

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (รายครึ่ง)  
(แบบ 69-DEBT-PO-REIT)

ผู้ออกตราสารหนี้ ..... (ชื่อไทย/อังกฤษของผู้ออกตราสารหนี้) .....

เสนอขาย

.....  
.....  
.....

- ให้ระบุลักษณะที่สำคัญของตราสารหนี้ที่เสนอขาย เช่น ประเภทตราสารหนี้ จำนวน ราคาเสนอขาย ต่อหน่วย บุคคลที่เสนอขายตราสารหนี้ให้ (เฉพาะกรณีที่ไม่ได้เสนอขายต่อประชาชนทั่วไป) ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ ผู้ออกตราสารหนี้ หรือผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ เป็นต้น
- ให้ระบุรายละเอียดสำคัญอื่นของการเสนอขายตราสารหนี้ เช่น ผู้ประกันการจำหน่ายและจัดจำหน่าย บริษัทหลักทรัพย์ที่ทำหน้าที่จำหน่ายตราสารหนี้ ที่ปรึกษาทางการเงิน วันที่แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายตราสารหนี้ (“แบบแสดงรายการข้อมูล”) มีผลใช้บังคับ เงื่อนไขการยกเลิกการเสนอขาย กรณีที่มีจำนวนตราสารหนี้ที่ขายได้น้อยกว่าจำนวนตราสารหนี้ขั้นต่ำที่ผู้ออกตราสารหนี้กำหนด เป็นต้น
- ให้มีคำเตือนผู้ลงทุนว่า

“ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับ ผู้ออกตราสารหนี้และเงื่อนไขของตราสารหนี้ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ นี้มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในตราสารหนี้ ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของตราสารหนี้ที่เสนอขาย หรือรับรอง ความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้ออกตราสารหนี้

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้มีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือตราสารหนี้ที่ได้ซื้อตราสารหนี้ไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย จากผู้ออกตราสารหนี้ หรือเจ้าของตราสารหนี้ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รู้หรือควรได้ว่าแบบแสดงรายการ ข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกินสองปี นับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้มีผลใช้บังคับ”

- ให้ระบุงำเตือน ในกรณีการเสนอขายหุ้นกู้ในช่วงเวลาเดียวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“concurrent offering”) ที่ไม่มีการรับประกันการจัดจำหน่าย (best effort) ให้มีคำเตือนผู้ลงทุนเพิ่มว่า “อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถจัดตั้งกองทรัสต์ หรืออาจไม่สามารถระดมทุนตามที่คาดไว้ ซึ่งการเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวจะทำให้ผู้ลงทุนเกิดต้นทุนค่าเสียโอกาสได้”

การพิจารณาระยะเวลามีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูล

ในการแสดงข้อมูลประกอบการพิจารณาระยะเวลามีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูล ให้แนบหนังสือรับรองที่ระบุหน้าที่ในการส่งบการเงินและรายงานการเปิดเผยข้อมูลตาม มาตรา 56 ของผู้ออกตราสารหนี้ รวมทั้งลักษณะของข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่เสนอขายครั้งนี้ดังนี้

1. ข้อมูลผู้ออกตราสารหนี้ ระบุว่าผู้ออกตราสารหนี้มีลักษณะใดดังนี้

1.1 ผู้ออกตราสารหนี้ มีหน้าที่นำส่งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานตามมาตรา 56

1.2 ผู้ออกตราสารหนี้ไม่มีหน้าที่นำส่งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานตามมาตรา 56

2. กรณีเสนอขายหุ้นกู้ ให้ระบุประเภทหุ้นกู้ (เช่น หุ้นกู้ / หุ้นกู้ด้อยสิทธิ / callable / puttable) ทั้งนี้ ให้ระบุว่าข้อกำหนดสิทธิสำหรับการเสนอขายในครั้งนี้เป็นลักษณะใดดังนี้

2.1 ข้อกำหนดสิทธิเป็นไปตามตัวอย่างที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

2.2 ข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขตามข้อกำหนดสิทธิฉบับที่ยื่นไม่แตกต่างจาก ข้อกำหนดสิทธิที่เคยยื่นต่อสำนักงานมาแล้วไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ข้อกำหนดสิทธิที่เคยยื่นนั้น ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เว้นแต่เป็นความแตกต่างในผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับ แต่ไม่รวมถึง ความแตกต่างของสูตรหรือวิธีการที่ใช้ในการกำหนดอัตราผลตอบแทน (ระบุวันที่มีผลใช้บังคับของ แบบแสดงรายการข้อมูลที่ออกตามข้อกำหนดสิทธิดังกล่าว.....)

2.3 กรณีอื่น ๆ ที่ไม่เข้าข่ายตาม 2.1 และ 2.2

## สารบัญ

หน้า

### ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของตราสาร (factsheet)

### ส่วนที่ 2 ข้อมูลสรุป (executive summary)

### ส่วนที่ 3 ผู้ออกตราสารหนี้

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน
  2. ข้อมูลทั่วไป
  3. วัตถุประสงค์ของการเสนอขายหน่วยทรัสต์
  4. ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
  5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
  6. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์
  7. ปัจจัยความเสี่ยง
  8. ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
  9. ผู้จัดการกองทรัสต์
  10. ทรัสต์
  11. อัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากผู้ซื้อหน่วยทรัสต์ หรือกองทรัสต์
  12. นโยบายการกู้ยืมเงิน
  13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด
  14. นโยบายการลงทุนในอนาคต
  15. การเลิกกองวิธี
- กรณีเสนอขายหุ้นกู้ภายหลังจัดตั้งกองทรัสต์ ให้เพิ่มเติมข้อมูลดังต่อไปนี้
16. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดสรรผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
  17. รายการระหว่างกัน
  18. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
  19. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

### ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายตราสารหนี้

1. รายละเอียดของตราสารหนี้ที่เสนอขาย
2. ข้อจำกัดการโอนตราสารหนี้ที่เสนอขาย
3. การกำหนดราคาตราสารหนี้ที่เสนอขาย
4. การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร
5. สัดส่วนการลงทุนในตราสารหนี้

6. ตัวแทนการชำระเงิน
7. ตลาดรองตราสารหนี้
8. ที่ปรึกษาทางการเงิน

#### ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

- เอกสารแนบ 1 ร่างข้อกำหนดสิทธิ
- เอกสารแนบ 2 ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- เอกสารแนบ 3 (ร่าง) สัญญาก่อตั้งทรัสต์
- เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
- เอกสารแนบ 5 สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- เอกสารแนบ 6 งบการเงินประจำงวดปีบัญชีล่าสุด และงบการเงินงวดไตรมาสล่าสุด (กรณีเสนอขายหุ้นกู้ภายหลังจัดตั้งกองทรัสต์)
- เอกสารแนบ 7 อื่น ๆ

**ส่วนที่ 1**

**สรุปข้อมูลสำคัญของตราสาร (factsheet)**

ให้สรุปสาระสำคัญของตราสาร รวมทั้งลักษณะพิเศษและความเสี่ยงที่สำคัญของตราสาร

## ส่วนที่ 2

### ข้อมูลสรุป (executive summary)

1. ให้สรุปสาระสำคัญของข้อมูลผู้ออกตราสารหนี้โดยย่อ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมของการดำเนินธุรกิจของผู้ออกตราสารหนี้ (ควรสรุปข้อมูลให้อยู่ภายใน 1 หน้ากระดาษ)
2. เปิดเผยประวัติผิคนัดชำระหนี้เงินต้นหรือดอกเบี้ยของตราสารหนี้ หรือผิคนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น และการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ 3 ปีย้อนหลัง

*(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 3 และส่วนที่ 4 ก่อนตัดสินใจของซื้อตราสารหนี้)*

ส่วนที่ 3  
ผู้ออกตราสารหนี้

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน<sup>1</sup>

ผู้ออกตราสารหนี้ ..... ประกอบธุรกิจ .....

โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่ที่ .....

Home Page ผู้ออกตราสารหนี้ (ถ้ามี) ..... โทรศัพท์ โทรสาร .....

มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ครั้งนี้ประมาณ ..... ล้านบาท ไปใช้ดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด
1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์หรือลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน			- กรณีเป็นการซื้อสินทรัพย์ ให้อธิบายเกี่ยวกับประเภทสินทรัพย์และจำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ - กรณีเป็นการลงทุนในกิจการ ให้อธิบายลักษณะกิจการที่จะลงทุน สถานะการลงทุน และจำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ ทั้งนี้ กรณีการซื้อสินทรัพย์ หรือลงทุนในกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน ให้อธิบายเหตุผลและที่มาของการเข้าไปซื้อสินทรัพย์หรือลงทุนในกิจการดังกล่าวด้วย
2. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์หรือลงทุนในกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน			
3. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้จากการออกตราสารหนี้			- กรณีเป็นการชำระหนี้ที่มีกับกลุ่มที่ปรึกษาทางการเงินหรือกลุ่มตัวกลางในการเสนอขายหลักทรัพย์ ให้เปิดเผย terms and conditions ของหนี้ดังกล่าวเพิ่มเติมด้วย - กรณีอื่น ๆ ให้เปิดเผยอย่างน้อยในเรื่องจำนวนเงินและระยะเวลาการใช้เงิน
4. กรณีอื่น ๆ เช่น เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ			

<sup>1</sup> การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุประสงค์การใช้เงินตามตารางด้านล่างนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป ทั้งนี้ การเสนอขายตราสารหนี้ที่ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลก่อนวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 ให้อธิบายวัตถุประสงค์การใช้เงินพอสังเขป โดยไม่จำเป็นต้องเปิดเผยตามรูปแบบในตารางด้านล่าง



**หมายเหตุ:**

- (1) ให้เปิดเผยประมาณการมูลค่าเงินที่ใช้แยกแต่ละวัตถุประสงค์การใช้เงิน โดยอาจเปิดเผยข้อมูลในลักษณะเป็นช่วง (range) ที่เหมาะสมได้ และให้เรียงลำดับการใช้เงินตามความสำคัญของวัตถุประสงค์แต่ละเรื่อง ทั้งนี้ หากเงินระดมทุนที่ได้รับในครั้งนั้นไม่เพียงพอสำหรับวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ระบุไว้ ให้เปิดเผยแหล่งเงินทุนที่จะจัดหาเพิ่มเติมด้วย
- (2) หากเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ให้เปิดเผยเป็นรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในอนาคตด้วย ทั้งนี้ แนวทางการเปิดเผยวัตถุประสงค์การใช้เงินให้เป็นไปตามคู่มือการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และข้อมูลประจำปี ที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

2. กรณีผู้ออกตราสารหนี้มีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT)

ต่อสำนักงานหรือเพื่อยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ต่อประชาชน และแบบแสดงรายการข้อมูลดังกล่าวมีผลใช้บังคับไม่เกิน 1 ปี ให้เปิดเผยข้อมูลดังนี้

2.1 ผู้ออกตราสารหนี้ เปิดเผยข้อมูลตามที่ได้เคยเปิดเผยในแบบ 69-REIT และแบบ 56-REIT งวดปีล่าสุดหรือแบบแสดงรายการข้อมูลที่เคยจัดส่งต่อสำนักงานข้างต้น และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันด้วย

2.2 ให้เพิ่มเติมข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันในทรัพย์สินของผู้ออกตราสารหนี้ (กรณีที่ออกเป็นตราสารหนี้ไม่มีประกัน) และขอความเห็นข้างต้นในการออกหุ้นกู้ครั้งก่อน

2.3 ให้เปิดเผยข้อมูลคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับงบการเงินรายไตรมาสล่าสุด และผลการดำเนินงานสะสมตั้งแต่นั้นปีบัญชีถึงไตรมาสล่าสุดด้วย และให้เปิดเผยอัตราส่วนทางการเงิน\* ดังนี้

- (1) อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio)
- (2) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio)
- (3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio)
- (4) อัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (debt to equity ratio)
- (5) อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio)
- (6) อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (B/E size to interest bearing debt ratio)
- (7) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด
- (8) อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม

\* ในกรณีที่ key financial ratio รายการใดไม่เหมาะสมกับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารหนี้ สามารถปรับรายการดังกล่าวให้เหมาะสมกับประเภทธุรกิจได้ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจในการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงิน/บริษัทหลักทรัพย์ที่ทำหน้าที่จำหน่ายตราสารหนี้

2.4 ให้เปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจและการลงทุนในตราสารหนี้

ให้จัดทำเอกสารระบุว่าแบบแสดงรายการข้อมูลครั้งนี้มีความแตกต่างจากแบบ 56-REIT หรือแบบแสดงรายการข้อมูลงวดล่าสุดที่ยื่นต่อสำนักงานอย่างไรบ้าง (อาจทำเป็นตารางเปรียบเทียบ หรือ highlight ส่วนที่แตกต่างก็ได้)

3. กรณีการทำ concurrent offering

3.1 อนุญาตให้ผู้ออกตราสารหนี้อ้างอิงข้อมูลจากแบบ 69-REIT ได้

3.2 ให้เพิ่มเติมข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันในทรัพย์สินของผู้ออกตราสารหนี้ (กรณีที่ออกเป็นตราสารหนี้ไม่มีประกัน) และขอดหนี้ค้างค้างในการออกตราสารหนี้ครั้งก่อนด้วย

3.3 ให้เปิดเผยผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ของผู้ออกตราสารหนี้น้อยกว่า 2 ปี หรือหากมีข้อมูลย้อนหลังน้อยกว่า 2 ปีให้เปิดเผยเท่าที่มี

3.4 ให้เปิดเผยข้อมูลคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์ สำหรับงบการเงินรายไตรมาสล่าสุด และผลการดำเนินงานสะสมตั้งแต่ต้นปีบัญชีถึง ไตรมาสล่าสุดด้วย และให้เปิดเผยอัตราส่วนทางการเงิน ดังนี้

- (1) อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio)
- (2) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio)
- (3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio)
- (4) อัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (debt to equity ratio)
- (5) อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio)
- (6) อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (B/E size to interest bearing debt ratio)
- (7) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด
- (8) อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม

3.5 ให้เปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจและการลงทุนในตราสารหนี้

## ส่วนที่ 4

### ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายตราสารหนี้

#### 1. รายละเอียดของตราสารหนี้ที่เสนอขาย

- ให้ระบุกฎหมายของประเทศที่ใช้บังคับกับตราสารหนี้ (applicable law)<sup>2</sup>
- ให้แสดงผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ รวมทั้งรายละเอียดการวิเคราะห์การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ ผู้ที่ออกตราสารหนี้ หรือผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตามตราสารหนี้ โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ
- ในกรณีที่ตราสารหนี้ที่เสนอขายมีรายละเอียดอื่นที่สำคัญที่ควรอธิบายเพิ่มเติมจากข้อมูลในหน้าแรก เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจลักษณะของตราสารหนี้ที่เสนอขาย ให้สรุปลักษณะสำคัญของตราสารหนี้ที่เสนอขายเพิ่มเติมด้วย เช่น กรณีเสนอขายหุ้นกู้ ให้สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (terms and conditions) และสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ วิธีการในการจ่ายดอกเบี้ยและการชำระหนี้ ประเภทและมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน ข้อมูลผู้ค้ำประกันและสรุปสาระสำคัญของสัญญาค้ำประกัน (กรณีเป็นการค้ำประกัน) เป็นต้น

กรณีที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้รับการแต่งตั้งมีสถานะเป็นเจ้าของผู้ออกตราสารหนี้ ให้เปิดเผยความสัมพันธ์ดังกล่าวไว้ด้วย<sup>2</sup>

2. ข้อกำหนดการโอนตราสารหนี้ที่เสนอขาย (ถ้ามี เช่น ข้อกำหนดการโอนตราสารหนี้ที่ได้จดทะเบียนไว้กับสำนักงาน เป็นต้น)

#### 3. การกำหนดราคาตราสารหนี้<sup>2</sup>

ให้อธิบายที่มาของการกำหนดอัตราดอกเบี้ยและราคาตราสารหนี้ที่เสนอขาย ได้แก่ วิธีการกำหนดราคา ผู้ที่มีส่วนในการกำหนดราคา ปัจจัยหรือตัวแปรต่าง ๆ ที่ใช้ในการกำหนดราคา เป็นต้น ทั้งนี้ แนวทางการเปิดเผยที่มาของการกำหนดอัตราดอกเบี้ยและราคาตราสารหนี้ให้เป็นไปตามคู่มือการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และข้อมูลประจำปี

#### 4. การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร

##### (1) วิธีการเสนอขายตราสารหนี้

ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายตราสารหนี้ผ่านผู้จัดจำหน่ายตราสารหนี้หรือผู้ค้ำตราสารหนี้หรือไม่

##### (2) ผู้จัดจำหน่ายตราสารหนี้ (กรณีผ่านผู้จัดจำหน่าย) ให้ระบุ

(ก) ผู้ประกอบการจำหน่ายและจัดจำหน่าย ให้ระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์

(ข) ผู้จัดจำหน่าย ให้ระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์

(ค) ตัวแทนผู้จัดจำหน่าย ให้ระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์

<sup>2</sup> การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป

นอกจากนี้ หากผู้จำหน่ายตราสารหนี้มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีกรรมกร่วมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น) ให้เปิดเผยลักษณะความสัมพันธ์ไว้ด้วย

(3) ผู้ค้าตราสารหนี้ (กรณีผ่านผู้ค้าตราสารหนี้) ให้ระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์

นอกจากนี้ หากผู้ค้าตราสารหนี้มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีกรรมกร่วมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น) ให้เปิดเผยลักษณะความสัมพันธ์ไว้ด้วย

(4) เงื่อนไข และค่าตอบแทนในการจัดจำหน่าย/ค้าตราสารหนี้

ให้ระบุข้อตกลงระหว่างผู้ออกตราสารหนี้กับผู้จำหน่ายตราสารหนี้/ผู้ค้าตราสารหนี้ ที่เกี่ยวกับเงื่อนไขและค่าตอบแทนในการจัดจำหน่ายหรือการค้าตราสารหนี้ ทั้งนี้ ให้แสดงจำนวนเงินค่าตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารหนี้จะได้รับหลังจากหักค่าตอบแทนในการจัดจำหน่าย/ค้าตราสารหนี้ไว้ด้วย

(5) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายตราสารหนี้

ให้ระบุจำนวนประกอบรายการที่เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการเสนอขายตราสารหนี้

โดยสังเขป

(6) วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อตราสารหนี้

ให้ระบุวิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน เช่น วัน เวลา สถานที่ เป็นต้น

(7) วิธีการจัดสรรตราสารหนี้

ให้ระบุหลักการจัดสรรตราสารหนี้ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยระบุชื่อกลุ่มบุคคล และสัดส่วนหรือจำนวนตราสารหนี้ที่จะได้รับจัดสรรอย่างชัดเจน หากมีการแบ่งจำนวนตราสารหนี้และเสนอขายต่อผู้ลงทุนต่างประเทศ ให้ระบุด้วย

(8) วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อตราสารหนี้

ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับระยะเวลาการจองซื้อตราสารหนี้ การกำหนดจำนวนในการจองซื้อตราสารหนี้ต่อราย วิธีการชำระเงินค่าจองซื้อตราสารหนี้ ชื่อบริษัทเงินทุนหรือธนาคารพาณิชย์ที่เป็นตัวแทนรับเงินค่าจองซื้อตราสารหนี้ วิธีการและเงื่อนไขในการถอนเงินค่าจองซื้อตราสารหนี้คืน

(9) การจัดสรรในกรณีที่มีผู้จองซื้อตราสารหนี้เกินกว่าจำนวนตราสารหนี้ที่เสนอขาย

ให้ระบุการจัดสรรกรณีที่มีผู้จองซื้อตราสารหนี้เกินกว่าจำนวนตราสารหนี้ที่เสนอขาย

(10) วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อตราสารหนี้

ให้ระบุวิธีการและระยะเวลาในการคืนเงินค่าจองซื้อตราสารหนี้ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรตราสารหนี้

(11) วิธีการส่งมอบตราสารหนี้

ให้ระบุวิธีการ และระยะเวลาในการส่งมอบ

## 5. สัดส่วนการลงทุนในตราสารหนี้

ให้แสดงสัดส่วนการลงทุนในตราสารหนี้ที่กองทรัสต์เสนอขายของกลุ่มผู้ที่จะจำหน่ายจ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ซึ่งตามหลักเกณฑ์กำหนดว่าจะต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าตราสารหนี้ที่เสนอขาย

## 6. ตัวแทนการชำระเงิน (paying agent)

ให้ระบุรายละเอียดชื่อ ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ออกตราสารหนี้ให้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนการชำระเงิน รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตในการทำหน้าที่เป็นตัวแทนการชำระเงิน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ออกตราสารหนี้ทำหน้าที่ในการชำระเงินเอง โดยไม่ได้มีการทำสัญญาแต่งตั้งบุคคลใดทำหน้าที่เป็นตัวแทนการชำระเงิน ให้ระบุว่าผู้ออกตราสารหนี้เป็นผู้ทำหน้าที่ดังกล่าว

## 7. ตลาดรองตราสารหนี้ (ถ้ามี)

ในกรณีที่ผู้ออกตราสารหนี้ประสงค์จะนำตราสารหนี้ที่ออกและเสนอขายไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดรองใด ๆ ให้ระบุชื่อของตลาดดังกล่าว รวมทั้งวันเวลาที่คาดว่าจะนำตราสารหนี้ดังกล่าวไปจดทะเบียนด้วย นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ออกตราสารหนี้จะแต่งตั้งบุคคลใดทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลสภาพคล่อง (market maker) ให้ระบุชื่อ ที่อยู่ และสาระสำคัญของข้อตกลงในการทำหน้าที่เป็น market maker ด้วย

## 8. ที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)

ให้ระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ นอกจากนี้ หากที่ปรึกษาทางการเงินมีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีกรรมกรร่วมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น) ให้เปิดเผยลักษณะความสัมพันธ์ไว้ด้วย

### ส่วนที่ 5

#### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. กรณีเป็นการเสนอขายตราสารหนี้โดยกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ให้กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจลงนามผูกพันลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องของข้อมูลข้างต้นครอบคลุมถึงข้อมูลของผู้ออกตราสารหนี้ตามที่ปรากฏในแหล่งข้อมูลที่ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ฉบับนี้ ในการอ้างอิงแหล่งข้อมูลดังกล่าว ข้าพเจ้ามีความรับผิดชอบต่อความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลที่อ้างอิงนั้นเช่นเดียวกับการนำข้อมูลมาแสดงให้ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ฉบับนี้ (ให้ระบุข้อความตามวรรคนี้ เฉพาะกรณีที่มีการอ้างอิงข้อมูลจากแหล่งข้อมูลใด ๆ ที่ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ตามที่ระบุในส่วนที่ 3)

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ*</u>
1. ....	.....	.....
2. ....	.....	.....
3. ....	.....	.....
4. ....	.....	.....
5. ....	.....	.....

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ผู้รับมอบอำนาจ

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
-------------	----------------	-------------------

1. ....

\* หมายเหตุ หากในวันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน มีเหตุจำเป็นที่ทำให้บุคคลใด ยังไม่สามารถลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลได้ เมื่อเหตุดังกล่าวหมดสิ้นแล้ว ผู้ออก ตราสารหนี้ต้องจัดให้บุคคลนั้นลงลายมือชื่อทันที เว้นแต่เหตุที่ทำให้บุคคลดังกล่าวไม่สามารถ ลงลายมือชื่อ ได้เกิดจากการที่บุคคลดังกล่าว อยู่ในภาวะไม่สามารถรู้ผิดชอบหรือ ไม่สามารถบังคับตนเองได้ เนื่องจาก เจ็บป่วยทางร่างกายหรือทางจิต ผู้ออกตราสารหนี้ไม่จำเป็นต้องจัดให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อใน แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน หรือเป็นกรณีอื่นใดที่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับ การผ่อนผันจากสำนักงาน

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)

ให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงินลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของผู้ออกตราสารหนี้ ขอรับรองว่าข้าพเจ้า

(1) ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

(2) ได้พิจารณาโยบายและแผนการประกอบธุรกิจของผู้ออกตราสารหนี้ในอนาคต แล้วเห็นว่า สมมติฐานได้จัดทำขึ้นอย่างสมเหตุสมผล และมีการอธิบายผลกระทบต่อผู้ออกตราสารหนี้ หรือผู้ลงทุนอย่างชัดเจนเพียงพอ (เฉพาะกรณีที่ผู้ออกตราสารหนี้มีการระบุนโยบายและแผนการ ประกอบธุรกิจของผู้ออกตราสารหนี้ในอนาคตในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้)”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดง รายการข้อมูลบางส่วน หรือเห็นว่าข้อมูลบางส่วนไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้อธิบายเงื่อนไขไว้เพิ่มเติม เช่น

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง ..... ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย ตราสารหนี้นี้ ที่ข้าพเจ้าไม่สามารถให้ความเห็นได้ เนื่องจาก ..... (ไม่มีข้อมูลเพียงพอ ที่จะตรวจสอบ หรือไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้บริหารของผู้ออกตราสารหนี้ในการตรวจสอบข้อมูล ในเรื่องนี้)” หรือ

“เว้นแต่ข้อความในหน้า ..... ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าควรใช้ข้อความ ..... แทน”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำข้อมูลจากบุคคลอื่นที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนั้น มาอ้างอิง ให้ระบุข้อความเพิ่มเติม ดังนี้

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง ..... ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย  
ตราสารหนี้” ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจาก ..... ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้  
เป็นอย่างดี”

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. ....	.....	.....
2. ....	.....	.....