



Factsheet

บริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น

ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด "หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด" ("หุ้นกู้") ระหว่าง วันที่ 7 - 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 11 เดือน
อัตราดอกเบี้ย คงที่ ร้อยละ 7.00 (เจ็ดจุดศูนย์) ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนกำหนดได้ในวันที่ ๑ นับจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 (หก) เดือนของอายุหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นไป ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขเกี่ยวกับการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในข้อ 10.3 ของข้อกำหนดสิทธิมูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 60 ล้านบาท
หลักประกัน โฉนดที่ดินจำนวน 6 แปลง เนื้อที่ดินรวม 30-0-84.6 ไร่ (12,084.6 ตารางวา) ตั้งอยู่ ตำบลท่าเรือ อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต ประเมินโดยบริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรอชอล จำกัด (ราคาประเมิน 157,100,000 บาท) โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้จ่ายเงิน เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ PTH245A ที่จะครบกำหนด

อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2567
วันที่ครบกำหนดอายุ 10 เมษายน พ.ศ. 2569
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้า บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
1) อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)	N/A	3.20	1.63	1.45
2) ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio) ²	N/A	2.33	1.92	0.79
3) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ¹	N/A	5.74	11.32	18.86
4) ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio : DSCR) ²	N/A	0.63	0.15	0.07
5) หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (debt to equity : D/E ratio) ¹	N/A	1.42	1.58	1.29
6) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest Bearing Debt to equity: IBD/E ratio) ¹	N/A	1.20	1.36	1.02
7) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ¹	N/A	27.58	58.47	77.00
8) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	N/A	34.75	46.92	46.52
9) หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้) ¹	N/A	1.16	1.22	0.91

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง Net D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ตามงบการเงินรวม ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส หรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ในงวดปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยอยู่ที่ 2.33 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2566 อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) ของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ที่ 0.63 เท่า ณ สิ้นปี 2566 แม้ว่าอัตราส่วนดังกล่าวจะปรับตัวขึ้นจากสิ้นปี 2565 แต่ยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่า 1 เท่า ซึ่งการมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน อยู่ที่ระดับต่ำกว่า 1 เท่า สะท้อนถึงความเสี่ยงในการชำระภาระผูกพันที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี ของกลุ่มบริษัทฯ และอาจส่งผลให้บริษัทผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระหนี้ได้

2. ความเสี่ยงจากผลประกอบการที่ไม่แน่นอนและมีความผันผวน

รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจับกลุ่มลูกค้าเป็น ผู้ที่มีรายได้น้อย - ปานกลาง หากมีเหตุการณ์ใดที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในภาพรวม ก็จะมีผลกระทบต่อรายได้ของกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ประกอบความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจส่งผลต่อความเชื่อมั่นในการจับจ่ายของผู้บริโภค โดยในอนาคตหากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค อาทิเช่น การขึ้นดอกเบี้ย การชะลอตัวของเศรษฐกิจ หรือ การระบาดของโรคอุบัติใหม่ที่อาจเกิดขึ้น ก็อาจมีความเสี่ยงที่ธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด ตลอดจนความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มบริษัทฯ ได้

3. ความเสี่ยงด้านหลักประกัน (Collateral Risk)

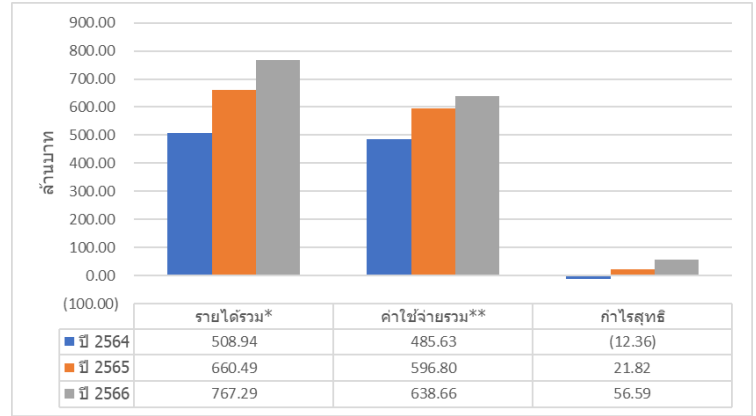
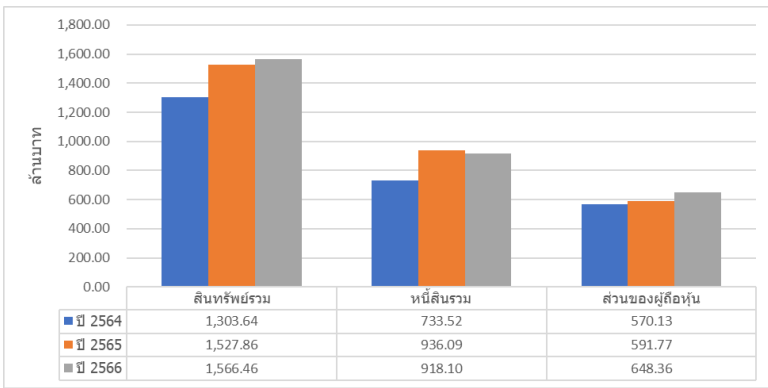
เนื่องจากหลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือที่ดิน จึงมีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว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

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) บั๊จจัย ความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน
(filing)
SCAN HERE



สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

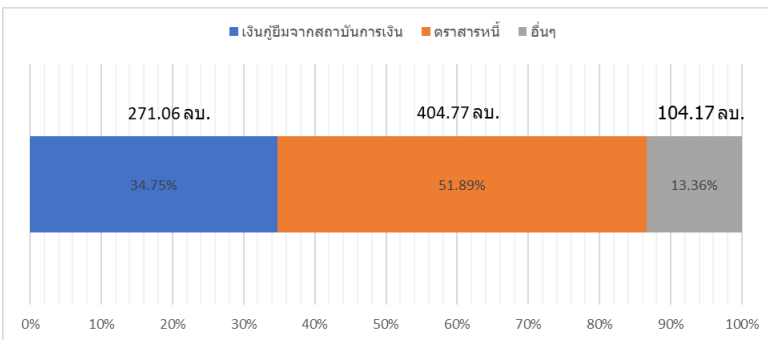


*รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน บวกกับรายได้ทางการเงิน

**ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

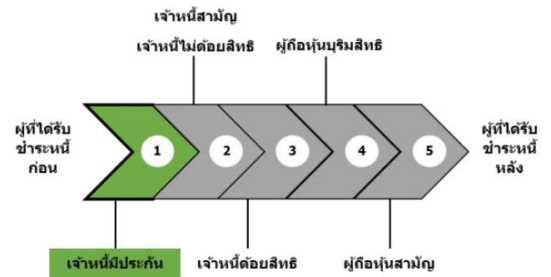
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2566



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าและเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการอื่น เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



หมายเหตุ: เจ้าหนี้มีประกันข้างต้น ได้แก่ เจ้าหนี้ที่มีทรัพย์สินเป็นประกันจึงมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อน เนื่องจากการบังคับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเท่านั้น

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารยังไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Unrated) และไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงทำให้ข้อมูลของผู้ออกตราสารมีจำกัดและความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงมาก ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูล ผลการดำเนินงานของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้และควรติดตามข้อมูลของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
- ตราสารชุดนี้มีการให้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดยผู้ออกหุ้นกู้ (Call Option) ส่งผลให้ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- การลงทุนในตราสารหนี้ชุดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชุดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสถานะเป็นเจ้าของผู้ออกหุ้นกู้
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้