b> | <b>21.6</b> |

| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>            |                 |              |                 |              |                 |              |
|---------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| 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          |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>         | <b>5,901.6</b>  | <b>39.6</b>  | <b>5,482.5</b>  | <b>38.3</b>  | <b>7,249.9</b>  | <b>53.7</b>  |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                     | <b>11,677.8</b> | <b>78.4</b>  | <b>10,965.2</b> | <b>76.7</b>  | <b>10,169.3</b> | <b>75.3</b>  |
| <b>ทุนเรือนหุ้น</b>                   |                 |              |                 |              |                 |              |
| 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         |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>           | <b>3,212.4</b>  | <b>21.6</b>  | <b>3,332.1</b>  | <b>23.3</b>  | <b>3,340.5</b>  | <b>24.7</b>  |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b> | <b>14,890.2</b> | <b>100.0</b> | <b>14,297.3</b> | <b>100.0</b> | <b>13,509.8</b> | <b>100.0</b> |

| (หน่วย : ล้านบาท)                                   | งวด 9 เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน |              |                |              | งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม |              |                |              |
|---|---------------------------------------|--------------|----------------|--------------|------------------------------------|--------------|----------------|--------------|
|   | 2562                                  | ร้อยละ       | 2561           | ร้อยละ       | 2561                               | ร้อยละ       | 2560           | ร้อยละ       |
| <b>รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>                |                                       |              |                |              |                                    |              |                |              |
| <b>รายได้</b>                                       |                                       |              |                |              |                                    |              |                |              |
| 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          |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม              |                                       |              |                |              |                                    |              |                |              |
| ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                     | 27.0                                  | 1.1          | -              | -            | -                                  | -            | -              | -            |
| รายได้อื่น  | 67.2                                  | 2.7          | 81.1           | 2.6          | 102.8                              | 2.5          | 87.5           | 1.8          |
| <b>รวมรายได้</b>                                    | <b>2,467.9</b>                        | <b>100.0</b> | <b>3,100.3</b> | <b>100.0</b> | <b>4,038.9</b>                     | <b>100.0</b> | <b>5,057.1</b> | <b>100.0</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                   |                                       |              |                |              |                                    |              |                |              |
| 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         |
| ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม            |                                       |              |                |              |                                    |              |                |              |
| ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                     | -                                     | -            | -              | -            | 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          |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                | <b>2,615.2</b>                        | <b>106.0</b> | <b>2,974.9</b> | <b>95.9</b>  | <b>3,972.7</b>                     | <b>98.4</b>  | <b>4,914.5</b> | <b>97.2</b>  |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงาน</b> |                                       |              |                |              |                                    |              |                |              |
| ต่อเนื่อง   | (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)        |
| <b>กำไรสำหรับปี</b>                                 | <b>(120.3)</b>                        | <b>(4.9)</b> | <b>86.8</b>    | <b>2.8</b>   | <b>30.8</b>                        | <b>0.8</b>   | <b>97.7</b>    | <b>1.9</b>   |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สุทธิจากภาษี      | 0.7                                   | 0.1          | -              | -            | -                                  | -            | (22.7)         | (0.5)        |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>               | <b>(119.6)</b>                        | <b>(4.8)</b> | <b>86.8</b>    | <b>2.8</b>   | <b>30.8</b>                        | <b>0.8</b>   | <b>75.0</b>    | <b>1.4</b>   |
| <b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>                       |                                       |              |                |              |                                    |              |                |              |
| 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       |
| <b>รายการในงบกระแสเงินสด</b>                   |                                       |              |              |              |                                    |              |                |              |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>          |                                       |              |              |              |                                    |              |                |              |
| 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          |
| ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ                        | 0.3                                   | 0.0          | (0.3)        | (0.2)        | (0.1)                              | (0.1)        | 2.3            | 0.2          |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าบริการ                      | -                                     | -            | (9.8)        | (8.5)        | (12.5)                             | (4.6)        | (6.2)          | (0.6)        |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา                 |                                       |              |              |              |                                    |              |                |              |
| กลับรายการประมาณหนี้สินคดีฟ้องร้อง             | -                                     | -            | -            | -            | -                                  | -            | (11.5)         | (1.1)        |
| ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเครื่องใช้สำนักงาน  | (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      |                                       |              |              |              |                                    |              |                |              |
| ซ่อมแซมโครงการ                                 | 6.5                                   | 1.5          | 4.3          | 3.6          | 6.8                                | 2.5          | 22.6           | 2.1          |
| ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่า       |                                       |              |              |              |                                    |              |                |              |
| ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน        | (27.0)                                | (6.1)        | -            | -            | 2.3                                | 0.9          | 32.5           | 3.0          |
| 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         |
| <b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน</b> | <b>141.7</b>                          | <b>32.0</b>  | <b>337.6</b> | <b>291.2</b> | <b>364.0</b>                       | <b>133.5</b> | <b>524.1</b>   | <b>48.3</b>  |
| <b>สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>            |                                       |              |              |              |                                    |              |                |              |
| 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)        |
| ค้างงวดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้                  | 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)        |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)</b>           |                                       |              |              |              |                                    |              |                |              |
| <b>กิจกรรมดำเนินงาน</b>                        | <b>443.3</b>                          | <b>100.0</b> | <b>115.9</b> | <b>100.0</b> | <b>272.6</b>                       | <b>100.0</b> | <b>1,084.3</b> | <b>100.0</b> |

| (หน่วย : ล้านบาท)                                   | งวด 9 เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน |              |                |              | งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม |              |                |              |
|---|---------------------------------------|--------------|----------------|--------------|------------------------------------|--------------|----------------|--------------|
|   | 2562                                  | ร้อยละ       | 2561           | ร้อยละ       | 2561                               | ร้อยละ       | 2560           | ร้อยละ       |
| <b>รายการในงบกระแสเงินสด</b>                        |                                       |              |                |              |                                    |              |                |              |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                   |                                       |              |                |              |                                    |              |                |              |
| 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         |
| <b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>               | <b>(224.5)</b>                        | <b>100.0</b> | <b>(63.8)</b>  | <b>100.0</b> | <b>(119.3)</b>                     | <b>100.0</b> | <b>(157.8)</b> | <b>100.0</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>               |                                       |              |                |              |                                    |              |                |              |
| 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          |
| ชำระหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน                         | (68.9)                                | 27.8         | (13.6)         | 6.2          | (18.5)                             | 5.2          | (29.6)         | 3.1          |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)</b>                |                                       |              |                |              |                                    |              |                |              |
| <b>กิจกรรมจัดหาเงิน</b>                             | <b>(248.2)</b>                        | <b>100.0</b> | <b>(218.5)</b> | <b>100.0</b> | <b>(359.1)</b>                     | <b>100.0</b> | <b>(956.3)</b> | <b>100.0</b> |
| 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          |              |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุด</b>  | <b>56.5</b>                           |              | <b>125.3</b>   |              | <b>85.9</b>                        |              | <b>291.7</b>   |              |

## วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

### งบแสดงฐานะการเงิน

#### 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 โดยหลักมาจากเงินกู้ระยะยาว จากบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น 355 ล้านบาท เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 228 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพิ่มเติมในระหว่างปี รวมถึงค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น 359 ล้านบาท ในขณะที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง 264 ล้านบาท และหุ้นกู้ลดลง 28 ล้านบาท จากการชำระคืนหุ้นกู้รุ่นที่สามารถทยอยชำระคืนเงินต้นได้ และค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอดตัดจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 796 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินกู้ระยะยาว จากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 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

## งบกำไรขาดทุน

### 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            |
| <b>ยอดรวม</b>                | <b>718</b>                     | <b>2,374</b> | <b>1,031</b> | <b>3,019</b> | <b>1,317</b> | <b>3,936</b> | <b>1,827</b> | <b>4,958</b> |
| % 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 รัตนวิเศษ ที่มียอดรับรู้รายได้ในงวดเก้าเดือนปี 2562 ที่ 145 ล้านบาท, 115 ล้านบาท และ 41 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ

จำนวน 5 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอยู่จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเฉลิมนิจ อาร์ท เดอ เมซง ของ 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 รัตนวิเบศร์ 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 ยังคงมาจากโครงการอารีญา โคโม่ วงแหวน-รามอินทรา ที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน และโครงการบ้านเดี่ยว โครงการอื่นๆ เช่น โครงการเดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนานิกะ - ราชพฤกษ์ โครงการ อารีญา โคโม่ วงแหวน - ราชพฤกษ์ และโครงการอารีญา โคโม่ ฟรีโม่ บางนา-วงแหวนฯ ที่เปิดทดแทนโครงการเดิมในช่วงปลายปี 2561

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวจำนวน 416 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2560 ที่มีจำนวน 718 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ในช่วงปลายปี 2561 จึงทำให้ยังไม่มียอดโอนมาจากโครงการใหม่ โดยยอดที่เข้ามา ยังคงเป็นของโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปีก่อน เช่น อารีญา โคโม่ วงแหวน-ราชพฤกษ์, เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนานิกะ-ราชพฤกษ์, เดอะคัลเลอร์ส ดอนเมือง สรวงประภา เฟส 2 และอารีญา 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 และการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในโซนกาญจนานิกะ ราชพฤกษ์ ทำให้รายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน แต่อย่างไรก็ตามรายได้หลักของกลุ่มทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝดยังคงมาจากโครงการโซนบางนา โดยโครงการเดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2 โอนปิดโครงการในปี 2562 นี้ ส่วนโครงการเดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 3 ยังคงมีรายได้เข้ามาอย่างต่อเนื่อง และบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2562 ได้แก่โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3 และ โครงการเดอะคัลเลอร์ส 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

### **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2562 มีจำนวน 1,501 ล้านบาท ลดลงจากงวดเก้าเดือนของปี 2561 ที่มีจำนวน 1,895 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 394 ล้านบาท หรือร้อยละ 21 โดยเป็นการลดลงในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์จำนวน 193 ล้านบาท และการลดลงของต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมจำนวน 223 ล้าน แต่ในขณะเดียวกันมีต้นทุนขายของที่ดินเพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายที่ลดลงนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และถึงแม้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง แต่ด้วยการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลอัตรากำไรขั้นต้นของงวดเก้าเดือนปี 2562 ยังคงใกล้เคียงกับงวดเก้าเดือนปี 2561 โดยอยู่ที่ร้อยละ 37



ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2561 มีจำนวน 2,475 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 3,302 ล้านบาทโดยลดลงจำนวน 827 ล้านบาท หรือร้อยละ 25 โดยเป็นการลดลงในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 388 ล้านบาท และการลดลงของต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมจำนวน 439 บาท ซึ่งต้นทุนขายที่ลดลงนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในปีนี้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2561 และ 2560 เท่ากับร้อยละ 37 และร้อยละ 33 ตามลำดับ

### อัตรากำไรขั้นต้น

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

### กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 27 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนี้ยังเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 25 กรกฎาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนี้ยังเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 33 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนี้ยังเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 17 มกราคม 2561

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

(หน่วย : ล้านบาท)

|                                      | งวด 9 เดือนปี<br>2562 | งวด 9 เดือนปี<br>2561 | ปี 2561    | ปี 2560    |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|------------|
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                   | 422                   | 393                   | 567        | 551        |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน | 89                    | 115                   | 150        | 192        |
| <b>รวม</b>                           | <b>511</b>            | <b>508</b>            | <b>717</b> | <b>743</b> |

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่น ๆ สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2561 พบว่าบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยหลักๆจากค่าส่งเสริมการขายเพื่อ



ดึงดูดให้ลูกค้าเร่งซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่เดียวกันบริษัทได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในส่วนของการตลาดและประชาสัมพันธ์ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มขึ้นไม่มาก

สำหรับ ปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 พบว่ายอดโอนลดลง ส่งผลให้ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่แปรผันตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามไปด้วย นอกจากนี้ ยังลดลงจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของป้ายโฆษณา แต่ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการสร้างแบรนด์เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 374 ล้านบาท ลดลงจากงวดเก้าเดือนของปี 2561 จำนวน 23 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารดีขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 552 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 26 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายดูแลบ้านก่อนส่งมอบและค่าใช้จ่ายในการดูแลโครงการ เนื่องจากบริษัทมุ่งเน้นนโยบายในการควบคุมการก่อสร้าง รวมถึงการบริหารสินค้าคงเหลือ เพื่อลดค่าใช้จ่ายส่วนนี้

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 229 ล้านบาท ในขณะที่งวดเก้าเดือนปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 175 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นมาจากดอกเบี้ยหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมเงินกู้

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 227 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 260 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 ส่วนใหญ่ลดลงมาจากดอกเบี้ยตัวแลกเปลี่ยน ที่มีการลงทุนเพิ่มในช่วงปลายปี 2561 จำนวน 102 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีการลงทุนตัวแลกเปลี่ยนในช่วงต้นปี จึงส่งผลให้ในภาพรวมดอกเบี้ยตัวแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้น รวมถึงการลดลงของค่าธรรมเนียมธนาคาร และจำนวนคงค้างของหุ้นกู้ที่ลดลงจากปี 2560 จำนวน 608 ล้านบาท

### กำไรสุทธิ

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2562 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน (120) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (4.9) ของรายได้รวม ในขณะที่งวดเก้าเดือนปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.8 โดยกำไรสุทธิลดลง 207 ล้านบาท โดยหลักๆ เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีการชะลอการพัฒนาโครงการ อีกทั้งโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทที่เปิดขายอยู่เป็นโครงการเดิมที่เปิดต่อเนื่องมาหลายปี โดยเฉพาะรายได้ของคอนโดมิเนียมลดลง จากโครงการ เอ เอสพี ไอ. ดี อีโศก รัชดา รวมถึงรายได้จากทาวน์เฮ้าส์ที่ลดลงจากโครงการในโซนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์(ทรายน้อย) 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 โดยบริษัทสังเกตเห็นถึงผลกระทบต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต แต่ในขณะที่เดียวกันก็สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

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 ในขณะที่เดียวกัน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ (5.3), 2.8, 0.9 และ 2.9 สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2562 สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2561 สำหรับปี 2561 และ สำหรับปี 2560 ตามลำดับ

## ปัจจัยและอิทธิพลที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) คาดการณ์แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2562 ว่า จะต่ำสุดในรอบ 5 ปี หรือนับตั้งแต่ปี 2557 จากกำลังซื้อที่ชะลอตัว ตามภาวะเศรษฐกิจ ผลจากปัจจัยลบสงครามการค้า มาตรการคุมเข้มสินเชื่อของสถาบันการเงิน (LTV) ส่งผลให้ยอดเปิดตัวโครงการใหม่ ยอดขายยอดโอนกรรมสิทธิ์ ลดลง โดยเฉพาะในตลาดคอนโดมิเนียม ทำให้ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 จนถึงปี 2563 ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องเร่งระบายสต็อกเหลือขาย โดยเฉพาะบ้าน-คอนโดมิเนียม ที่เป็นสต็อกที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จพร้อมโอน

นอกจากนั้น แนวโน้มภาคอสังหาริมทรัพย์มีค่าใกล้เคียงกับช่วงปี 2557 โดยอัตราดูดซับ (Absorption Rate) ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีในทุกประเภทที่อยู่อาศัย ทั้งคอนโดมิเนียม ค่าเฉลี่ยประมาณ 5.7 % ขณะที่อัตราดูดซับในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 อยู่ที่ 4.8 % ทาวน์เฮาส์ อัตราดูดซับเฉลี่ยอยู่ที่ 3.8% ครึ่งแรกของปี 2562 อยู่ที่ 2.9%, บ้านเดี่ยวอัตราดูดซับเฉลี่ยอยู่ที่ 3.0% ช่วงครึ่งแรกของปี 2562 อยู่ที่ 2.6% และบ้านแฝด อัตราดูดซับค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.4% ขณะที่ช่วงครึ่งแรกของปี 2562 ลดลงมาอยู่ที่ 2.6% หากอัตราดูดซับในช่วงที่เหลือของปียังเท่าเดิม ประเมินว่าจะส่งผลให้สต็อกคงค้างสูงขึ้นจนส่งผลทำให้แนวโน้มสิ้นปี 2562 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ติดลบกว่า 10% และส่งผลติดลบต่อเนื่องไปถึงปี 2563 อีก 5-7%

แต่อย่างไรก็ตาม จากการอนุมัติมาตรการลดภาระภาษีเพื่อที่อยู่อาศัยกระตุ้นกำลังซื้อ ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนจากเดิม 2% เหลือ 0.01% ของราคาประเมิน และลดค่าจดทะเบียนการจดทะเบียนจาก 1% เหลือ 0.01% ของราคาประเมิน ในการซื้อขายที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิต รวมถึงการกระตุ้นให้อนุมัติสินเชื่อ โดยมีธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) สนับสนุนเงินกู้อัตราดอกเบี้ยพิเศษ มาตรการดังกล่าว อาจจะช่วยดันยอดขายที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 ให้เพิ่มขึ้นประมาณ 20-30% ทำให้วิกฤติสต็อกเริ่มคลี่คลายลง และอาจจะทำให้ ยอดโอนกรรมสิทธิ์ติดลบน้อยลงเหลือ 5-7% และในปี 2563 มีโอกาสที่จะเป็นบวก

สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2562 และแนวโน้มปี 2563 มีปัจจัยกระทบในหลากหลายด้านตั้งแต่ปัญหาหนี้ครัวเรือน นำไปสู่การปฏิเสธสินเชื่อรายย่อยมากขึ้น ขณะที่การลงทุนจากต่างชาติชะลอตัว อีกทั้งยังมีมาตรการเข้ามาคุมเข้มสินเชื่อ (LTV) ตลอดจนความล่าช้าในการขอใบอนุญาตก่อสร้าง (EIA) รวมถึงการประกาศใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ ที่มีผลบังคับในวันที่ 1 มกราคม 2563 และมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นทั้งจุดพลิกที่ทำให้ตลาดชะลอตัวหรือกลับมาฟื้นตัวผ่านมาตรการลดค่าโอนและค่าจดทะเบียน ที่ผ่านทางการใช้มาตรการของภาครัฐมีส่วนช่วยในการสนับสนุนให้ยอดดาอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตขึ้น

(ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความจำเป็นในการบริหารความเสี่ยง ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีเป้าหมายที่จะบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้อยู่ในขอบเขตที่กำหนด จากลักษณะของธุรกิจของบริษัทฯ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและผลกระทบที่จะมีต่อการดำเนินงานในอนาคตเป็นไปดังนี้

### ปัจจัยความเสี่ยง

#### 1. ความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบข้อบังคับและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

ผลกระทบจากมาตรการการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยที่มีผลในวันที่ 1 เมษายนนี้ เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม ทางบริษัทมีการปรับตัวและสื่อสารทำความเข้าใจกับกลุ่มลูกค้าเพื่อเตรียมความพร้อมตั้งแต่ปลายปี 2560

ผลกระทบจากการเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานของประเทศ ที่ทางหน่วยงานรัฐยังไม่มีแนวเขตเวนคืนที่ชัดเจน มีผลกระทบต่อการวางผังโครงการ แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทได้เผื่อระยะรัน จากแนวเวนคืนออกมา เพื่อป้องกันปัญหาการถูกเวนคืนที่ดินกระทบต่อลูกค้าในอนาคต ซึ่งบริษัทคาดว่าแนวเขตเวนคืนจะมีความชัดเจนภายในปี 2562

#### 2. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคต

เนื่องจากในปีที่ผ่านมาราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายแนวรถไฟฟ้าและถนนเป็นจำนวนมาก ที่ดินในทำเลต่างๆ โดยเฉพาะที่มีความต้องการในแหล่งชุมชนจึงมีการปรับตัวขึ้นสูง ซึ่งทำให้บริษัทพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนที่สูงขึ้นและราคาตลาดที่อยู่อาศัยก็จะปรับตัวขึ้นสูงตามไปด้วย ซึ่งอาจไม่เหมาะสมกับความสามารถกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าทั่วไป บริษัทฯ จึงได้มีทีมสำรวจวิจัยตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีความคุ้มค่าอย่างสูงสุด

### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

#### 3.1 ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และการปรับเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำ

จากความผันผวนของราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความผันผวนของราคาน้ำมันในตลาดโลก ทำให้มีผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่สำคัญ อาจทำให้มีการปรับตัวสูงขึ้นหรือลดลงตามที่รัฐบาลประกาศ จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร บริษัทฯ จึงบริหารจัดการความเสี่ยงนี้ โดยการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มของราคาวัสดุและค่างานก่อสร้างที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง รวมทั้งติดตามข่าวสารเกี่ยวกับสถานการณ์ของราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกอย่างใกล้ชิด โดยการกำหนดคีย์ราคาวัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้ากับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างรายใหญ่ทั้งหมดทุกโครงการ เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถซื้อวัสดุจากผู้ค้าวัสดุที่บริษัทฯ ได้เจรจาต่อรองราคาไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และราคาน้ำมันได้ในระยะหนึ่ง จึงสามารถควบคุมต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างได้ และเพื่อเป็นการป้องกันผู้ค้าวัสดุรายเดิมขึ้นราคา บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะทำงานติดตามราคาวัสดุก่อสร้างและจัดหาวัสดุทดแทนจากผู้ผลิตรายใหม่ เพื่อให้สามารถกำหนดราคารับจ้างก่อสร้างที่ทันต่อสถานการณ์ และในระดับราคาที่แข่งขันได้ในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมวิจัยและพัฒนา เพื่อศึกษาเกี่ยวกับเทคโนโลยี และนวัตกรรมใหม่ ๆ ที่สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้าง และทำให้งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อาทิเช่น ไม้ฝาเฌอร่า, ไม้ระแนงคอนกรีต ที่นำมาใช้ทดแทนวัสดุไม้จากธรรมชาติ, Aluminum Formwork System, Precast System, Bathroom Pods, Solar cell System, Design Improvement เป็นต้น ส่งผลให้ระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านแบบทาวนโฮม 2-3 ชั้นสามารถสร้างเสร็จทั้งโครงการภายใน 8-12 เดือน จึงสามารถควบคุมความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของราคาวัสดุ และการขาดแคลนวัสดุจากธรรมชาติได้เป็นอย่างดี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ซึ่งต้องได้เวลาก่อสร้าง 2-3 ปี บริษัทฯ ได้คำนวณความผันผวนดังกล่าวรวมเข้าไปในต้นทุนการก่อสร้างตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นอยู่แล้ว และหลังจากพัฒนางานก่อสร้างมาได้ซักระยะหนึ่ง บริษัทฯ ได้เอาประสบการณ์ที่ผ่านมาเพื่อปรับปรุงในส่วนที่มีผลกระทบต่อต้นทุนมาก ทำให้ค่าก่อสร้างมีความชัดเจนมากขึ้น

ส่วนเรื่องค่าแรงขั้นต่ำที่มีการปรับเพิ่มทุกปี อาทิเช่น 1 ม.ค.2560 ปรับค่าแรงขั้นต่ำจาก 300 บาทต่อวันเป็น 310 บาทต่อวัน 1 เม.ย. 2561 ปรับค่าแรงขั้นต่ำเป็น 325 บาทต่อวัน และคาดว่า การปรับค่าจ้างขั้นต่ำประจำปี 2562 ซึ่งขณะนี้ คณะอนุกรรมการค่าจ้างแต่ละจังหวัดได้สรุปตัวเลขส่งมาที่คณะอนุกรรมการวิชาการและกลั่นกรองแล้ว และอยู่ระหว่างการพิจารณาอย่างรอบคอบ การปรับขึ้นอาจไม่มากนักเฉลี่ยอยู่ที่ 2 -10 บาท ซึ่งความเสี่ยงในเรื่องนี้ยังไม่ส่งผลกระทบต่อค่าจ้างแรงงานมากนัก

#### 3.2 ศักยภาพและประวัติการทำงานของผู้รับเหมา

นับเป็นเวลานานแล้วที่ทางบริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ก็ได้ส่งมอบประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้เริ่มพัฒนาบุคลากรให้ใช้ระบบ BIM (Building Information Modeling) เป็นเทคโนโลยีใหม่ที่ถูกพัฒนาขึ้นสำหรับวงการก่อสร้าง ที่สามารถทำงานครอบคลุมการก่อสร้างได้ทั้งหมด เริ่มตั้งแต่การออกแบบอาคาร , การถอดบัญชีปริมาณวัสดุ (BOQ :Bill of quantity) ,การเขียน Shop drawing คือแบบที่เขียนขึ้นมาเพื่อใช้ทำงานจริงฯ ตลอดไปจนถึงการวางแผนงานก่อสร้าง

### 3.3 คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง

หัวข้อดังกล่าวนี้ ถือเป็นหัวข้อสำคัญ ที่ทางบริษัทฯ มุ่งเน้นมาโดยตลอด โดยทางบริษัทฯ ได้ตั้งทีมงานเพื่อพัฒนาและศึกษาระบบการก่อสร้างรวมถึงการติดตามแก้ไขการก่อสร้างที่ผ่านมาว่ามีส่วนใดที่ต้องพัฒนาเพื่อให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ได้มีการจัดฝึกอบรมพัฒนาความรู้, ความสามารถให้กับพนักงาน, ผู้รับเหมา และแรงงาน เพื่อให้เข้าใจถึงขั้นตอนการทำงานที่ถูกต้องแม้เป็นงานที่ทำประจำอยู่แล้ว บริษัทฯ เข้มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพมาตรฐานของงานก่อสร้าง ระยะเวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ และเนื่องจากปัจจุบันทางบริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำให้ต้องมีการบริหารจัดการด้านจำนวนคนงาน, จำนวนผู้รับเหมา รวมถึงการปรับและกำหนดรูปแบบการทำงานให้ชัดเจนและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จึงได้มีการจัดตั้งทีมงานที่เรียกว่าทีมงาน Troop ขึ้นมา และปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงาน โดยจัดกลุ่มของงานเพื่อลดจำนวนงานด้านเอกสารลง ลดจำนวนสัญญาการว่าจ้างลง ทั้งนี้ทีมงานจะต้องจัดทำสรุปและติดตามความคืบหน้าของงานในแต่ละงานเพื่อให้รู้แนวโน้มการทำงานว่าสามารถเป็นไปได้ตามแผนงานหรือเร็วกว่า/ล่าช้ากว่าแผนงาน ซึ่งจะช่วยให้ง่ายต่อการบริหารจัดการและประเมินประสิทธิภาพการทำงานของทีมงานได้อีกด้วย อีกทั้งยังมีการจัดสรรคนงานโดยปรับให้คนงานทำงานเฉพาะด้านของตนเองเพื่อลดความผิดพลาดในการทำงานลง ทั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้มีการนำระบบการบริหารคุณภาพ ISO เข้ามาใช้กับงานก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากร เพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ นำไปสู่ความเป็นสากล อีกทั้งยังมีทีม QC จาก ส่วนกลาง ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณของงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัท อันก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้ตั้งทีมงานหาจุดอ่อนของระบบการก่อสร้างทั่วไปและนำมาพัฒนาการก่อสร้างของทางบริษัทฯ อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบต่อค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายมิติ เพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การปรับกลยุทธ์เป็น “สร้างบ้านก่อนขาย” เพื่อสามารถวางแผนได้อย่างต่อเนื่อง

### 3.4 ด้านทรัพยากรบุคคล และการบริหารจัดการ

ด้วยวิสัยทัศน์ของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ในด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลที่ให้ทั้งโอกาสและช่องทางให้พนักงานได้แสดงความสามารถ ถือเป็นแนวคิดหลักที่จะทำให้พนักงานรู้ถึงคุณค่าของตนเอง และมุ่งมั่นที่จะนำองค์ความรู้มาพัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน เป็นการปลูกจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง (Stakeholder) รวมทั้งจิตวิญญาณแห่งความเป็นเจ้าของ (Entrepreneur spirit)

บริษัทฯ มีการวางแผนสรรหาบุคลากรเชิงรุกตามสถาบันการศึกษา ที่ผลิตบัณฑิตจบใหม่ตรงตามสายงาน และมีคุณภาพเพื่อการค้นหาคนรุ่นใหม่ไฟแรงที่มีความรู้ความสามารถ มีมุมมองและมีแนวคิดใหม่ๆ ในการทำงานกับบริษัทฯ พร้อมทั้งพัฒนาตนเองและเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ โดยนำมาฝึกอบรมทั้งทางภาคทฤษฎี และภาคปฏิบัติ เพื่อให้มีความรู้ มีประสบการณ์ เพื่อให้เติบโตและเก่งได้อย่างที่ต้องการ อีกทั้งยังมีการดูแลเรื่องอาหารและที่พักให้กับพนักงานเป็นอย่างดี

และปัจจุบันได้นำระบบ Microsoft Dynamics AX (ERP) มาใช้ในการบริหารงานทำให้ข้อมูลต่างๆ ของทุกฝ่ายงานเป็นระบบออนไลน์ ซึ่งทำให้การสืบค้นข้อมูลต่างๆ ทำได้โดยง่าย สะดวก แม่นยำ และรวดเร็ว ลดปริมาณการใช้กระดาษ ทำให้ลดต้นทุนค่าใช้จ่าย และสามารถลดปัญหาการจัดเก็บเอกสาร หรือเอกสารสูญหาย กรณีพนักงานลาออก

### 3.5 ความเสี่ยงของการขาดแคลนผู้รับเหมา

เนื่องด้วย ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควร ทำให้ทีมงานสั่งสมแรงงาน และผู้รับเหมารายย่อยและรายกลางเป็นจำนวนพอสมควร ซึ่งปัจจุบันจำนวนผู้รับเหมาที่บริษัทฯ จ้าง มีเพียงพออยู่สำหรับรองรับการเปิดโครงการต่างๆ โดยเป็นไปในลักษณะของการจ้างเหมา และปัจจุบันนี้บริษัทฯ ได้รับความร่วมมือจากผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์ต่างๆ มาดำเนินการติดตั้งวัสดุต่างๆ ที่ผู้ผลิตจำหน่ายสินค้านั้นๆ อาทิเช่น จ้างเหมาโครงการหลังคาพร้อมมุง, งานเหล็กพร้อมติดตั้ง, งาน Precast พร้อมติดตั้ง เป็นต้น จึงเป็นการผนึกกำลังเพื่อสร้างกำลังการผลิตของบริษัทฯ แต่ความเป็นจริงสถานะเศรษฐกิจนั้น มีทั้งขาขึ้นและขาลง ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัทฯ กลยุทธ์ในการรับมือ คือ ต้องมีการปรับค่าแรงขั้นต่ำให้เป็นไปตามกฎหมาย, ปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดเกรดผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว และประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างที่สำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงหลังคา และ

งานก่อสร้าง เพื่อลดอัตรา พังพาแรงงานฝีมือให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้ แต่ในทางปฏิบัติ ทางที่ทีมงานก็มีการเพิ่มจำนวนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือ (ดังที่เคยกล่าวมาข้างต้น) เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

อีกปัจจัยที่จะมองข้ามไม่ได้ คือกลุ่มผู้ประกอบการที่ปรับตัวด้วยการกระจายการลงทุน โดยเฉพาะกลุ่มที่พัฒนา คอนโดมิเนียม และหันมาลงทุนโครงการแนวราบ ที่จะต้องประสบปัญหางานก่อสร้าง เพราะตอนทำตึกสูงมีผู้รับเหมารายได้หลาย รายสร้างให้ไม่มีปัญหาด้านคุณภาพ แต่เมื่อทำแนวราบ ผู้รับเหมาเป็นรายย่อย ควบคุมคุณภาพยาก แรงงานขาดแคลน งาน ก่อสร้างไม่ทันเวลา หรือไม่ได้คุณภาพ จึงอาจการมีการแข่งขันสูงในการดึงตัวผู้รับเหมารายย่อยที่มีคุณภาพ

### 3.6 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ความเสี่ยงในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินและการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนงานมีผลกระทบสำคัญต่อ ปริมาณงานก่อสร้างและคุณภาพของโครงการก่อสร้าง และชื่อเสียงของบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว และพัฒนาจุดเสี่ยงให้ เป็นจุดแข็งดังนี้

- จัดสวัสดิการด้านดูแลเด็กให้กับคนงาน และจะขยายการศึกษานอกระบบโรงเรียนให้เหมาะสมกับกลุ่มเด็กซึ่งเป็นบุตร คนงานก่อสร้าง
- มีการปรับปรุงสวัสดิการเกี่ยวกับที่พักคนงานในด้านต่าง ๆ โดยการสร้างจิตสำนึกให้คนงานก่อสร้างรักษาความสะอาด บริเวณที่พักและสิ่งแวดล้อม
- ให้ความรู้กับคนงานในเรื่องของความปลอดภัยในการทำงาน และจัดฝึกอบรมโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการรับรอง มาตราฐานการฝึกอบรมด้านความปลอดภัยในการทำงาน รวมทั้งส่งเสริมให้เจ้าของกิจการจัดเตรียมอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้ ครบถ้วน
- จัดให้มีการให้ความรู้ทางด้านสาธารณสุขกับคนงาน รวมทั้งจัดรูปแบบการให้บริการสาธารณสุขสำหรับประชากรกลุ่ม นี้เป็นพิเศษ จะมีการตรวจสุขภาพก่อนเข้าทำงาน โดยแพทย์แผนปัจจุบันที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเวชกรรม ด้านอาชีวเวชศาสตร์ หรือที่ผ่านการอบรมด้านอาชีวเวชศาสตร์ หรือที่มีคุณสมบัติตามที่อธิบดีประกาศกำหนดตาม กฎกระทรวงแรงงาน เพื่อจัดให้คนงานทำงานให้เหมาะสมกับงานที่ทำเพื่อหลีกเลี่ยงการเสี่ยงอันตรายต่อสุขภาพ อนามัยและความปลอดภัย
- มีการตรวจสุขภาพอนามัยคนงานเป็นระยะๆ อย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง หลังจากที่ได้ทำงานไปแล้ว ทั้งนี้ เพื่อเป็นการ ค้นหาโรคแต่เนิ่นๆ และรักษาได้ทัน่วงที่เพื่อลดความเสี่ยงต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย

### 4. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในบริเวณใจกลางเมือง

โครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไม่ไกลจากระบบขนส่งสาธารณะของรัฐฯ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในแต่ละโครงการให้สามารถเดินทางเข้าออกอย่างสะดวก ทั้งนี้ที่ดินบริเวณ ศูนย์กลางชุมชนเป็นที่ดินที่บริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ต้องการนำมาสร้างโครงการ และที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีอยู่ อย่างจำกัด สำหรับวิธีการป้องกันความเสี่ยงในส่วนนี้ บริษัทฯ ได้มีการวางแผนระยะยาวไว้แล้ว โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดซื้อ ที่ดินในปริมาณที่สามารถรองรับกับแผนงานก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ มีพื้นที่อีกส่วนหนึ่งที่ ทีมค้นคว้าและวิจัยการตลาดได้ทำการวิเคราะห์ไว้ว่ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวเป็นศูนย์กลางความเจริญของธุรกิจและแหล่งชุมชน อาทิ เช่น แจ้งวัฒนะ, เกษตร-นวมินทร์, บางนา-ตราด, สรงประภา, รังสิต, ภาณุวนาภิเษก - ราชมงคล เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พิจารณาเรื่องความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคต ไว้ด้วย เนื่องจากในปีที่ผ่านมา ราคา ที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายแนวรถไฟฟ้าและถนนเป็นจำนวนมาก ที่ดินในทำเลต่างๆ โดยเฉพาะที่มีความต้องการในแหล่งชุมชนจึงมีการปรับตัวขึ้นสูง ซึ่งทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนที่สูงขึ้นและราคาตลาด ที่อยู่อาศัยก็จะปรับตัวขึ้นสูงตามไปด้วย ซึ่งอาจไม่เหมาะสมกับความสามารถกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าทั่วไป บริษัทฯ จึงได้มีทีม สำรวจวิจัยตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีความคุ้มค่าอย่างสูงสุด

### 5. ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียม

การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้ง ราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงอาจเกิดมีความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างมีความผันผวน ดังนั้น บริษัทฯ



จึงลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำสัญญาจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาและมีการเจรจาตั้งจองซื้อวัสดุที่สำคัญล่วงหน้าก่อนเปิดการขายเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุและลดความเสี่ยงที่อัตราค่าไถ่ขึ้นต้นจะกระทบจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-sales) นอกจากจะช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนไปแล้ว ยังช่วยให้บริษัทได้นำเงินรับค่างวดจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย และด้วยเวลาในการพัฒนาโครงการมากกว่า 10 ปี ทำให้การเปิดโครงการใหม่ มีการพัฒนาสินค้าโดยวางแผนคิดตั้งแต่วิธีการก่อสร้าง ซึ่งทำให้บริษัทมีความแม่นยำในต้นทุนสูง อย่างไรก็ตามบริษัทเริ่มเปิดโครงการคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 2549 จนถึงปัจจุบัน ภายใต้ชื่อ “เอ สเปซ” ทั้งหมด 10 โครงการ กว่า 10,000 ยูนิต เป็นที่ยืนยันได้ถึงความเป็นผู้ประกอบการมืออาชีพในตลาดคอนโดมิเนียม

## 6. ความเสี่ยงในเรื่องการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มตระกูลเลหาพูนรังษี และกลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์ จะถือหุ้นอยู่ในบริษัทร้อยละ 46.2 และร้อยละ 19.6 ตามลำดับ ซึ่งถ้าหากในอนาคตกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งสองกลุ่มนี้มีการรวมตัวกันเกิดขึ้นจะสามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการจัดตั้งกรรมการ หรือ การขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือ ข้อบังคับบริษัท ที่กำหนดต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่น จึงอาจจะไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบ และถ่วงดุลเรื่องของผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน โดยมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) มีจริยธรรมในการปฏิบัติงาน มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส มีหลักการอนุมัติรายการระหว่างกัน ซึ่งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะไม่สามารถอนุมัติรายการที่เกี่ยวกับตนได้ คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการพิจารณากลับกรองให้ความเห็นก่อนทำรายงานดังกล่าวเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

## 7. ความเสี่ยงในด้านการเงิน

ณ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 645.2 ล้านบาทแบ่งเป็น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 12.3 ล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 515.0 ล้านบาท และตั๋วแลกเงิน จำนวน 117.9 ล้านบาท ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,178.0 ล้านบาท จากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม, ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวของบริษัท และหุ้นกู้จำนวน 6,368.1 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามปัจจุบันบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามข้อกำหนดสิทธิเพิ่มขึ้นจาก 2.69 เท่า ในปี 2561 เป็น 2.86 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และในขณะเดียวกันอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 3.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็น 3.64 เท่า ณ 30 กันยายน 2562 บริษัทจึงมีความเสี่ยงในด้านการเงินเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

หากพิจารณาที่อัตราค่าไรสุทธิ บริษัทมีอัตราค่าไร(ขาดทุน) ร้อยละ (4.88) ลดลงจากปีที่แล้วเดิมที่มีอัตราค่าไรสุทธิร้อยละ 0.76 สาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม เนื่องจากมีการชะลอการพัฒนาโครงการ อีกทั้งโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทที่เปิดขายอยู่ในโครงการเดิมที่เปิดต่อเนื่องมาหลายปี โดยเฉพาะรายได้ของคอนโดมิเนียมลดลง จากโครงการ เอ สเปซ ไอ.ดี อโคก รัชดา รวมถึงรายได้จากทาวน์เฮ้าส์ที่ลดลงจากโครงการในโซนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์(ไทรน้อย) และ วงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) และโซนบางนา ที่ลดลงเนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ในโซนนี้อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า ที่ยังคงได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นในงบกำไรขาดทุน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น ลดลง แต่อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 บริษัทจะมีการรับรู้รายได้โครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ ชื่อ โครงการ เฉลิมนิจ อารต เดอ เมซง เพิ่มขึ้นอีก 1 โครงการ ปัจจุบันมียอดรับรู้รายได้แล้วจำนวน 927 ล้านบาท

จากอัตราขาดทุนสุทธิ ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 กันยายน 2562 ลดลงจำนวน 119.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับ ปี 2561 บริษัทจึงมีความเสี่ยงในด้านการเงินที่เพิ่มขึ้นมากเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน บริษัทลดความเสี่ยงในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนและสามารถควบคุมต้นทุนทางการเงินให้ต่ำลงได้ โดยการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตั๋วแลกเงินระยะสั้น รวมถึง การออกหุ้นกู้แบบไม่ด้อยสิทธิ/ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน/มีประกัน การออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดีรวมถึงการออกหุ้นกู้แบบด้อยสิทธิ ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ทำให้

บริษัทมีทางเลือกสำหรับการระดมทุนที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อการพัฒนาโครงการในอนาคตมากยิ่งขึ้น รวมถึงสามารถจัดการอัตราส่วนทางการเงินไม่ให้ผิดเงื่อนไขทางการเงินตามข้อกำหนดสถิติ นอกจากนี้ บริษัทยังมีวงเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้อีกจำนวน 2,242 ล้านบาท ณ วันที่ 2 มกราคม 2563

## 8. ความเสี่ยงในความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากการที่บริษัทต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น ด้วยเหตุนี้บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ยืมบ้านเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่ออัตราขายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระเงินค่างวดไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทก็สามารถจัดข้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

## 9. ความเสี่ยงจากการที่บริษัท มีรายได้ไม่สม่ำเสมอ และผลการดำเนินงานที่ปรับตัวลดลง

ผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้ที่ไม่สม่ำเสมอ สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ไม่เป็นไปตามแผนหลังจากเปิดโครงการไปแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการแนวสูงบางโครงการสร้างแล้วเสร็จ 100% และใช้ระยะเวลาขายค่อนข้างล่าช้า ในขณะที่โครงการแนวราบบางโครงการบริษัทใช้เวลาขายมากกว่า 2 ปี จึงทำให้รายได้ของบริษัทค่อนข้างมีความไม่สม่ำเสมอ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีโครงการทั้งหมด 56 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบมูลค่า 29,772 ล้านบาท และโครงการแนวสูงมูลค่า 13,950 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68.09 และร้อยละ 36.90 ตามลำดับ

โดยผลประกอบการของบริษัทตั้งแต่ปี 2560 – 2561 บริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 5,057.10 ลบ. และ 4,038.90 ลบ. ตามลำดับ และงวดเก้าเดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 2,467.94 ลบ. บริษัทมีกำไรสุทธิ ตั้งแต่ปี 2560 – 2561 เท่ากับ 97.70 ลบ. 30.8 ลบ. ตามลำดับ สำหรับงวดเก้าเดือนบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 120.34 ลบ.

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีโครงการแนวราบที่รอรับรู้รายได้มูลค่า 384 ล้านบาท และโครงการแนวสูงที่รอรับรู้รายได้มูลค่า 5,637 ล้านบาท ในส่วนของโครงการแนวสูงจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2563 เป็นต้นไป ได้แก่โครงการเฉลิมนิคม อาร์ท เดอ เมฆอง ซึ่งมีความคืบหน้าการก่อสร้างร้อยละ 75 และโครงการ เอ สเปซ เมกา 1 และโครงการ เอ สเปซ เมกา 2 มีความคืบหน้าการก่อสร้างร้อยละ 20 และยังไม่เริ่มดำเนินการก่อสร้าง ตามลำดับ โดยทั้ง 2 โครงการคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าและสามารถรับรู้รายได้ตั้งแต่ ปี 2564 - ปี 2565

ทั้งนี้ บริษัทตระหนักดีถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่ปรับตัวลดลงและไม่สม่ำเสมอ ซึ่งบริษัทได้พยายามที่จะเพิ่มรายได้ในช่วงที่โครงการที่ใช้ระยะเวลาในการพัฒนามาก ได้แก่ โครงการแนวสูง (คอนโดมิเนียม) อยู่ระหว่างก่อสร้าง โดยการเร่งขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วและคงเหลือขาย ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและเพิ่มช่องทางประชาสัมพันธ์เพิ่มมากขึ้น



## 10. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยและการปฏิเสธการให้สินเชื่อที่สูง

หน่วย: ล้านบาท

| รายผลิตภัณฑ์        | มูลค่าขายแล้ว<br>9 เดือน | มูลค่าโอนแล้ว<br>9 เดือน | มูลค่าขายแล้ว<br>รอโอน | % การ<br>ยกเลิก |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------|
| คอนโด               | 1,398                    | 277                      | 908                    | 15%             |
| บ้านเดี่ยว          | 552                      | 236                      | -                      | 57%             |
| ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด | 3,495                    | 1,503                    | 40                     | 56%             |
| ที่ดิน              | 39                       | 29                       | 10                     | 0%              |
| รวม                 | 5,484                    | 2,045                    | 957                    | 45%             |

อัตราดอกเบี้ยและการปฏิเสธการให้สินเชื่อของบริษัทส่วนใหญ่มาจากโครงการแนวราบงวดเก่าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมียอดขายจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้ารวมกับยอดขายที่รับรู้รายได้แล้วของโครงการแนวราบจำนวน 4,086 ลบ. ซึ่งจากยอดขายดังกล่าวบริษัทมียอดรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าเพียง 1,768 ลบ. และเป็นส่วนที่ขายได้แล้วรอโอนจำนวน 50 ลบ. ซึ่งคิดเป็นอัตราดอกเบี้ยและการปฏิเสธการให้สินเชื่อที่สูงร้อยละ 56 จากมูลค่าขายแล้ว 9 เดือนในส่วนของแนวราบ ในขณะที่โครงการแนวสูงอัตราดอกเบี้ยและการปฏิเสธการให้สินเชื่ออยู่ที่ 15% จากมูลค่าขายแล้ว 9 เดือน

ทั้งนี้ จากอัตราดอกเบี้ยและการปฏิเสธการให้สินเชื่อที่สูง (อัตราโดยเฉลี่ยของบริษัทอยู่ที่ 45% ณ 30 กันยายน 2562) ส่วนใหญ่เกิดจากสาเหตุที่ลูกค้ามีภาระหนี้ครัวเรือนสูง รายได้ไม่เพียงพอสำหรับการผ่อนชำระ ในขณะที่มาตรการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยลูกค้ารายย่อยของสถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นกว่าเดิม รวมถึงการประกาศมาตรการการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ประกาศใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 ทำให้ลูกค้าเกิดการชะลอการซื้อและการตัดสินใจในการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ซึ่งอัตราดอกเบี้ยและการปฏิเสธการให้สินเชื่อที่ยังคงอยู่ในระดับสูงนี้ส่งผลเป็นอย่างมากต่อการรับรู้รายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทตระหนักดีถึงอัตราดอกเบี้ยและการปฏิเสธการให้สินเชื่อดังกล่าวซึ่งทำให้ยอดขายไม่เป็นไปตามที่คาด บริษัทจึงได้เพิ่มมาตรการในการคัดกรองคุณภาพลูกค้าก่อนการทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อให้มีคุณสมบัติตรงตามที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด

## 11. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากตราสารหนี้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีหนี้สินที่เป็นหุ้นกู้คงค้างจำนวน 6,382.2 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.71 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดจำนวน 9,562.66 ล้านบาท ที่ผ่านมามีบริษัทใช้การออกหุ้นกู้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และสนับสนุนการลงทุนในธุรกิจของบริษัท เช่น โครงการแนวสูง บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนผ่านตราสารหนี้เป็นหลัก โดยในปี 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอนทั้งหมด 3,154.5 ล้านบาท ได้แก่ หุ้นกู้ A201A หุ้นกู้ A204A และหุ้นกู้ A200A ซึ่งบริษัทมีแผนจะออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ชุดเดิมที่ครบกำหนด 2 ชุด ได้แก่ หุ้นกู้ A201A และหุ้นกู้ A204A ทั้งนี้บริษัทอยู่ระหว่างการขายทรัพย์สินบางส่วน เพื่อนำเงินส่วนหนึ่งมาสำรองไว้สำหรับชำระคืนหุ้นกู้บางส่วนหากในครั้งนี้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้ครบตามจำนวน 2,000 ล้านบาท ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงหากการขายทรัพย์สินไม่ได้ตามแผนและ การขายหุ้นกู้ไม่ได้ครบตามจำนวน บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้รุ่น A201A หุ้นกู้รุ่น A204A และจะส่งผลให้หุ้นกู้ที่ยังคงค้างอยู่รุ่นอื่นๆ Cross Default ตามไปด้วย

สำหรับหุ้นกู้ A200A บริษัทมีแผนจะออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ชุดเดิมบางส่วน และใช้กระแสเงินสดรับจากโครงการที่โอนในปี 2563 เช่น โครงการ เอลิมินิจ อาร์ต เดอ เมซง มาชำระคืนบางส่วน

ดังนั้นหากมีความผันผวนในตลาดตราสารหนี้และบริษัทไม่สามารถขายหุ้นกู้ใหม่เพื่อนำไปชำระหนี้หุ้นกู้ชุดเดิมที่ครบกำหนดได้ (Rollover) อาจส่งผลกระทบต่อผู้ลงทุนหุ้นกู้ในทุกๆรุ่นในการได้รับเงินต้นและดอกเบี้ยได้ อย่างไรก็ตามบริษัทมีแผนลดการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนที่มาจากตราสารหนี้จากการระดมทุนจากตราสารหนี้ จากการเร่งขายโครงการที่เป็นสินค้าคงเหลือของบริษัท และหาพันธมิตรเพิ่มทุนเพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัท

## 12. ความเสี่ยงในการดำรงสภาพคล่องของบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนทั้งหมด 5,776.20 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 645.16 ล้านบาท หนี้กู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,185.72 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,076.88 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนทั้งหมด 12,421.70 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ 2.15 เท่า อย่างไรก็ตามสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัท ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เท่ากับ 11,663.68 ล้านบาท ซึ่งมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 2,089.80 วัน ซึ่งเป็นระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยอยู่ในระดับที่สูงมาก เนื่องจากบริษัทมีโครงการที่สร้างเสร็จแล้วยังขายไม่หมดและโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างรวมจำนวน 54 โครงการคิดเป็นมูลค่า 11,965 ล้านบาท จากโครงการทั้งหมดของบริษัทจำนวน 56 โครงการ มูลค่าทั้งหมด 40,896 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามบริษัททราบถึงปัญหาดังกล่าว จึงได้มีแผนจะขายทรัพย์สินบางส่วน และสินค้าคงเหลือของบริษัทเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัท อย่างไรก็ตามหากบริษัทไม่สามารถทำตามแผนที่วางไว้ได้ ก็จะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท และบริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถจัดการสภาพคล่องหรือแหล่งในการชำระหนี้ได้

## 13. ความเสี่ยงจากการถูกปรับอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัท

เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 9 เดือนของปี 2562 ปรับตัวลดลงบริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด ได้ปรับแนวโน้มอันดับเครดิตจาก “BB” แนวโน้ม “คงที่” เป็น “BB” แนวโน้ม “ลบ” นอกจากนี้บริษัทมีความเสี่ยงที่อาจถูกปรับอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัทลงได้ โดยในรายงานอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัท ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 ได้ ระบุดังนี้

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับระดับการก่อหนี้ที่อยู่ในระดับสูงตลอดจนสภาพคล่องและความสามารถในการทำกำไรที่อ่อนแอกว่าที่คาดการณ์ บริษัทอาจเผชิญภาวะขาดสภาพคล่องในอีก 6-12 เดือนหากยังคงขาดทุนอย่างต่อเนื่องและแผนในการขายสินทรัพย์ซ้ำกว่าที่คาด อันดับเครดิตของบริษัทอาจถูกปรับลดลงหลายระดับหากไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้ในระดับที่ปลอดภัยตามที่คาดไว้

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจลดลงได้หากบริษัทล้มเหลวในการแสดงผลของแผนการชำระคืนหนี้ที่เป็นรูปธรรม นอกจากนี้ หากผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงมากกว่าเดิม และ/หรือโครงสร้างเงินทุนถดถอยลงมากกว่าที่คาดจนบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินได้ก็จะส่งผลกระทบต่อเชิงลบแก่อันดับเครดิตเช่นกัน ในทางตรงกันข้าม การปรับอันดับเครดิตเพิ่มขึ้นยังมีข้อจำกัดในระยะสั้นเมื่อพิจารณาจากสถานะทางการเงินในปัจจุบันของบริษัท อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตและ/หรือ แนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากโครงสร้างเงินทุนปรับตัวดีขึ้นจากฐานทุนที่เพิ่มขึ้น อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนลดลงและสามารถคงไว้ที่ระดับต่ำกว่า 70% และความกังวลต่อสภาพคล่องทางการเงินได้รับการแก้ไขอย่างแน่ชัด (ที่มา ทริสเรทติ้ง : วันที่ 30 ธันวาคม 2562)

## 14. ความเสี่ยงในกรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหุ้นกู้ตามเงื่อนไขการจัดจำหน่าย

ผู้ออกหุ้นกู้และผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู่ตกลงกันให้ดำเนินการจัดจำหน่ายหุ้นกู้เป็นการจัดจำหน่ายแบบที่ไม่มีการรับประกันผลการจำหน่าย (Best Effort) โดยมีเงื่อนไขในการจัดจำหน่ายตามรายละเอียดข้างล่างนี้

ก่อนหรือภายในเวลา 12.00 น. ของวันปิดการเสนอขายหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแสดงและหรือส่งมอบซึ่งเอกสารหลักฐานใดๆที่น่าเชื่อถือและเป็นที่พอใจต่อผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู่ทุกรายอันที่จะเชื่อได้ว่าผู้ออกหุ้นกู้จะสามารถจัดหาเงินทุนส่วนที่ขาดจากการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 (ส่วนต่างระหว่างภาระหนี้หุ้นกู้ (1) และ (2) หักด้วยมูลค่ารวมของหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 ที่ได้รับการจองซื้อแล้วทั้งหมด) มาชำระคืนหนี้หุ้นกู่ที่จะครบกำหนด (1) A201A ครบกำหนดวันที่ 31 มกราคม 2563 มูลค่า 654,500,000 บาท และ(2) A204A ครบกำหนดวันที่ 5 เมษายน 2563 มูลค่า 1,500,000,000 บาท รวมเป็นมูลค่า 2,154,500,000 บาท

หากผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถแสดงเอกสารหลักฐานให้เป็นที่พอใจแก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ ขอสงวนสิทธิในการยกเลิกการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 นี้ทั้งจำนวน ทั้งนี้หากมีการยกเลิกการเสนอขายหุ้นกู่ในครั้งนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้

จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้ตามหลักเกณฑ์ วิธีคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ระงับหรือหยุดยกเลิกการเสนอขายหุ้นกู้หรือไม่สามารถส่งมอบหุ้นกู้ที่เสนอขายได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3.12 ของส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นกู้

**15. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ**

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 ก.ย. 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิอยู่ที่ 2.86 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่มีอัตราส่วนอยู่ที่ 2.69 เท่า โดยสาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 154.5 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น 355.0 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 710.24 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 119.66 ล้านบาท เป็น 3,212.4 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุน

การออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ที่จะเสนอขายไม่เกิน 2,000 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้ไปชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 31 ม.ค. 2563 (หุ้นกู้ชุด A201A) จำนวน 654.5 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจำนวน 1,345.5 ล้านบาท จะนำไปชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 5 เม.ย. 2563 (หุ้นกู้ชุด A204A) โดยหุ้นกุดังกล่าวครบกำหนดจำนวน 1,500 ลบ. ส่วนที่เหลือบริษัทจะใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานและ/หรือ วงเงินสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ จากการขายทรัพย์สินบางส่วนเพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้บางส่วน

อย่างไรก็ดี บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชี ตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ทุกชุด เนื่องจาก งวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 ก.ย. 2562 ที่ผ่านมามีอัตราส่วนดังกล่าวใกล้เคียงกับข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้คือ 3 เท่า บริษัทจึงออกหุ้นกูด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ไม่มีประกันและไถ่ถอนเมื่อเลิกกิจการ มูลค่า 300 ล้านบาท ให้กับผู้บริหารของบริษัทเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินภายในปี 2562

**ทั้งนี้ หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู่ที่กำหนดไว้ อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน**

บริษัทได้มีมาตรการรองรับเพื่อรักษาสภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะเวลาอันใกล้โดย ดังนี้คือ 1) แผนเพิ่มทุน 2) แผนการชำระหนี้สถาบันการเงินบางส่วน 3) แผนการคืนตราสารหนี้ระยะสั้นบางส่วน 4) แผนการเร่งการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น 5) แผนการขายที่ดินที่เป็น Land stock ของบริษัท

**การเข้าร่วมประชุมออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย**

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 เพื่อออกและเสนอขายหุ้นกูด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 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 <sup>1</sup> |
|-------------------------|---|---|---|
| นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี | ประธานกรรมการ กรรมการ<br>ผู้จัดการ วิชาการผู้ช่วย<br>กรรมการผู้จัดการอาวุโสสาย<br>บัญชีและการเงิน | กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่<br>อันดับ 1 ของบริษัทฯ | ร้อยละ 32.74<br>(320,897,000 หุ้น)      |

| บุคคลที่เกี่ยวข้อง      | ตำแหน่ง | ความสัมพันธ์ / ตำแหน่ง                            | สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ <sup>1</sup> |
|-------------------------|---------|---|---|
| นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังสี | กรรมการ | กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่<br>อันดับ 3 ของบริษัทฯ | ร้อยละ 13.47<br>(132,031,096 หุ้น)      |

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

### รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง

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

| ลำดับ | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่  | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น) | % หุ้น | สิทธิออกเสียง  |
|-------|--|---------------------|--------|--|
| 1.    | นาย วิศิษฎ์ เลหาพูนรังสี                                       | 320,897,000         | 32.74  | ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมเพื่อขอสดยابันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้ |
| 2.    | นาง พัชรี พรเจริญชัยศิลป์ <sup>2</sup>                         | 191,859,100         | 19.58  |  |
| 3.    | นาย วิวัฒน์ เลหาพูนรังสี                                       | 132,031,096         | 13.47  |  |
| 4.    | PROGRESSIVE OPULENT HOLDING (SINGAPORE) PTE. LTD. <sup>1</sup> | 60,000,000          | 6.12   |  |
| 5.    | น.ส. กัลญา ศรีเสมอ   | 48,878,900          | 4.99   |  |
| 6.    | น.ส. รุติพร อัครวิภาวาศ  | 48,848,400          | 4.98   |  |
| 7.    | นาง พัชรนันท์ ภิญโญชัยอนันต์                                   | 46,352,000          | 4.73   |  |
| 8.    | นาย รุกร นิติปัญญาวุฒิ   | 27,450,000          | 2.80   |  |
| 9.    | นาย อานาจ จันทร์ทพพงศ์   | 21,179,000          | 2.16   |  |
| 10.   | นาย วีรศักดิ์ คุณผลิน  | 20,000,000          | 2.04   |  |
| รวม   |  | 917,495,496         | 93.62  |  |

หมายเหตุ :

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

2/ นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังสี มีคู่สมรสไม่ได้จดทะเบียน คือ นางพัชรี พรเจริญชัยศิลป์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.58 (191,859,100 หุ้น) ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และมีบิดาที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ คือ นางสาวพัชรนันท์ เลหาพูนรังสี ซึ่งไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ บุคคลดังกล่าว นับเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

นอกจากนายวิศิษฎ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 32.74 และนายวิวัฒน์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 13.47 เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมแล้ว นายวิศิษฎ์ยังมีบริษัทในต่างประเทศที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 คือ Progressive Opulent Holding (Singapore) Pte, Ltd. ซึ่งถือเป็นคนตามมาตรา 258 ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 6.12 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และนายวิวัฒน์ เลหาพูนรังสี มีคู่สมรสที่ไม่ได้จดทะเบียน คือ นางพัชรี พรเจริญชัยศิลป์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 19.58 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ นับเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น นายวิศิษฎ์, นายวิวัฒน์, Progressive Opulent Holding (Singapore) Pte, Ltd. และ นางพัชรี พรเจริญชัยศิลป์ จึงไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เพื่อขอสดยابันในการรับความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หนังสือมอบฉันทะแบบ ข.  
Proxy ( Form B.)

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น  
Shareholder's Registration No.

เขียนที่ \_\_\_\_\_  
Written at

วันที่ \_\_\_\_\_ เดือน \_\_\_\_\_ พ.ศ. \_\_\_\_\_  
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า \_\_\_\_\_ สัญชาติ \_\_\_\_\_  
I/We \_\_\_\_\_ Nationality  
อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_  
Address

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท")  
being a shareholder of Areeya Property Public Company Limited ("The Company")

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม \_\_\_\_\_ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง ดังนี้  
holding the total amount of \_\_\_\_\_ shares and are entitled to vote equal to \_\_\_\_\_ votes as follows :

หุ้นสามัญ \_\_\_\_\_ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง  
ordinary share \_\_\_\_\_ shares and are entitled to vote equal to \_\_\_\_\_ votes

หุ้นบุริมสิทธิ \_\_\_\_\_ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง  
preference share \_\_\_\_\_ shares and are entitled to vote equal to \_\_\_\_\_ votes

(3) ขอมอบฉันทะให้  
Hereby appoint

1 ชื่อ \_\_\_\_\_ นายวันชัย ตันติกุล อายุ \_\_\_\_\_ 70 ปี อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_ 11/12  
Name Mr. Wanchai Tantikul, Independent Director age 70 years residing at 11/12

ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_ บางหว้า อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ ภาษีเจริญ  
Road \_\_\_\_\_ Sub District/Kweang Bangwa District/Khet Phasijaroen

จังหวัด \_\_\_\_\_ กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_ 10160 หรือ  
Province Bangkok Postal Code 10160 or

2 ชื่อ \_\_\_\_\_ อายุ \_\_\_\_\_ ปี อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_  
Name \_\_\_\_\_ age \_\_\_\_\_ years residing at

ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_ อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_  
Road \_\_\_\_\_ Sub District/Kweang District/Khet

จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_ หรือ  
Province \_\_\_\_\_ Postal Code \_\_\_\_\_ or

3 ชื่อ \_\_\_\_\_ อายุ \_\_\_\_\_ ปี อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_  
Name \_\_\_\_\_ age \_\_\_\_\_ years residing at

ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_ อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_  
Road \_\_\_\_\_ Sub District/Kweang District/Khet

จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_  
Province \_\_\_\_\_ Postal Code \_\_\_\_\_

คนใดคนหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันอังคารที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 เวลา 10.30 น. ณ ห้องคริสตัล บอลรูม 3&4 ชั้น 2 คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ เลขที่ 1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวันเวลา และสถานที่อื่นด้วย

Only one of them shall act as my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of the shareholders no.1/2020 on Tuesday, February 25, 2020 at 10.30 a.m. at Crystal Ballroom 3&4, 2<sup>nd</sup> floor, Crystal Design Center, 1420/1 Praditmanutham Road, Ladprao, Bangkok, Bangkok 10240 or at any adjustment thereof.

ผู้ที่มาประชุมด้วยตัวเอง โปรดนำหนังสือมอบฉันทะนี้มาแสดงต่อพนักงานลงทะเบียนในวันประชุมด้วย  
Please bring this Proxy Form to show at the meeting even for shareholders who attend the meeting in person.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้  
I authorize my Proxy to cast the votes according to my intentions as follows :

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
(a) The Proxy is entitled to cast the votes on my behalf at its own discretion
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามคำสั่งของข้าพเจ้า ดังนี้  
(b) The Proxy must cast the votes in accordance with my following instructions:

วาระที่ 1  
Agenda 1

พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562  
To consider and certify the Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders year 2019.

- เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย  งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 2  
Agenda 2

พิจารณานอมติการให้สัตยาบันการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน  
To rectify of receiving the financial assistance from Connected person.

- เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย  งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 3  
Agenda 3

พิจารณาวาระอื่น ๆ (ถ้ามี)  
To consider any other matters (if any).

- เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย  งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น  
Vote of the Proxy in any Agenda which is not in accordance with this Form of Proxy shall be invalid and shall not be the vote of the Shareholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
In case I do not specify the authorization or the authorization is unclear, or if the meeting considers or resolves any matter other than those stated above, or if there is any change or amendment to any fact, the Proxy shall be authorized to consider and vote the matter on my behalf as the Proxy deems appropriate.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีนี้ที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำทุกประการ  
For any act performed by the Proxy at the meeting, it shall be deemed as such acts had been done by me in all respects except for vote of the Proxy which is not in accordance with this Proxy Form.

ลงนาม/Signed \_\_\_\_\_ ผู้มอบฉันทะ/Shareholder  
( )

ลงนาม/Signed \_\_\_\_\_ ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy  
( )

หมายเหตุ / Remarks

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ จะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้  
The shareholder appointing the Proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and shall not allocate the number of shares to several proxies to vote separately
2. ในกรณีที่มีวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้รับมอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ  
In case there are agendas other than those specified above, the additional statement can be specified by the Shareholder in the Regular Continued Proxy Form B as enclosed.



ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะ  
REGULAR CONTINUED PROXY FORM B

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท อารีเยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
Authorization on behalf of the Shareholder of Areeya Property Public Company Limited

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ในวันอังคารที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 เวลา 10.30 น. ณ ห้องคริสตัล บอลรูม 3&4 ชั้น 2 คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ เลขที่ 1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขต  
บางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวันเวลา และสถานที่อื่นด้วย

For the Extraordinary General Meeting of the shareholders No.1/2020 on Tuesday, February 25, 2020 at 10.30 a.m. at Crystal Ballroom 3&4 , 2<sup>nd</sup> floor, Crystal Design Center, 1420/1  
Praditmanulham Road, Ladprao, Bangkok, Bangkok 10240 or at any adjustment thereof.

วาระที่ \_\_\_\_\_ เรื่อง \_\_\_\_\_  
Agenda Re:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ \_\_\_\_\_ เรื่อง \_\_\_\_\_  
Agenda Re:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ \_\_\_\_\_ เรื่อง \_\_\_\_\_  
Agenda Re:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ \_\_\_\_\_ เรื่อง \_\_\_\_\_  
Agenda Re:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ \_\_\_\_\_ เรื่อง \_\_\_\_\_  
Agenda Re:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ \_\_\_\_\_ เรื่อง \_\_\_\_\_  
Agenda Re:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ \_\_\_\_\_ เรื่อง \_\_\_\_\_  
Agenda Re:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

## เงื่อนไข หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุม การมอบฉันทะ และการออกเสียงลงคะแนน

1. กรณีเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง
  - 1.1. กรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลธรรมดา
    - ผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลธรรมดา สัญชาติไทย โปรดแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือ บัตรประจำตัวข้าราชการ
    - ผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว โปรดแสดงใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือ หนังสือเดินทาง หรือ เอกสารที่ใช้แทนหนังสือเดินทาง
    - กรณีมีการแก้ไขชื่อ-ชื่อสกุล ต้องแสดงหลักฐานรับรองการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว
  - 1.2. กรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคล (กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลมาร่วมประชุมด้วยตนเอง)
    - กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลเป็นบุคคลสัญชาติไทย โปรดแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ และสำเนาหนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจรับรอง ที่ได้ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งรับรองความถูกต้องโดยบุคคลผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อของนิติบุคคลนั้น ๆ
    - กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลเป็นบุคคลสัญชาติต่างด้าว โปรดแสดงใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือ หนังสือเดินทาง หรือเอกสารที่ใช้แทนหนังสือเดินทาง และสำเนาหนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจรับรอง ที่ได้ออกให้ไม่เกิน 6 เดือนซึ่งรับรองความถูกต้องโดยบุคคลผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อของนิติบุคคลนั้น ๆ
    - กรณีมีการแก้ไขชื่อ-ชื่อสกุล ต้องแสดงหลักฐานรับรองการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว
2. กรณีมอบฉันทะ
  - ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ จะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้
  - ผู้มอบฉันทะอาจแสดงความประสงค์ที่จะออกเสียงลงคะแนนแยกได้ในแต่ละวาระของการประชุมว่าเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง โดยกำหนดไว้ในหนังสือมอบฉันทะเพื่อให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้มอบฉันทะ
  - ให้ผู้รับมอบฉันทะส่งหนังสือมอบฉันทะไว้ต่อประธานที่ประชุมและ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานก่อนเวลาประชุม โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือขีติลขข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท

### เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย : ภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชน หรือ บัตรประจำตัวข้าราชการ / ของผู้มอบฉันทะพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว : ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือ หนังสือเดินทาง หรือ เอกสารที่ใช้แทนหนังสือเดินทาง
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล :
  - นิติบุคคลสัญชาติไทย : สำเนาหนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจรับรอง ที่ได้ออกให้ไม่เกินเดือน ซึ่งรับรองความถูกต้องโดยบุคคลผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อของนิติบุคคลนั้น ๆ ภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชน หรือ บัตรประจำตัวข้าราชการ ของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล ซึ่งรับรองความถูกต้องโดยกรรมการดังกล่าว
  - นิติบุคคลสัญชาติต่างด้าว : ผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลจะต้องลงลายมือชื่อ พร้อมประทับตราบริษัทในหนังสือมอบฉันทะด้วยตนเองต่อหน้าพนักงานรับรองเอกสาร (ในตราประทับ) หรือหน่วยงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่คล้ายคลึงกันตามกฎหมายของแต่ละประเทศ และภายหลังจากการลงนามดังกล่าวแล้วให้นำหนังสือมอบฉันทะฉบับนั้น ให้เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจของสถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทย หรือเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายให้

ทำการแทนบุคคลดังกล่าว หรือบุคคลซึ่งสามารถให้การรับรองที่สมบูรณ์ตามแบบของกฎหมายแห่งประเทศนั้น  
ทำการรับรองเอกสาร (โนตารีพับลิก) อีกชั้นหนึ่ง

- กรณีใช้การพิมพ์ลายนิ้วมือแทนการลงลายมือชื่อ ให้พิมพ์ลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายและเขียนข้อความกำกับไว้ว่า “ลายพิมพ์หัวแม่มือซ้ายของ...” และต้องมีพยาน 2 คน รับรองว่าเป็นลายพิมพ์นิ้วมืออันแท้จริงของผู้นั้น และต้องพิมพ์ลายนิ้วมือต่อหน้าพยาน ซึ่งพยานต้องลงลายมือชื่อรับรอง และต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการของพยานพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องแนบไปพร้อมกันด้วย
  - ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ถ้าผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง ผู้ถือหุ้นอาจเลือกมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นเป็นผู้รับมอบฉันทะ หรือเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ออกเสียงลงคะแนนแทนได้ ตามรายชื่อดังต่อไปนี้
    1. นายวันชัย ตันดีกุล  
ที่อยู่ 11/12 หมู่ที่ 9 แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
    2. นายปรีชา บุญยกิดา  
ที่อยู่ 92/21-22 หมู่ที่ 7 ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา
    3. นายสมพล เทียนสุวรรณ  
ที่อยู่ 72/2 ถนนสุทธิสารวิจิตร แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
  - ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์ให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นผู้รับมอบฉันทะ โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะที่ได้จัดทำขึ้น และลงนามครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กล่าวข้างต้น มาถึงนายวิศิษฎ์ เลาหพูนรังษี ซึ่งเป็น ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการบริษัทฯ มาถึงที่อยู่ของบริษัทฯ พร้อมเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยส่งถึงบริษัทฯ ล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 1 วัน
  - ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุม จะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน / บัตรประจำตัวข้าราชการ / หนังสือเดินทาง (สำหรับชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะเพื่อลงทะเบียน
3. กรณีผู้ถือหุ้นถึงแก่กรรม : ให้ผู้จัดการมรดกเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน โดยจะต้องมีเอกสารคำสั่งศาลแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดก ซึ่งลงนามรับรองโดยผู้มีอำนาจ ที่รับรองแล้วไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมมาแสดงเพิ่มเติมด้วย
  4. กรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้เยาว์ : ให้บิดา-มารดา หรือผู้ปกครองตามกฎหมายเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน โดยจะต้องนำสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้เยาว์มาแสดงเพิ่มเติมด้วย
  5. กรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือผู้เสมือนไร้ความสามารถ : ให้ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน โดยจะต้องมีเอกสารคำสั่งศาลแต่งตั้งให้เป็นผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ซึ่งลงนามรับรองโดยผู้มีอำนาจ ที่รับรองแล้วไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมมาแสดงเพิ่มเติมด้วย

### การลงทะเบียน

เจ้าหน้าที่บริษัทฯ จะเปิดรับลงทะเบียนก่อนเริ่มการประชุมไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง หรือตั้งแต่เวลา 9.30 น. เป็นต้นไป

### การออกเสียงลงคะแนน

1. การออกเสียงลงคะแนนจะกระทำโดยเปิดเผย โดยให้นับหุ้นหนึ่งหุ้นมีเสียงหนึ่งเสียงและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้
  - ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
  - ในกรณีอื่น ซึ่งมีกฎหมาย และหรือข้อบังคับบริษัทฯ กำหนด ไว้แตกต่างจากกรณีปกติ ก็ให้ดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดนั้น โดยประธานในที่ประชุมจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบก่อนการลงคะแนนในแต่ละวาระดังกล่าว
2. การออกเสียงลงคะแนนในกรณีมอบฉันทะ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องออกเสียงลงคะแนนตามที่ผู้มอบฉันทะระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะเท่านั้น

3. ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ห้ามมิให้ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น และประธานในที่ประชุมอาจจะเชิญให้ผู้ถือหุ้นนั้นออกนอกห้องประชุมชั่วคราวก็ได้
4. การลงคะแนนลับ อาจทำได้เมื่อมีผู้ถือหุ้นในที่ประชุมอย่างน้อย 5 คนร้องขอ และที่ประชุมลงมติให้มีการลงคะแนนลับดังกล่าว โดยประธานในที่ประชุมจะเป็นผู้กำหนดวิธีการลงคะแนนลับนั้น และแจ้งให้ที่ประชุมทราบก่อนการออกเสียงลงคะแนนลับดังกล่าว

แผนที่ของสถานที่จัดประชุม



ณ ห้องคริสตัล บอลรูม 3&4 ชั้น 2  
 คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC)  
 1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม  
 แขวงลาดพร้าว เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240  
 โทรศัพท์ +66 (0) 2101-5938, แฟกซ์ +66 (0) 2101-5977