

ที่ CGD 68/0009

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้น CUD213A ครั้งที่ 1/2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นของบริษัท "หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน" (CGD213A) ("ผู้ถือหุ้นกู้")

อ้างถึง ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นของ "หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน" ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567 ("ข้อกำหนดสิทธิ")

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. หนังสือมอบฉันทะ
 2. เอกสารประกอบการมอบฉันทะ
 3. วิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ Inventech Connect
 4. ความเห็นของผู้แทนผู้ถือหุ้น

ด้วยบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ถือหุ้นกู้ ("บริษัท" หรือ "ผู้ถือหุ้นกู้") มีความประสงค์ที่จะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นกู้ของ "หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน" ("หุ้นกู้" หรือ "CGD213A") ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 10 มีนาคม 2568 เวลา 14.00 น. ด้วยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) โดยบริษัทจะถ่ายทอดสดจากห้องประชุมสำนักงานใหญ่ของบริษัท เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (รายละเอียดข้อปฏิบัติ วิธีการ และขั้นตอนการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3) โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นกู้ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date) ในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมด้านล่างนี้

เรื่องเพื่อทราบ

ตามที่บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ CGD213A ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนรวมจำนวน 797.50 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.75 ต่อปี และมีวันครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 มีนาคม 2568 นั้น ตลอดอายุหุ้นกู้ชุดนี้บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขอแก้ไขข้อกำหนดสิทธิ และขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระหนี้ จำนวน 3 ครั้ง สรุปได้ดังนี้

ครั้งที่ประชุม	วันที่ประชุม	มติที่ประชุม
1/2564	5 มี.ค. 2564	(1) อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ CGD213A ออกไปอีก 1 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 23 มีนาคม 2564 เป็น วันที่ 23 มีนาคม 2565 และ (2) อนุมัติแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ จากเดิม ร้อยละ 7.0 ต่อปี เป็น ร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 23 มีนาคม 2564 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 มีนาคม 2565
1/2565	8 มี.ค. 2565	(1) อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ CGD213A ออกไปอีก 2 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 23 มีนาคม 2565 เป็น วันที่ 23 มีนาคม 2567 (2) อนุมัติให้ชำระคืนเงินต้นบางส่วน โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงจำนวนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันที่ 23 มีนาคม 2565 โดยแบ่งชำระเป็น 4 งวด คือ งวดวันที่ 23

ครั้งที่ประชุม	วันที่ประชุม	มติที่ประชุม
		<p>มีนาคม 2565 งวดวันที่ 23 กันยายน 2565 งวดวันที่ 23 มีนาคม 2566 และงวดวันที่ 23 กันยายน 2566 และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 1. ข้อ 10.1 ข้อ 10.4 (ก) และข้อ 6.4 และแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และ</p> <p>(3) อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ จากเดิม ร้อยละ 7.50 ต่อปี เป็น ร้อยละ 7.75 ต่อปี นับแต่วันที่ 23 มีนาคม 2565 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 มีนาคม 2567</p>
1/2567	12 มี.ค. 2567	<p>(1) อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ CGD213A ออกไปอีก 1 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 23 มีนาคม 2567 เป็น วันที่ 23 มีนาคม 2568 และ</p> <p>(2) อนุมัติให้แบ่งชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงจำนวนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ (คิดเป็นเงินต้นหุ้นกู้ที่ชำระคืนทั้งสิ้นจำนวน 319,000,000 บาท) โดยกำหนดชำระในวันที่ 25 มีนาคม 2567 และวันที่ 23 กันยายน 2567 และเงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่เหลือจะชำระคืนในวันที่ 23 มีนาคม 2568</p>

1. เหตุผลและความจำเป็นของการจัดประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี

เดิมบริษัทมีแผนที่จะชำระหนี้หุ้นกู้ CGD213A โดยใช้กระแสเงินสดจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการไพร์ซีชั่นส์ ไพรวเฮ เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ (Four Seasons Private Residences Bangkok) ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทย่อยของบริษัท และจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการก่อสร้างโครงการดังกล่าวเกิดความล่าช้าจากปัญหาผู้รับเหมาผิดสัญญาและไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดการเดิม ส่งผลให้การรับรู้รายได้ของบริษัทไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดรับของบริษัทอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน มูลค่าความเสียหายจากการส่งมอบงานล่าช้ารวมมูลค่ากว่า 5,300 ล้านบาท (ประเมินโดยวิศวกรผู้ชี้ขาดข้อเรียกร้องของคู่สัญญา) ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างขั้นตอนการดำเนินคดีทางกฎหมายกับผู้รับเหมาเกี่ยวกับการส่งมอบงานล่าช้า บริษัทจึงไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากการพัฒนาโครงการข้างต้นในบริษัทย่อยได้

ด้วยเหตุข้างต้น บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องปรับแผนการชำระคืนหนี้หุ้นกู้โดยพิจารณาช่องทางระดมทุนอื่น ๆ รวมถึงมีความจำเป็นต้องขอปรับเงื่อนไขการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ใหม่เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ในท่าเลพระราม 3 ซึ่งประกอบด้วยโรงเรียนนานาชาติ และโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ซึ่งเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะมีมูลค่าโครงการประมาณ 14,400 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องใช้เงินทุนสำหรับการก่อสร้างทั้งโครงการให้แล้วเสร็จประมาณ 5,600 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินสำหรับโครงการโรงเรียนนานาชาติ ประมาณ 2,800 ล้านบาท และสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมประมาณ 2,800 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีแผนเดินหน้าก่อสร้างโรงเรียนนานาชาติให้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2569 รายละเอียดสถานะการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ในท่าเลพระราม 3 มีดังนี้

โรงเรียนนานาชาติ

โรงเรียนนานาชาติ จะประกอบด้วยอาคารจำนวน 6 อาคาร สามารถรองรับนักเรียนได้ราว 1,800 คน เปิดสอนตั้งแต่ อายุ 2-18 ปี หรือเตรียมอนุบาล ถึงเกรด 13 (ชั้นเตรียมอนุบาล – มัธยมศึกษาตอนปลาย) ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างโครงการไปแล้วมากกว่าร้อยละ 50 โดยบริษัทคาดว่าจะเริ่มเปิดการเรียนการสอนได้ในปีการศึกษา 2569 และโรงเรียนดังกล่าวจะสามารถสร้างรายได้ให้บริษัทในระยะยาวได้

คอนโดมิเนียมระดับ Luxury

โครงการดังกล่าวมีลักษณะเป็นคอนโดมิเนียมจำนวน 50 ชั้น จำนวน 315 ยูนิต ขนาด 1 ถึง 4 ห้องนอน ซึ่งจะออกแบบสไตล์ Modern Luxury มีที่จอดรถประมาณร้อยละ 160 และมีสถานีชาร์จไฟฟ้า (EV Charging Station) ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้รับการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือ EIA รวมถึงได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง และลงเสาเข็มเรียบร้อยแล้ว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

นอกจากนี้ ปัจจุบันห้กู้ CGD213A มีทรัพย์สินที่เป็นประกันการชำระหนี้ มูลค่าตามราคาประเมินรวม 4,106,385,000 บาท ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 11 โฉนด ตามรายละเอียดที่ระบุในตารางด้านล่าง ดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	53083	145	8521	5 - 2 - 98.8	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2	61213	376	12618	13 - 0 - 20.9		
3	61214	377	12619	0 - 2 - 93.8		
4	59843	67	265	0 - 1 - 77.5		
5	59844	337	12054	0 - 1 - 58.0		
6	59845	338	12055	0 - 1 - 58.0		
7	59846	339	12056	0 - 1 - 58.0		
8	59847	340	12057	0 - 1 - 58.0		
9	59848	341	12058	0 - 1 - 58.0		
10	58660	56	2240	0 - 1 - 72.3		
11	60190	361	12141	0 - 1 - 72.0		
รวม				22 - 3 - 25.3		
รวม (ตารางวา)				9,125.3		
มูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกัน			มูลค่าประเมินรวม 4,106,385,000 บาท			
			<ol style="list-style-type: none"> ลำดับที่ 1 ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2567 และ ลำดับที่ 2-11 ประเมิน ณ วันที่ 5 สิงหาคม 2567 			
ผู้ประเมิน			บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นท์ ฟิวเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.")			
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน			ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีต้นทุน			

เพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการโรงเรียนนานาชาติให้แล้วเสร็จ และเพื่อนำกระแสเงินสดมาลดภาระหนี้ห้กู้ บริษัทมีแผนนำทรัพย์สินที่เป็นประกันของห้กู้ชุดนี้ไปดำเนินการตามแผนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing จากสถาบันการเงินหรือผู้ให้กู้ ภายใต้วงเงินจำนวนไม่น้อยกว่า 1,500 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะดำเนินการเพื่อให้แผนดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากสถาบันการเงินหรือผู้ให้กู้ ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 โดยบริษัทจะขอเบิกวงเงินกู้งวดแรกจากสถาบันการเงินหรือผู้ให้กู้จำนวนไม่น้อยกว่า 399 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระคืนเงินต้นห้กู้ให้กับผู้ถือห้กู้บางส่วน และสำหรับวงเงินส่วนที่เหลืออีกจำนวน 1,101 ล้านบาท บริษัทจะทยอยเบิกเพื่อใช้ในการชำระค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงสำหรับการพัฒนาโครงการโรงเรียนนานาชาติจนโครงการแล้วเสร็จ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะสามารถดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดภาคเรียนภายในไตรมาส 3 ของปี 2569 ("แผนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing")

ตามแผนการข้างต้น บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องขอไถ่ถอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เป็นประกันของหุ้นกู้ (ลำดับที่ 2-11) จำนวน 10 โฉนด (ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงเรียนนานาชาติ) ออกจากการเป็นทรัพย์สินที่เป็นประกันของหุ้นกู้ นอกจากนี้ เมื่อบริษัทได้รับอนุมัติวงเงินจำนวนไม่น้อยกว่า 1,500 ล้านบาท ตามแผนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing เรียบร้อยแล้ว บริษัทจะดำเนินการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินที่เป็นประกันในวันที่บริษัทได้รับวงเงินกู้งวดแรกจำนวนไม่น้อยกว่า 399 ล้านบาท จากสถาบันการเงินหรือผู้ให้กู้ และบริษัทจะชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ (ไม่น้อยกว่า 250 บาทต่อหน่วย) หรือคิดเป็นจำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่ชำระคืนจำนวนไม่น้อยกว่า 398.75 ล้านบาท โดยกำหนดชำระคืนในวันเดียวกันกับวันที่บริษัทได้รับเงินกู้งวดแรก

บริษัทได้ทยอยชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้บางส่วนอย่างต่อเนื่องมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,202.5 ล้านบาท ตลอดอายุของหุ้นกู้ชุดนี้ โดยไม่ได้มีการไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินที่เป็นประกันแต่อย่างใด ส่งผลให้ปัจจุบันอัตราส่วนของทรัพย์สินที่เป็นประกันเมื่อเทียบกับมูลค่าเงินต้นหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนมีอัตราส่วนสูงถึง 5.1 : 1 (มูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันสูงกว่ามูลค่าหุ้นกู้ประมาณ 3,309 ล้านบาท) และอัตราส่วนข้างต้นสูงกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งกำหนดให้ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.00 เท่า ตลอดอายุหุ้นกู้ และภายหลังจากการชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ จะส่งผลให้หุ้นกู้ CGD213A มีมูลค่าเงินต้นหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนคงเหลือจำนวนทั้งสิ้น 398.75 ล้านบาท และจะส่งผลให้อัตราส่วนของทรัพย์สินที่เป็นประกันหุ้นกู้ (ที่ดินที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม) เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินต้นหุ้นกู้ภายหลังการชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วน คิดเป็นอัตราส่วน 2.6 : 1 ซึ่งสูงกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

ทั้งนี้ การไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินที่เป็นประกันเพื่อดำเนินการตามแผนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing จะดำเนินการต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ได้มีมติอนุมัติ ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 อย่างไรก็ตาม กำหนดการดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ และอาจส่งผลให้การขอไถ่ถอนทรัพย์สินที่เป็นประกันและการชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ต้องเลื่อนจากระยะเวลาที่บริษัทคาดการณ์ไว้

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทมีความตั้งใจ และได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถในการบริหารจัดการภาระหนี้ให้ลดลงภายใต้นโยบายทางการเงินของบริษัท โดยเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบภาระหนี้สินประเภทหุ้นกู้ของบริษัทตั้งแต่ปี 2564 จนถึงปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าภาระหนี้สินดังกล่าว มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2564 บริษัทมีหนี้สินประเภทหุ้นกู้รวมทุกรุ่น จำนวน 3,503 ล้านบาท และปัจจุบันหนี้สินดังกล่าวลดลงเหลือเพียง 1,511 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดย IBD/E Ratio ลดลงจาก 2.4 เท่า ในปี 2564 อยู่ที่ระดับ 1.0 เท่า ในเดือนกันยายนปี 2567 สะท้อนให้เห็นถึงความพยายามของบริษัทในการปรับโครงสร้างทางการเงินให้มีเสถียรภาพยิ่งขึ้น บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้เพื่อพิจารณามติเงื่อนไขการชำระหนี้และแผนการชำระหนี้ใหม่เพื่อให้บริษัทสามารถกลับมาดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นคงและมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ให้กับผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายต่อไป

2. เงื่อนไขการชำระหนี้หุ้นกู้ใหม่ที่เสนอเพื่อพิจารณามติ

บริษัทมีความจำเป็นต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขอให้พิจารณามติเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระหนี้หุ้นกู้ดังนี้

- (1) ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 1 ปี 6 เดือน โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 23 มีนาคม 2568 เป็น วันที่ 23 กันยายน 2569
- (2) ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้จากข้อกำหนดสิทธิเดิมในอัตราร้อยละ 7.75 ต่อปี เป็น อัตราร้อยละ 8 ต่อปี ในช่วงระยะเวลาที่ได้ขอขยายออกไป และขอแบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 3 ต่อปี) แล้วนำดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระไว้ไปรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ให้เรื่องดังกล่าวมีผลนับแต่วันที่ 23 มีนาคม 2568 (วันครบกำหนดไถ่ถอนเดิม) และ

- (3) ขอได้ถอนจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 10 โฉนด เนื้อที่รวมประมาณ 17-0-26.5 ไร่ (6,826.5 ตารางวา) ออกจากการเป็นทรัพย์สินที่เป็นประกันของหุ้นกู้ เพื่อดำเนินการตามแผนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing และในกรณีที่บริษัทได้รับอนุมัติวงเงินกู้จากการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing จำนวนไม่น้อยกว่า 1,500 ล้านบาท และได้รับเงินกู้งวดแรก จากสถาบันการเงินหรือผู้ให้กู้ บริษัทจะดำเนินการชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ (ไม่น้อยกว่า 250 บาทต่อหน่วย) หรือคิดเป็นจำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่ชำระคืนจำนวนไม่น้อยกว่า 398.75 ล้านบาท โดยกำหนดชำระคืนในวันเดียวกันกับวันที่บริษัทได้รับเงินกู้งวดแรก

3. แผนการชำระหนี้ภายใต้เงื่อนไขการชำระหนี้หุ้นกู้ใหม่

สำหรับเงื่อนไขการชำระหนี้หุ้นกู้ใหม่ที่บริษัทเสนอข้างต้น บริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นไปได้เนื่องจากบริษัทมีแผนในการจัดหาเงินเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ตามเงื่อนไขการชำระหนี้ใหม่ที่เสนอ ดังนี้

- (1) การจัดหาเงินทุนรูปแบบ Project Financing จำนวนไม่น้อยกว่า 1,500 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับการอนุมัติวงเงินภายในไตรมาส 3 ปี 2568 เพื่อนำมาลดภาระหนี้หุ้นกู้บางส่วน และเพื่อพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ในย่านพระราม 3 ซึ่งปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาเงื่อนไขกับสถาบันการเงินต่าง ๆ
- (2) การระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering: RO) ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ เช่น อัตราส่วนของสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุน ราคาหุ้นที่เสนอขาย เป็นต้น โดยบริษัทจะเสนอเรื่องดังกล่าวเพื่อขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการภายในเดือนกุมภาพันธ์นี้เพื่อบรรจุเป็นวาระในการประชุมสามัญประจำปีในเดือนเมษายน 2568 ต่อไป โดยบริษัทคาดการณ์ว่ากระบวนการต่าง ๆ จะแล้วเสร็จภายในเดือนพฤษภาคม 2568

ทั้งนี้ การจัดสรรแหล่งเงินทุนจากทั้ง 2 ช่องทางข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ลดภาระหนี้หุ้นกู้ของบริษัท และสำหรับการลงทุนในโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ที่มีศักยภาพ (Potential Projects) ในย่านพระราม 3 นั้น บริษัทคาดว่าจะสามารถสร้างกระแสเงินสดรับที่มั่นคงและช่วยเสริมความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทได้ในอนาคต

4. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจที่อาจกระทบต่อแผนการชำระหนี้

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจที่อาจกระทบต่อแผนการชำระหนี้ของบริษัท มีดังนี้

การจัดหาเงินทุนผ่าน Project Financing การจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing จำเป็นต้องได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากสถาบันการเงินหรือผู้ให้กู้ ซึ่งกระบวนการดังกล่าว หากบริษัทไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกรอบเวลาที่กำหนด อาจส่งผลกระทบต่อแผนการชำระหนี้หุ้นกู้ นอกจากนี้ เงื่อนไขการพิจารณาสินเชื่ออาจกำหนดอัตราส่วนการให้กู้ต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกัน โดยทั่วไปจะกำหนดไว้ไม่สูงกว่าร้อยละ 35

การเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (RO) การเพิ่มทุนผ่าน Right Offering (RO) มีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนอาจไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุน ส่งผลให้บริษัทอาจไม่ได้รับเงินทุนตามที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจกระทบต่อความสามารถในการนำเงินที่ได้ไปใช้ในการชำระหนี้หุ้นกู้ตามแผนที่เสนอ

อย่างไรก็ดี บริษัทจะดำเนินการบริหารความเสี่ยงและติดตามความคืบหน้าของแผนการข้างต้นอย่างใกล้ชิด เพื่อให้มั่นใจว่ามีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการชำระหนี้หุ้นกู้ตามกำหนด

วาระการประชุมผู้ถือหุ้น

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ CGD213A ออกไปอีก 1 ปี 6 เดือน โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 23 มีนาคม 2568 เป็น วันที่ 23 กันยายน 2569 รวมทั้งพิจารณานุมัติให้แก้ไขข้อกำหนดสิทธิใบหุ้นกู้ ชื่อหุ้นกู้และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ด้วยข้อเท็จจริงและเหตุผลตามเรื่องเพื่อทราบข้างต้น บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ออกไปอีก 1 ปี 6 เดือน โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 23 มีนาคม 2568 เป็น วันที่ 23 กันยายน 2569 และขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติให้แก้ไขข้อกำหนดสิทธิ ใบหุ้นกู้ ชื่อหุ้นกู้ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (แก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้) ดังกล่าวด้วย

สำหรับชื่อหุ้นกู้ เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

ชื่อเดิม

“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

ชื่อที่เสนอแก้ไขใหม่

“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 4 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

องค์ประชุม

วาระนี้จะต้องมีผู้ถือหุ้นตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปซึ่งถือหุ้นเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 66 ของจำนวนหุ้นที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมดเข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะมีคะแนนเสียงเท่าจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยให้ถือว่าหุ้น 1 หน่วยมี 1 เสียง ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนเสียงชี้ขาดเพิ่มจากคะแนนเสียงที่ประธานในที่ประชุมอาจมีในฐานะที่ตนเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการประชุมผู้ถือหุ้น เป็นไปตามที่กำหนดในเอกสารหมายเลข 1 แนบท้ายข้อกำหนดสิทธิ

การลงมติ

วาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับคะแนนเสียงของผู้งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน) โดยมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จะจัดขึ้นนี้จะมีผลใช้บังคับและผูกพันผู้ถือหุ้นทุกรายที่ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและมีผลใช้บังคับในวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ และในกรณีที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติเรื่องดังกล่าวข้างต้น ขอให้ที่ประชุมได้มอบหมายให้บริษัทแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและนำส่งข้อกำหนดสิทธิที่แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ จากเดิม ร้อยละ 7.75 ต่อปี เป็น ร้อยละ 8 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2568 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 กันยายน 2569 และพิจารณานุมัติให้แบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 3 ต่อปี) แล้วนำดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระไว้ไปรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ให้เรื่องดังกล่าวมีผลนับแต่วันที่ 23 มีนาคม 2568 (วันครบกำหนดไถ่ถอนเดิม) รวมทั้งพิจารณานุมัติให้แก้ไขข้อกำหนดสิทธิ ใบหุ้นกู้ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

(1) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้โดยการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย 0.25 ต่อปี

เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทเห็นสมควรเสนอปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ตามที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิสำหรับระยะเวลาที่ขยายออกไป (นับแต่ (โดยนับรวม) วันที่ 23 มีนาคม 2568 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 กันยายน 2569) จากเดิม ร้อยละ 7.75 ต่อปี เป็น ร้อยละ 8 ต่อปี โดยให้เริ่มคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้อัตราใหม่ นับแต่ (โดยนับรวม) วันที่ 23 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

(2) การแบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วน และการพักชำระดอกเบี้ย

สืบเนื่องจากเหตุผลและความจำเป็นตามเรื่องเพื่อทราบ และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยข้างต้น ผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี ตามข้อกำหนดสิทธิ นับแต่ (และนับรวม) วันที่ 23 มีนาคม 2568 อย่างไรก็ตาม เพื่อให้บริษัทสามารถชำระดอกเบี้ยให้กับผู้ถือหุ้นกู้ได้ภายใต้สถานการณ์ในปัจจุบัน บริษัทมีความจำเป็นต้องขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู่พิจารณาอนุมัติให้บริษัทแบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 3 ต่อปี) แล้วนำดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระไว้ไปรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ให้การแบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วน และการพักชำระดอกเบี้ยดังกล่าวมีผลนับแต่ (และนับรวม) วันที่ 23 มีนาคม 2568 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนเดิม โดยรายละเอียดการชำระดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ได้ระบุในตารางด้านล่างนี้

งวดที่	วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	ระยะเวลาในการคำนวณดอกเบี้ยแต่ละงวด	อัตราดอกเบี้ยที่ผู้ถือหุ้นกู่มีสิทธิได้รับตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 8 ต่อปี)	
			อัตราดอกเบี้ยที่แบ่งชำระ	อัตราดอกเบี้ยที่พักไว้
1	23 มี.ย. 68	23 มี.ค. 68 - 22 มี.ย. 68	ร้อยละ 5 ต่อปี	ร้อยละ 3 ต่อปี
2	23 ก.ย. 68	23 มี.ย. 68 - 22 ก.ย. 68		
3	23 ธ.ค. 68	23 ก.ย. 68 - 22 ธ.ค. 68		
4	23 มี.ค. 69	23 ธ.ค. 68 - 22 มี.ค. 69		
5	23 มิ.ย. 69	23 มี.ค. 69 - 22 มิ.ย. 69		
6	23 ก.ย. 69 (วันครบกำหนดไถ่ถอนที่ขยายออกไป)	23 มิ.ย. 69 - 22 ก.ย. 69	ร้อยละ 8 ต่อปี บวกด้วยจำนวนดอกเบี้ยคงเหลือที่พักไว้ทั้งหมด	-

นอกจากนี้ ขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู่พิจารณาอนุมัติให้แก้ไขข้อกำหนดสิทธิ ใบหุ้นกู้ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยสำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ ให้ยกเลิกข้อความเดิม และให้ใช้ข้อความใหม่ดังต่อไปนี้แทน

ข้อความเดิม

ข้อ 2. ชนิดของพันธุ์ มูลค่าที่ตราไว้ อัตราดอกเบี้ย และอายุของพันธุ์

ข้อ 2.1 "พันธุ์เป็นพันธุ์ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือพันธุ์ และผู้ออกพันธุ์มีสิทธิไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.0 (เจ็ดจุดศูนย์) ต่อปี นับแต่วันออกพันธุ์จนถึง (และนับรวม) วันที่ 22 มีนาคม 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี นับแต่วันที่ 23 มีนาคม 2564 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 มีนาคม 2565 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.75 (เจ็ดจุดเจ็ดห้า) ต่อปี นับแต่วันที่ 23 มีนาคม 2565 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 มีนาคม 2568 และพันธุ์มีอายุ 5 (ห้า) ปี นับจากวันออกพันธุ์"

ข้อความที่เสนอใหม่

ข้อ 2. ชนิดของพันธุ์ มูลค่าที่ตราไว้ อัตราดอกเบี้ย และอายุของพันธุ์

ข้อ 2.1 "พันธุ์เป็นพันธุ์ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือพันธุ์ และผู้ออกพันธุ์มีสิทธิไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.0 (เจ็ดจุดศูนย์) ต่อปี นับแต่วันออกพันธุ์จนถึง (และนับรวม) วันที่ 22 มีนาคม 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี นับแต่วันที่ 23 มีนาคม 2564 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 มีนาคม 2565 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.75 (เจ็ดจุดเจ็ดห้า) ต่อปี นับแต่วันที่ 23 มีนาคม 2565 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 มีนาคม 2568 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 8 (แปด) ต่อปี นับแต่วันที่ 23 มีนาคม 2568 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 กันยายน 2569 และพันธุ์มีอายุ 6 (หก) ปี 6 เดือน นับจากวันออกพันธุ์"

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2568 มีมติอนุมัติให้แบ่งชำระดอกเบี้ยพันธุ์บางส่วนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 3 ต่อปี) แล้วนำดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระไว้ไปรวมคำนวณในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ให้การแบ่งชำระดอกเบี้ยพันธุ์บางส่วน และการพักชำระดอกเบี้ยดังกล่าวมีผลนับแต่ (และนับรวม) วันที่ 23 มีนาคม 2568"

องค์ประชุม

วาระนี้จะต้องมีผู้ถือหุ้นตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปซึ่งถือหุ้นเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 66 ของจำนวนหุ้นที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมด เข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยให้ถือว่าหุ้น 1 หน่วยมี 1 เสียง ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนเสียงชี้ขาดเพิ่มเติมจากคะแนนเสียงที่ประธานในที่ประชุมอาจมีในฐานะที่ตนเป็นผู้ถือหุ้น หรือผู้รับมอบฉันทะ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการประชุมผู้ถือหุ้น เป็นไปตามที่กำหนดในเอกสารหมายเลข 1 แนบท้ายข้อกำหนดสิทธิ

การลงมติ

วาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับคะแนนเสียงของผู้งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน) โดยมีมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จะจัดขึ้นนี้จะส่งผลใช้บังคับและผูกพันผู้ถือหุ้นทุกรายที่ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดสิทธินี้และมีผลใช้บังคับในวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ และในกรณีที่ประชุมมีมติอนุมัติเรื่องดังกล่าวข้างต้น ขอให้ที่ประชุมได้มอบหมายให้บริษัทแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและนำส่งข้อกำหนดสิทธิที่แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 3

พิจารณาอนุมัติการไถ่ถอนจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 10 ไร่ เนื้อที่รวมประมาณ 17-0-26.5 ไร่ (6,826.5 ตารางวา) ออกจากการเป็นทรัพย์สินที่เป็นประกันของหุ้นกู้ เพื่อดำเนินการตามแผนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing และพิจารณาอนุมัติให้บริษัทชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ (ไม่น้อยกว่า 250 บาทต่อหน่วย) หรือคิดเป็นจำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่ชำระคืนจำนวนไม่น้อยกว่า 398,750,000 บาท ในกรณีที่บริษัทได้รับการอนุมัติวงเงินตามแผนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing รวมถึงพิจารณาอนุมัติให้แก้ไขข้อกำหนดสิทธิ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าว

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตลอดอายุของหุ้นกู้ชุดนี้ บริษัทได้ทยอยชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้บางส่วนอย่างต่อเนื่องมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,202.5 ล้านบาท โดยไม่ได้มีการไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินที่เป็นประกันส่งผลให้ปัจจุบันหุ้นกู้ CGD213A มีมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนรวมจำนวน 797.5 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามราคาประเมินปัจจุบันซึ่งมีมูลค่าตามราคาประเมินรวมจำนวน 4,106,385,000 บาท (ประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นท์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2567 และวันที่ 5 สิงหาคม 2567) คิดเป็นอัตราส่วนของทรัพย์สินที่เป็นประกันหุ้นกู้เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินต้นหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนในอัตราส่วนสูงถึง 5.1 : 1 (มูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันสูงกว่ามูลค่าหุ้นกู้ประมาณ 3,309 ล้านบาท) ซึ่งอัตราส่วนข้างต้นสูงกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดให้ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.00 เท่า ตลอดอายุหุ้นกู้

เพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการโรงเรียนนานาชาติให้แล้วเสร็จ และเพื่อนำกระแสเงินสดมาลดภาระหนี้หุ้นกู้ บริษัทจึงมีความจำเป็นต้อง ขอไถ่ถอนจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เป็นประกันของหุ้นกู้จำนวน 10 ไร่ (ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงเรียนนานาชาติ) จากทั้งหมด 11 ไร่ เนื้อที่รวมประมาณ 17-0-26.5 ไร่ (6,826.5 ตารางวา) ออกจากการเป็นทรัพย์สินที่เป็นประกันของหุ้นกู้ เพื่อดำเนินการตามแผนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing ซึ่งบริษัทจะดำเนินการเพื่อให้แผนดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากสถาบันการเงินหรือผู้ให้กู้ ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568

นอกจากนี้ เมื่อบริษัทได้รับอนุมัติตามแผนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing ภายใต้วงเงินจำนวนไม่น้อยกว่า 1,500 ล้านบาท และได้รับวงเงินกู้งวดแรกจำนวนไม่น้อยกว่า 399 ล้านบาท จากสถาบันการเงินหรือผู้ให้กู้เรียบร้อยแล้ว บริษัทจะชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ (ไม่น้อยกว่า 250 บาทต่อหน่วย) หรือคิดเป็นจำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่ชำระคืนจำนวนไม่น้อยกว่า 398.75 ล้านบาท โดยบริษัทจะดำเนินการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินที่เป็นประกันจำนวน 10 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงเรียนนานาชาติ และชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนในวันเดียวกันกับวันที่บริษัทได้รับเงินกู้งวดแรกจากสถาบันการเงินหรือผู้ให้กู้ โดยให้การแบ่งชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ข้างต้นไม่ถึงเป็นกรณีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนตามข้อ 10.4 ของข้อกำหนดสิทธิและไม่นำข้อกำหนดสิทธิข้อดังกล่าวมาใช้กับการชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ในกรณีนี้

สำหรับการดำเนินการไถ่ถอนจำนวนข้างต้น บริษัทจะดำเนินการโดยไม่ทำให้ทรัพย์สินที่เป็นประกันที่เหลืออยู่เสื่อมมูลค่าลง และบริษัทจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้อบรมล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 14 วันทำการก่อนวันไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินที่เป็นประกัน ตามวิธีการและเงื่อนไขที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้อำหนด โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เป็นประกันที่จะทำการไถ่ถอนจำนวนดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1.	61213	376	12618	13 - 0 - 20.9	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด (มหาชน)
2.	61214	377	12619	0 - 2 - 93.8		
3.	59843	67	265	0 - 1 - 77.5		
4.	59844	337	12054	0 - 1 - 58.0		
5.	59845	338	12055	0 - 1 - 58.0		
6.	59846	339	12056	0 - 1 - 58.0		
7.	59847	340	12057	0 - 1 - 58.0		
8.	59848	341	12058	0 - 1 - 58.0		
9.	58660	56	2240	0 - 1 - 72.3		
10.	60190	361	12141	0 - 1 - 72.0		
รวม				17-0-26.5		
รวม (ตารางวา)				6,826.5		
มูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกัน			มูลค่าประเมินรวม 3,071,925,000 ล้านบาท (ราคาประเมิน ณ วันที่ 5 สิงหาคม 2567)			
ผู้ประเมิน			บริษัท ไทยประเมินราคา ดินร้ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.			
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน			ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน			

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นผู้มีมติอนุมัติให้ไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่เป็นประกัน หนี้ CGD213A จะมีทรัพย์สินที่เป็นประกันส่วนที่เหลือจำนวน 1 โฉนด ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโฉนดเลขที่ 53083 (ที่ดินที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม) เนื้อที่รวม 5 ไร่ 2 งาน 98.8 ตารางวา มูลค่าตามราคาประเมินรวม 1,034.46 ล้านบาท และภายหลังจากการชำระคืนเงินต้นหนี้ จะส่งผลให้หนี้ CGD213A มีมูลค่าเงินต้นหนี้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนคงเหลือจำนวนทั้งสิ้น 398.75 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันส่วนที่เหลือภายหลังการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่เป็นประกันบางส่วน (มูลค่าประเมินจำนวน 1,034.46 ล้านบาท) จะคิดเป็นอัตราส่วนของทรัพย์สินที่เป็นประกันหนี้เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินต้นหนี้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 2.6: 1 ซึ่งอัตราส่วนข้างต้นสูงกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ ดังรายละเอียดที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

	มูลค่าเงินต้นหนี้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน (ล้านบาท)	มูลค่ารวมทรัพย์สินที่เป็นประกัน ^{1/} (ล้านบาท)	อัตราส่วนของทรัพย์สินที่เป็นประกันต่อหนี้หนี้
ก่อนการไถ่ถอนจำนอง	797.50	4,106.39	5.1: 1
ภายหลังการไถ่ถอนจำนอง	398.75 ^{2/}	1,034.46	2.6: 1

หมายเหตุ: 1/ ราคาประเมิน โดย บริษัท ไทยประเมินราคา ดินร้ ฟิลลิปส์ จำกัด
2/ มูลค่าเงินต้นหนี้กู้ยืมบริษัทชำระคืนเงินต้นหนี้กู้ยืมเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในรูปแบบ Project Financing

นอกจากนี้ บริษัทขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการแก้ไขข้อกำหนดสิทธิ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามรายละเอียดข้างต้น และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปตามรายละเอียดตามที่ระบุในวาระนี้

องค์ประชุม

วาระนี้จะต้องมีผู้ถือหุ้นตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปซึ่งถือหุ้นเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 66 ของจำนวนหุ้นที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมด เข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะมีคะแนนเสียงเท่าจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยให้ถือว่าหุ้น 1 หน่วยมี 1 เสียง ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนเสียงชี้ขาดเพิ่มจากคะแนนเสียงที่ประธานในที่ประชุมอาจมีในฐานะที่ตนเป็นผู้ถือหุ้น หรือผู้รับมอบฉันทะ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการประชุมผู้ถือหุ้น เป็นไปตามที่กำหนดในเอกสารหมายเลข 1 แบบทำข้อกำหนดมติ

การลงมติ

วาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับคะแนนเสียงของผู้ออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน) โดยมีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จะจัดขึ้นนี้จะมีผลใช้บังคับและผูกพันผู้ถือหุ้นทุกรายที่ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดมติและมีผลใช้บังคับในวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ และในกรณีที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติเรื่องดังกล่าวข้างต้น ขอให้ที่ประชุมได้มอบหมายให้บริษัทแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและนำส่งข้อกำหนดมติที่แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ด้วยตนเอง หรือโดยการมอบฉันทะให้ผู้อื่น (ที่ไม่ใช่ผู้แทนผู้ถือหุ้น) โดยระบบลงทะเบียนแบบคำร้องเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์จะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 3-10 มีนาคม 2568 โดยท่านสามารถปฏิบัติตามขั้นตอนการใช้งานระบบประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้ผู้อื่น หรือบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้น) เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และออกเสียงลงคะแนนแทนตนโปรดกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 พร้อมแนบหลักฐานประกอบตามที่ระบุไว้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และโปรดส่งกลับคืนล่วงหน้าภายในวันที่ 10 มีนาคม 2568 (ก่อนเวลาประชุม) โดยจัดส่งมาที่ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรือ ฝ่ายนายทะเบียนหุ้นฯ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 333 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

ทั้งนี้ หากท่านผู้ถือหุ้นท่านใดมีความประสงค์จะสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม สามารถสอบถามได้ที่เจ้าหน้าที่ของบริษัท เบอร์โทรศัพท์ 02-658-7888 ต่อ 199 ในวันและเวลาทำการ ตั้งแต่ 9.00 น. ถึง 16.00 น. นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้โดยนำส่งมาที่ info_ir@cgd.co.th ภายในวันที่ 9 มีนาคม 2568

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านเข้าร่วมประชุมตามกำหนดวัน เวลาดังกล่าวข้างต้น

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
Country Group Development Public Company Limited

(นายเบน เตชะอุบล)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้ออกหุ้น

อากร
แสตมป์
20 บาท

หนังสือมอบฉันทะ

วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____

ข้าพเจ้า.....
อยู่บ้านเลขที่.....

..... เป็นผู้ถือหุ้นกู้
ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ชื่อ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” หรือ (“CGD213A”)

โดยถือหุ้นกู้จำนวนทั้งสิ้นรวม.....หน่วย ขอมอบฉันทะให้

- 1. บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้) หรือ
- 2. ชื่อ.....
อยู่บ้านเลขที่.....

(ในกรณีที่ท่านต้องการให้ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้) เป็นผู้รับมอบฉันทะ
โปรดทำเครื่องหมายกากบาทที่ข้อ 1 และส่งกลับมายัง ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 898
อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรือ ฝ่ายนายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด
(มหาชน) เลขที่ 333 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ภายในวันที่ 10 มีนาคม 2568 (ก่อนเวลาประชุม)

(ในกรณีที่ท่านต้องการมอบฉันทะให้ผู้อื่น (ที่ไม่ใช่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้) โปรดทำเครื่องหมายกากบาทที่ข้อ 2 และปฏิบัติตาม
ขั้นตอนการใช้งานระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในระหว่างวันที่ 3 - 10 มีนาคม 2568 ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุม
ผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2568 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 10 มีนาคม 2568 โดยเปิดลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเวลา 12.00 น. และเริ่มประชุม
เวลา 14.00 น. ด้วยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) โดยบริษัทจะถ่ายทอดสดจากห้องประชุมสำนักงานใหญ่ของบริษัท
เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ รวมถึงการประชุมผู้ถือหุ้นกู้
ที่ประชุมในวาระดังกล่าวที่จะจัดขึ้นใหม่ หรือจะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา สถานที่ และวิธีการประชุมในรูปแบบใด ๆ ด้วย โดยข้าพเจ้ามอบ
ฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2568 นี้ (และรวมถึง
การประชุมครั้งที่เลื่อน) ตามจำนวนหุ้นกู้ทั้งหมดที่ข้าพเจ้าถืออยู่ โดยให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ CGD213A ออกไปอีก 1 ปี 6 เดือน โดยแก้ไขวันครบ
กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 23 มีนาคม 2568 เป็น วันที่ 23 กันยายน 2569 รวมทั้งพิจารณานุมัติให้แก้ไข
ข้อกำหนดสิทธิ ใบหุ้นกู้ ชื่อหุ้นกู้และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

- อนุมัติ
- ไม่อนุมัติ
- งดออกเสียง

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ จากเดิม ร้อยละ 7.75 ต่อปี เป็น ร้อยละ 8 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2568 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 กันยายน 2569 และพิจารณานุมัติให้แบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 3 ต่อปี) แล้วนำดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระไว้ไปปรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ให้เรื่องดังกล่าวมีผลนับแต่วันที่ 23 มีนาคม 2568 (วันครบกำหนดไถ่ถอนเดิม) รวมทั้งพิจารณานุมัติให้แก้ไขข้อกำหนดสิทธิ ใบหุ้นกู้ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

อนุมัติ ไม่อนุมัติ งดออกเสียง

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการไถ่ถอนจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 10 โฉนด เนื้อที่รวมประมาณ 17-0-26.5 ไร่ (6,826.5 ตารางวา) ออกจากการเป็นทรัพย์สินที่เป็นประกันของหุ้นกู้ เพื่อดำเนินการตามแผนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing และพิจารณานุมัติให้บริษัทชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ (ไม่น้อยกว่า 250 บาทต่อหน่วย) หรือคิดเป็นจำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่ชำระคืนจำนวนไม่น้อยกว่า 398,750,000 บาท ในกรณีที่บริษัทได้รับการอนุมัติวงเงินตามแผนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing รวมถึงพิจารณานุมัติให้แก้ไขข้อกำหนดสิทธิ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งพิจารณานุมัติการมอบอำนาจให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าว

อนุมัติ ไม่อนุมัติ งดออกเสียง

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

อนุมัติ ไม่อนุมัติ งดออกเสียง

ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใดให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุมนั้น เว้นแต่กรณีที่ได้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ _____ (ผู้มอบฉันทะ)
(.....)

ลงชื่อ _____ (ผู้รับมอบฉันทะ)
(.....)

หมายเหตุ : โปรดแนบสำเนาบัตรประชาชนผู้มอบฉันทะพร้อมรับรองสำเนาถูกต้องแนบมาพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะเพื่อส่งกลับมายังบริษัท หรือนายทะเบียน อนึ่ง หากผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล โปรดแนบสำเนาหนังสือรับรองบริษัทพร้อมแนบสำเนาบัตรประชาชนของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามพร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

เอกสารประกอบการมอบฉันทะ

บุคคลธรรมดาตามมอบฉันทะ

1. หนังสือมอบฉันทะที่กรอกข้อความครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ และ
2. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้มอบฉันทะ และ
3. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้รับมอบฉันทะ

นิติบุคคลมอบฉันทะ

1. หนังสือมอบฉันทะที่กรอกข้อความครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น รวมทั้งตราประทับของนิติบุคคล (ถ้ามี) ของผู้มอบฉันทะ และลงลายมือชื่อของผู้รับมอบฉันทะ และ
2. หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลของผู้มอบฉันทะ ซึ่งลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องและออกให้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และ
3. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น (ผู้มอบฉันทะ) และ
4. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้รับมอบฉันทะ

บุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทยหรือนิติบุคคลจดทะเบียนต่างชาติด

กรณีที่เอกสารหรือหลักฐานที่ได้กล่าวข้างต้น ไม่ใช่เอกสารฉบับภาษาไทยหรือภาษาอังกฤษ ผู้ถือหุ้นจะต้องแสดงเอกสารคำแปลฉบับภาษาอังกฤษ ซึ่งลงนามรับรองคำแปลโดยผู้ถือหุ้น หรือโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้น

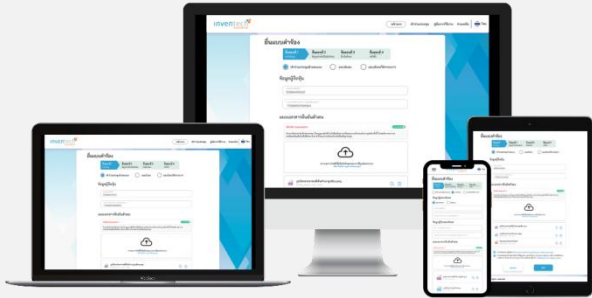
วิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ Inventech Connect

ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่ประสงค์จะเข้าประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยตนเอง สามารถดำเนินการได้ตามขั้นตอนการยื่นแบบคำร้อง เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ดังนี้

ขั้นตอนการยื่นแบบคำร้องเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

1. ยื่นแบบคำร้องเข้าร่วมประชุมผ่าน Web browser ให้เข้าไปที่ <https://inv.inventech.co.th/CGD213784R/#/homepage>

หรือสแกน QR Code นี้ เพื่อเข้าสู่ระบบ และดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าว



**** หากต้องการรวมบัญชีผู้ใช้ให้ทำการกรอกด้วยอีเมลและเบอร์โทรศัพท์เดียวกัน ****

1. คลิกลิงก์ URL หรือสแกน QR Code จากหนังสือเชิญประชุม
2. เลือกประเภทในการยื่นแบบคำร้อง เพื่อทำการกรอก 4 ขั้นตอน ดังนี้
 - ขั้นตอนที่ 1 กรอกข้อมูล ข้อมูลผู้ถือหุ้น
 - ขั้นตอนที่ 2 กรอกข้อมูลสำหรับยืนยันตัวตนผู้ถือหุ้น
 - ขั้นตอนที่ 3 ยืนยันตัวตนผ่าน OTP
 - ขั้นตอนที่ 4 ทำรายการสำเร็จ ระบบจะแสดงข้อมูลผู้ถือหุ้นอีกครั้ง เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล
3. รออีเมลจากเจ้าหน้าที่แจ้งรายละเอียดข้อมูลการประชุมและรหัสผ่านเข้าใช้งาน

2. สำหรับผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง หรือโดยผู้รับมอบฉันทะที่ไม่ใช่ผู้แทนผู้ถือหุ้น ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ระบบลงทะเบียนยื่นแบบคำร้องจะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 3 มีนาคม 2568 เวลา 08:30 น. โดยระบบจะปิดการลงทะเบียนในวันที่ 10 มีนาคม 2568 จนกว่าจะปิดการประชุม

3. ระบบประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์จะเปิดให้เข้าระบบได้ในวันที่ 10 มีนาคม 2568 เวลา 12:00 น. (ก่อนเปิดประชุม 2 ชั่วโมง) โดยผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะใช้ Username และ Password ที่ได้รับและปฏิบัติตามคู่มือการใช้งานในระบบ

การมอบฉันทะให้ผู้แทนผู้ถือหุ้น

หากกรณีผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้แทนผู้ถือหุ้น สามารถยื่นแบบคำร้องผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ตามขั้นตอนที่กำหนด หรือจัดส่งหนังสือมอบฉันทะ พร้อมเอกสารประกอบ มาตามที่อยู่ข้างล่างนี้ โดยเอกสารจะต้องมาถึง ภายในวันที่ 10 มีนาคม 2568 (ก่อนเวลาประชุม)

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรือ

ฝ่ายนายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 333 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

หากพบปัญหาในการใช้งาน สามารถติดต่อ Inventech Call Center

02-460-9226

@inventechconnect

ให้บริการระหว่างวันที่ 3 - 10 มีนาคม 2568 เวลา 08.30 - 17.30 น.

(เฉพาะวันทำการ ไม่รวมวันหยุดราชการและวันหยุดนักขัตฤกษ์)

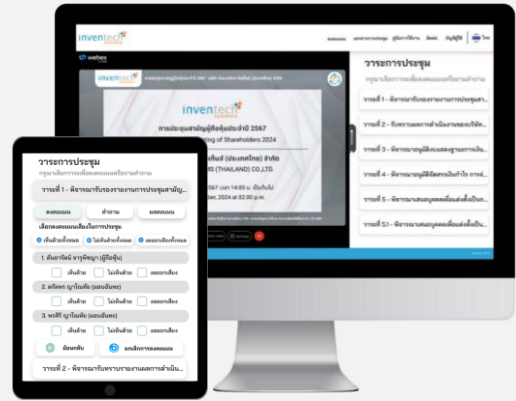


แจ้งปัญหาการใช้งาน

@inventechconnect

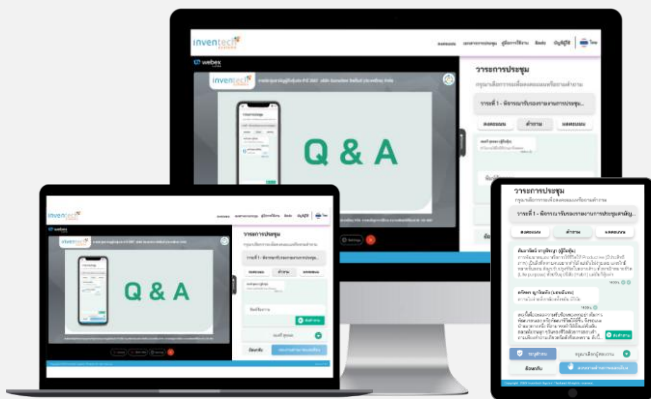
ขั้นตอนการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุม (e-Register) และขั้นตอนการลงคะแนนเสียง (e-Voting)

- 1 กรอกอีเมลและรหัสผ่านที่ได้รับจากอีเมล หรือขอรหัส OTP
- 2 กดปุ่ม “ลงทะเบียน” โดยคะแนนเสียงจะถูกนับเป็นองค์ประชุม
- 3 กดปุ่ม “เข้าร่วมประชุม” จากนั้นกดปุ่ม “Join Meeting”
- 4 เลือกระเบียบวาระการประชุมที่บริษัทกำหนด
- 5 กดปุ่ม “ลงคะแนน”
- 6 เลือกลงคะแนนตามความประสงค์
- 7 ระบบจะแสดงผลการลงคะแนนเสียงล่าสุดที่ได้ทำการเลือก
ลงคะแนน



หากต้องการยกเลิกการลงคะแนนเสียงล่าสุด กรุณาคลิกปุ่ม “ยกเลิกการลงคะแนน” (ซึ่งหมายความว่า ผลคะแนนล่าสุดของท่านจะเท่ากับการไม่ออกเสียงลงคะแนน หรือผลคะแนนของท่านจะถูกนำไปรวมกับคะแนนเสียงที่การประชุมกำหนด) โดยท่านสามารถแก้ไขการออกเสียงลงคะแนนได้จนกว่าระบบจะปิดรับการลงคะแนนเสียงในวาระนั้นๆ

ขั้นตอนการถามคำถามผ่านระบบ Inventech Connect



- เลือกระเบียบวาระการประชุมที่บริษัทกำหนด
 - กดปุ่ม “คำถาม”
- 1 การสอบถามคำถาม
 - การพิมพ์คำถาม และกด “ส่งคำถาม”
 - 2 การถามผ่านภาพและเสียง
 - กดปุ่ม “สอบถามผ่านภาพและเสียง”
 - กดปุ่ม “ตกลง” เพื่อยืนยันการจองคิว
 - รอผู้ดำเนินการประชุมจัดลำดับคิวในการถามคำถาม ก่อนที่ท่านจะสามารถเปิดไมโครโฟนและกล้องต่อไป

คู่มือการใช้งาน Inventech Connect



คู่มือการใช้งานระบบ Inventech Connect

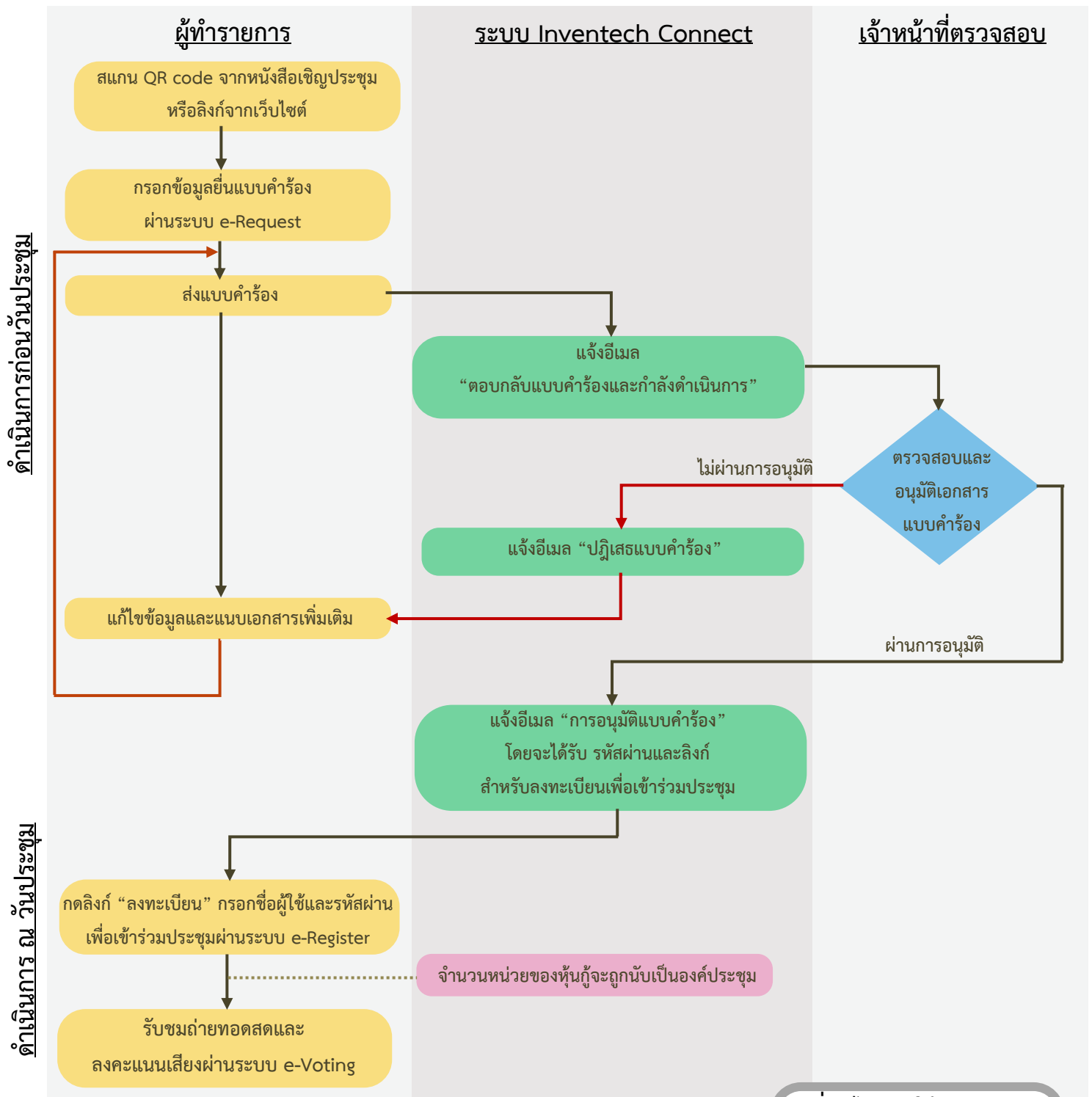


วิดีโอการใช้งานระบบ Inventech Connect

*หมายเหตุ การทำงานของระบบประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และระบบ Inventech Connect ขึ้นอยู่กับระบบอินเทอร์เน็ตที่รองรับของผู้ถือหุ้นกู้หรือผู้รับมอบฉันทะ รวมถึงอุปกรณ์ และ/หรือ โปรแกรมของอุปกรณ์ กรุณาใช้อุปกรณ์ และ/หรือโปรแกรมดังต่อไปนี้ในการใช้งานระบบ

1. ความเร็วของอินเทอร์เน็ตที่แนะนำ
 - High Definition Video: ควรมีความเร็วอินเทอร์เน็ตที่ 2.5 Mbps (ความเร็วอินเทอร์เน็ตที่แนะนำ)
 - High Quality Video: ควรมีความเร็วอินเทอร์เน็ตที่ 1.0 Mbps
 - Standard Quality Video: ควรมีความเร็วอินเทอร์เน็ตที่ 0.5 Mbps
2. อุปกรณ์ที่สามารถใช้งานได้
 - โทรศัพท์เคลื่อนที่/อุปกรณ์แท็บเล็ต ระบบปฏิบัติการ iOS หรือ Android
 - เครื่องคอมพิวเตอร์/เครื่องคอมพิวเตอร์โน้ตบุ๊ก ระบบปฏิบัติการ Windows หรือ Mac
3. อินเทอร์เน็ตเบราว์เซอร์ Chrome (เบราว์เซอร์ที่แนะนำ) / Safari / Microsoft Edge **** โดยระบบไม่รองรับ Internet Explorer**

ผังแสดงขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting)



เงื่อนไขการใช้งานระบบ

กรณีรวมบัญชี / การเปลี่ยนบัญชี

กรณียื่นแบบคำร้องหลายรายการ โดยใช้อีเมลและเบอร์โทรศัพท์เดียวกัน ระบบจะรวมบัญชีผู้ใช้งานให้ หรือในกรณีที่ผู้ใช้งานมีมากกว่า 1 บัญชี สามารถกดปุ่ม "เปลี่ยนบัญชี" เพื่อเข้าใช้งานบัญชีอื่น โดยบัญชีก่อนหน้าจะยังถูกนับเป็นฐานในการประชุม

กรณีออกจากการประชุม

ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถกดปุ่ม "ลงทะเบียนออกจากองค์ประชุม" คะแนนเสียงของท่าน จะถูกนำออกจากฐานคะแนนในทุกวาระที่ยังไม่ได้ดำเนินการ

ที่ BHRL-038/2025

26 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง ความเห็นของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ต่อการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ของ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นกู้ของ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“ผู้ถือหุ้นกู้”)

อ้างถึง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2568 ของ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

ตามที่บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ออกหุ้นกู้”) ได้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นกู้ของ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“หุ้นกู้”) ในวันที่ 10 มีนาคม 2568 เพื่อขออนุมัติขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย พักการชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วน และขออนุมัติการไถ่ถอนจำนวนของหลักประกันบางส่วน รวมถึงการแก้ไขข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (“ข้อกำหนดสิทธิ”) ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องกับเรื่องดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมที่อ้างถึงนั้น

สำหรับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีหน้าที่ในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวงตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ขอให้ความเห็นเกี่ยวกับวาระต่าง ๆ ที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้นำเสนอแก้ไขต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้โดยมีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ CGD213A ออกไปอีก 1 ปี 6 เดือน โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิม วันที่ 23 มีนาคม 2568 เป็น วันที่ 23 กันยายน 2569 รวมทั้งพิจารณานุมัติให้แก้ไขข้อกำหนดสิทธิ ใบหุ้นกู้ ชื่อหุ้นกู้และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ความเห็นของบริษัทในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

การขอขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 1 ปี 6 เดือนจากเดิมครบกำหนดในวันที่ 23 มีนาคม 2568 เป็น วันที่ 23 กันยายน 2569 เป็นการขอขยายระยะเวลาชำระหนี้ ผู้ออกหุ้นกู้สามารถเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาไถ่ถอนหุ้นกู้ เนื่องจากเป็นที่แน่ชัดว่าผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถชำระไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ภายในกำหนดระยะเวลาเดิม หุ้นกู้ได้ถูกขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้มาแล้ว 3 ครั้ง โดยผู้ออกหุ้นกู้ขอขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในครั้งนี้เป็นครั้งที่ 4 ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จึงขอให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นกู้เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจดังนี้

จากการตรวจสอบข้อเท็จจริงของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ปัจจุบันผู้ออกหุ้นกู้อยู่ระหว่างขั้นตอนการดำเนินคดีทางกฎหมายกับผู้รับเหมาก่อสร้างเกี่ยวกับการส่งมอบโครงการโปรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ (Four Seasons Private Residences Bangkok) ล่าช้า เป็นเหตุให้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากการพัฒนาโครงการข้างต้นในบริษัท ย่อยได้ ผู้ออกหุ้นกู้จึงมีความจำเป็นต้องปรับแผนการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ โดยการขอขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ออกไปอีก 1 (หนึ่ง) ปี 6 (หก) เพื่อพิจารณาช่องทางระดมทุนอื่น ๆ รวมถึงมีความจำเป็นต้องขอปรับเงื่อนไขการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ใหม่เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ในท่าเลพระราม 3 ประกอบด้วย โรงเรียนนานาชาติ และโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury โดยผู้ออกหุ้นกู้มีแผนเดินหน้าก่อสร้างโรงเรียนนานาชาติให้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2569 และหากโรงเรียนนานาชาติสร้างเสร็จ ผู้ออกหุ้นกู้คาดว่าจะสามารถสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคงและช่วยเสริมความแข็งแกร่งทางการเงินของผู้ออกหุ้นกู้ได้ในอนาคต

โดยในการขอขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากกระแสเงินสดของผู้ออกหุ้นกู้แล้ว หากผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถดำเนินการตามแผนในการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing ได้ในระหว่างระยะเวลาที่ขอขยายออกไป กระแสเงินสดของผู้ออกหุ้นกู้ในปัจจุบันอาจไม่เพียงพอต่อการชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ตามเงื่อนไขของข้อกำหนดสิทธิ ฯ และตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2568 แต่การขยายระยะเวลาไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไป **ผลดี** คือ หุ้นกู้จะไม่เกิดการผิดนัดชำระ ผู้ออกหุ้นกู้มีโอกาสในการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing เพื่อพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จ และสามารถดำเนินการตามแผนการชำระหนี้ได้อย่างต่อเนื่อง **ผลเสีย** คือ การขยายระยะเวลาการชำระหนี้หุ้นกู้ ออกไปโดยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้มีผลผูกพันผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้ที่มีแผนการใช้เงินจากการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ หรือมีมติไม่เห็นด้วยในการขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบจากการขยายระยะเวลาการครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไป แต่หากผู้ถือหุ้นกู้มีมติไม่อนุมัติให้ขยายระยะเวลา จะส่งผลให้ผู้ออกหุ้นกู้ต้องชำระค่าไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอน คือ วันที่ 23 กันยายน 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถชำระค่าไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทั้งจำนวน จะเป็นเหตุผิดนัดของหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จะต้องดำเนินการฟ้องร้องบังคับเอากับผู้ออกหุ้นกู้และฟ้องร้องบังคับเอา

หลักประกันขายทอดตลาดกระบวนการดังกล่าวต้องใช้ระยะเวลาไม่ต่างจากการขายระยะเวลาการไถ่ถอนหุ้นกู้ แต่การปล่อยให้ผู้ถือหุ้นมีมติจนมีการฟ้องร้องเป็นคดีความนั้น อาจสร้างความเสียหายต่อธุรกิจของผู้ถือหุ้นกู้ สูญเสียชื่อเสียงและความเชื่อมั่นจากคู่ค้าและสถาบันการเงินให้การสนับสนุนผู้ถือหุ้นกู้ อีกทั้งยังจะทำให้หุ้นกู้รุ่นอื่นของผู้ถือหุ้นกู้เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระหนี้โดยพลันอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ที่ผิดนัดชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ได้

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ จากเดิม ร้อยละ 7.75 ต่อปี เป็น ร้อยละ 8 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2568 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 กันยายน 2569 และพิจารณานุมัติให้แบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 3 ต่อปี) แล้วนำดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระไว้ไปรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ให้เรื่องดังกล่าวมีผลนับแต่วันที่ 23 มีนาคม 2568 (วันครบกำหนดไถ่ถอนเดิม) รวมทั้งพิจารณานุมัติให้แก้ไขข้อกำหนดสิทธิ ใบหุ้นกู้ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ความเห็นของบริษัทในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

เนื่องจากผู้ถือหุ้นกู้ได้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นกู้มาแล้ว 3 ครั้ง โดยผู้ถือหุ้นกู้ได้แจ้งถึงปัญหาสภาพคล่องของผู้ถือหุ้นกู้มาโดยตลอด จึงเห็นได้ว่าผู้ถือหุ้นกู้มีปัญหาระยะสภาวะคล่องในการดำเนินกิจการ ประกอบกับสถานการณ์ปัจจุบันตามที่ผู้ถือหุ้นกู้ได้แจ้งแก่ผู้ถือหุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้มีความจำเป็นต้องขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้พิจารณานุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ จากเดิม ร้อยละ 7.75 ต่อปี เป็น ร้อยละ 8 ต่อปี และอนุมัติให้แบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 3 ต่อปี) แล้วนำดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระไว้ไปรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ในท่าเลพระราม 3 ประกอบด้วยโรงเรียนนานาชาติ และโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ได้

การอนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ จากเดิม ร้อยละ 7.75 ต่อปี เป็น ร้อยละ 8 ต่อปี และอนุมัติให้แบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 3 ต่อปี) แล้วนำดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระไว้ไปรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี) **ผลดี** คือ ผู้ถือหุ้นกู้สามารถบริหารสภาพคล่องของผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อประกอบธุรกิจและสามารถดำเนินการตามแผนการชำระหนี้ที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นกู้ได้ **ผลเสีย** คือ การพักการชำระดอกเบี้ยบางส่วนโดยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ จะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายได้รับดอกเบี้ยหุ้นกู้ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี จากเดิมที่ผู้ถือ

หิ้งกู้จะได้รับดอกเบียในอัตราร้อยละ 7.75 ต่อปี และจะได้รับชำระดอกเบียในส่วนที่พักไว้ในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหิ้งกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน การพักการชำระดอกเบียบางส่วนดังกล่าวมีผลผูกพันผู้ถือหิ้งกู้ทั้งปวง ดังนั้น ผู้ถือหิ้งกู้ที่มีมติไม่เห็นด้วยในการพักการชำระดอกเบียบางส่วนจะได้รับผลกระทบจากการพักการชำระดอกเบียบางส่วนดังกล่าว แต่หากผู้ถือหิ้งกู้มีมติไม่อนุมัติตามวาระที่ผู้ออกหิ้งกู้เสนอ จะส่งผลให้ผู้ถือหิ้งกู้ต้องชำระในอัตราร้อยละ 7.75 ต่อปีตามเดิม หากผู้ถือหิ้งกู้ไม่สามารถชำระดอกเบียในอัตราดังกล่าวได้ จะเป็นเหตุผัดผ่อนของหิ้งกู้ตามข้อกำหนดสิทธิ ผู้แทนผู้ถือหิ้งกู้จะต้องทำตามหน้าที่ในการฟ้องร้องบังคับเอาจากผู้ถือหิ้งกู้และฟ้องร้องบังคับเอาหลักประกันขายทอดตลาดต่อไป ซึ่งในการพิจารณาในวาระดังกล่าว ผู้แทนผู้ถือหิ้งกู้เห็นควรให้ผู้ถือหิ้งกู้เข้าร่วมการประชุมเพื่อร่วมพิจารณาในเงื่อนไขที่ผู้ถือหิ้งกู้เสนอ

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 10 โฉนด เนื้อที่รวมประมาณ 17-0-26.5 ไร่ (6,826.5 ตารางวา) ออกจากการเป็นทรัพย์สินที่เป็นประกันของหิ้งกู้ เพื่อดำเนินการตามแผนการจัดการเงินทุนในรูปแบบ Project Financing และพิจารณานุมัติให้บริษัทชำระคืนเงินต้นหิ้งกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหิ้งกู้ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหิ้งกู้ (ไม่น้อยกว่า 250 บาทต่อหน่วย) หรือคิดเป็นจำนวนเงินต้นหิ้งกู้ที่ชำระคืนจำนวนไม่น้อยกว่า 398,750,000 บาท ในกรณีที่บริษัทได้รับการอนุมัติวงเงินตามแผนการจัดการเงินทุนในรูปแบบ Project Financing รวมถึงพิจารณานุมัติให้แก่ไขข้อกำหนดสิทธิและเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งพิจารณานุมัติการมอบอำนาจให้ผู้แทนผู้ถือหิ้งกู้อำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าว

ความเห็นของบริษัทในฐานะผู้แทนผู้ถือหิ้งกู้

ในปัจจุบันหิ้งกู้เงินต้นหิ้งกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนจำนวน 797,500,000 บาท ซึ่งระหว่างที่หิ้งกู้อยู่คงดำเนินอยู่ ผู้ถือหิ้งกู้ได้มีการไถ่ถอนหิ้งกู้ไปแล้วเป็นจำนวน 1,202,500,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60 ของมูลค่าหิ้งกู้ที่ออกและเสนอขาย โดยหลักประกันของหิ้งกูรวมทั้งหมดมีมูลค่าประเมินรวมเท่ากับ 4,106,385,000 บาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนเท่ากับ 5.1 เท่าของเงินต้นหิ้งกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ซึ่งมากกว่าอัตราส่วนที่ต้องดำรงไว้ตามข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ อีกทั้งหลักประกันของหิ้งกูดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งของโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ในท่าเลพระราม 3 ทั้งโรงเรียนนานาชาติ และโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ที่ผู้ถือหิ้งกูมีความประสงค์ที่จะพัฒนาต่อไป

หากผู้ถือหิ้งกู้ได้รับอนุมัติตามแผนการจัดการเงินทุนในรูปแบบ Project Financing ภายใต้วงเงินจำนวนไม่น้อยกว่า 1,500 ล้านบาทจากสถาบันการเงินหรือผู้ให้กู้ตามที่ผู้ถือหิ้งกู้แจ้งแก่ผู้ถือหิ้งกู้แล้ว ผู้ถือหิ้งกูมีความประสงค์ที่จะนำวงเงินกู้งวดแรกจำนวนไม่น้อยกว่า 399 ล้านบาท จากสถาบันการเงินหรือผู้ให้กู้ที่อ้างถึง มาชำระคืนเงินต้นหิ้งกู้บางส่วน

ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ (ไม่น้อยกว่า 250 บาทต่อหน่วย) หรือคิดเป็นจำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่ชำระคืนจำนวนไม่น้อยกว่า 398,750,000 บาท เพื่อใช้สิทธิไถ่ถอนหลักประกันในส่วนของบริษัทเรียนนานาชาติออกไปเพื่อพัฒนาตามที่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นกู้ทราบตามข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ โดยหลักประกันที่เหลืออยู่จะยังคงเป็นที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ที่ผู้ถือหุ้นกู้จะพัฒนาในอนาคต ซึ่งปัจจุบันหลักประกันมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 1,034,460,000 บาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนเท่ากับ 2.6 เท่าของเงินต้นหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน และยังคงมากกว่าอัตราส่วนที่ต้องดำรงไว้ตามข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ

การอนุมัติให้ผู้ถือหุ้นกู้ไถ่ถอนจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 10 โฉนด เนื้อที่รวมประมาณ 17-0-26.5 ไร่ (6,826.5 ตารางวา) ออกจากการเป็นทรัพย์สินที่เป็นประกันของหุ้นกู้ เพื่อดำเนินการตามแผนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing และอนุมัติให้บริษัทชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ (ไม่น้อยกว่า 250 บาทต่อหน่วย) หรือคิดเป็นจำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่ชำระคืนจำนวนไม่น้อยกว่า 398,750,000 บาท **ผลดี** คือ ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนหลักประกันเพื่อดำเนินการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing เพื่อพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จ และสามารถนำเงินที่ได้รับจากการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Project Financing มาชำระค่าไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนได้ ถือเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จะลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระคืนเงินต้นเต็มจำนวนลง **ผลเสีย** คือ การไถ่ถอนหลักประกันของผู้ถือหุ้นกู้ ทำให้อัตราส่วนของมูลค่าหลักประกันของหุ้นกู้ต่อเงินต้นหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนลดลงจาก 5.1 เท่าของเงินต้นหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน เป็น 2.6 เท่าของเงินต้นหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ซึ่งในการพิจารณาในวาระดังกล่าว ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เห็นควรให้ผู้ถือหุ้นกู้เข้าร่วมการประชุมเพื่อร่วมพิจารณาในเงื่อนไขที่ผู้ถือหุ้นกู้เสนอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชลนที ไสภาค)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้โทร. 02-351 1800 กด 1 กด 0