



หนังสือแจ้งการจัดสรรและ เอกสารการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

ของ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

สำหรับการเสนอขาย

หุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 กันยายน 2564 (Record Date)
จำนวนไม่เกิน 120,000 หน่วย มูลค่า 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ
มูลค่าการเสนอขายรวมไม่เกิน 120,000,000 บาท

ระยะเวลาจองซื้อ

ระหว่างวันที่ 27 – 30 กันยายน 2564 (รวม 4 วันทำการ)
ในระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 17.00 น.

สถานที่รับจองซื้อและรับชำระค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
130-132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 1 ชั้น 3 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ในฐานะตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท

หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

วันที่ 2 กันยายน 2564

เรื่อง การจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564
เรียน ท่านผู้ถือหุ้น
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ได้มีมติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 (“**หุ้นกู้แปลงสภาพ**”) จำนวนไม่เกิน 120,000 หน่วย โดยเสนอขายและจัดสรรทั้งจำนวนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรร (Right Offering) คิดเป็นมูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 120,000,000 บาท ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2564 จึงได้มีมติให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรในวันที่ 1 กันยายน 2564 (Record Date) โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วน 5,720 หุ้นสามัญ ต่อ 1 หน่วย หุ้นกู้แปลงสภาพ (กรณีมีเศษจากการคำนวณให้ตัดทิ้งทุกกรณี) ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นของบริษัทรายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 5,720 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิได้ (แต่สามารถจองซื้อเกินสิทธิของตนได้) นอกจากนี้ บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1**” หรือ “**KUN-W1**”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 1,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ กำหนดการจองซื้อและรับชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กำหนดการจองซื้อและรับชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

1. กำหนดวันจองซื้อและการชำระค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

ระหว่างวันที่ 27 – 30 กันยายน 2564 (รวม 4 วันทำการ) ในระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 17.00 น. ณ ที่ทำการของตัวแทนรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

2. สถานที่รับจองซื้อและรับชำระค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

ผู้ถือหุ้นสามารถติดต่อจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพได้ที่ที่ทำการของตัวแทนรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ คือ

บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอพี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ในฐานะตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท

ฝ่าย Wealth Management B

130 - 132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 1 ชั้น 3 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : (662) 659-8103 โทรสาร : (662) 651-5236

ติดต่อ : คุณอรุณชัย เชาวนวัฒชัยกุล

ทั้งนี้ โดยตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพจะไม่รับการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์ โทรสาร หรือผ่านสาขาของบริษัทหรือสาขาของตัวแทนรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

3. การจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ

บริษัทจะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 120,000 หน่วย มูลค่า 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ คิดเป็นมูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 120,000,000 บาท โดยจะจัดสรรในสัดส่วน 5,720 หุ้นสามัญต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ (กรณีมีเศษจากการคำนวณให้ตัดทิ้งทุกกรณี) ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นของบริษัทรายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 5,720 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิได้ (แต่สามารถจองซื้อเกินสิทธิของตนได้) ซึ่งผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรสามารถจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิ หรือน้อยกว่าสิทธิของตน

ได้ หรือสิทธิไม่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายในครั้งนี้อีกได้ โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อตามสิทธิจนครบถ้วนก่อน ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการจัดสรรตามสิทธิที่ผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับ บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิของตนจนกว่าจะไม่มีหุ้นกู้แปลงสภาพให้จัดสรร

ทั้งนี้ บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขาย หรือไม่จัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพข้างต้นให้ผู้ถือหุ้นเดิมรายใด ๆ หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าว เป็นดังนี้

(ก) เป็นการกระทำการขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับใด ๆ ของประเทศไทย หรือต่างประเทศ หรือข้อบังคับของบริษัท หรือ

(ข) ไม่เป็นไปตามวิธีการ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดในการจัดสรรของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเสนอขายและจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมบางรายที่ไม่อยู่ในประเทศไทย โดยอาศัยข้อยกเว้นที่มีอยู่ภายใต้กฎหมายต่างประเทศ

บริษัท จึงเรียนมาเพื่อแจ้งสิทธิของท่านในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งมีจำนวนตามที่ระบุในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2) โดยรายละเอียดการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพตามรายละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้ (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 1)

เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถติดต่อสื่อสารกับบริษัทเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทได้จัดตั้งช่องทางการสื่อสารผ่าน Line Official Account โดยมีทีมงานให้ข้อมูลและคำชี้แจงเกี่ยวกับหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท โดยมีรายละเอียดขั้นตอนการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นสามารถ Add Line Official Account ชื่อ “KUN-Insight” ผ่านการสแกน QR Code ในโทรศัพท์มือถือของท่านตาม QR Code ด้านล่างนี้



หรือ Add Line ID: @kun-insight

2. เมื่อท่านสแกน QR Code เรียบร้อยแล้ว จะมีข้อความปรากฏบน Line Account ของท่าน กรุณาแจ้งข้อมูล ชื่อ-นามสกุล เบอร์โทรศัพท์ ตามตัวอย่างเช่น

“นางสาววิลล่า คุณาลัย | โทร. 081 xxx xxxx”

เพื่อให้ทีมงานได้ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลและติดต่อกลับหากมีความจำเป็นต้องชี้แจงทางโทรศัพท์

3. ท่านสามารถสอบถามประเด็นข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะมายังบริษัทผ่านช่องทาง Line OA “KUN – Insight” บริษัทได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของบริษัทตอบประเด็นข้อสงสัยให้แก่ท่านผู้ถือหุ้นทุกราย

ทั้งนี้ หากมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับการจัดสรร ขั้นตอน และวิธีการจองซื้อ กรุณาติดต่อฝ่าย Wealth Management B บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โทรศัพท์ (662) 659-8103 ในฐานะตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท

ส่วนที่ 1 ข้อมูลการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ

1. วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นกู้แปลงสภาพในครั้งนี้

บริษัทจะออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 120,000 หน่วย มูลค่า 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ คิดเป็นมูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 120,000,000 บาท โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพมาใช้ลงทุนซื้อที่ดินเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทจำนวนไม่เกิน 100.00 ล้านบาท และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 20.00 ล้านบาท ซึ่งการพัฒนาโครงการใหม่จะก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มต่อกิจการของบริษัท ตลอดจนความสามารถในการแข่งขันตามแผนกลยุทธ์ภายใต้แนวคิด “สุขใจอยู่บ้านชานเมือง” ในทำเล 4 ทิศ รอบกรุงเทพมหานคร

2. วันเดือนปีและครั้งที่ของการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นที่มีมติให้จัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ

การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ได้รับความเห็นชอบจากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564

3. รายละเอียดของหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท

ตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ของบริษัท เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ได้มีมติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 120,000 หน่วย มูลค่า 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ คิดเป็นมูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 120,000,000 บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ (Record Date) ในวันที่ 1 กันยายน 2564 และกำหนดวันจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 27 - 30 กันยายน 2564 (รวม 4 วันทำการ) ซึ่งมีรายละเอียดการเสนอขายและจัดสรรดังนี้

ชื่อหุ้นกู้แปลงสภาพ : หุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (“หุ้นกู้แปลงสภาพ”)

วิธีการเสนอขายและจัดสรร : บริษัทจะเสนอขายและจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งจำนวนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยจะจัดสรรในสัดส่วน 5,720 หุ้นสามัญต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ (กรณีมีเศษจากการคำนวณให้ตัดทิ้งทุกกรณี) ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นของบริษัทรายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 5,720 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิได้ (แต่สามารถจองซื้อเกินสิทธิของตนได้) และผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรสามารถจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิ น้อยกว่าสิทธิ หรือมากกว่าสิทธิของตนได้ หรือละสิทธิไม่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายในครั้งนี้ก็ได้ โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อตามสิทธิจนครบถ้วนก่อน ในกรณีที่หุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการจัดสรรตามสิทธิที่ผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับ บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิของตนจนกว่าจะไม่มีหุ้นกู้แปลงสภาพให้จัดสรร

นอกจากนี้ บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ ข้างต้นให้ผู้ถือหุ้นเดิมรายใดๆ หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าว อาจเป็นผลให้ (ก) เป็นการกระทำการขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับใดๆ ของ ประเทศไทยหรือต่างประเทศ หรือข้อบังคับของบริษัท หรือ (ข) ไม่เป็นไปตามวิธีการ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดในการจัดสรรของ

	บริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเสนอขายและจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมบางรายที่ไม่อยู่ในประเทศไทยโดยอาศัยข้อยกเว้นที่มีอยู่ภายใต้กฎหมายต่างประเทศ
วันจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ	: วันที่ 27 - 30 กันยายน 2564 (รวม 4 วันทำการ)
วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	: 1 ตุลาคม 2564
อายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ	: 2 ปี 3 เดือน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ	: 1 มกราคม 2567
อัตราดอกเบี้ย	: ร้อยละ 6.00 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	: ปีละ 4 ครั้ง โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือนของทุกปีนับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ได้แก่ วันที่ 1 มกราคม 1 เมษายน 1 กรกฎาคม 1 ตุลาคม
ข้อจำกัดในการโอนหุ้นกู้แปลงสภาพ	: -ไม่มี-
นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ	: ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	: ผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพและผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
ราคาแปลงสภาพ	: 3.00 บาทต่อหุ้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ
อัตราส่วนการแปลงสภาพ	: 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ : 333.333333 หุ้น (หรือ อัตราอื่นที่เกิดจากการปรับราคาแปลงสภาพตามเงื่อนไขที่จะกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไป)
จำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพ	: ไม่เกิน 120,000 หน่วย
มูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพ	: 1,000 บาทต่อหน่วย
มูลค่าเสนอขาย	: ไม่เกิน 120,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิหุ้นกู้แปลงสภาพ	: 40,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท)
การจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ	หมายเหตุ: ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ : จัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งผู้ถือหุ้นที่จะมีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพจะต้องเป็นผู้ถือหุ้นที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นในวันที่ 1 กันยายน 2564 (Record Date) โดยบริษัทจะจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 5,720 หุ้นเดิม ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ (กรณีมีเศษจากการคำนวณให้ตัดทิ้งทุกกรณี) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทรายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 5,720 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิได้ (แต่สามารถจองซื้อเกินสิทธิของตนได้)

วันแปลงสภาพ : สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้หลังจาก 2 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยเริ่มแปลงสภาพได้ในวันที่ 1 ตุลาคม 2566 หรือวันทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมิใช่วันทำการ และวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งถือเป็นวันแปลงสภาพครั้งสุดท้าย ซึ่งได้แก่วันที่ 1 มกราคม 2567 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “วันใช้สิทธิแปลงสภาพ”)

การใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพ : ในการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพนั้น ให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีชื่อแสดงความเป็นเจ้าของหรือผู้รับโอนคนสุดท้าย ที่มีความประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพยื่นใบหุ้นกู้แปลงสภาพตามจำนวนที่ประสงค์จะใช้สิทธิ พร้อมกับแบบแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (เอกสารแนบท้าย 3 และ 4 ของข้อกำหนดสิทธิ) โดยมีข้อความครบถ้วนสมบูรณ์ ระหว่างเวลา 9.30 น. ถึง 15.30 น. ณ สำนักงานใหญ่ของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันครบกำหนดการแปลงสภาพโดยเริ่มแปลงสภาพได้ในวันที่ 1 ตุลาคม 2566 หรือวันทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมิใช่วันทำการ (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 25 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566) หรือระยะเวลา 15 – 30 วันก่อนวันกำหนดการแปลงสภาพครั้งสุดท้าย/วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งได้แก่วันที่ 1 มกราคม 2567 (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 2 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 17 ธันวาคม 2566 เฉพาะวันทำการ)

ทั้งนี้ การใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพโดยการส่งทางไปรษณีย์จะกระทำมิได้ และผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพหรือผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษี และอากรแสตมป์ใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดให้บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ในการชำระค่าภาษี และอากรแสตมป์ใด ๆ เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (ถ้ามี)

ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ : บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1” หรือ “KUN-W1”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 1,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (รายละเอียดในส่วนที่ 3)

4. กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นเพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2564 ได้มีมติให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ (Record Date) ในวันที่ 1 กันยายน 2564

5. กำหนดการจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพ

5.1 กำหนดวันจองหุ้นและการชำระค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

ระหว่าง 27 - 30 กันยายน 2564 (รวม 4 วันทำการ) ในระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 17.00 น.

5.2 สถานที่รับจองซื้อหุ้นและรับชำระค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ และสถานที่ในการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพ

5.2.1 หากผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพประสงค์จะจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ให้ติดต่อยื่นใบจองซื้อ เอกสารประกอบการจองซื้อ และหลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นตัวแทนในการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ (“ตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท”) ตามที่อยู่ที่ระบุด้านล่างนี้

ฝ่าย Wealth Management B

บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

130-132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 1 ชั้น 3 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : (662) 659-8103 โทรสาร : (662) 651-5236

ติดต่อ : คุณอรรถชัย เขาวนวิญญูกุล

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสามัญในระบบแบบไร้ใบหุ้น (Scripless) กรุณาติดต่อบริษัทหลักทรัพย์ที่ท่านมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์และมีหุ้นสามัญของบริษัทฝากไว้ เพื่อให้บริษัทหลักทรัพย์นั้น ๆ ดำเนินการรวบรวมเอกสารและยื่นเรื่องให้แก่ตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทโดยตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทจะไม่รับเอกสารการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์

5.2.2 ผู้ถือหุ้นจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจนโดยจะต้องระบุจำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายต้องการจะจองซื้อตามสัดส่วนการจองซื้อตามสิทธิที่ได้แสดงไว้ในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ และจำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่ต้องการจองซื้อเกินสิทธิพร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคลจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และแนบเอกสารประกอบการจองซื้อ ดังต่อไปนี้

(1) ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) ในฐานะนายทะเบียนหุ้นสามัญของบริษัท ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นแต่ละราย ซึ่งจะระบุจำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่ผู้ถือหุ้นมีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบ

(2) เอกสารประกอบการแสดงตน

- ผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย: สำเนาบัตรประชาชน บัตรข้าราชการ หรือบัตร พนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง (ในกรณีบัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ ต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของ ผู้ปกครอง (บิดา/มารดา/ผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) และ สำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพทุกฉบับ
- ผู้ถือหุ้นประเภทนิติบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว: สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพทุกฉบับ
- ผู้ถือหุ้นประเภทนิติบุคคลสัญชาติไทย: สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันสุดท้ายของระยะเวลาจองซื้อ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และสำเนาบัตรประชาชน บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามนิติบุคคล (ในกรณีที่บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ไม่ได้ระบุ

หมายเลขประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง) ในกรณีที่กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลเป็นบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ให้ใช้สำเนาใบต่างด้าว หรือ สำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพทุกฉบับ

ทั้งนี้ สำเนาเอกสารประกอบนิติบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทยข้างต้น ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อ ของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public พร้อมประทับตราของเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่สถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำ โดยการรับรองเอกสารข้างต้นต้องรับรองไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันสุดท้ายของระยะการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

(3) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝากประเภทออมทรัพย์

สำเนาสมุดบัญชีเงินฝากประเภทออมทรัพย์หน้าแรก (เพื่อใช้รับดอกเบี้ยและชำระคืนเงินต้น) พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยชื่อบัญชีเงินฝากธนาคารต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อผู้จองซื้อเท่านั้น

ทั้งนี้ บริษัทโดยตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทขอสงวนสิทธิในการชำระเงินคืนค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพที่ไม่ได้รับจัดสรร โดยการจ่ายเป็นเช็คขีดคร่อมหรือโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารตามหน้าสมุดบัญชีเงินฝากประเภทออมทรัพย์ที่ได้ส่งมาด้วยกันนี้ (รายละเอียดในหัวข้อ 5.3)

(4) หนังสือมอบอำนาจ (กรณีที่มีมอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมาทำการแทน)

ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท พร้อมสำเนาหลักฐานของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจตามส่วนที่ 1 ข้อ 5.2.2.(2) ตามแต่กรณี

5.2.3. ผู้ถือหุ้นต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบตามส่วนที่ 1 ข้อ 5.2.2 (1) และ (2) และ (3) หรือ (4) ถ้ามี **พร้อมเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวน ทั้งในส่วนที่จองซื้อตามสิทธิและจองซื้อเกินสิทธิ** ไปติดต่อจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพได้ตามข้อที่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 5.2.1 โดยสามารถชำระค่าจองซื้อได้ดังนี้

(1) กรณีชำระด้วยการฝาก / โอนเงินสดด้วยแบบฟอร์ม Bill Payment เข้าบัญชีธนาคาร

สามารถชำระเงินได้ตั้งแต่เวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทถึงเวลา 17.00 น. หรือเวลาปิดทำการของตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทของวันที่ 27 - 30 กันยายน 2564 (รวม 4 วันทำการ)

โดยจะต้องโอนเงินเข้าบัญชีดังต่อไปนี้

สำหรับการจองซื้อผ่าน บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โอนเข้าบัญชีดังต่อไปนี้

ชื่อบัญชีภาษาไทย : บริษัท หลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เพื่อจองซื้อหลักทรัพย์

ชื่อบัญชีภาษาอังกฤษ : UOB Kay Hian Securities (Thailand) Public Co.,Ltd. For Securities Subscriptions

ธนาคาร	สาขา	ประเภทบัญชี	เลขที่บัญชี / Com Code
ไทยพาณิชย์	ถนนวิฑู	กระแสรายวัน	049-3-14404-9
กรุงเทพ	อาคารสินธร	กระแสรายวัน	89899 / UOBKHSUB

พร้อมระบุ

Ref. 1: เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น 10 หลัก ที่ปรากฏในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ และ

Ref. 2: ให้ระบุเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก/เลขที่หนังสือเดินทาง/เลขที่ใบต่างด้าว (แล้วแต่กรณี)

- (2) กรณีชำระ Bill Payment ผ่านระบบอินเทอร์เน็ต แบงก์กิ้ง ของ ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (Internet Banking / Mobile Application by Bangkok Bank Plc.) และผ่านระบบอินเทอร์เน็ต แบงก์กิ้ง ของ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (Internet Banking / Mobile Application by Siam Commercial Bank Plc.)

การโอนเงิน ผ่านระบบอินเทอร์เน็ต แบงก์กิ้ง เข้าบัญชี

ชื่อบัญชีภาษาไทย : บริษัท หลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เพื่อจองซื้อหลักทรัพย์

ชื่อบัญชีภาษาอังกฤษ : UOB Kay Hian Securities (Thailand) Public Co.,Ltd. For Securities Subscriptions

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) Service Code: UOBKHSUB Comp Code: 89899

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เลขที่บัญชี / Comp Code: 049-3-14404-9 พร้อมระบุ

Ref. 1: เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น 10 หลัก ที่ปรากฏในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ และ

Ref. 2: ให้ระบุเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก/เลขที่หนังสือเดินทาง/เลขที่ใบต่างด้าว (แล้วแต่กรณี)

ระบุให้ครบถ้วนถูกต้อง โดยสามารถชำระเงินค่าจองซื้อได้ตั้งแต่วันที่ 27 - 30 กันยายน 2564 (รวม 4 วันทำการ) เวลา 09.00 – 17.00 น. (เฉพาะผู้ถือหุ้นที่มีบัญชีเงินฝากกับ ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผ่านระบบ “บัวหลวงไอแบงก์กิ้งแบบออนไลน์” และผู้ถือหุ้นที่มีบัญชีเงินฝากกับ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผ่านระบบ “SCB Easy Net / SCB Mobile Banking” เท่านั้น)

- (3) กรณีชำระด้วยการนำเช็ค / แคชเชียร์เช็ค / ดริฟท์ ฝากเข้าบัญชีด้วย Bill Payment

การนำฝาก เช็ค / แคชเชียร์เช็ค / ดริฟท์ ด้วยแบบฟอร์ม Bill Payment เข้าบัญชี

ชื่อบัญชีภาษาไทย : บริษัท หลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เพื่อจองซื้อหลักทรัพย์

ชื่อบัญชีภาษาอังกฤษ : UOB Kay Hian Securities (Thailand) Public Co.,Ltd. For Securities Subscriptions

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) Service Code: UOBKHSUB Comp Code: 89899

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เลขที่บัญชี / Comp Code: 049-3-14404-9 พร้อมระบุ

Ref. 1: เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น 10 หลัก ที่ปรากฏในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ และ

Ref. 2: ให้ระบุเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก/เลขที่หนังสือเดินทาง/เลขที่ใบต่างด้าว (แล้วแต่กรณี)

ระบุให้ครบถ้วนถูกต้อง โดยสามารถนำฝากได้ตั้งแต่วันที่ 27 - 29 กันยายน 2564 เวลา 09.00 น. – 17.00 น. (หรือเวลาทำการของธนาคาร) โดยเช็ค, แคชเชียร์เช็ค หรือ ดริฟท์ จะต้องลงวันที่ภายในระยะเวลาจองซื้อแต่ไม่เกินวันที่ 29 กันยายน 2564 และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป

เพื่ออำนวยความสะดวกในการโอนเงินชำระค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ บริษัทได้แนบใบนำฝากชำระเงินค่าจองซื้อ (Bill Payment Form) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6) ผู้จองซื้อหุ้นโปรดระบุชื่อนามสกุลหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ และ Ref. 1 ให้ระบุเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น 10 หลัก ที่ปรากฏในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ส่วน Ref. 2 ให้ระบุเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก/เลขที่หนังสือเดินทาง/เลขที่ใบต่างด้าว (แล้วแต่กรณี) ให้ครบถ้วนถูกต้อง

5.3 การคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพและการคืนเช็คค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

ในกรณีที่ต้องมีการคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพหรือการคืนเช็คค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ บริษัทโดยตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

5.3.1 กรณีที่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิและไม่ได้รับการจัดสรร เนื่องจากมีหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่ผู้ถือหุ้นจองเกินสิทธิ บริษัทจะคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิและไม่ได้รับการจัดสรร โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใดๆ โดยบริษัทจะดำเนินการตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ดังนี้

(1) จ่ายเป็นเช็คขีดคร่อม

บริษัทโดยตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทจะจ่ายเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายผู้จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 14 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยจัดส่งเช็คให้แก่ผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียน อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยและ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป

(2) โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่มีสาขาในประเทศไทย

บริษัทโดยตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทจะโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่มีสาขาในประเทศไทยตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 14 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ อนึ่ง ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน และ/หรือ ค่าธรรมเนียมธนาคารต่าง ๆ (ถ้ามี) โดยบริษัทจะหักค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ถ้ามี) จากเงินที่จะโอนให้แก่ผู้จองซื้อ

(3) จ่ายเป็นตราพธนาครในสกุลเงินต่างประเทศ

บริษัทโดยตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทจะจ่ายเป็นตราพธนาครในสกุลเงินต่างประเทศ ส่งจ่ายผู้จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 14 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยจัดส่งตราพธนาครให้แก่ผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) อนึ่ง ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจัดทำตราพธนาคร และ/หรือ ค่าธรรมเนียม ธนาคารต่าง ๆ โดยบริษัทจะหักค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ถ้ามี) จากเงินที่จะโอนให้แก่ผู้จองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อรับทราบและยินยอมว่าอัตราแลกเปลี่ยนจะขึ้นอยู่กับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่จัดทำตราพธนาครของธนาคารที่เป็นผู้ออกตราพธนาคร อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากได้มีการส่งตราพธนาครคืนเงินค่าจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) ตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ กรณีที่บริษัทไม่สามารถคืนเงินค่าจองให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว บริษัทจะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร

5.3.2 กรณีที่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ เนื่องจากปฏิบัติผิดเงื่อนไขการจองซื้อ และ/หรือ การไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามเช็คค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ บริษัทโดยตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทจะคืนเช็คค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขการจองซื้อ และ/หรือ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามเช็คค่าจองซื้อ โดยผู้จองซื้อดังกล่าวต้องติดต่อขอรับเช็คจากบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตามที่อยู่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 5.2.1 ภายใน 30 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

5.4 วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

ผู้จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถเลือกให้บริษัท หรือนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท คือ ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน) ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

5.4.1 กรณีผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบหุ้นกู้แปลงสภาพ บริษัทจะออกใบหุ้นกู้แปลงสภาพในนามของผู้จองซื้อโดยนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทจะดำเนินการส่งมอบใบหุ้นกู้แปลงสภาพตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในต่างประเทศ) ตามชื่อและที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 15 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

5.4.2 กรณีผู้จองซื้อประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยจะฝากหุ้นกู้แปลงสภาพไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ที่ตนเองมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ ซึ่งชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น มิฉะนั้นแล้ว บริษัทของสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกใบหุ้นกู้แปลงสภาพแก่ผู้จองซื้อ

ทั้งนี้ ในกรณีนี้ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นกู้แปลงสภาพฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และผู้รับฝากจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหุ้นกู้แปลงสภาพอยู่ ในขณะเดียวกันบริษัทหลักทรัพย์นั้นจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่ผู้จองซื้อฝากไว้และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

5.5 การจัดสรรและข้อมูลการจองซื้ออื่น ๆ

5.5.1 ผู้ถือหุ้นของบริษัทรายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 5,720 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิได้ แต่สามารถแสดงความประสงค์จองซื้อเกินสิทธิของตนได้

5.5.2 ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรสามารถจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิ น้อยกว่าสิทธิ หรือมากกว่าสิทธิของตนได้ หรือละสิทธิไม่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายในครั้งนี้ก็ได้ โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อตามสิทธิจนครบถ้วนก่อน ในกรณีที่หุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการจัดสรรตามสิทธิที่ผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับ บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิของตนจนกว่าจะไม่มีหุ้นกู้แปลงสภาพให้จัดสรร

5.5.3 กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิ จะต้องแสดงความจำนงการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิตามใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในคราวเดียวกับการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิ โดยกรณีหากมีหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการจองซื้อตามสิทธิ ผู้ถือหุ้นที่มีการจองซื้อเกินสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่จองซื้อเกินสิทธิ ดังนี้

- (1) กรณีมีหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือมากกว่าจำนวนความต้องการของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิทั้งหมดรวมกัน ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิทุกรายจะได้รับการจัดสรรตามความต้องการของผู้ถือหุ้นที่ซื้อเกินสิทธิ
- (2) กรณีมีหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือน้อยกว่าจำนวนความต้องการของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิทั้งหมดรวมกัน ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่จองซื้อเกินสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมไปเป็นรอบ ๆ จนกว่าจะไม่เหลือหุ้นกู้แปลงสภาพที่จองซื้อเกินสิทธิ

ทั้งนี้ จำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อแล้ว โดยการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิ หากมีเศษของหุ้นกู้แปลงสภาพจากการคำนวณ บริษัทจะปัดเศษหุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่เหลือทิ้งทั้งจำนวน ในกรณีที่หุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการปัดเศษดังกล่าว บริษัท จะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นตามกระบวนข้างต้นต่อไปจนกว่าจะไม่มีเศษของหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือแล้ว หากยังคงมีเศษเหลืออีกและไม่สามารถทำตามวิธีการคำนวณข้างต้นได้ บริษัทจะทำการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่เหลืออยู่ครั้งละ 1 หน่วย ตามลำดับสิทธิในการจองซื้อ

5.5.4 ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อจะได้รับหลักฐานการรับฝากการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพที่ลงชื่อรับรองจากเจ้าหน้าที่ของบริษัทโดยตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท เพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยผลแห่งการจองซื้อจะสมบูรณ์เมื่อบริษัทสามารถเรียกเก็บเงินได้ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 5.2.3 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

5.5.5 ผู้ถือหุ้นที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพและได้ชำระเงินค่าจองซื้อ แล้วจะขอยกเลิกการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ บริษัทมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้ถือหุ้นที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 5.2

6. วิธีการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย

6.1 การชำระเงินต้น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพมิได้แสดงความจำนงในการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจะชำระเงินต้นตามหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งได้แก่วันที่ 1 มกราคม 2567 (ในกรณีที่วันที่หุ้นกู้แปลงสภาพหมดอายุตรงกับวันหยุดราชการจะเลื่อนไปเป็นวันทำการถัดไป โดยจะคิดดอกเบี้ยเพิ่มให้ในวันที่เลื่อนออกไป) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ โดย

- (1) การออกเช็คขีดคร่อมเฉพาะในนามของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพลงวันที่ตรงกับวันทำการที่ต้องชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิ โดยนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพจะส่งเช็คดังกล่าวล่วงหน้าทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในต่างประเทศ) ตามที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ
- (2) การโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในประเทศไทย ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งความประสงค์ไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพหรือตามที่ได้มีการแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันทำการ ก่อนวันถึงกำหนดชำระเงิน โดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพไม่จำเป็นต้องนำใบหุ้นกู้แปลงสภาพมาเวนคืนเพื่อรับชำระเงิน เว้นแต่ในกรณีที่มิเหตุอันควรสงสัย ผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพหรือนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพจะเรียกให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพนำใบหุ้นกู้แปลงสภาพมาเวนคืนก็ได้ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพไม่จำเป็นต้องชำระเงินจนกว่าจะได้รับใบหุ้นกู้แปลงสภาพแล้ว

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพรับทราบและยินยอมว่าอัตราแลกเปลี่ยนจะขึ้นอยู่กับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่จัดทำตราสาร ของธนาคารที่เป็นผู้ออกตราสาร อย่างไรก็ดี ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากได้มีการส่งตราสารชำระค่าเงินต้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) ตามที่อยู่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือตามที่ได้มีการแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพทราบ โดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้รับคืนเงินต้นแล้วโดยชอบ และผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินต้น ดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป

6.2 การชำระดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใด (ถ้ามี)

ผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี ทุก ๆ วันที่ 1 มกราคม 1 เมษายน 1 กรกฎาคม และ 1 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ (ในกรณีที่ตรงกับวันหยุดราชการจะเลื่อนไปเป็นวันทำการถัดไป) และวันชำระดอกเบี้ยครั้งสุดท้าย คือ วันที่ 1 มกราคม 2567 (ในกรณีที่วันที่หุ้นกู้แปลงสภาพหมดอายุตรงกับวันหยุดราชการ จะเลื่อนไปเป็นวันทำการถัดไป โดยจะคิดดอกเบี้ยเพิ่มให้ในวันที่เลื่อนออกไป) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ โดย

- (1) การออกเช็คขีดคร่อมเฉพาะในนามของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพลงวันที่ตรงกับวันทำการที่ต้องชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิ โดยนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพจะส่งเช็คดังกล่าวล่วงหน้าทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในต่างประเทศ) ตามที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ
- (2) การโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในประเทศไทย ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งความประสงค์ไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพหรือตามที่ได้มีการแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันทำการ ก่อนวันถึงกำหนดชำระเงิน โดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพไม่จำเป็นต้องนำใบหุ้นกู้แปลงสภาพแปลงสภาพมาเวนคืนเพื่อรับชำระเงิน เว้นแต่ในกรณีที่มิเหตุอันควรสงสัย ผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพหรือนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพจะเรียกให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพนำใบหุ้นกู้แปลงสภาพมาเวนคืนก็ได้ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพไม่จำเป็นต้องชำระเงินจนกว่าจะได้รับใบหุ้นกู้แปลงสภาพแล้ว ยกเว้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แสดงความจำนงในการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพต้องนำส่งใบหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นกู้แปลงสภาพพร้อมกับเอกสารและหลักฐานประกอบตามที่ระบุไว้ ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.

6.3 ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะรับเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชี เงินฝากธนาคาร (e-Dividend) ของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารในประเทศไทย

ผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ประสงค์จะรับเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชี เงินฝากธนาคาร (e-Dividend) ของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารในประเทศไทย (โดยชื่อบัญชีเงินฝากธนาคารต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพเท่านั้น) กรุณากรอก “ใบสมัครบริการจ่ายเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชีเงิน ฝากธนาคาร (e-Dividend)” ของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) ให้ครบถ้วนลงนามติดอากรแสตมป์ 10 บาท (ถ้ามีการมอบอำนาจ) และจัดเตรียมเอกสารตามที่ระบุใน “ใบสมัคร e-Dividend” ต่างหากอีก 1 ชุด (ไม่สามารถใช้หลักฐานร่วมกับใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพได้) นำส่งให้บริษัทพร้อมกับใบจองซื้อ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ แจ้งข้อมูลของผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ และ/หรือ รายละเอียดเกี่ยวกับบัญชีธนาคาร ใน “ใบสมัครบริการจ่ายเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชีเงิน ฝากธนาคาร (e-Dividend)” ไม่ตรงกับฐานข้อมูลของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) ที่ผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ได้เคยแจ้งไว้แล้วก่อนหน้านี้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จะดำเนินการปรับปรุงข้อมูลผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ และ/หรือ รายละเอียดเกี่ยวกับบัญชีธนาคารให้เป็นไปตามข้อมูล ใน “ใบสมัครบริการจ่ายเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร (e-Dividend)” และข้อมูลดังกล่าวจะถูกใช้กับหลักทรัพย์อื่น ๆ ที่ผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพถืออยู่ด้วย

6.4 สำนักของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนและตัวแทนชำระเงิน ชัน 15

เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ชื่อผู้ติดต่อ หัวหน้านายทะเบียน : นายชินรุจ ระแมนชัย

โทร. 02-626-7503, 7504, 7506, 7218, 7511

โทร. 02-638-8112, 8447, 8508

6.5 สำนักงานของผู้รับฝากหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ : 0 2229-2800

โทรสาร : 0 2359-1259

TSD Call center: 0 2229-2888

Website: <http://www.tsd.co.th>

E-mail: TSDCallCenter@set.or.th

7. การแปลงสภาพและเงื่อนไขในการแปลงสภาพ

7.1 วันกำหนดการแปลงสภาพ

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพได้ตามอัตราการแปลงสภาพที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งสามารถแปลงสภาพได้หลังจาก 2 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งได้แก่ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 หรือวันทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมิใช่วันทำการ และวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งถือเป็นวันแปลงสภาพครั้งสุดท้ายซึ่งได้แก่ วันที่ 1 มกราคม 2567 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “วันใช้สิทธิแปลงสภาพ”)

7.2 ระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทจะต้องแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพตามสถานที่ติดต่อในการใช้สิทธิแปลงสภาพตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 และตามวิธีการและขั้นตอนในการแปลงสภาพที่ระบุไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.4 โดยในการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพนั้น ให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีชื่อแสดงความเป็นเจ้าของหรือผู้รับโอนคนสุดท้าย ที่มีความประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพยื่นใบหุ้นกู้แปลงสภาพตามจำนวนที่ประสงค์จะใช้สิทธิ พร้อมกับแบบแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (เอกสารแนบท้าย 3 และ 4 ของข้อกำหนดสิทธิ) โดยมีข้อความครบถ้วนสมบูรณ์ ระหว่างเวลา 9.30 น. ถึง 15.30 น. ณ สำนักงานใหญ่ของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันครบกำหนดการแปลงสภาพโดยเริ่มแปลงสภาพได้ในวันที่ 1 ตุลาคม 2566 หรือวันทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมิใช่วันทำการ (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 25 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566) หรือระยะเวลา 15 – 30 วันก่อนวันกำหนดการแปลงสภาพครั้งสุดท้าย/วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งได้แก่วันที่ 1 มกราคม 2567 (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 2 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 17 ธันวาคม 2566 เฉพาะวันทำการ)

7.3 สถานที่ติดต่อในการใช้สิทธิแปลงสภาพ

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพได้ ณ สำนักงานใหญ่ของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ ในวันทำการระหว่างเวลา 9.30 น. ถึง 15.30 น.

สำนักงานใหญ่ของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย
ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี 11110
เบอร์โทร: 02-834-4938-41
แฟกซ์: 02-834-4954-55

สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนและตัวแทนชำระเงิน ชัน 15
เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ชื่อผู้ติดต่อ หัวหน้านายทะเบียน : นายชินรุจ ระแมนชัย
โทร. 02-626-7503, 7504, 7506, 7218, 7511
โทร. 02-638-8112, 8447, 8508

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ติดต่อในการแปลงสภาพ บริษัทจะแจ้งรายละเอียดให้กับผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพทราบผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ (ELCID) ต่อไป

7.4 วิธีการและขั้นตอนในการแปลงสภาพ

- 7.4.1 ในการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพนั้น ให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีชื่อแสดงความเป็นเจ้าของหรือผู้รับโอนคนสุดท้ายที่มีความประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพยื่นใบหุ้นกู้แปลงสภาพตามจำนวนที่ประสงค์จะใช้สิทธิ พร้อมกับแบบแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (เอกสารแนบท้าย 3 และ 4 ของข้อกำหนดสิทธิ) ระหว่างเวลา 9.30 น. ถึง 15.30 น. ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันครบกำหนดการแปลงสภาพโดยเริ่มแปลงสภาพได้ในวันที่ 1 ตุลาคม 2566 หรือวันทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมิใช่วันทำการ (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ)

สภาพในระหว่างวันที่ 25 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566) หรือระยะเวลา 15 – 30 วันก่อนวันกำหนดการแปลงสภาพครั้งสุดท้าย/วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งได้แก่วันที่ 1 มกราคม 2567 (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 2 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 17 ธันวาคม 2566 เฉพาะวันทำการ) โดยสามารถติดต่อขอรับแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพได้ที่สถานที่ติดต่อในการใช้สิทธิแปลงสภาพตามที่อยู่ที่จะระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 และจัดเตรียมเอกสารดังต่อไปนี้

- (1) แบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ได้กรอกข้อความถูกต้อง ชัดเจน และครบถ้วนแล้วทุกรายการ พร้อมลงนามโดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ
- (2) ใบหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้ลงลายมือชื่อผู้โอน ด้านหลัง ซึ่งมีจำนวนหน่วยของหุ้นกู้แปลงสภาพ มากกว่าหรือเท่ากับ จำนวนที่ระบุในแบบแสดง ความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ
- (3) หนังสือมอบอำนาจให้ผู้อื่นมารับหุ้นกู้แปลงสภาพใบใหม่ สำหรับหุ้นกู้แปลงสภาพที่ยังมิได้แปลงสภาพ (สำหรับผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งได้มีการแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพเพียงบางส่วนที่มีอยู่)
- (4) หลักฐานประกอบการแปลงสภาพ
 - ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย: สำเนาบัตรประชาชน บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง (ในกรณีบัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ไม่ได้รับหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนา ถูกต้อง) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ ต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของ ผู้ปกครอง (บิดา/มารดา/ผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) และ สำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้น จะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ และด้านหลังของใบหุ้นกู้แปลงสภาพ
 - ผู้ถือหุ้นประเภทนิติบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว: สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ และด้านหลังของใบหุ้นกู้แปลงสภาพ
 - ผู้ถือหุ้นประเภทนิติบุคคลสัญชาติไทย: สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และสำเนาบัตรประชาชน บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามนิติบุคคล (ในกรณีที่บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจไม่ได้รับ หมายเลขประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง) ในกรณีที่กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล เป็นบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ให้ใช้สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ และด้านหลังของใบหุ้นกู้แปลงสภาพ
 - ผู้ถือหุ้นประเภทนิติบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย: สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ หนังสือรับรองที่ออกโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลหรือหน่วยงานของ ประเทศที่นิติบุคคลมีภูมิลำเนาซึ่งรับรองถึงชื่อนิติบุคคล ชื่อผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และอำนาจหรือเงื่อนไขในการลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันแปลงสภาพใน

แต่ละครั้ง พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และสำเนาบัตรประชาชน บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงาน รัฐวิสาหกิจที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจผูกพันนิติบุคคล (ในกรณีที่บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจไม่ได้ระบุหมายเลขประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง) ในกรณีที่กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลเป็นบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ให้ใช้สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนา ถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในแบบแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ และด้านหลังของใบหุ้นกู้แปลงสภาพ

ทั้งนี้ สำเนาเอกสารประกอบนิติบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทยข้างต้น ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public พร้อมประทับตราของเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่สถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำโดยการรับรองเอกสารข้างต้นต้องรับรองไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง

- (5) หนังสือมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมาทำการแทน) พร้อมสำเนาหลักฐานของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ ตามส่วนที่ 1 ข้อ 7.4.1 (4) ตามแต่กรณี
- (6) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝากประเภทออมทรัพย์หน้าแรก ในกรณีที่ผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพประสงค์จะรับชำระเงินสด 0.01 บาทต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ตามเงื่อนไขของการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ประสงค์จะแปลงสภาพ จะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทางภาษี และ/หรืออากรแสตมป์ ทั้งหมด (ถ้ามี) ตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรว่าด้วยหมวดอากรแสตมป์ หรือ ข้อบังคับ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องหรือบังคับใช้ในการแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพ (ถ้ามี)

- 7.4.2 ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย โดยใช้แบบแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย (เอกสารแนบท้าย 4 ของข้อกำหนดสิทธิ) ที่แนบมานี้ หรือติดต่อขอรับแบบแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ได้ที่บริษัทตามที่อยู่ที่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 ในช่วงวันที่ 2 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 17 ธันวาคม 2566 (หรือระยะเวลา 15 – 30 วันก่อนวันกำหนดการแปลงสภาพครั้งสุดท้าย เฉพาะวันทำการ) ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ประสงค์จะแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการแปลงสภาพ โดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามข้อบังคับหรือกฎหมายต่าง ๆ ที่ใช้บังคับเกี่ยวกับการแปลงสภาพด้วย โดยดำเนินการและส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่บริษัทตามที่อยู่ที่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 ข้างต้น

- (1) แบบแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ที่ได้กรอกข้อความถูกต้องชัดเจน และครบถ้วนแล้วทุกรายการ พร้อมลงนามโดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ
- (2) ใบหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้ลงลายมือชื่อผู้โอนด้านหลัง
- (3) หลักฐานประกอบการแปลงสภาพ ตามส่วนที่ 1 ข้อ 7.4.1 (4)
- (4) หนังสือมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมาทำการแทน) พร้อมสำเนาหลักฐานของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ ตามส่วนที่ 1 ข้อ 7.4.1. (4) ตามแต่กรณี
- (5) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝากประเภทออมทรัพย์หน้าแรก ในกรณีที่ผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพประสงค์จะรับชำระเงินสด 0.01 บาทต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ตามเงื่อนไขของการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ประสงค์จะแปลงสภาพ จะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทางภาษี และ/หรืออากรแสตมป์ทั้งหมด (ถ้ามี) ตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรว่าด้วยหมวดอากรแสตมป์ หรือข้อบังคับ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือบังคับใช้ในการแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพ (ถ้ามี)

ตามแบบแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละรายจะต้องเลือกทางเลือก (ก) ขอให้ไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นเงินสดทั้งจำนวน หรือ (ข) ขอให้ไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพด้วยการแปลงสภาพ ตามเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่สามารถแบ่งหุ้นกู้แปลงสภาพที่ตนเองถืออยู่เพื่อเลือกทางเลือก (ก) และ (ข) ได้

7.4.3 จำนวนหน่วยของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ขอแปลงสภาพจะต้องเป็นจำนวนเต็มเท่านั้น โดยอัตราการแปลงสภาพเท่ากับหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 หน่วย ต่อ 333.333333 หุ้นสามัญ (หากคำนวณราคาแปลงสภาพที่ 3.00 บาทต่อหุ้นสามัญจะได้เป็นมูลค่า 999.99 บาท ต่อหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 หน่วย) เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิ และบริษัทจะชำระผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นเงินสดจากการแปลงสภาพจำนวน 0.01 บาทต่อหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 หน่วย ตามเงื่อนไขของการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ

7.4.4 บริษัทจะชำระเงินสดจากการแปลงสภาพจำนวน 0.01 บาท ต่อหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ตามเงื่อนไขของการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ โดย

(1) การออกเช็คขีดคร่อมเฉพาะในนามของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพลงวันที่ตรงกับวันทำการที่ต้องชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิ โดยนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพจะส่งเช็คดังกล่าวล่วงหน้าทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในต่างประเทศ) ตามที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ

(2) การโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในประเทศไทย ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งความประสงค์ไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพหรือตามที่ได้มีการแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันทำการ ก่อนวันถึงกำหนดชำระเงิน

7.4.5 จำนวนหุ้นสามัญที่ออกเมื่อมีการแปลงสภาพ จะคำนวณโดยการนำจำนวนหน่วยของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ขอแปลงสภาพ คูณด้วยอัตราการแปลงสภาพ 333.333333 หุ้นสามัญ (เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิ) โดยเศษของจำนวนหุ้นสามัญจากการแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพให้ตัดเศษของหุ้นทิ้ง โดยผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจะชำระเป็นเงินสดคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยคำนวณจาก (1) จำนวนเศษหุ้น คูณด้วย (2) ราคาแปลงสภาพ

ในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงราคาและอัตราการแปลงสภาพ ตามเกณฑ์การปรับราคาแปลงสภาพและอัตราการแปลงสภาพตามที่ระบุในเงื่อนไขการปรับสิทธิ และมีเศษของจำนวนหุ้นสามัญจากการแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพให้ตัดเศษของหุ้นทิ้ง โดยผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจะชำระเป็นเงินสดคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยคำนวณจาก (1) จำนวนเศษหุ้น คูณด้วย (2) ราคาแปลงสภาพ (ที่ปรับราคาแปลงสภาพแล้ว)

7.4.6 การเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

7.4.7 หากบริษัทได้รับใบหุ้นกู้แปลงสภาพไม่ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในแบบแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือบริษัทตรวจสอบได้ว่าข้อความที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพกรอกลงในแบบแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพนั้น หรือหลักฐานประกอบการขอแปลงสภาพไม่ครบถ้วนหรือไม่ถูกต้องหรือปิดอากรแสตมป์ (ถ้ามี) ไม่ครบถ้วนถูกต้องตามข้อบังคับ หรือกฎหมายต่าง ๆ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะต้องทำการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายในระยะเวลาแจ้งความจำเป็นในการแปลงสภาพในครั้งนั้น ๆ มิฉะนั้นแล้วบริษัทจะถือว่าความจำเป็นในการแปลงสภาพในครั้งนั้นสิ้นสุดลงโดยไม่มีการแปลงสภาพ และบริษัทจะจัดส่งใบหุ้นกู้แปลงสภาพคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์ลงทะเบียนภายใน 14 วัน นับจากวันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง โดยไม่มีดอกเบี้ยไม่ว่าในกรณีใด ๆ ทั้งนี้ หุ้นกู้แปลงสภาพที่ยังไม่มีการแปลงสภาพ ดังกล่าวยังมีผลใช้ได้ต่อไปจนถึงวันแปลงสภาพครั้งสุดท้าย เว้นแต่การแปลงสภาพครั้งนั้นจะเป็นการแปลงสภาพครั้งสุดท้าย

บริษัท สงวนสิทธิที่จะดำเนินการต่อไปนี้ โดยจะถือว่าผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพไม่ประสงค์ที่จะแปลงสภาพ และต้องการขอรับเงินต้นคืนทั้งจำนวน (หรือต้องการขอให้บริษัทไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นเงินสดทั้งจำนวน)

- **สำหรับผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในประเทศไทย:** บริษัทจะไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 1,000 บาท ต่อหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 หน่วย โดยจ่ายเช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายเฉพาะ ในนามของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือตามที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ ทราบล่วงหน้าแล้วไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน ก่อนแปลงสภาพครั้งสุดท้าย ภายในระยะเวลา 14 วัน นับจากวันกำหนดแปลงสภาพครั้งสุดท้าย อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากได้มีการส่งเช็คไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือตามที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพทราบ โดยถูกต้องแล้วให้ถือว่าผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้รับเงินไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพแล้วโดยชอบ และผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป หรือ
 - **สำหรับผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในต่างประเทศ:** บริษัทจะไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 1,000 บาท ต่อหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 หน่วย โดยจ่ายตราพณคารในสกุลเงินต่างประเทศ ในนามของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยจัดส่งทางไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือตามที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพทราบล่วงหน้าแล้วไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันก่อนแปลงสภาพครั้งสุดท้าย ภายในระยะเวลา 14 วัน นับจากวันกำหนดแปลงสภาพครั้งสุดท้าย อนึ่ง ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจัดทำตราพณคาร และ/หรือ ค่าธรรมเนียมธนาคารต่าง ๆ โดยบริษัทจะหักค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ถ้ามี) จากเงินที่จะโอนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพรับทราบและยินยอมว่าอัตราแลกเปลี่ยนจะขึ้นอยู่กับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่จัดทำตราพณคารของธนาคารที่เป็นผู้ออกตราพณคาร อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากได้มีการส่งเช็คไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) ตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือตามที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพทราบโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้รับเงินไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพแล้วโดยชอบ และผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป
- 7.4.8 เมื่อผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการแจ้งความจำนงค์การแปลงสภาพ กล่าวคือได้ส่งมอบทั้งใบหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นกู้แปลงสภาพแบบแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือแบบแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย (แล้วแต่กรณี) พร้อมหลักฐานประกอบการแปลงสภาพถูกต้องและครบถ้วนสมบูรณ์ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะไม่สามารถเพิกถอนการแปลงสภาพได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากบริษัท
- 7.4.9 เมื่อพ้นกำหนดวันแปลงสภาพครั้งสุดท้ายแล้ว แต่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพยังมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของการแปลงสภาพที่กำหนดไว้อย่างครบถ้วน และ/หรือ มิได้แสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพ แต่อย่างใดภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.2 และ 7.4 ให้ถือว่าหุ้นกู้แปลงสภาพนั้น ๆ สิ้นสภาพลง โดยไม่มีการแปลงสภาพและผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะแปลงสภาพไม่ได้อีก บริษัท สงวนสิทธิที่จะดำเนินการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.4.7 โดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อบริษัทและบริษัทจะไม่ดำเนินการชดเชยค่าเสียหายหรือค่าชดเชยที่เกิดขึ้นจากการดังกล่าวทั้งสิ้น
- 7.4.10 ในกรณีที่มิใช่การใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้าย ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพส่งมอบใบหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นจำนวนหน่วยมากกว่าจำนวนหน่วยที่ประสงค์จะแปลงสภาพ บริษัทจะส่งหุ้นกู้แปลงสภาพใบใหม่ที่มีจำนวนหน่วยของหุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่เหลือคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าว โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนภายใน 14 วัน นับจากวันแปลงสภาพนั้น ๆ และจะทำการยกเลิกหุ้นกู้แปลงสภาพใบเก่า
- 7.4.11 บริษัทจะยื่นขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทต่อกระทรวงพาณิชย์ตามจำนวนหุ้นสามัญที่ออกใหม่สำหรับการแปลงสภาพในแต่ละครั้งภายใน 14 วัน นับตั้งแต่วันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง นอกจากนี้ บริษัทจะ

ดำเนินการจดทะเบียนผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพที่ได้แปลงสภาพนั้นเข้าเป็นผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นสามัญที่คำนวณได้จากการแปลงสภาพในครั้งนั้น

- 7.4.12 ในกรณีที่หุ้นสามัญที่สำรองไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพมีไม่เพียงพอ บริษัทจะดำเนินการชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพที่ไม่สามารถแปลงสภาพได้ ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพและผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพ
- 7.4.13 ให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้พิจารณาข้อกำหนดเงื่อนไขอื่นและรายละเอียดอื่น ๆ หรือเหตุให้ต้องออกหุ้นใหม่ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลง ทั้งด้านราคาแปลงสภาพและอัตราการแปลงสภาพ ตามวิธีการคำนวณที่เหมาะสม เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่ประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ หากมีกรณีที่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามกฎระเบียบต่อไป

7.5 การออกและส่งมอบหุ้นสามัญออกใหม่

ผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพสามารถเลือกให้บริษัทดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) กรณีผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพที่ได้รับการจัดสรรหุ้น ประสงค์จะขอรับใบหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้จากการแปลงสภาพตามหุ้นที่แปลงสภาพ โดยให้ออกใบหุ้นในชื่อของผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพ ซึ่งศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะส่งมอบใบหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพในต่างประเทศ) ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง ในกรณีนี้ ผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพอาจไม่สามารถขายหุ้นที่ได้จากการแปลงสภาพจนกว่าจะได้รับใบหุ้น ซึ่งอาจได้รับภายหลังจากที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทได้รับอนุมัติให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

- (2) กรณีผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพที่ได้รับการจัดสรรหุ้นไม่ประสงค์จะขอรับใบหุ้น แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยจะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ที่ตนเองมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ ซึ่งชื่อของผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพที่ได้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญจะต้องตรงกับชื่อของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพ ประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น มิฉะนั้นแล้ว บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกใบหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพที่ได้รับการจัดสรรหุ้น ตามส่วนที่ 1 ข้อ 7.5 (1) แทน

ทั้งนี้ ในกรณีนี้บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นจากการแปลงสภาพฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหุ้นอยู่ในขณะเดียวกันบริษัทหลักทรัพย์นั้นจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพฝากไว้ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพภายใน 7 วันทำการ นับจากวันกำหนดการแปลงสภาพ ในกรณีนี้ผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพที่ได้รับการจัดสรรหุ้นจะสามารถขายหุ้นที่ได้จากการแปลงสภาพในตลาดหลักทรัพย์ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์

- (3) กรณีผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพที่ได้รับการจัดสรรหุ้นไม่ประสงค์จะขอรับใบหุ้น แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยประสงค์ที่จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์เลขที่ 600 เพื่อข้าพเจ้า ในกรณีนี้ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นที่เกิดจากการแปลงสภาพฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้น ตามจำนวนที่ผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้ถือหุ้นที่แปลงสภาพที่ได้รับการจัดสรรหุ้นภายใน 7 วันทำการ นับจากวันกำหนดการแปลงสภาพในแต่ละครั้ง เมื่อผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นต้องการขายหุ้น ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นต้องถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าว โดยต้องติดต่อผ่านบริษัทหลักทรัพย์ทั่วไป ซึ่งอาจจะมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และ/หรือบริษัทหลักทรัพย์นั้น ๆ กำหนด ดังนั้น ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้หุ้นของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ และผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นได้ดำเนินการถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าวแล้ว

8. อื่นๆ

- 8.1 บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 1,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีรายละเอียดในส่วนที่ 3
- 8.2 ผู้ถือหุ้นโปรดดูรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของหุ้นกู้แปลงสภาพ ใน (ร่าง) ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพและผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ที่แนบมาด้วย
- 8.3 รายละเอียดผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
สำนักงานใหญ่ชั้น 3/1 อาคารสารคดีตาวเวอร์
เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
- 8.4 แบบสรุปข้อมูลสำคัญของตราสาร (Factsheet) ดังรายละเอียดในหน้าถัดไป

Factsheet

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

KUNALAI

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและก่อสร้าง

เสนอขาย หุ้นกู้แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ระหว่างวันที่ 27 - 30 กันยายน 2564 รวม 4 วันทำการ

ลักษณะตราสาร

อายุ	2 ปี 3 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 6.00% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ภายหลังจาก 6 (หก) เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
มูลค่าการเสนอขายรวมหลักประกัน	ไม่เกิน 120.00 ล้านบาท
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	เพื่อลงทุนซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท จำนวน 100.00 ล้านบาท และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 20.00 ล้านบาท
การใช้สิทธิแปลงสภาพ	ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้ครั้งแรกในวันที่ 1 ตุลาคม 2566 (แสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพในวันที่ 25 - 29 กันยายน 2566) และครั้งที่สองในวันครบกำหนดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งได้แก่วันที่ 1 มกราคม 2567 (แสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพในวันที่ 2 - 17 ธันวาคม 2566)

อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	1 ตุลาคม พ.ศ. 2564
วันที่ครบกำหนดอายุ	1 มกราคม พ.ศ. 2567
ประเภทการเสนอขาย	จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายตามสัดส่วน (Right Offering: RO)
ตัวแทนรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ	บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	งวด 6 เดือน ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio) ¹	N/A	6.64	4.69	2.44
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) ¹	N/A	0.20	0.24	0.16
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to equity : D/E ratio) ²	N/A	1.20	1.02	1.05
หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ตามข้อกำหนดสิทธิ)	N/A	0.76	0.49	0.62

1 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

2 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทจะดำรงไว้ซึ่ง "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 3:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

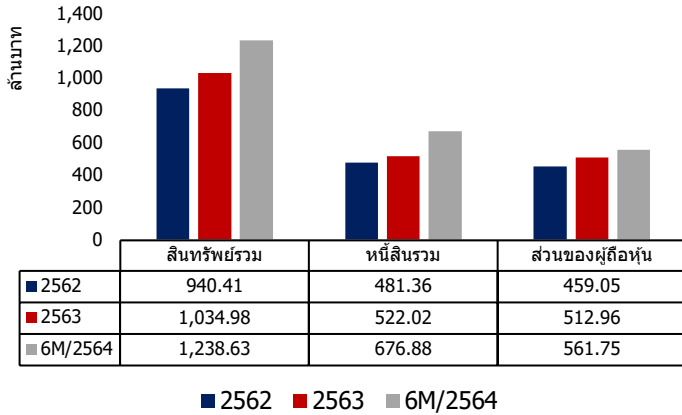
-ไม่มีข้อมูล-

ความเสี่ยงของผู้ออก

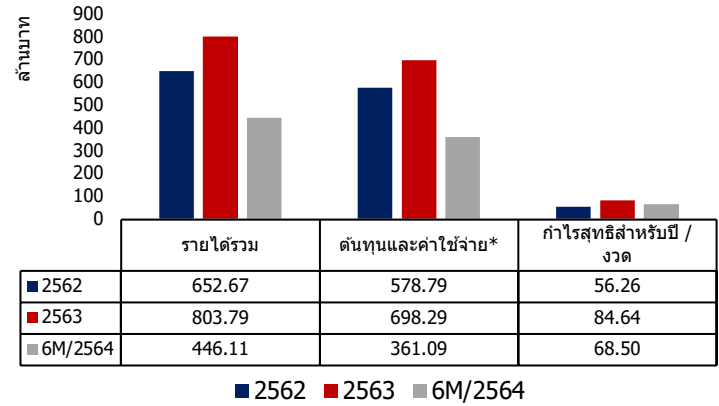
- ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการและประกอบธุรกิจในอนาคตที่มีการแข่งขันสูง เนื่องจากการชะลอตัวของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในปี 2563 มีจำนวนหน่วยเปิดตัวจำนวน 26,125 หน่วยลดลงถึง 60% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลายบริษัทมีการปรับแผนการเปิดตัวโครงการใหม่จากอาคารชุดมาเป็นการเปิดตัวอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้น ทำให้ในปี 2563 มีการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบจำนวน 44,001 หน่วยคิดเป็นสัดส่วน 63% เพิ่มขึ้นจาก 42% จากปี 2562
- ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการอยู่ในพื้นที่ จ.นนทบุรี จำนวน 4 โครงการ และอยู่ใน จ.ฉะเชิงเทรา 1 โครงการ
- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่สามารถโอนได้ตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญาเนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะต้องพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ
- ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน และความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาน้อยราย
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ
- ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต
- ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและตราสารหนี้ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ผู้ออกหุ้นกู้มีหนี้สินสถาบันการเงินรวม 249.48 ล้านบาท และมียอดคงค้างหุ้นกู้จำนวน 236.49 ล้านบาท มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) เท่ากับ 0.20 เท่า ซึ่งอยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้หากผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้รับเงินโอนจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ (Backlog) จากลูกค้าได้ตามแผนจะส่งผลให้ผู้ออกหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวได้เนื่องจากบริษัทฯ มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

งบแสดงฐานะทางการเงิน



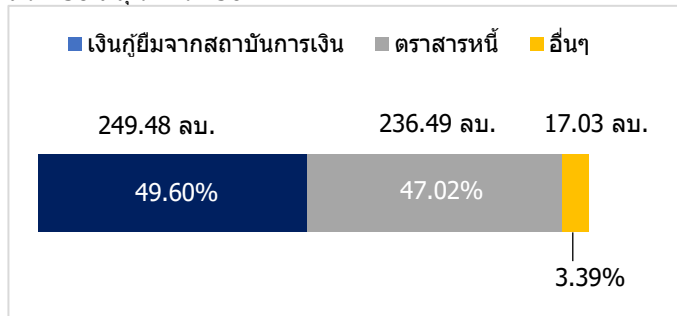
งบกำไรขาดทุน



หมายเหตุ* ค่าใช้จ่ายไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564



*รายการอื่น ๆ ได้แก่ เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นและหนี้สินตามสัญญาเช่า

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. การลงทุนในหุ้นกู้แปลงสภาพไม่ใช้การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้แปลงสภาพจนครบกำหนดวันใช้สิทธิแปลงสภาพ เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อ
2. เนื่องจากตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดได้ก่อนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
3. ตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงด้วยเช่นเดียวกัน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
4. ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพยังไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินงานของบริษัทผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพและควรติดตามข่าวสารของบริษัทผู้ออกอย่างต่อเนื่อง
5. การไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดได้ก่อน โดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพอาจทำให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถคาดการณ์กระแสเงินสดรับจากหุ้นกู้แปลงสภาพที่แน่นอนได้ และมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหุ้นกู้แปลงสภาพที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ ข้อกำหนดสิทธิและเอกสารการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

ประวัติผิดนัดชำระหนี้

☒ ไม่มี
 ☐ มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเบื้องต้นของบริษัท

1. ชื่อและรายละเอียดของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ

ชื่อบริษัท	:	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
โทรศัพท์	:	02-834-4938-40
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขจดทะเบียน	:	0107562000025
เว็บไซต์	:	www.kunalai.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	423,199,996.50 บาท (สี่ร้อยยี่สิบสามล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบหกบาทห้าสิบบาทสตางค์)
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	:	343,199,962.00 บาท (สามร้อยยี่สิบสามล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยหกสิบบาท)
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	0.50 บาท (ห้าสิบบาทสตางค์)

2. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัท จะเป็นผู้พัฒนาโครงการ และเป็นเจ้าของโครงการในเขตปริมณฑลในจังหวัดนนทบุรี โดยโครงการของบริษัท ทุกโครงการอยู่ภายใต้แนวความคิดที่ว่า “คุณาลัย สร้างพื้นที่ สร้างความสุข” กลุ่มบริษัท จะพัฒนาโครงการขนาดเล็ก – กลาง โดยเฉลี่ยมีเนื้อที่โครงการประมาณ 8 - 47 ไร่ และอายุโครงการเฉลี่ย 3 - 5 ปี เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงให้แก่กลุ่มบริษัท โดยเน้นการสร้างจำนวนบ้านที่พอเหมาะ ไม่ มีสต็อกบ้านจำนวนมากเกินไป

กลุ่มบริษัท มีนโยบายในการขายก่อนการสร้างบ้านแล้วเสร็จ เพื่อให้ลูกค้าได้ผ่อนดาวน์ตามแผนงานก่อสร้าง และเตรียมตัวสำหรับการเข้าอยู่ กรณีทั่วไปจำนวนการผ่อนดาวน์จะเป็นจำนวนร้อยละ 3 – 5 ของราคาขาย โดยจำนวนงวดจะขึ้นอยู่กับเวลาที่บ้านจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ โดยเฉลี่ยบริษัท ใช้เวลาไม่เกิน 6 เดือนในการสร้างบ้าน และลูกค้าทำการผ่อนดาวน์เฉลี่ย 4 - 6 งวด ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยระหว่างการผ่อนดาวน์ยังสามารถติดต่อกับทางสถาบันการเงินเพื่อเตรียมตัวอนุมัติสินเชื่ออีกด้วย อีกทั้งกลุ่มบริษัท ยังสร้างจุดเด่นของผลิตภัณฑ์ให้มีความแตกต่างจากผลิตภัณฑ์ของบริษัทอื่น เช่น การออกแบบบ้านให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น เป็นต้น กลุ่มบริษัท ได้ทำการสำรวจศึกษาวิจัยเพื่อทำความเข้าใจความต้องการของลูกค้า การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้อยู่ในย่านการคมนาคมสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีเครือข่ายรถไฟฟ้ารองรับ การใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน และมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบคุณภาพของสินค้าอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งมีบริการหลังการขายโดยการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมภายในโครงการ รวมถึงการดูแลรักษาความปลอดภัยภายในโครงการให้แก่ลูกค้าภายหลังพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ นอกจากนี้กลุ่มบริษัท ได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการให้มีลักษณะโดดเด่น โดยมีการจัดสรรให้พื้นที่มากกว่าที่กฎหมายกำหนด เพื่อเพิ่มความรู้สึกดีใจให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ปัจจุบัน ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท คือดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัท จะเน้นทำเลที่ตั้งในเขตปริมณฑล โดยปัจจุบันเน้นที่อำเภอบางบัวทอง กลุ่มบริษัท จะพัฒนาโครงการขนาดเล็ก – กลาง โดยมีเนื้อที่โครงการ 8 - 47 ไร่ และอายุโครงการ 3 - 5 ปี โดยมีโครงการที่ปิดไปแล้ว 7 โครงการ โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 5 โครงการ และโครงการในอนาคต 1 โครงการ โดยมีชื่อ และลักษณะผลิตภัณฑ์แต่ละโครงการดังนี้

โครงการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์				สถานะ
	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์	
1. วิลล่า คุณาลัย 1	/	/		/	ปิดโครงการ
2. วิลล่า คุณาลัย 2	/	/			ปิดโครงการ
3. วิลล่า คุณาลัย 3	/	/			ปิดโครงการ
4. คุณาลัย พราว	/	/			ปิดโครงการ
5. คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	/	/		/	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
6. คุณาลัย ซิมโฟนี		/			ปิดโครงการ
7. คุณาลัย บีกินส์			/		ปิดโครงการ
8. คุณาลัย พอลเลน		/			ปิดโครงการ
9. คุณาลัย จอย	/	/			อยู่ระหว่างการก่อสร้างและขาย
10. คุณาลัย จอยออน 314	/	/			อยู่ในระหว่างการพัฒนา และก่อสร้าง
11. คุณาลัย บีกินส์ 2			/	/	อยู่ในระหว่างการพัฒนา และก่อสร้าง
12. คุณาลัย พรีเมียม	/	/			อยู่ในระหว่างการพัฒนา และก่อสร้าง
13. วิลล่า วาณิช				/	โครงการในอนาคต

เนื่องจากในปี 2560 บริษัทเริ่มมีการวางแผนการตลาดรูปแบบใหม่ ให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ ของบริษัท ที่ว่า “สร้างพื้นที่สร้างความสุข” จึงวางแผนการในอนาคตสำหรับสินค้าที่วางขายของบริษัท ให้มีสินค้าแค่ 4 กลุ่มตามระดับราคา และตัวผลิตภัณฑ์ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) “คุณาลัย บีกินส์” โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 2.04 ล้านบาท เป็นโครงการทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ หรือเตรียมเกษียณที่อยู่กับแบบครอบครัวเล็ก ประมาณ 2 - 4 คนซึ่งต้องการสถานที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่ไม่แพง และคุ้มค่า อีกทั้ง ยังสามารถใช้ประโยชน์จากการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในที่คุ้มค่า และมีการจัดสรรพื้นที่สาธารณะูปโภคที่มีความเป็นพิเศษกว่าโครงการทั่วไป เช่น เน้นพื้นที่สวนสาธารณะ เป็นต้น

โดยปัจจุบันมีทั้งหมด 2 โครงการ ดังนี้

- โครงการ คุณาลัย บีกินส์ – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2560 ปัจจุบันปิดโครงการแล้ว
- โครงการ คุณาลัย บีกินส์ 2 – อยู่ในช่วงการพัฒนาและอยู่ระหว่างการดำเนินการ

- (2) “คุณาลัย จอย” โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.63 ล้านบาท ใช้สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ถูกออกแบบให้ง่ายต่อการใช้งาน เน้นพื้นที่เปิดโล่ง อาทิ พื้นที่ชั้นล่างของบ้านจะมีพื้นที่กว้างโล่ง เพื่อให้ลูกค้าสามารถนำไปประยุกต์ใช้ตามแต่ละการใช้งาน โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป็นวัยทำงานที่เริ่มมีสมาชิกในครอบครัวที่ขยาย และเติบโตขึ้น ประมาณ 3 - 6 คน ทั้งนี้ โครงการในระดับเดียวกัน ได้แก่ โครงการ คุณาลัย พราว, คุณาลัย คอร์ทยาร์ด, คุณาลัย พรีเมียม แต่เนื่องจากในอนาคตมีแผนการที่จะเลิกใช้ชื่อโครงการ คุณาลัย พราว และคุณาลัย คอร์ทยาร์ด เนื่องจากการปรับปรุงแผนการตลาด ทำให้โครงการในกลุ่มนี้ จะเหลือแค่ชื่อ “คุณาลัย จอย” และ “คุณาลัย พรีเมียม”

โดยปัจจุบันมีทั้งหมด 5 โครงการที่เป็นสินค้ากลุ่มนี้ ได้แก่

- โครงการ คุณาลัย พราว – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2556 และปัจจุบันปิดโครงการแล้ว
- โครงการ คุณาลัย คอร์ทยาร์ด – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2557 และอยู่ในระหว่างการดำเนินการ
- โครงการ คุณาลัย จอย – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2561 และอยู่ในระหว่างการดำเนินการ
- โครงการ คุณาลัย พรีเมียม – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2563 และอยู่ในระหว่างการดำเนินการ
- โครงการ คุณาลัย จอย ออน 314 – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2562 และอยู่ในระหว่างการดำเนินการ

- (3) “คุณาลัย พอลเลน” โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.01 ล้านบาท ใช้สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวที่มีความเฉพาะตัว และแตกต่างจากโครงการอื่นของบริษัท อาทิ มีบริเวณใช้สอยชั้นล่างโล่งกว้าง มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดเล็ก ให้ง่ายต่อการดูแล และมีความเป็นส่วนตัวสูง เป็นต้น โดยแบบบ้านของโครงการคุณาลัย พอลเลน จะไม่แตกต่างกับโครงการ คุณาลัย จอยมากนักแต่โครงการคุณาลัย พอลเลน จะเป็นโครงการโครงการที่มีขนาดเล็กกว่าโครงการอื่น ทำให้มีความเป็นส่วนตัวสูง โดยจะมีจำนวนบ้านน้อยกว่า 50 หลัง โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้ากลุ่มวัยทำงานที่ชอบความเป็นส่วนตัว และต้องการขยายขนาดที่อยู่อาศัย

โดยปัจจุบัน มีทั้งหมด 1 โครงการดังนี้

- โครงการ คุณาลัย พอลเลน – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2561 และปัจจุบันปิดโครงการแล้ว

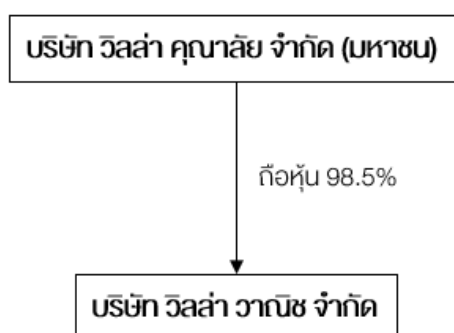
- (4) “คุณาลัย ซิมโฟนี” โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.65 ล้านบาท ใช้สำหรับโครงการที่มีสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวเพียงอย่างเดียว ถูกออกแบบโดยแนวคิดที่ต้องการให้คน 3 รุ่น ประกอบไปด้วยยาย – แม่ – หลาน ซึ่งเป็น 3 รุ่นที่แตกต่างกันอยู่ด้วยกันได้ โดยมีพื้นที่กว้างอย่างน้อย 60 ตารางวาและยังคงความเป็นส่วนตัว เพื่อให้สามารถอยู่กับครอบครัวใหญ่ได้ โดยมีอย่างต่ำ 4 ห้องนอน และห้องนอนชั้นล่างจะต้องมีห้องน้ำเพื่อให้สะดวกสบายสำหรับผู้สูงอายุ โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ชอบบ้านที่มีที่ดินขนาดใหญ่และมีครอบครัวที่มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วย ซึ่งมีสมาชิกในครอบครัวตั้งแต่ 6 คนขึ้นไป

โดยปัจจุบัน มีทั้งหมด 1 โครงการดังนี้

- โครงการ คุณาลัย ซิมโฟนี – เริ่มเปิดขายเมื่อปี 2558 และปัจจุบันปิดโครงการแล้ว

3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท มีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยตรงจำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ โดยเน้นการพัฒนาโครงการในจังหวัดนนทบุรี



บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการแบ่งโครงการจัดสรรให้เหมาะสมกับสถานะตลาด และเพื่อการจัดการโครงการที่รวดเร็วขึ้น โดยจะช่วยให้บริษัท ลดขั้นตอนการขออนุญาตการทำโครงการบ้านจัดสรรกับหน่วยงานราชการที่เข้าข่ายต้องทำ EIA คือ 1.) โครงการมีขนาดที่ดินเกิน 100 ไร่ หรือ 2.) จำนวนบ้านในโครงการเกิน 500 แปลง ทั้งนี้ บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด ดำเนินโครงการ คุณาลัย ซิมโฟนี และ คุณาลัย พอลเลน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด สามารถปิดขายบ้านในโครงการ คุณาลัย ซิมโฟนี และโครงการ คุณาลัย พอลเลน

4. โครงสร้างรายได้ของ KUN

กลุ่มบริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยเน้นพื้นที่ในเขตปริมณฑลโดยเฉพาะอำเภอ บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โดยโครงการส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท มีราคาขายประมาณ 2 - 6 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักของกลุ่มบริษัท ได้แก่ กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน กลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมที่มีช่วงอายุ 21 - 55 ปี กลุ่มลูกค้าท้องถิ่น (Local) ที่มีความต้องการขยายครอบครัว ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โครงการจัดสรรที่กลุ่มบริษัท สามารถปิดการขายโครงการแล้วมีจำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 5 โครงการ

ทั้งนี้ รายได้ของกลุ่มบริษัท สามารถจำแนกได้ตามแต่ละประเภทลักษณะผลิตภัณฑ์ดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม							
	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		30 มิ.ย. 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์								
บ้านเดี่ยว	318.25	71.18	388.60	59.54	336.33	41.84	129.82	29.10
บ้านแฝด	26.99	6.04	162.81	24.95	410.42	51.06	291.41	65.32
ทาวน์โฮม	101.01	22.59	98.05	15.02	52.89	6.58	15.30	3.43
อาคารพาณิชย์	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.45	1.67
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	99.81	649.46	99.51	799.64	99.48	443.98	99.52
รายได้อื่น ¹	0.84	0.19	3.21	0.49	4.15	0.52	2.14	0.48
รวมรายได้	447.09	100.00	652.67	100.00	803.79	100.00	446.11	100.00

หมายเหตุ : 1/ รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก

5. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

5.1 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุดของบริษัท 10 รายแรก ตามรายชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดของกิจการ ณ วันที่ 15 กรกฎาคม 2564 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท คุณาลัย จำกัด (สำนักงานใหญ่)	171,600,000	25.00
2	นาย คุณา เทวอักษร	76,355,632	11.12
3	นาง ประวีร์รัตน์ เทวอักษร	52,200,056	7.60
4	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	52,000,208	7.58
5	นาย ไพศาล ศังขวณิช	30,500,095	4.44
6	นาง สุพิชชา สายพรชัย	26,020,430	3.79
7	น.ส. ญัฐวรรณ แซ่กั๋ง	23,550,000	3.43
8	นาย ณรงค์เดช สายพรชัย	22,820,030	3.32
9	น.ส. สาวิตรี น้อมล้อม	12,152,892	1.77
10	นาย กิตติพันธ์ สุขสมกิจ	11,638,860	1.70
รวม		478,838,203	69.75

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6.2 คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของบริษัท 7 ท่าน ประกอบด้วยดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย ธวัชชัย สุทธิกิจพิศาล	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2	นายคุณา เทวอักษร	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ
3	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการ
4	นายไพศาล ศังขวงนิช	กรรมการ
5	นายอนันต์ สิริแสงทักษิณ	กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
6	นายณวัฒน์ ประสพเนตร	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
7	นายธีรวิทย์ ธนิกสุนทร	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6.3 คณะผู้บริหาร

รายชื่อคณะผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ประกอบด้วยดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางประวีร์รัตน์ เทวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นางอนุภา ทองเพ็ญ	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการรายได้
3	นายสุรเดช ประจวบศิริรัตน์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ
4	นางสาววันใหม่ พุ่มถาวร	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน
5	นายสุรเชษฐ์ แป้นไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายแผนงาน และปฏิบัติการโครงการ
6	นางสาวจินตนา ร้อยนาค	ผู้จัดการแผนกบัญชี
7	นางสาวกุลิสรา ัญญะวิทย์	เลขานุการบริษัท

7. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

7.1. งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 , วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ปรากฏดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2562 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 31 ธ.ค. 2563 (งบการเงินรวม)		งบตรวจสอบ ณ 30 มิ.ย. 2564 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	54.71	5.82	89.14	8.61	71.24	5.75
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	-	1.51	0.15	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3.30	0.35	2.76	0.27	4.36	0.35
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	694.38	73.84	698.28	67.47	892.77	72.08
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8.23	0.88	23.69	2.29	41.66	3.36
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	760.62	80.89	815.38	78.78	1,010.03	81.54
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	0.76	0.08	29.52	2.85	21.25	1.72
ที่ดินรอการพัฒนา	86.89	9.24	98.97	9.56	98.97	7.99
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	23.04	2.45	21.55	2.08	20.82	1.68
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	60.80	6.46	56.53	5.46	59.08	4.77
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	4.93	0.48	4.23	0.34
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.60	0.38	2.68	0.26	1.92	0.15
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.35	0.14	2.49	0.24	2.98	0.24
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.36	0.36	2.93	0.28	19.37	1.56
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	179.79	19.11	219.60	21.22	228.61	18.46

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ณ 31 ธ.ค. 2562 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2563 (งบการเงินรวม)		ณ 30 มิ.ย. 2564 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์	940.41	100.00	1,034.98	100.00	1,238.63	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	30.00	2.90	40.00	3.29
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	130.10	13.83	143.48	13.87	146.30	12.03
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	-	-	-	8.27	-
รายได้รับล่วงหน้า	7.43	0.79	2.10	0.20	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	19.50	2.07	13.50	1.30	13.50	1.11
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.47	0.05	1.37	0.13	1.40	0.12
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			1.33	0.13	3.13	0.26
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	194.65	20.70	183.18	17.70	147.20	12.10
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4.14	0.44	9.15	0.88	11.59	0.95
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.37	0.04	1.62	0.16	0.00	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	356.67	37.92	385.74	37.27	371.39	30.54
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	2.13	0.18
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1.00	0.11	2.84	0.27	-	-
หุ้นกู้	-	-	87.01	8.41	233.36	19.19
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	118.51	12.60	40.51	3.91	62.28	5.12
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5.18	0.55	5.92	0.58	7.72	0.64
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	124.69	13.26	136.28	13.17	305.49	25.12
รวมหนี้สิน	481.36	51.18	522.02	50.44	676.88	55.65
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	300.00	31.90	312.00	30.15	423.20	34.17
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	300.00	31.90	312.00	30.15	343.20	27.71
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	123.55	13.14	123.55	11.94	123.55	9.97
กำไรสะสม – จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	8.79	0.93	13.03	1.26	13.03	1.05
กำไรสะสม – ยังไม่จัดสรร	39.11	4.16	76.81	7.42	94.43	7.62
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(1.45)	(13.67)	(1.33)	(13.67)	(1.10)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	457.78	48.68	511.72	49.44	560.54	45.25
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.27	0.14	1.24	0.12	1.22	0.10
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	459.05	48.82	512.96	49.56	561.75	45.35
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	940.41	100.00	1,034.98	100.00	1,238.63	100.00

7.2 งบกำไรขาดทุน

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2562 – 2563 และสิ้นไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 - 2564

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (หน่วย: ล้านบาท)	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 63		30 มิ.ย. 63		30 มิ.ย. 64	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	649.46	99.51	799.64	99.48	325.96	99.67	443.98	99.52
รายได้อื่น	3.21	0.49	4.15	0.52	1.07	0.33	2.14	0.48
รวมรายได้	652.67	100	803.79	100	327.03	100.00	446.11	100.00
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	470.02	72.37	582.79	72.88	241.29	73.78	300.99	67.47
ค่าใช้จ่ายในการขาย	49.24	7.58	58.23	7.28	23.71	7.25	31.16	6.98
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	59.53	9.17	57.27	7.16	27.50	8.41	28.94	6.49
รวมค่าใช้จ่าย	578.79	89.12	698.29	87.33	292.51	89.44	361.09	80.94
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	73.88	11.32	105.5	13.13	34.53	10.56	85.03	19.06
ต้นทุนทางการเงิน	2.89	0.44	0.24	0.03	0.17	0.05	0.09	0.02
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	71	10.88	105.26	13.1	34.36	10.51	84.94	19.04
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14.35	2.2	20.62	2.57	6.99	2.14	16.44	3.69
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	56.65	8.68	84.64	10.53	27.37	8.37	68.50	15.35
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น								
การวัดมูลค่าใหม่ของการระดมทุนผลประโยชน์ พนักงาน	(0.48)	(0.07)	-	-	-	-	(1.23)	(0.28)
ภาษีเงินได้ของการวัดมูลค่าใหม่ของการระดมทุน ผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-	-	-	0.25	0.06
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการ ใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.1	0.01	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	56.27	8.62	84.64	10.53	27.37	8.37	67.51	15.13
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)								
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	56.31	8.63	84.66	10.53	27.36	8.37	68.52	15.36
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.33	0.05	(0.02)	0	0.01	0.00	(0.03)	(0.01)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	56.65	8.68	84.64	10.53	27.37	8.37	68.50	15.35
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม								
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	55.93	8.57	84.66	10.53	27.36	8.37	67.54	15.14
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.33	0.05	(0.02)	0.00	0.01	0.00	(0.03)	(0.01)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสุทธิรวม	56.27	8.62	84.64	10.53	27.37	8.37	67.51	15.13
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.12		0.14		0.04		0.10	

7.3 งบกระแสเงินสด

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดสำหรับปี 2562 – 2563 และสิ้นไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 - 2564

รายการ	งบการเงินตรวจสอบแล้ว			
	ปี 2562	ปี 2563	30 มิ.ย. 63	30 มิ.ย. 64
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	71.00	105.26	34.36	84.94
รายการปรับปรุง				-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ	0.05	-	0.00	-
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1.27	1.48	0.74	0.74
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์	4.95	4.20	1.91	2.27
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.35	1.44	0.69	0.72
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1.64	0.88	0.37	0.68
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	0.00	0.06
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.04	(0.02)	0.00	(0.00)
ดอกเบี้ยรับ	(0.01)	(0.11)	(0.03)	(0.04)
ดอกเบี้ยจ่าย	2.89	-	0.00	-
ต้นทุนทางการเงิน	-	0.24	0.17	0.09
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	83.18	113.37	38.20	89.46
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1.30)	0.55	0.65	(1.61)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(60.05)	22.72	(5.54)	(181.22)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(0.05)	(15.02)	4.97	(17.93)
ที่ดินรอการพัฒนา	-	(12.08)	0.00	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2.92)	0.42	(5.32)	(16.44)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(3.29)	13.50	(17.99)	1.04
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา				6.17
รายได้รับล่วงหน้า	7.43	(5.33)	5.79	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3.03)	1.26	(0.36)	(1.62)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย				(0.11)
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมการดำเนินงาน	19.97	119.39	20.40	(122.27)
รับดอกเบี้ย	0.01	0.10	0.01	0.05
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(0.14)	0.00	-
จ่ายดอกเบี้ย	(33.43)	(24.00)	(10.77)	(11.40)
จ่ายภาษีเงินได้	(7.36)	(17.18)	(7.98)	(14.29)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(20.81)	78.16	1.66	(147.91)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	0.49	(28.75)	(12.01)	8.27
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน	0.00	(1.51)	-	-
ตัดจำหน่าย			0.00	1.51
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(0.90)	(0.33)	(0.99)	(1.07)
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้		(0.84)	0.00	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.17)	(0.53)	(0.50)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	0.02	0.01	0.00
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.18)	-	0.00	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(0.76)	(31.94)	(13.49)	8.70
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	190.00	40.00	80.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(100.00)	(160.00)	-	(70.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-

รายการ	งบการเงินตรวจสอบแล้ว			
	ปี 2562	ปี 2563	30 มิ.ย. 63	30 มิ.ย. 64
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	(6.00)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	(6.00)	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	90.00	-	150.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	(3.34)	-	(4.87)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(514.30)	(358.57)	(113.43)	(318.79)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	583.13	267.79	140.80	304.36
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(0.54)	(0.94)	-	(0.68)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	(0.30)	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(49.50)	(30.72)	(12.00)	(18.72)
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	0.00	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	165.00	-	0.00	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	(9.22)	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า	-	-	(0.29)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	74.27	(11.78)	49.08	121.30
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	52.70	34.44	37.24	(17.90)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2.00	54.71	54.71	89.14
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	54.70	89.14	91.95	71.24

8. คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

8.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท สำหรับปี 2561 – สิ้นไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม									
	31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 63		30 มิ.ย. 63		30 มิ.ย. 64	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์										
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	99.81	649.46	99.51	799.64	99.48	325.96	99.67	443.98	99.52
รายได้อื่น ¹	0.84	0.19	3.21	0.49	4.15	0.52	1.07	0.33	2.14	0.48
รวมรายได้	447.09	100.00	652.67	100.00	803.79	100.00	327.03	100.00	446.11	100.00

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่นประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่ารถยนต์เช่าจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก

สำหรับ ปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และไตรมาสที่ 2 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 447.09 ล้านบาท 652.67 ล้านบาท 803.79 ล้านบาทและ 446.11 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่น ๆ อาทิ รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเสร็จ

สำหรับยอดขายบ้านเดี่ยว กลุ่มบริษัทมียอดขายสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นจาก 318.25 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 388.60 ล้านบาท ในปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 70.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.11 มาจากยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นโดยมีรายได้หลักมาจากสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวของโครงการคุณาลัย จอย และในปี 2563 กลุ่มบริษัทมียอดขายบ้านเดี่ยวเท่ากับ 336.33 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวน 52.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 13.45 โดยมีสาเหตุมาจากสินค้าบ้านเดี่ยวของโครงการ คุณาลัย ซิมโฟนี และโครงการ คุณาลัย พอลเดน หมดลง ในขณะที่มียอดขายจากโครงการคุณาลัย จอย และคุณาลัย พรีเม มาทดแทน

สำหรับยอดขายบ้านแฝด กลุ่มบริษัท มียอดขายสินค้าประเภทบ้านแฝดเพิ่มขึ้นจาก 26.99 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 162.81 ล้านบาท ในปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 135.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 503.22 มาจากยอดขายโครงการคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้นโดยมีรายได้หลักมาจากสินค้าประเภทบ้านแฝดของโครงการคุณาลัย จอย และในปี 2563 กลุ่มบริษัท มียอดขายบ้านแฝดเท่ากับ 410.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 247.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 152.09 โดยมีสาเหตุมาจากสินค้าบ้านแฝดของโครงการคุณาลัย จอย ซึ่งมีรูปแบบที่สามารถแข่งขันด้านราคาและความคุ้มค่ากับคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงได้

สำหรับยอดขายทาวน์โฮม กลุ่มบริษัท มียอดขายสินค้าประเภททาวน์โฮมลดลงจาก 101.01 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 98.05 ล้านบาท ในปี 2562 ลดลงจำนวน 2.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 2.93 มาจากยอดขายโครงการคอนโดมิเนียมของโครงการคุณาลัย ปีกินส์ นอกจากนี้ และในปี 2563 กลุ่มบริษัท มียอดขายทาวน์โฮมเท่ากับ 52.89 ลดลงจากปี 2562 จำนวน 45.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 46.06 โดยมีสาเหตุมาจากโครงการคุณาลัย ปีกินส์ 1 มีบ้านคงเหลือยกมาเพียง 10 ยูนิต และมียอดขายโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 6 ยูนิต ประกอบกับการสำรวจทางการตลาดพบว่าทาวน์โฮมในโซนบริเวณโครงการคุณาลัย เวสต์เกต มีการแข่งขันที่สูงขึ้นมาก บริษัท จึงวางแผนงานให้เลื่อนการก่อสร้างและเปิดขายโครงการคุณาลัย ปีกินส์ 2 ออกไป โดยที่โครงการคุณาลัย ปีกินส์ 2 ได้เปิดขายในเดือนเมษายน 2563 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมิถุนายน 2563 จึงทำให้รายได้จากทาวน์โฮมลดลง

1.) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และ งวด 6 เดือน ปี 2564 เท่ากับ 446.25 ล้านบาท 649.46 ล้านบาท 799.64 ล้านบาท และ 446.11 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.81 ร้อยละ 99.51 ร้อยละ 99.48 และร้อยละ 99.52 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะขึ้น อยู่กับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อ โดยมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการขายและโอนบ้านคือ ปริมาณบ้านที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขาย ความสามารถของพนักงานขายในการขายบ้านและการรับโอนกรรมสิทธิ์บ้านของลูกค้า การได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารของลูกค้า และประสิทธิภาพในการก่อสร้างบ้านและการส่งมอบงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับ ปี 2561 – งวด 6 เดือน ปี 2564 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม							
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		งวด 6 เดือน ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	105.7	23.69	-	-	-	-	7.45	1.68
คุณาลัย ซิมโฟนี	166.07	37.21	105.94	16.31	13.96	1.75	-	-
คุณาลัย ปีกินส์	101.01	22.64	98.05	15.1	16.96	2.12	1.95	0.44
คุณาลัย พอดเลน	73.47	16.46	70.22	10.81	23.09	2.89	0.02	0.01
คุณาลัย จอย	-	-	355.27	54.7	398.82	49.87	43.10	9.71
คุณาลัย จอย ฮอน 314	-	-	19.98	3.08	116.52	14.57	57.95	13.05
คุณาลัย พรีเมียม	-	-	-	-	194.36	24.31	320.17	72.11
คุณาลัย ปีกินส์ 2	-	-	-	-	35.93	4.49	13.34	3.01
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	100.00	649.46	100.00	799.64	100.00	443.98	100.00

โครงการ	เปิดขาย	เริ่มก่อสร้าง	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	กันยายน 2557	มกราคม 2557	ตุลาคม 2558
คุณาลัย ซิมโฟนี	สิงหาคม 2558	กุมภาพันธ์ 2558	กันยายน 2559
คุณาลัย ปีกินส์	มกราคม 2560	มีนาคม 2560	พฤศจิกายน 2560
คุณาลัย พอลเลน	กรกฎาคม 2561	ตุลาคม 2560	สิงหาคม 2561
คุณาลัย จอย	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	กุมภาพันธ์ 2562
คุณาลัย จอย ออน 314	พฤษภาคม 2562	มกราคม 2562	พฤศจิกายน 2562
คุณาลัย พรีเมียม	เมษายน 2563	มีนาคม 2563	กันยายน 2563
คุณาลัย ปีกินส์ 2	มีนาคม 2563	มีนาคม 2562	มิถุนายน 2563

ปี 2561 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 446.25 ล้านบาท กลุ่มบริษัท มีรายได้หลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด มูลค่า 105.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.69 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี มูลค่า 166.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.21 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และโครงการคุณาลัย ปีกินส์ มูลค่า 101.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.64 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท มีการเปิดขายโครงการใหม่ ได้แก่ คุณาลัย พอลเลน มูลค่า 73.47 ล้านบาท

ปี 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 649.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 203.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.54 มาจากยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น และกลุ่มบริษัท มีการทำการเปิดขาย Presale บ้านของโครงการคุณาลัย จอย ซึ่งเริ่มมีการก่อสร้างและการขายพร้อมกันในช่วงเดือนสิงหาคม ปี 2561 โดยบ้านที่มีการขายไปในช่วงปี 2561 นี้มาโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 จำนวนมาก ทั้งนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการคุณาลัย จอย มูลค่า 355.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.70 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในปี 2562 นอกจากนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการคุณาลัย ซิมโฟนี ซึ่งมีการออกแบบบ้านใหม่ที่นำแบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่มากมาปรับปรุงใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561 แล้วเริ่มสร้างเสร็จพร้อมโอนในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 โดยเป็นแบบบ้านที่มีระดับราคาต่ำกว่าแบบบ้านเดิมของโครงการ จึงทำให้ได้รับความสนใจจากลูกค้ามากขึ้น ทำให้บริษัท สามารถขายและโอนบ้านได้ในปริมาณที่สูงขึ้นตั้งแต่ครึ่งปีหลังของปี 2561 จนถึงปี 2562

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 799.64 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 150.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.12 มาจากยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการ คุณาลัย จอย คิดเป็นมูลค่า 398.82 ล้านบาท และมีโครงการเปิดใหม่ในปี 2563 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัย ปีกินส์ 2 ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 รวมมูลค่า 35.93 ล้านบาท และโครงการคุณาลัย พรีเมียม ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563 รวมมูลค่า 194.36 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากงวด 6 เดือน ปี 2563 จำนวน 118.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.21 โดยเพิ่มขึ้นจาก 325.96 ล้านบาท เป็น 443.98 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนยูนิตที่ขายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 48 ยูนิต ในงวด 6 เดือน ปี 2563 เป็น 78 ยูนิต ในงวด 6 เดือน ปี 2564 เพราะโครงการคุณาลัยพรีเมียม ซึ่งเป็นโครงการขายดีของบริษัทสามารถส่งมอบบ้านได้ตามกำหนด และเป็นผลมาจากยอดขายของบริษัทเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา

2.) รายได้อื่น

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารถยนต์เช่าบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นต้น กลุ่มบริษัท มีรายได้อื่นในปี 2561 – ไตรมาส ที่ 1 ปี 2564 จำนวน 0.84 ล้านบาท 3.21 ล้านบาท 4.15 ล้านบาทและ 1.25 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 0.19 ร้อยละ 0.49 ร้อยละ 0.52 และร้อยละ 0.66 ของรายได้รวมในช่วงที่ผ่านมา โดยในปี 2561 บริษัท มีการทำสัญญาให้เช่าอาคารสโมสรส่วนกลางของบริษัทกับบุคคลภายนอก ส่งผลให้มีการรับรู้รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรมาบันทึกอยู่ในรายได้อื่นของกลุ่มบริษัท และในปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 0.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.28 เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยเป็นผลมาจากรายได้อื่น ๆ ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนวิธีการปันส่วนค่าใช้จ่ายโครงการที่มีการโอนขายบ้าน

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2564 บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากงวด 6 เดือน ปี 2563 จำนวน 1.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.00 โดยเพิ่มขึ้นจาก 1.07 ล้านบาท เป็น 2.14 ล้านบาท

(หน่วย: ล้านบาท)

รายได้อื่น	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	งวด 6 เดือน ปี 2563	งวด 6 เดือน ปี 2564
รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า	0.26	0.25	0.37	0.16	0.13
รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร	0.33	2.76 ¹	1.75	0.83	1.15
ดอกเบี้ยรับ	0.02	0.01	0.11	0.03	0.04
อื่น ๆ	0.23	0.19	1.92	0.05	0.82
รวมรายได้อื่น	0.84	3.21	4.15	1.07	2.14
สัดส่วนร้อยละของรายได้รวม	0.19	0.49	0.52	0.33	0.48

หมายเหตุ: 1/ ในปี 2562 บริษัทมีการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของอาคารสโมสรฉบับใหม่กับผู้เช่ารายเดิม และมีการกำหนดค่าเช่ารายเดือนในอัตราใหม่ ส่งผลให้บริษัท มีรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเพิ่มขึ้นในปี 2562

3.) ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อาทิ ค่าใช้จ่ายนิติกรรม ดอกเบี้ยจ่ายโครงการ เป็นต้น โดยต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัท จะมาจากต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นหลัก โดยต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการตามที่กลุ่ม บริษัท ได้มีการเจรจาตกลงกับผู้รับเหมาของโครงการในแต่ละช่วงเวลา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขาย	งบการเงินรวม									
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		งวด 6 เดือน ปี 2563		งวด 6 เดือน ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	333.66	74.77	470.02	72.37	582.79	72.88	241.29	74.02	300.99	67.79
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	100.00	649.46	100.00	799.64	100.00	325.96	100.00	443.98	100

โดยในปี 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 333.66 ล้านบาท 470.02 ล้านบาท และ 582.79 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 74.77 ร้อยละ 72.37 และร้อยละ 72.88 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

สำหรับ ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 470.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.37 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ที่ร้อยละ 74.77 โดยมีสาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัท มีการนำแบบบ้านเดี่ยวที่ขายดีและมีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าของโครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ดมาเป็นแบบในการปรับปรุงแบบบ้านของโครงการคุณาลัย ซิมโฟนี และเป็นแบบบ้านในโครงการคุณาลัย จอย รวมถึงการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหม่ในโครงการคุณาลัย ซิมโฟนี จึงทำให้ต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าเดิมสำหรับโครงการคุณาลัย ซิมโฟนี ซึ่งการปรับเปลี่ยนทั้งสองอย่างนี้ส่งผลให้ต้นทุนของบ้านแบบใหม่ที่มีการขายตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2561 (เริ่มก่อสร้างไตรมาส 1 ปี 2561) ต่ำกว่าปีก่อนหน้า

สำหรับ ปี 2563 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 582.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.88 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.52 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ที่ร้อยละ 72.37 เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยเติบโตติดลบ ประกอบกับการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นจากการระบายสินค้าคงค้างในอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวสูงหรือ

คอนโดมิเนียม และการเข้ามาเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้น จึงเกิดสงครามด้านราคา และการส่งเสริมการขายที่มากขึ้น และเพื่อให้กลุ่มบริษัท สามารถบรรลุเป้าหมายรายได้ ทำให้ในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ปี 2563 กลุ่มบริษัท จึงไม่ปรับขึ้นราคาขายบ้านที่เปิดขาย

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2564 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 300.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มคิดเป็นร้อยละ 24.74 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวด 6 เดือน ปี 2563 ที่ร้อยละ 74.02 เนื่องจากช่วงต้นปี 2564 มีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 จึงส่งผลให้หลายบริษัทมีมาตรการให้พนักงานทำงานที่บ้าน (Work From Home) ซึ่งการทำงานที่บ้านจะต้องมีการจัดการพื้นที่ให้เหมาะสมสำหรับไว้ทำงาน โดยประชากรส่วนมากที่มีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวสูงหรือคอนโดมิเนียม หันมาสนใจการซื้ออสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้น เพื่อเพิ่มพื้นที่ในการทำงานให้เหมาะสม จึงส่งผลให้บริษัทสามารถขายบ้านในราคาที่สูงขึ้นเนื่องจากราคาแปรผันตามความต้องการซื้อบ้านในแนวราบ

4.) กำไรขั้นต้น

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	งวด 6 เดือน ปี 2563	งวด 6 เดือน ปี 2564
กำไรขั้นต้น	112.59	179.45	216.85	84.67	142.98
อัตรากำไรขั้นต้น	25.23	27.63	27.12	25.98	32.21

บริษัท มีกำไรขั้นต้นในปี 2561 – ไตรมาส ที่ 2 ปี 2563 จำนวน 112.59 ล้านบาท 179.44 ล้านบาท 216.85 ล้านบาทและ 84.67 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 25.23 ร้อยละ 27.63 ร้อยละ 27.12 และร้อยละ 25.98 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในแต่ละช่วงเวลา

โดยปัจจัยหลักที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้น คือ ต้นทุนการก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับช่วงปี 2561 – 2563 จะพบว่ากลุ่มบริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25.23 มาในปี 2561 เป็นร้อยละ 27.63 ในปี 2562 และในปี 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นเป็นร้อยละ 27.12 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากเดิมกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาบ้านเดี่ยวที่มีขนาดใหญ่ในโครงการคุณาลัย ซิมโฟนี (โอนกรรมสิทธิ์หลักในปี 2560 และ 2561) โดยเป็นโครงการที่ต้องการจะจับกลุ่มลูกค้าระดับที่สูงขึ้น มีราคาขายบ้านเฉลี่ยประมาณ 4.65 ล้านบาท โครงการดังกล่าวจึงมีการเลือกใช้วัสดุสร้างบ้านที่มีคุณภาพที่สูงขึ้นและมีต้นทุนสูงขึ้นตาม พร้อมกับการว่าจ้างผู้รับเหมารายใหม่ในปี 2559 ส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านในโครงการดังกล่าวสูงกว่าในโครงการอื่น ๆ ใดๆ ก็ดี ในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัท ได้มีการนำแบบบ้านที่ขายดีและมีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากโครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ดมาปรับเปลี่ยนและนำมาใช้เป็นแบบบ้านใหม่ในโครงการคุณาลัย ซิมโฟนี จึงทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านโครงการคุณาลัย ซิมโฟนี ลดลง นอกจากนี้โครงการที่พัฒนาและโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 และ 2563 ได้แก่ โครงการคุณาลัย จอย, โครงการคุณาลัย พรีเมียม ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาบนที่ดินที่กลุ่มบริษัท ได้ซื้อไว้ตั้งแต่ปี 2557 ประกอบกับการพัฒนารูปแบบบ้านแบบใหม่ ซึ่งตอบรับกับความต้องการของตลาดในด้านขนาดบ้านและรูปแบบบ้านที่เหมาะสม จึงทำให้ส่งผลกระทบต้นทุนขายปรับตัวลดลงตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2564 กลุ่มบริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นเป็นร้อยละ 32.21 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25.98 เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือน ปี 2563 เพราะการควบคุมต้นทุนขายที่ดีขึ้น ประกอบกับราคาขายที่ปรับขึ้นในช่วงต้นปี 2564 จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น

5.) ค่าใช้จ่ายในการขาย และการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		งวด 6 เดือน ปี 2563		งวด 6 เดือน ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	47.86	10.72	49.24	7.58	58.23	7.28	23.71	7.28	31.16	7.02
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.48	10.42	59.53	9.17	57.27	7.16	27.50	8.44	28.94	6.52
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	94.33	21.14	108.77	16.74	115.49	14.44	51.22	15.71	60.10	13.54

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และประชาสัมพันธ์ ค่านายหน้า (Commission) และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ คือ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน หรือภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร อาทิ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น ค่านายหน้า คือ ค่าคอมมิชชั่นที่กลุ่มบริษัท จ่ายให้แก่ตัวแทนขาย และพนักงานขายของบริษัทตามนโยบายที่บริษัท กำหนด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด คือ เงินเดือน โบนัส ที่จ่ายให้พนักงานขายและการตลาดของบริษัท ค่าจ้างพนักงานรายวัน และสวัสดิการอื่น ๆ สำหรับพนักงานขายและการตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ กลุ่มบริษัท จะมีการตั้งงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้เป็นรายปี โดยที่เมื่อการตลาดจะเป็นผู้วางแผนการตลาดและการทำกิจกรรมการตลาดจากงบประมาณดังกล่าว

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2561 – งวด 6 เดือน ปี 2564 มีจำนวน 47.86 ล้านบาท 49.24 ล้านบาท 58.23 ล้านบาท และ 31.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.72 ร้อยละ 7.58 ร้อยละ 7.28 และ 7.02 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

ในปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 49.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.88 โดยปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัท เมื่อเทียบกับปี 2561 นอกจากนี้ในปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย/ตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการขายบ้านจากโครงการคุณาลัย จอยเป็นหลัก ซึ่งเป็นสินค้าที่ราคาไม่สูง และเป็นสินค้าที่ขายดี จึงมีการทำโปรโมชั่นทางการตลาดที่น้อยลงกว่าปีก่อนหน้า ส่งผลให้ค่าส่งเสริมการขายลดลงตาม นอกจากนั้นกลุ่มบริษัท ได้เปลี่ยนสื่อการโฆษณาจากออฟไลน์ เช่น บ้ายขนาดใหญ่, บ้ายตามเสาไฟฟ้า เป็นสื่อออนไลน์มากขึ้น เช่น เฟซบุ๊ก, ไลน์, เว็บไซต์ เป็นต้น จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 ลดลง

ในปี 2563 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 58.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 8.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.25 โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัท เมื่อเทียบกับปี 2562 อย่างไรก็ตามในปี 2563 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการขายบ้านจากโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ซึ่งเป็นโครงการในรูปแบบคล้ายเดิม (คุณาลัย จอย) ทำให้ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายใกล้เคียงกับปี 2562

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2564 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 31.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวด 6 เดือน ของปี 2563 จำนวน 7.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.42 โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวแปรผันตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นของโครงการคุณาลัย พรีเมียม

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการหลังการขาย ค่าใช้จ่ายต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2561 – งวด 6 เดือน ปี 2564 มีจำนวน 46.48 ล้านบาท 59.53 ล้านบาท 57.27 ล้านบาท และ 28.94 คิดเป็นร้อยละ 10.42 ร้อยละ 9.17 ร้อยละ 7.16 ร้อยละ 6.52 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 59.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 13.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.07 โดยในปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานรวมทั้งเพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากการรับพนักงานเข้ามาเพิ่มเติมในปี 2562 และผลกระทบจากการปรับผลประโยชน์พนักงานตามกฎหมายแรงงานฉบับใหม่ นอกจากนี้กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้นในช่วงก่อนระดมทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 57.27 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 2.26 ล้านบาท หรือลดร้อยละ 3.80 โดยในปี 2563 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักยังคงเป็นค่าใช้จ่ายที่มาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน แต่เมื่อเทียบกับรายได้รวมแล้วค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานมีสัดส่วนต่อรายได้รวมลดลงจากปี 2562 นอกจากนั้นค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงมากในปี 2563 ได้แก่ ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษาตลาด เนื่องจากกลุ่มบริษัท ได้ชำระค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ครบถ้วนแล้วในปี 2562

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 28.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวด 6 เดือน ของปี 2563 จำนวน 1.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.24 เนื่องจากมียอดขายบ้านที่เพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้ค่าบริการหลังการขายเพิ่มขึ้น

6.) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อเป็นหลัก โดยในปี 2561 – งวด 6 เดือน ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 3.61 ล้านบาท 2.89 ล้านบาท 0.24 ล้านบาท และ 0.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.81 ร้อยละ 0.44 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.02 ของรายได้รวมตามลำดับ

ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	งวด 6 เดือน ปี 2563	งวด 6 เดือน ปี 2564
ต้นทุนทางการเงิน	3.61	2.89	0.24	0.17	0.09

ในปี 2562 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 2.89 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2561 จำนวน 0.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 19.94 จากปี 2561 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อพัฒนาโครงการใหม่ที่ลดลง และการบริหารต้นทุนทางการเงิน จึงทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง และส่วนหนึ่งสามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ในปี 2563 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 0.24 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2562 จำนวน 2.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 91.70 จากปี 2562 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อพัฒนาโครงการใหม่ที่ลดลง และการบริหารต้นทุนทางการเงิน จึงทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง และส่วนหนึ่งสามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ในงวด 6 เดือน ปี 2564 ต้นทุนทางการเงินลดลง 0.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.06 โดยลดลงจาก 0.17 ล้านบาทในงวด 6 เดือน ปี 2563 เป็น 0.09 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

7.) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัท ในปี 2561 – งวด 6 เดือน ปี 2564 เท่ากับ 3.93 ล้านบาท 14.35 ล้านบาท 20.62 ล้านบาท และ 16.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.88 ร้อยละ 2.20 ร้อยละ 2.57 และร้อยละ 3.69 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ อันเนื่องมาจากกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัท ที่เพิ่มขึ้น

ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	งวด 6 เดือน ปี 2563	งวด 6 เดือน ปี 2564
ภาษีเงินได้	3.93	14.35	20.62	6.99	16.44

8.) กำไรสุทธิ

บริษัท มีกำไรสุทธิในปี 2561 – งวด 6 เดือน ปี 2564 เท่ากับ 11.56 ล้านบาท 56.65 ล้านบาท 84.64 ล้านบาท และ 68.50 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 2.59 ร้อยละ 8.68 ร้อยละ 10.53 และร้อยละ 19.04 ของรายได้รวมตามลำดับ

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	งวด 6 เดือน ปี 2563	งวด 6 เดือน ปี 2564
กำไรสุทธิ	11.56	56.65	84.64	27.37	68.50
อัตรากำไรสุทธิ (%)	2.59	8.68	10.53	8.37	15.35

ปี 2562 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเป็น 56.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 45.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 390.05 เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 446.25 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 649.46 ล้านบาท ในปี 2562 ตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทที่สูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 74.77 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 72.37 ในปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่มีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากการปรับเปลี่ยนแบบบ้าน นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทลดลงเช่นเดียวกับต้นทุนขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลงผลจากการขายบ้านจากโครงการคุณาลัย จอยเป็นหลัก ซึ่งเป็นสินค้าที่ราคาไม่สูง และเป็นสินค้าที่ขายดี จึงมีการทำโปรโมชั่นทางการตลาดที่น้อยลงกว่าปีก่อนหน้าและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับปี 2561 ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิจำนวน 56.65 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิสูงขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 8.68

ปี 2563 กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิเป็น 84.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 27.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 49.41 เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 649.46 ล้านบาท ในปี 2562 เป็น 799.64 ล้านบาท ในปี 2563 ตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทที่สูงขึ้น เพราะกลุ่มบริษัทมีการเติบโตจากปริมาณยอดโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงลดลงจากร้อยละ 72.37 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 72.88 ในปี 2563 ซึ่งกลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายที่ใกล้เคียงกับปี 2562 ที่ผ่านมา ทั้งนี้ จากภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวลดลงจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีการแข่งขันในด้านราคาขายและการส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น แต่กลุ่มบริษัท สามารถลดค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลงได้ โดยกลุ่มบริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายในการบริหารลงได้จากปี 2562 อยู่ที่ 59.53 ล้านบาท ลดลงเหลือ 57.27 ล้านบาท คิดเป็น 2.26 ล้านบาท หรือลดลร้อยละ 3.80 จึงทำให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

ในงวด 6 เดือน ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเป็น 68.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวด 6 เดือน ปี 2563 จำนวน 41.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 150.27 เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 325.96 ล้านบาท ในงวด 6 เดือน ปี 2563 เป็น 443.98 ล้านบาท ในงวด 6 เดือน ปี 2564 โดยโครงการคุณาลัยพรีเมียม ซึ่งเป็นโครงการขายดี และมีสัดส่วนยูนิตโอนเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 62.50 ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงลดลงจากร้อยละ 74.02 ในงวด 6 เดือน ปี 2563 เป็น 67.29 ในงวด 6 เดือน ปี 2564 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากความต้องการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีราคาขายที่สูงขึ้น ประกอบกับบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่ลดลง

8.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

1.) สินทรัพย์

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		30 มิถุนายน 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	515.48	63.01	760.62	80.89	815.38	78.78	1,010.03	81.54
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	302.61	36.99	179.79	19.11	219.60	21.22	228.61	18.46
รวมสินทรัพย์	818.09	100.00	940.41	100.00	1,034.98	100.00	1,238.63	100.00

ณ สิ้นปี 2561 – 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 818.09 ล้านบาท 940.41 ล้านบาท และ 1,034.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัท เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2 รายการ ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 940.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.95 จากจำนวน 818.09 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการคุณาลัย จอย ออน 314 เป็นต้น ส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวเพิ่มเข้ามาในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,034.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.06 จากจำนวน 940.41 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ที่ดินรอพัฒนา และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,238.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.68 จากจำนวน 1,034.98 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายการสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น โดยมีรายการหลัก ๆ ดังนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน ปี 2564 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 71.24 ล้านบาท ลดลง 17.90 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 20.08 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 89.14 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการลงทุนสำหรับโครงการปัจจุบัน และเตรียมแผนสำหรับโครงการในอนาคต

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ สิ้นปี 2561 - ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 486.69 ล้านบาท 694.38 ล้านบาท 698.28 ล้านบาท และ 747.38 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 59.49 ร้อยละ 73.84 ร้อยละ 67.47 และร้อยละ 66.12 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 694.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เท่ากับจำนวน 207.69 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.67 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการใหม่ อาทิ โครงการคุณาลัย จอย ออน 314 ที่บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเข้ามาในช่วงเดือนพฤษภาคม 2562 และเริ่มก่อสร้างอาคารอุปโภคและบ้านของโครงการ จึงมีการรับรู้เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2562 นอกจากนั้นโครงการคุณาลัย พรีเม่ ซึ่งเริ่มพัฒนาอาคารอุปโภคของโครงการ ในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2562 เพื่อเป็นการรองรับการรับรู้รายได้ในปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 698.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.56 เมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจากมูลค่างานก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้นเนื่องจากเริ่มก่อสร้างโครงการคุณาลัย พรีเม่

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 892.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.85 โดยมาจากการรับรู้มูลค่าโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาสำหรับโครงการที่จะเปิดขาย

ในไตรมาส 4 ของปี 2564 และโครงการที่จะเปิดขายปี 2565 รวมถึงการลงทุนในโครงการที่เปิดขายอยู่เพื่อให้มีบ้านแล้วเสร็จพร้อมโอนในปี 2564

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็น ที่ดินที่กลุ่มบริษัท มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อด้อยค่าสะสม ณ สิ้นปี 2561 - 2563 กลุ่มบริษัท มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 197.52 ล้านบาท 86.89 ล้านบาท และ 98.97 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 24.14 ร้อยละ 9.24 และร้อยละ 9.56 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2562 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 86.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นอัตราลดลงร้อยละ 56.01 ซึ่งเกิดจากการโอนที่ดินรอการพัฒนาโครงการคุณาลัย พรีเม่ ไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2562 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทเหลือที่ดินรอการพัฒนาเพียง 1 แปลง มูลค่า 86.89 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2563 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 98.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.90 ซึ่งเกิดจากกลุ่มบริษัทเข้าซื้อที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับโครงการในอนาคตเพิ่ม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 98.97 ล้านบาท ไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

2) หนี้สิน

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		30 มิถุนายน 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน	519.69	99.41	356.67	74.1	385.74	73.89	371.39	54.87
หนี้สินไม่หมุนเวียน	3.11	0.59	124.69	25.9	136.28	26.11	305.49	45.13
รวมหนี้สิน	522.8	100.00	481.36	100.00	522.02	100.00	676.88	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 522.80 ล้านบาท 481.36 ล้านบาท และ 522.02 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 63.91 ร้อยละ 51.19 และร้อยละ 50.44 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น หนี้สินทั้งหมดนี้ กลุ่มบริษัทจะมีหนี้สินส่วนมากจากการกู้ยืมสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Finance) จากสถาบันการเงิน โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการ และจะลดลงเมื่อบริษัท ชำระคืนเงินต้น ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งในภาพรวมระหว่างปี 2561 ถึง 2563 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดอกเบี่ยเพิ่มขึ้นตามการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทมีจำนวน 481.36 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 41.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 7.93 โดยสาเหตุหลักมาจากการชำระเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 522.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 40.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.45 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเจ้าหนี้การค้า และหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทมีจำนวน 676.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 จำนวน 522.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.67 เนื่องจากบริษัทมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในไตรมาส 2 ปี 2564 เพื่อใช้ในการลงทุนสำหรับโครงการในอนาคต

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 40.00 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 10.00 ล้านบาท จาก 30.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.33 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ส่วนในปี 2562 กลุ่มบริษัท ไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคงค้างอยู่

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มบริษัท ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่นจากบุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันผลงาน เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท มีจำนวนเท่ากับ 134.94 ล้านบาท 130.10 ล้านบาท 143.48 ล้านบาท และ 146.30 ล้านบาท คิดเป็นเป็นร้อยละ 16.49 ร้อยละ 13.83 ร้อยละ 13.87 และร้อยละ 11.81 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เป็นหลัก ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท จะสามารถเบิกใช้เงินกู้สำหรับค่าที่ดินและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคตามที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด และสำหรับค่าก่อสร้างบ้านจะสามารถเบิกได้ตามมูลค่าของผลงานการก่อสร้าง หรือตามงวดก่อสร้าง หรือจำนวนเงินที่ต้องชำระตามใบตรวจงาน ตามความเห็นของผู้ประเมินราคาของผู้ให้สินเชื่อ หรือนิติบุคคลอื่นที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นสมควรให้เป็นผู้ประเมินราคาแทนผู้ให้สินเชื่อ หรือวิศวกรตรวจสอบ ซึ่งปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะผันแปรสอดคล้องกับปริมาณการก่อสร้างบ้านของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอยู่ในช่วงเวลานั้น ๆ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม							
	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563		ณ 30 มิ.ย. 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	245.41	100.00	194.65	62.16	183.18	81.88	147.20	70.27
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	118.51	37.84	40.51	18.12	62.28	29.73
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	245.41	100.00	313.16	100.00	223.69	100.00	209.48	100.00

ณ สิ้นปี 2561 – ณ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนรวมเท่ากับ จำนวน 245.41 ล้านบาท จำนวน 313.16 ล้านบาท จำนวน 223.69 ล้านบาท และจำนวน 209.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.00 ร้อยละ 33.30 ร้อยละ 21.61 และร้อยละ 16.91 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 313.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.61 จากสิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากโครงการที่พัฒนาเพิ่มเติม โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการคุณาลัย จอย ออน 314 เพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านและงานสาธารณูปโภคของโครงการ และการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับการพัฒนาโครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 จำนวน 70.16 ล้านบาท และโครงการคุณาลัย พรีเมียม จำนวน 120.00 ล้านบาท ส่งผลให้ภาพรวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้น

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 223.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.57 จากสิ้นปี 2562 โดยกลุ่มบริษัทได้ออกหุ้นกู้ฉบับที่ 1/2563 จำนวนเงิน 90.00 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการซื้อที่ดินสำหรับโครงการอนาคตและนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัท ดังนั้นเพื่อการบริหารต้นทุนทางการเงิน กลุ่มบริษัทจึงลดการเบิกใช้เงินกู้ยืมสถาบันการเงินลง

ณ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 209.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.35 จากสิ้นปี 2563 โดยกลุ่มบริษัทได้มีการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 318.79 ล้านบาท และมีการกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด 304.36 ล้านบาทใช้เป็นเงินหมุนเวียนในกลุ่มบริษัท

หุ้นกู้

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้จำนวน 90.00 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัท ออกหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มเติมสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต

ไตรมาส 2 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีออกหุ้นกู้มีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 จำนวนเงิน 150 ล้านบาท ดังนั้น ณ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ เป็นจำนวน 233.36 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	30 มิถุนายน 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ทุนจดทะเบียน	225.00	300.00	312.00	423.20
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	225.00	300.00	312.00	343.20
กำไรสะสม	41.48	47.90	89.84	107.46
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	41.25	123.55	123.55	123.55
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	(13.67)	(13.67)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.23	1.27	1.27	1.22
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	295.29	459.05	512.96	561.75

ส่วนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – ณ 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 295.29 ล้านบาท จำนวน 459.05 ล้านบาท จำนวน 512.96 ล้านบาทและ 561.75 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.09 ร้อยละ 48.81 ร้อยละ 49.56 และร้อยละ 45.35 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 459.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2561 ที่มีอยู่จำนวน 295.29 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2562 มาบันทึกเป็นกำไรสะสมรวมจำนวน 55.93 ล้านบาท และบริษัทได้เสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150 ล้านหุ้น อัตราหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่า 165.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในเดือนพฤษภาคม และเดือนตุลาคม 2562 บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 22.50 ล้านบาท และ 27.00 ล้านบาทตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 512.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2562 ที่มีอยู่จำนวน 459.05 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2563 มาบันทึกเป็นกำไรสะสมรวมจำนวน 84.64 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้มีการจ่ายปันผลระหว่างกาลไปเป็นจำนวน 30.72 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 561.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2563 ที่มีอยู่จำนวน 512.96 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงาน ณ 30 มิถุนายน 2564 มาบันทึกเป็นกำไรสะสมรวมจำนวน 107.46 ล้านบาท

9. ภาวะอุตสาหกรรม

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในเดือนธันวาคม 2563 ยังทยอยฟื้นตัวได้แต่การฟื้นตัวยังไม่ทั่วถึง และเริ่มเห็น ผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ในช่วงปลายเดือนต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ บางภาคส่วน โดยเครื่องชี้วัดการบริโภคภาคเอกชน แม้ยังขยายตัว แต่การระบาดระลอกใหม่เริ่มส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการเดินทางและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ด้านการส่งออกสินค้า กลับมาขยายตัวได้ตามอุปสงค์ประเทศ คู่ค้าที่ดีขึ้น เครื่องชี้การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวสูงขึ้นตามการลงทุนด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์สำหรับ การใช้จ่ายภาครัฐยังขยายตัวตามรายจ่ายลงทุน อย่างไรก็ตาม ภาครัฐต้องเฝ้าระวังหตุตัวสูงจากมาตรการจำกัด การเดินทางระหว่างประเทศที่ยังมีอยู่

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ไตรมาสที่ 4/2563 ลดลงร้อยละ (4.2) ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ (6.4) ในไตรมาสที่ 3/2563 โดยการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของเอกชนฟื้นตัวดีขึ้นและรัฐบาลขยายตัว การลงทุนในประเทศ และการส่งออกสินค้าปรับตัวดีขึ้น ขณะที่รายรับจากบริการต่างประเทศยังคงหดตัวต่อเนื่อง ด้านการผลิต ภาคเกษตร ขยายตัวร้อยละ 0.9 ตามผลผลิตพืชสำคัญ เช่น ข้าวเปลือก มันสำปะหลัง และข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ ภาคนอกเกษตร ลดลงร้อยละ (4.7) ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ (6.7) ในไตรมาสที่ 3/2563 เป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่เริ่มฟื้นตัว และการใช้จ่ายในประเทศที่เริ่มปรับตัวดีขึ้นในภาพรวม รวมทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐส่งผลให้ภาคการผลิต ทั้งภาคอุตสาหกรรมและบริการ เริ่มกลับมาดำเนินการผลิตต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 3/2563 โดยการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ลดลงร้อยละ (0.7) ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ (5.3) ในไตรมาสก่อนหน้า ภาคบริการลดลงร้อยละ (5.9) เทียบกับที่ลดลงร้อยละ (7.2) ในไตรมาสก่อนหน้า โดยกิจกรรมหลักทางด้านบริการเริ่มมีการฟื้นตัว เช่น สาขาการขนส่งและการขายปลีก สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ปรับตัวดีขึ้น ส่วนสาขาข้อมูล ข่าวสารและการสื่อสาร สาขากิจกรรมทางการเงินและการประกันภัย สาขากิจกรรมด้านสุขภาพและงานสังคมสงเคราะห์ และสาขาการศึกษา ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง ด้านการใช้จ่าย การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน ขยายตัวร้อยละ 0.9 ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภค ขั้นสุดท้ายของรัฐบาล ขยายตัวร้อยละ 1.9 การลงทุน การส่งออกและนำเข้าสินค้าและบริการลดลงร้อยละ (2.5) ร้อยละ (21.4) และร้อยละ (7.0) ตามลำดับ จึงทำให้ภาพรวมของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ปี 2563 ลดลงร้อยละ (6.1) เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่เท่ากับร้อยละ 2.3 (ที่มา : สำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)



ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปติดลบน้อยลงตามอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานด้านตลาดแรงงาน อัตราการว่างงานปรับลดลงเล็กน้อยตามจำนวนผู้มีงานทำที่เพิ่มขึ้น แต่รายได้นอกภาคเกษตรปรับลดลง สำหรับดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลลดลงจากดุลการค้าที่เกินดุลมากขึ้น ขณะที่ดุลบริการรายได้ และเงินโอนขาดดุลใกล้เคียงกับเดือนก่อน

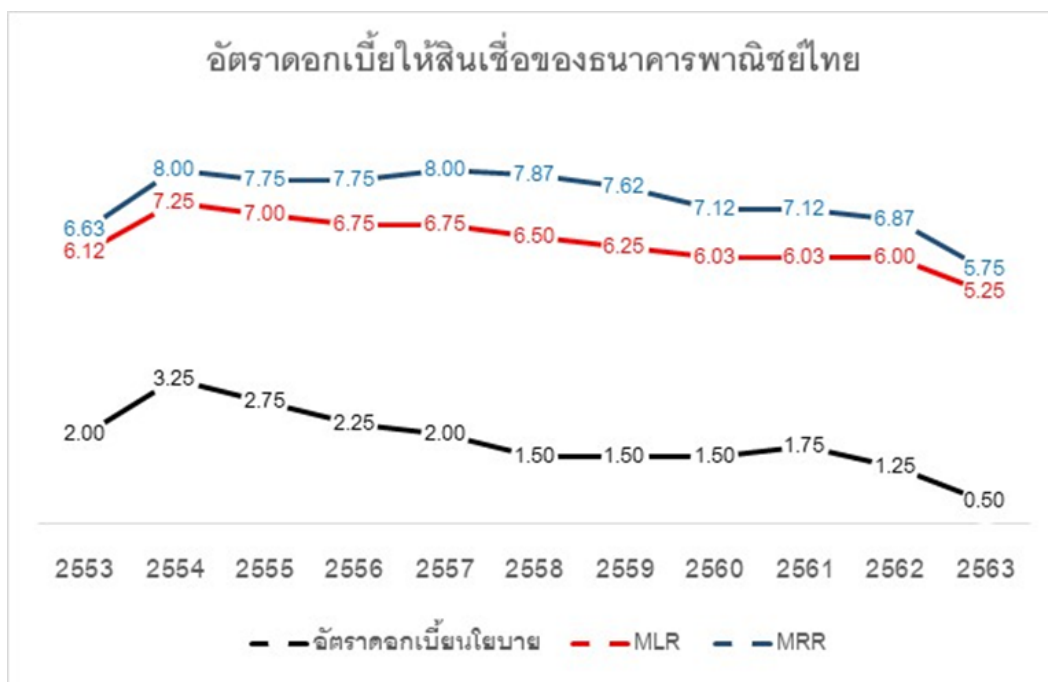
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล โดยพบว่า ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 Current Situation Index ผู้ประกอบการฯ มีภาวะความเชื่อมั่นดีขึ้น โดยมีดัชนีเท่ากับร้อยละ 46.3 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า (ที่มีค่าดัชนีอยู่ที่ร้อยละ 42.8) แต่ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับต่ำกว่า ร้อยละ 50 ติดต่อกัน 7 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากการประกาศใช้มาตรการ LTV ได้สะท้อนให้เห็นว่า ปัจจุบันผู้ประกอบการฯ ยังคงขาดความเชื่อมั่นในการประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยนอกจากนี้ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ผู้ประกอบการฯ ที่ดำเนินการสำรวจในช่วงปลายปี 2563 ซึ่งยังไม่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ มีค่าเท่ากับร้อยละ 54.4 ที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ (ที่มีค่าดัชนีอยู่ที่ร้อยละ 52.9) สูงกว่าค่ากลางที่ระดับร้อยละ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการฯ ขณะนั้นเริ่มมีความหวังต่อการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 เนื่องจาก ภาวะเศรษฐกิจมีการฟื้นตัวจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐอย่างต่อเนื่องแต่อย่างไรก็ตามการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ นี้ คาดว่าจะส่งผลให้ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการฯ ใน 6 เดือนแรกของปี 2564 ปรับตัวลดลงกว่าผลที่สำรวจข้างต้นได้

ภาวะอัตราดอกเบี้ย

ระดับอัตราดอกเบี้ยถือเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหลัก ทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจะเป็นปัจจัยที่กำหนดระดับหนี้สินของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ยังมีส่วนสำคัญต่อการกำหนดความสามารถในการชำระหนี้และการใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภค

ในการประชุมวันที่ 23 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวต่อเนื่อง แต่ยังคงมีความเสี่ยงด้านต่ำและความไม่แน่นอนสูงในระยะข้างหน้า จึงยังต้องการแรงสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการนโยบายการเงินคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะหดตัวร้อยละ 6.6 ในปี 2563 ดีกว่าที่ประเมินไว้เดิมจากการบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกสินค้าที่ฟื้นตัวดีขึ้น และกลับมาขยายตัวร้อยละ 3.2 และ 4.8 ในปี 2564 และ 2565 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวที่แตกต่างกันของแต่ละภาคเศรษฐกิจจะส่งผลต่อความยั่งยืนของการเติบโตทางเศรษฐกิจในระยะต่อไป สำหรับด้านระบบการเงินมีเสถียรภาพ แต่ยังคงมีความเปราะบางในภาคครัวเรือนและธุรกิจ SMEs สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงกลางปี 2564

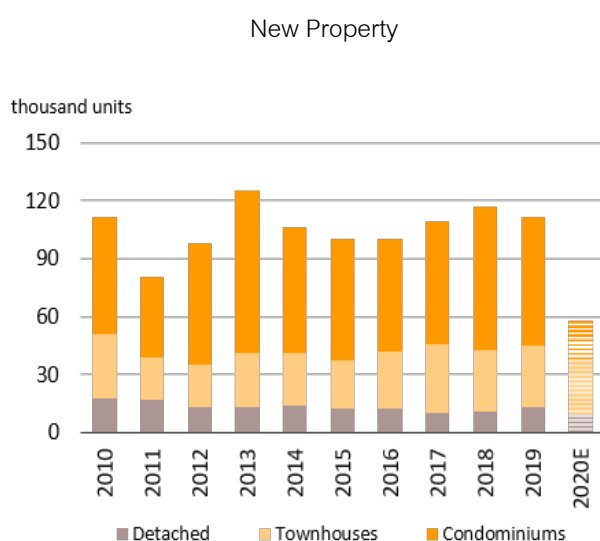
จากการที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี ถือเป็นอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ต่ำที่สุดนับตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมา ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยที่ให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยอยู่ในอัตราที่ต่ำสุดเช่นเดียวกัน



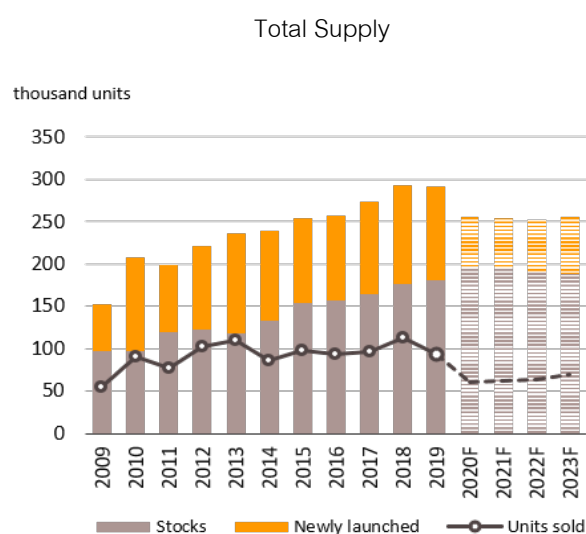
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงครึ่งแรกของปีได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้โครงการเปิดขายใหม่มีจำนวนทั้งสิ้น 27,307 ยูนิต ลดลงมากถึง 49.3% YoY เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่และเร่งระบายสต็อกคงค้างผ่านกลยุทธ์การขายหลายรูปแบบ เช่น การให้ส่วนลดมากกว่าปกติ การปล่อยเช่า และการให้อยู่ฟรี 1 - 2 ปี เป็นต้น สอดคล้องกับยอดขาย (Pre-sale) ที่อยู่อาศัยที่หดตัวต่อเนื่องจากปี 2562 อยู่ที่ 25,629 ยูนิต (-46.2% YoY)



Source: Agency for Real Estate Affairs (AREA), Krungsri Research

Source: AREA
Note: Forecast by Krungsri Research

การแข่งขันด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

การแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบนั้นมีคู่แข่งหลายราย โดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคู่แข่งส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบที่มีทำเลใกล้เคียงกลุ่มบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เนื่องจากโดยทั่วไปแล้วการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนสูง และใช้ระยะเวลาในการพัฒนา อีกทั้งผู้ประกอบการต้องศึกษาความต้องการของผู้บริโภค หรือกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน เพื่อให้โครงการประสบความสำเร็จในการขาย

หากพิจารณาสภาพการแข่งขันในตลาดแล้วกลุ่มบริษัท เชื่อว่าทำเลที่ตั้งโครงการของกลุ่มบริษัท นั้นอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี มีศักยภาพ และมีแนวโน้มการเติบโตสูง เช่น พื้นที่ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า หรือพื้นที่ส่วนต่อขยายจุดขึ้น-ลงทางด่วน เป็นต้น นอกจากนี้ทุกโครงการของกลุ่มบริษัท จะเน้นการออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ และสามารถใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุด ซึ่งสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า และทำให้มีการแนะนำแบบบอกต่อ อีกทั้งกลุ่มบริษัท ยังให้ความสำคัญกับบริการลูกค้า เช่น การอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในการขอสินเชื่อ เป็นต้น

โดยปัจจัยที่ลูกค้าใช้เพื่อตัดสินใจเพื่อเลือกซื้อที่พักอาศัย โดยหลักแล้วมาจากทำเลที่ตั้ง ความปลอดภัย ราคาต่อตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวก และระบบสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่เขตนนทบุรี เป็นทำเลที่อยู่อาศัยที่มีคนค้นหาในกรุงเทพฯ ปริมาณมากที่สุด โดยมีระบบสาธารณูปโภคที่ดีมีระบบขนส่งมวลชนและอยู่ใกล้กับกรุงเทพฯ ซึ่งเอื้ออำนวยแก่ผู้ที่ทำงานอยู่ในกรุงเทพฯ และบริเวณข้างเคียงนนทบุรี นอกจากนี้ ราคาที่อยู่อาศัยยังมีมูลค่าเฉลี่ย 2 – 6 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมแก่ผู้มีเงินเดือนเฉลี่ยขั้นต่ำ 30,000 บาทขึ้นไป ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นรายภาค และจังหวัด พ.ศ. 2545-2562 พบว่าในบริเวณจังหวัดกรุงเทพมหานครมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน ประมาณ 39,459 บาท ในปี 2562 และจังหวัดนนทบุรีมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน ประมาณ 37,502 บาท ในปี 2562 (ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัท บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อยอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี แบ่งตามลักษณะผลิตภัณฑ์ของแต่ละโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
บ้านเดี่ยว (บางบัวทอง)	โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด (ราคาเริ่มต้น 2.98 ล้านบาท) โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี (ราคาเริ่มต้น 3.98 ล้านบาท) โครงการคุณาลัย พอลเลน (ราคาเริ่มต้น 3.79 ล้านบาท) โครงการคุณาลัย จอย (ราคาเริ่มต้น 3.29 ล้านบาท)	โครงการบ้านวิวสวณ โดยบริษัท บ้านวิวสวณ จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท) โครงการคุณาภทร พาร์ค โดยบริษัท คุณาภทร จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.58 ล้านบาท) โครงการ บ้านธงสีรี 3 กาญจนภิเษก-บางบัวทอง โดยบริษัท ธงสีรี กรุ๊ป จำกัด (ราคาเริ่ม 3.59 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
บ้านเดี่ยว (ฉะเชิงเทรา)	โครงการคุณาลัย จอย ฮอน 314 (ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท)	โครงการमारวย ไสธร 4 โดยบริษัท มารวย เรียวเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.3-4.2 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว (หมดแล้ว) โครงการเพพ มอเตอร์เวย์ โดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว โครงการเพพ บ้านโพธิ์ โดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 4.99 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว โครงการ บ้านโพธิ์ วิลล์ โดยบริษัท สินธร จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.69 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว โครงการเดอะทรีส์ บ้านโพธิ์ โดยบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว (หมดแล้ว) โครงการแลนด์ไฮ ไสธร โดยบริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว โครงการเจ วิลล่า บางปะกง - บ้านโพธิ์โดยบริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว โครงการเดอะแพลนท์ ศรีไสธร โดยบริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.69 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว โครงการमारวย ริเวอร์ไซด์ โดยบริษัท มารวย เรียวเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.3-4.2 ล้านบาท) บ้านเดี่ยว
บ้านแฝด (บางบัวทอง)	โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด (ราคาเริ่มต้น 2.98 ล้านบาท) โครงการคุณาลัย จอย (ราคาเริ่มต้น 3.19 ล้านบาท)	โครงการบ้านวิวสวน โดยบริษัท บ้านวิวสวน จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.61 ล้านบาท) โครงการ The Essence โดยบริษัท ทีมา เรียวเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท) โครงการบ้านรัตนัน โดยบริษัท รัตนัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท) โครงการ บ้านธงสี 3 กาญจนภิเษก-บางบัวทอง โดยบริษัท ธงสี ทรัพย์ จำกัด (ราคาเริ่ม 2.99 ล้านบาท) บ้านแฝด

ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
บ้านแฝด (ฉะเชิงเทรา)	โครงการคุณาลัย จอย ฮอน 314 (ราคาเริ่มต้น 3.19 ล้านบาท)	โครงการมารวย ไสธ 4 โดยบริษัท มารวย เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.99 ล้านบาท) บ้านแฝด โครงการเดอะทรีสต์ บ้านโพธิ์ โดยบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.19 ล้านบาท) บ้านแฝด โครงการ บ้านโพธิ์ วิลล์ โดยบริษัท สินธร จำกัด (ราคาเริ่มต้น 2.99 ล้านบาท) บ้านแฝด โครงการมารวย ริเวอร์ไซด์ โดยบริษัท มารวย เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.3 ล้านบาท) บ้านแฝด โครงการแลนด์ไฮ ไสธ โดยบริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 2.79 ล้านบาท) บ้านแฝด โครงการเพฟ มอเตอร์เวย์ โดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 3.49 ล้านบาท) บ้านแฝด
ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์	โครงการคุณาลัย ปีกินส์ (ราคาเริ่มต้น 1.98 ล้านบาท)	โครงการไลโอ บลิสซ์ กาญจนภิเษก โดยบริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 1.49 ล้านบาท) ทาวน์โฮม โครงการศุภาลัย พรีเมียม กาญจนภิเษก-ชัยพฤกษ์ โดย บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 2.19 ล้านบาท) ทาวน์โฮม โครงการพลินี เวสต์เกต โดย บริษัท เอ พี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 2.19 ล้านบาท) ทาวน์โฮม โครงการ The Essence โดยโดยบริษัท ทีมา เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่มต้น 1.49 ล้านบาท) ทาวน์โฮม โครงการบ้านรัตนรินทร์ โดยบริษัท รัตนรินทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท) อาคารพาณิชย์ โครงการ เดอะ แสมมิลตัน กาญจนภิเษก-บางใหญ่ โดยบริษัท ดี-แลนด์ กรุ๊ป จำกัด (ราคาเริ่ม 1.89 ล้านบาท) ทาวน์โฮม โครงการ ภูมิธรา กาญจนภิเษก-บางบัวทอง โดยบริษัท ธงชัย เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเริ่ม 1.79 ล้านบาท) ทาวน์โฮม โครงการ บ้านธงศิริ 3 กาญจนภิเษก-บางบัวทอง โดยบริษัท ธงศิริ กรุ๊ป จำกัด (ราคาเริ่ม 1.99 ล้านบาท) ทาวน์โฮม

ทั้งนี้หากพิจารณาขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัท พบว่าบริษัท สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่เข้ามาประกอบธุรกิจในพื้นที่ใกล้เคียง โดยมีปัจจัยสนับสนุนการแข่งขัน ดังนี้

บริษัท มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณเขตบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีมา มากกว่า 10 ปี ทำให้บริษัท มีความเข้าใจในความต้องการของผู้พักอาศัยในบริเวณดังกล่าว และสามารถพัฒนาผลิตภัณฑ์ ที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่ได้อย่างตรงจุด

บริษัท มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ จึงมุ่งเน้นออกแบบบ้านให้เหมาะสมตามความต้องการของลูกค้าที่มองหาบ้านใหม่ได้อย่างเหมาะสมกับแต่ละระดับราคาของบ้าน

บริษัท มีศักยภาพในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบเมืองที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลาย อาทิ สโมสรที่มีให้บริการห้องออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ และทะเลสาบ เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนให้แก่ผู้ซื้อโครงการ

บริษัท มีความสัมพันธ์อันดีต่อสถาบันการเงินหลายแห่ง ที่พร้อมจะสนับสนุนลูกค้าของบริษัท ในการให้สินเชื่อบ้านเพื่ออยู่อาศัย อีกทั้งยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า คู่ค้า คนในท้องถิ่น และ ชุมชนรอบข้าง บริษัท ไม่ได้รับผลกระทบมากนักจากมาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้าน หรือการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) เนื่องจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือ ทาวน์โฮม จะมีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาททั้งหมด โดยกลุ่มลูกค้า

เป้าหมายของบริษัท คือ กลุ่มลูกค้าชาวไทยวัยทำงานอายุประมาณ 21 – 55 ปี ที่ต้องการมีบ้านหลังแรก ด้วยวัตถุประสงค์การซื้อเพื่ออยู่อาศัย ดังนั้นจากตำแหน่งทางการตลาดและกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทที่กล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการดังกล่าว

**ส่วนที่ 3 สรุปรายละเอียดเบื้องต้นของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (KUN-W1)**

บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1” หรือ “KUN-W1”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 1,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “KUN”)
ชื่อของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1” หรือ “KUN-W1”)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้
ที่อยู่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 120,000,000 หน่วย ทั้งนี้ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 จะดำเนินการเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 แล้ว
วิธีการเสนอขาย	จัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) โดยบริษัทจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 1,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 (KUN-W1) ทั้งนี้ ผู้ที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญของบริษัท (อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิ	2.80 บาท ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิ ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 ต่อหน่วยภายหลังการปรับราคาใช้สิทธิไม่ว่าในกรณีใด ๆ จะไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัท
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในทุก 6 เดือน ภายหลังจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 (KUN-W1)
วันใช้สิทธิครั้งแรก	สามารถใช้สิทธิได้ภายหลังจาก 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1
วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย	วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 มีอายุครบ 2 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 ทั้งนี้ ในกรณีที่วันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันหยุดทำการของบริษัท ให้เลื่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าว
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 ที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท จะต้องแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทระหว่างเวลา 9.00-15.00 น. ภายในระยะเวลา 5 วันก่อนวันใช้สิทธิในแต่ละครั้ง (ระยะเวลาแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิสำหรับการใช้สิทธิ) สำหรับการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย กำหนดให้มี

	ระยะเวลาแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย (ระยะเวลาแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย)
การไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิ	เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้แจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 แล้ว ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิดังกล่าวได้เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทจะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	บริษัทจะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
สิทธิและผลประโยชน์อื่น ๆ	หุ้นสามัญที่ออกตามการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 จะมีสิทธิและสภาพหุ้นเท่าเทียมกับหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกไปก่อนหน้านี้ทุกประการ
การปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทจะดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรักษามูลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 ไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิม 1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทอันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือการแบ่งแยกหุ้น 2. เมื่อบริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือประชาชนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด ในราคาต่อหุ้นของหุ้นสามัญที่ออกใหม่คำนวณได้ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดต่อหุ้นของหุ้นสามัญของบริษัท 3. เมื่อบริษัทได้เสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ใด ๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือประชาชนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด โดยที่หลักทรัพย์นั้นให้สิทธิที่จะแปลงสภาพ/เปลี่ยนเป็นหุ้นสามัญ หรือให้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ (เช่น หุ้นกู้แปลงสภาพ หรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ) โดยที่ราคาต่อหุ้นของหุ้นสามัญที่ออกใหม่เพื่อรองรับสิทธิดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดต่อหุ้นของหุ้นสามัญของบริษัท 4. เมื่อบริษัทจ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท 5. เมื่อบริษัทจ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ของบริษัทสำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีใด ๆ สำหรับงบการเงินเฉพาะของบริษัท ตลอดจนอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 6. เมื่อมีกรณีอื่นใดในลักษณะเดียวกับข้อ 1. - 5. ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ จะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ด้อยไปกว่าเดิม ทั้งนี้ คำจำกัดความ สูตรการคำนวณเพื่อการปรับสิทธิ ตลอดจนรายละเอียดเพิ่มเติมอื่น ๆ จะเป็นไปตามที่จะได้ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ บริษัทจะมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการ บริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณา กำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการปรับหรือการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิ

เหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพิ่มเติมเพื่อรองรับการปรับสิทธิ	เมื่อมีการดำเนินการปรับราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่จะระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 11(4)(ข) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ.34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (แก้ไขเพิ่มเติม)
วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้	เป็นการเตรียมความพร้อมและเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัท โดยการออกใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัททั้งหมด บริษัทจะได้รับเงินทุนเพิ่มมาเป็นจำนวนทั้งหมด 336,000,000 บาท เพื่อให้บริษัทมีเงินสำรองไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและชำระหนี้ของบริษัท
ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน	ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับผลประโยชน์เนื่องจากการที่บริษัทจะสามารถนำเงินที่ได้รับไปใช้ในโครงการ ต่าง ๆ ของบริษัทในอนาคตตามความเหมาะสม และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 ในครั้งนี้
เงื่อนไขอื่น ๆ	ให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 ได้ทุกประการตามที่เห็นสมควรและภายใต้ขอบอำนาจที่กฎหมายกำหนด อาทิ การจัดสรร และวันออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 เป็นต้น รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 ได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการติดต่อจัดทำหรือส่งมอบซึ่งเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น และการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วง เป็นต้น