EXECUTIVE SUMMARY : บริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) วันที่ 20 มิถุนายน 2568

รายละเอียดตราสารหนี้

บริษัทผู้ออกตราสารหนี้ :	บริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ทุนจดทะเบียน :	551,100,000 บาท
ประเภทตราสารหนี้ :	หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด
วันที่เสนอขาย	ระหว่างวันที่ 5 – 7 สิงหาคม พ.ศ. 2568
วันที่ออกหุ้นกู้	8 สิงหาคม พ.ศ. 2568
ตราสารอายุ :	**ชุดที่1** อายุ 9 เดือน 4 วัน, **ชุดที่ 2** อายุ 1 ปี 4 เดือน 6 วัน
อัตราดอกเบี้ย :	**ชุดที่1** ร้อยละ 7.15 ต่อปี, **ชุดที่2** ร้อยละ 7.35 ต่อปี
มูลค่าเสนอขาย :	**ชุดที่1 ไม่เกิน 100 ล้านบาท, ชุดที่2 ไม่เกิน 100 ล้านบาท**
หลักประกัน :	**1) เงินสด** โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกันที่มีการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดยดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ **2) โฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-0-18.7 ไร่ (4,818.7 ตารางวา)** ตั้งอยู่ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ประเมินโดยบริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด (ราคาประเมิน 363,811,850 บาท) โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า และจดจำนองเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหนี้เงินต้นหุ้นกู้ PTH25OA จำนวน 220 ล้านบาท
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ :	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง มีลักษณะผลิตภัณฑ์ตามประเภทของธุรกิจแต่ละประเภท ดังนี้

1. ธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อจำหน่าย เป็นการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยในลักษณะแนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม พร้อมการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ บริษัทฯ มีนโยบายขายบ้านพร้อมที่ดินจัดสรร ที่เป็นบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย และบ้านที่กำลังก่อสร้างใกล้เสร็จ เพื่อให้ลูกค้าได้เลือกให้เหมาะสมกับความต้องการของตนเอง และให้ลูกค้ามีความมั่นใจว่าบ้านจะสร้างเสร็จตามกำหนด

2. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย

ปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ คือ โครงการ สบาย สบาย คอนโดมิเนียม เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม 8 ชั้น โครงการตั้งอยู่ห่างจากสถานีปู่เจ้าสมิงพราย ของรถไฟฟ้าสายสีเขียว สุขุมวิท – การเคหะ โดยเน้นกลุ่มลูกค้าที่เป็นกลุ่มทำงานใหม่ ที่ทำงานในเขตพื้นที่เมือง และต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

3. ธุรกิจจัดสรรอาคารประเภทพาณิชยกรรมและที่ดิน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจจัดสรรอาคารประเภทพาณิชยกรรมและที่ดิน เพื่อจำหน่าย เป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวราบ และเป็นอาคารที่สามารถทำธุรกิจได้ ปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนาโครงการอาคารประเภทพาณิชยกรรมและที่ดิน ได้แก่ โครงการ Pattra GrandTown Commercial Phase 2 เป็นโครงการส่วนต่อขยายของโครงการ Pattra GrandTown 1 ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดชลบุรี

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

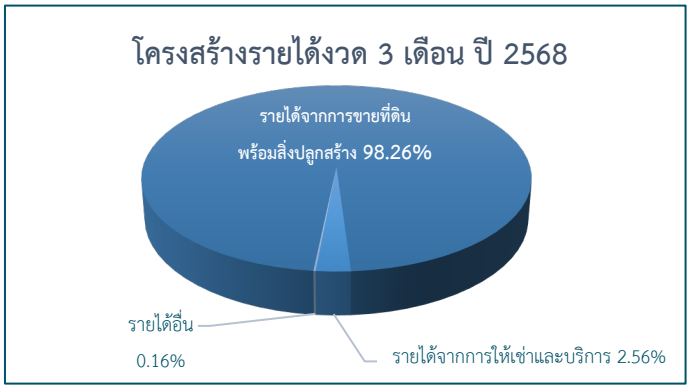
- เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ PTH25OA ที่จะครบกำหนด

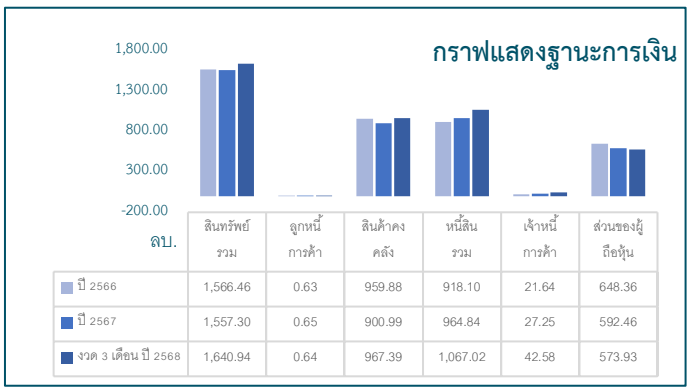
คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน
รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

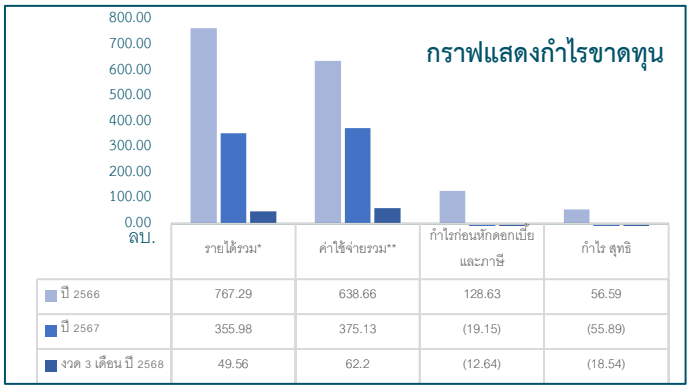
EXECUTIVE SUMMARY : บริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) วันที่ 20 มิถุนายน 2568

โครงสร้างรายได้ของบริษัท

รายได้	ปี 2566		ปี 2567		งวด 3 เดือน 2567		งวด 3 เดือน 2568	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
1. รายได้จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	756.91	98.65	350.63	98.50	82.64	98.49	48.21	97.27
2. รายได้จากการให้เช่าและบริการ	5.15	0.67	5.23	1.47	1.21	1.45	1.27	2.56
3. รายได้อื่น	5.23	0.68	0.12	0.03	0.05	0.06	0.08	0.16
รายได้รวม	**767.29**	**100.00**	**355.98**	**100.00**	**83.90**	**100.00**	**49.56**	**100.00**







หมายเหตุ: รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า | **ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง** ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)[3]	3 เดือน ปี2568	ปี2567	ปี2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	1.78	1.68	3.20
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว (quick ratio)	N/A	0.08	0.06	0.10
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	168.14	203.51	90.86
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	220.99	236.31	104.44
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	1.60	1.44	0.67
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	54.45	34.24	14.25
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR)[1] (เท่า)	3.33	(0.97)	(0.25)	2.33
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio)[2] (เท่า)	9.26	(46.69)	(62.03)	5.47
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR)[1] (เท่า)	0.25	(0.04)	(0.03)	0.63
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio)[2] (เท่า)	1.80	1.86	1.63	1.42
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E ratio) (เท่า)[2]	1.44	1.58	1.39	1.20
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)[2]	46.84	52.03	58.96	27.58
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)[2]	38.46	47.61	42.00	34.75
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	(25.54)	(5.38)	16.88
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	(3.69)	(3.58)	3.66
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	(10.12)	(9.01)	9.13
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน	N/A	1.65	-	-

หมายเหตุ: * ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)
[1]ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง [2]ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง [3]อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน
รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท และคณะกรรมการบริษัท

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1	พลเอก ไตรรัตน์ รังคะรัตน	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
2	นายชาญวิทย์ วิภูศิริ	กรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร
3	นายวีรบูลย์ เรืองศรีมั่น	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร
4	นายสนิท กฤตพงศ์พิมาน	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร
5	นายยงยศ ปาละนิติเสนา	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
6	นายดวริต ตัณฑ์ศุภศิริ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
7	นายอุทิศ ภิญโญภัทรกุล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	นายชาญวิทย์ วิภูศิริ	62.5%
2	นายปิยวิทย์ วิภูศิริ	12.5%
3	นายอิทธิ์ฤทธิ์ วิภูศิริ	12.5%
4	นายอัศวิน วิภูศิริ	10%
5	นางสมบัติ อินทร์ขาว	2.47%
6	นางสาวเบญจมาศ อินทร์เอี่ยม	0.0063%
7	นายสุคนธ์ โชติช่วง	0.0063%
8	นายสมชาย มาลาอุบล	0.0063%
9	นายภูริพงษ์ นุชประยูร	0.0063%

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัทฯ ได้ทำการเปิดบริษัทย่อยเพื่อให้การดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ มีความสะดวกในการประเมินและวัดผลความสำเร็จของการดำเนินงาน มีความคล่องตัวในการบริหาร จัดการงาน อันจะเป็นการสร้างรายได้ในอนาคตให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง สม่ำเสมอและยั่งยืนต่อไป

	บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ
1	บจก.ภัทรารมย์ เรียลเอสเตท (“PR”)	ดำเนินธุรกิจ การขายที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด และด้านอื่นๆเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2	บจก.วีบิลด์โฮม (“WE”)	ดำเนินธุรกิจ การขายที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด และด้านอื่นๆเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3	บจก.พี.เอช. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ (“PH Prop”)	ดำเนินธุรกิจรับบริหารงานขายอสังหาริมทรัพย์ และเช่าห้องชุดอาคาร
4	บจก.พรีแคสท์ ดีไซน์ โซลูชั่นส์ (“PDS”)	ประกอบกิจการรับจ้างผลิต ติดตั้งและขนส่งแผ่นพื้นคอนกรีต ผนัง เสา คาน คอนกรีตสำเร็จรูปหรือแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปอื่นๆ

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯมีโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

EXECUTIVE SUMMARY : บริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) วันที่ 20 มิถุนายน 2568

จุดเด่นของบริษัท

บริษัทฯ ได้พัฒนาวิธีการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2556 บริษัทฯเริ่มใช้วิธีการก่อสร้างโดยหล่อผนังคอนกรีตสำเร็จรูป ทำให้ประหยัดเวลาและต้นทุนเป็นอย่างมาก ปัจจุบันบริษัทฯได้เริ่มใช้วิธีการก่อสร้างระบบอลูมิเนียมเฟรม (Aluminuim Framework) กับคอนโดมิเนียม สุขุมวิท 115 โดยมีการพัฒนารูปแบบเฟรมอลูมิเนียมร่วมกับบริษัทผู้ผลิตในมาเลเซีย ส่งผลให้การก่อสร้างอาคารเป็นไปอย่างรวดเร็วและประหยัดต้นทุนการก่อสร้างยิ่งขึ้น

บริษัทฯ มีการควบคุมต้นทุนการผลิตโดยการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการก่อสร้างเพื่อการใช้แรงงาน ร่นระยะเวลาในการผลิต และลดต้นทุนการผลิต ปัจจุบันบริษัทฯ มีการนำเทคโนโลยีในการก่อสร้างเข้ามาใช้ 2 รูปแบบ คือ Precast Technology และ Aluminum Frame ซึ่งทั้งสองระบบนี้มีความใกล้เคียงกัน คือ การผลิตแผ่นผนังสำเร็จรูป หากแต่แตกต่างโดยขั้นตอน ซึ่งบริษัทฯ ได้แบ่งการใช้เทคโนโลยีทั้งสองวิธีนี้ โดยการใช้ระบบ Precast Technology กับโครงการแนวราบ และการใช้ Aluminum Frame กับโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร ซึ่งมีการแบ่งโดยการคำนึงถึงพื้นที่ที่ใช้ในการผลิต การขนส่ง ปริมาณ และรูปแบบของผนังที่ทำการผลิต

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในปี 2567 - 2568

ปี2567 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาและขาย ดังนี้

1. **โครงการ เดอะวิช 3 แอท ป่าคลอก เฟส 2** รูปแบบโครงการเป็นบ้านทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว จำนวน 127 ยูนิต บ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 232 ยูนิต และบ้านแฝดชั้นเดียว 56 ยูนิต
2. **โครงการ ภัทรพรีเมียร์** รูปแบบโครงการ เป็นบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 58 ยูนิต และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 1 ยูนิต
3. **โครงการ โพเอทรี พูลวิลล่า** รูปแบบโครงการเป็น Pool Villa จำนวน 17 ยูนิต

ปี2568 กลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นพัฒนาและขาย ดังนี้

1. โครงการ บีช บาย เดอะวิช (Breeze by the wish) รูปแบบโครงการ มี 4 แบบ ดังนี้
   - 1.1 บ้านแฝดใหญ่ (DL) จำนวน 40 ยูนิต
   - 1.2 บ้านเดี่ยวใหญ่ (SL) จำนวน 4 ยูนิต
   - 1.3 บ้านแฝดกลาง (DM) จำนวน 32 ยูนิต
   - 1.4 บ้านเดี่ยวกลาง (SML) จำนวน 2 ยูนิต

ซึ่งอยู่ในระหว่างการพัฒนาแบบและการขออนุญาตกับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องต่อไป

ความเสี่ยงของผู้ออกตราสาร

1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 มี.ค. 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 471.47 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 38.58 ล้านบาท และมีโครงการที่ทำสัญญาซื้อขายแล้ว และรอการโอนจำนวน 323.41 ล้านบาท ทั้งนี้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ของบริษัทกว่าร้อยละ 58.68 เป็นหนี้สินจากหุ้นกู้ระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 276.68 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ จำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนจากหุ้นกู้เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดเดิม ทั้งนี้ ตัวเลขดังกล่าวสะท้อนอยู่ในอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Interest Coverage Ratio: ICR) และ (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) ซึ่งอยู่ที่ (0.97) เท่า และ (0.04) เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำกว่า 1 เท่า ซึ่งสะท้อนถึงความเสี่ยงในการชำระภาระผูกพันที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี ของกลุ่มบริษัทฯ และอาจส่งผลให้บริษัทผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระหนี้ได้

2. ความเสี่ยงจากผลประกอบการที่ไม่แน่นอนและมีความผันผวน

รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจับกลุ่มลูกค้าเป็นผู้ที่มีรายได้น้อย - ปานกลาง หากมีเหตุการณ์ใดที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในภาพรวม ก็จะมีผลกระทบต่อรายได้ของกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ประกอบความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจส่งผลต่อความเชื่อมั่นในการจับจ่ายของผู้บริโภค โดยในอนาคตหากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค อาทิเช่น การขึ้นดอกเบี้ย การชะลอตัวของเศรษฐกิจ หรือ การระบาดของโรคอุบัติใหม่ที่อาจเกิดขึ้น ก็อาจมีความเสี่ยงที่ธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด ตลอดจนความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มบริษัทฯ ได้

3. ความเสี่ยงด้านหลักประกัน (Collateral Risk)

เนื่องจากหลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือที่ดิน จึงมีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่จะนำมาเป็นหลักประกัน ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไข ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) ปัจจัย ความเสี่ยง)

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน
รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน