

Factsheet

บริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)



สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : - เป็น ไม่เป็น
 ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย เสนอขาย หุ้นระยะยาวไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ
 ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
 (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปีพ.ศ. 2569 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด"
 ระหว่าง วันที่ 10 - 11 และ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

ลักษณะตราสาร

อายุ 11 เดือน 29 วัน
 อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.15 (เจ็ดจุดหนึ่งห้า) ต่อปี
 งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน
 การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบ
 กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ภายในหลังจากการเสนอขายครบรอบ 6 (หก)
 เดือนของอายุหุ้นกู้
 มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 100 ล้านบาท
 หลักประกัน โฉนดที่ดินจำนวน 7 แปลง เนื้อที่ที่ดินรวม 6-2-49.6 ไร่
 (2,649.6 ตารางวา) ตั้งอยู่ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่
 กรุงเทพมหานคร ประเมินโดยบริษัท ศศิกักดิ์ จำกัด (ราคาประเมิน
 198,720,000 บาท) โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกัน
 ต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า
 ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
 วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ PTH252A ที่จะครบ
 กำหนด

อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ ไม่มี แนวโน้ม -

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568
 วันที่ครบกำหนดอายุ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569
 ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
 ผู้จัดการจำหน่าย/ผู้ค้า บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
 นายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง Net D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ใน
 ข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นรอบ
 ระยะเวลาบัญชีในแต่ละปีของผู้ออกหุ้นกู้ตลอดอายุของหุ้นกู้
 ณ วันที่ 30 ก.ย. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วน
 ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.31 เท่า
 หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มี
 ภาระดอกเบี้ยจ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วย
 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว
 "ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น
 ของผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏ
 ตามข้อ 7.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะครบ
 กำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 201.24 ล้านบาท มีเงินสดและ
 รายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 26.22 ล้านบาท และมีโครงการที่
 ทำสัญญาซื้อขายแล้ว และรอการโอนจำนวน 264.27 ล้านบาท
 ทั้งนี้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ของ
 บริษัทกว่าร้อยละ 49.12 เป็นหนี้สินจากหุ้นกู้ระยะยาวที่จะถึง
 กำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ
 จำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนจากหุ้นกู้เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดเดิม
 ทั้งนี้ ตัวเลขดังกล่าวสะท้อนอยู่ในอัตราส่วนความสามารถในการ
 ชำระภาระผูกพัน (Interest Coverage Ratio: ICR) และ (Debt
 Service Coverage Ratio: DSCR) ซึ่งอยู่ที่ (0.32) เท่า และ 0.49
 เท่า ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 โดยอัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลงจาก
 สิ้นปี 2566 และยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่า 1 เท่า ซึ่งสะท้อนถึงความ
 เสี่ยงในการชำระภาระผูกพันที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี ของกลุ่ม
 บริษัทฯ และอาจส่งผลให้บริษัทผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถหา
 แหล่งเงินทุนเพื่อชำระหนี้ได้

2. ความเสี่ยงผลประกอบการที่ไม่แน่นอนและมีความผันผวน

รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจับกลุ่ม
 ลูกค้าเป็นผู้ที่มีรายได้น้อย - ปานกลาง หากมีเหตุการณ์ใดที่ส่ง
 ผลกระทบต่อเศรษฐกิจในภาพรวม ก็จะมีผลกระทบต่อรายได้ของ
 กลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ประกอบความไม่
 แน่นนอนของเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการจับจ่ายของ
 ผู้บริโภค โดยในอนาคตหากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ
 ของผู้บริโภค อาทิเช่น การขึ้นดอกเบี้ย การชะลอตัวของเศรษฐกิจ
 หรือ การระบาดของโรคอุบัติใหม่ที่จะเกิดขึ้น ก็อาจมีความเสี่ยงที่
 ธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผล
 การดำเนินงาน กระแสเงินสด ตลอดจนความสามารถในการชำระหนี้
 ของกลุ่มบริษัทฯ ได้

3. ความเสี่ยงด้านหลักประกัน (Collateral Risk)

เนื่องจากหลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือที่ดิน จึงมีความเสี่ยงในการบังคับ
 จำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น
 และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจ
 ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขาย
 ทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว
 ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน
 ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกัน
 ตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ หรือมีการเปลี่ยนแปลง
 ทรัพย์สินที่จะนำมาเป็นหลักประกัน ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องหาทรัพย์สิน
 ทดแทนมาเพิ่มเติมเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนด
 สิทธิ

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) บัญชี ความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน
 (filing)
 SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³	9 เดือนปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	3.21	3.20	1.63
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว (quick ratio)	N/A	0.11	0.10	0.15
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	155.12	90.86	43.76
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	174.52	104.44	66.60
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	0.87	0.67	0.75
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	20.28	14.25	23.59
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) ¹ (เท่า)	3.33	(0.32)	2.33	1.92
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) ² (เท่า)	9.26	8.25	5.47	11.32
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ¹ (เท่า)	0.25	0.49	0.63	0.15
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) ² (เท่า)	1.80	1.58	1.42	1.58
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E ratio) (เท่า) ²	1.44	1.35	1.20	1.36
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ) ²	46.84	24.58	27.58	58.47
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ) ²	38.46	41.84	34.75	46.92
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	(7.26)	16.88	9.69
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	2.02	3.66	1.54
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	5.04	9.13	3.76
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน	N/A	1.99	-	-

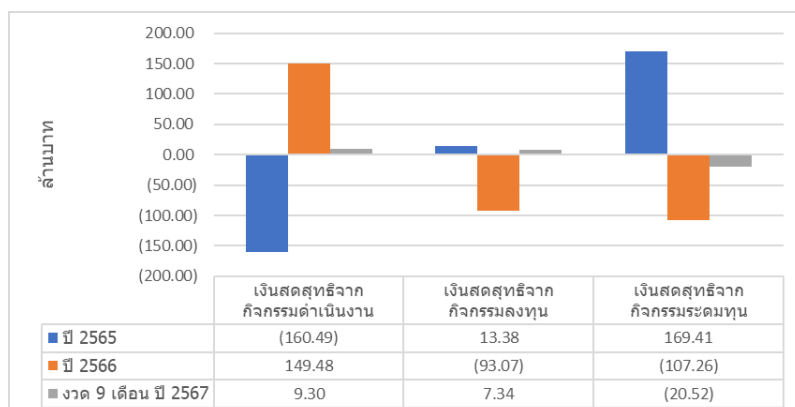
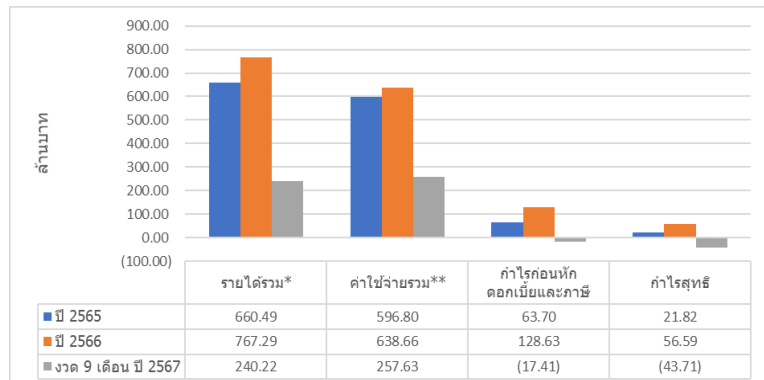
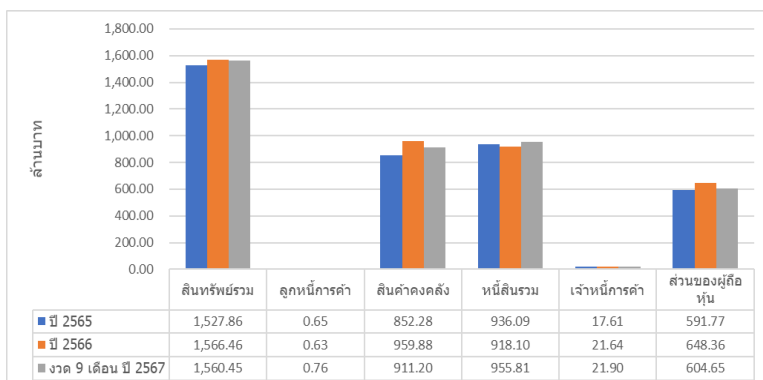
หมายเหตุ: * ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 9 เดือน ของปีล่าสุด



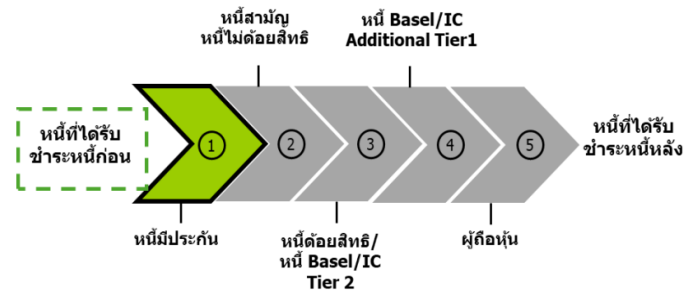
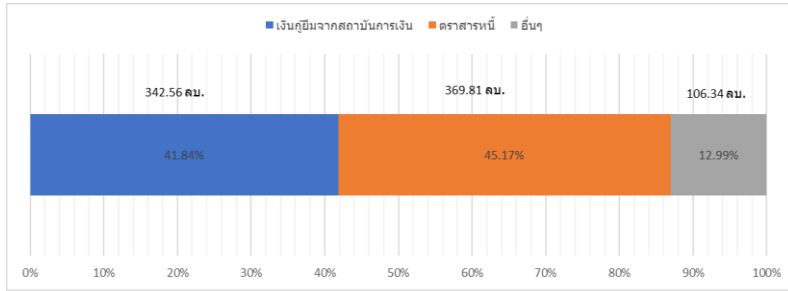
หมายเหตุ: รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ลำดับการได้รับชำระหนี้

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- ตราสารชนิดนี้มีการให้สิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นโดยผู้ออกหุ้น (Call Option) ส่งผลให้ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- การลงทุนในตราสารชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- ผู้ออกตราสารจะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดในทุกขณะ ตลอดอายุตราสารไม่น้อยกว่า 1.50 : 1

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นไม่มีสถานะเป็นเจ้าของผู้ออกหุ้น
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้

Factsheet

บริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)



สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : - เป็น ไม่เป็น
ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย เสนอขาย หุ้นระยะยาวไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ
ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
(มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปีพ.ศ. 2569 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด"
ระหว่าง วันที่ 10 - 11 และ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 10 เดือน
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.35 (เจ็ดจุดสามห้า) ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบ
กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ภายใต้การเสนอขายครบรอบ 6 (หก)
เดือนของอายุหุ้นกู้
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 100 ล้านบาท
หลักประกัน โฉนดที่ดินจำนวน 7 แปลง เนื้อที่ดินรวม 6-2-49.6 ไร่
(2,649.6 ตารางวา) ตั้งอยู่ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่
กรุงเทพมหานคร ประเมินโดยบริษัท ศศิกักดิ์ จำกัด (ราคาประเมิน
198,720,000 บาท) โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกัน
ต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ PTH252A ที่จะครบ
กำหนด

อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ ไม่มี แนวโน้ม -

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568
วันที่ครบกำหนดอายุ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2569
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้า บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง Net D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ใน
ข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นรอบ
ระยะเวลาบัญชีในแต่ละปีของผู้ออกหุ้นกู้ตลอดอายุของหุ้นกู้
ณ วันที่ 30 ก.ย. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วน
ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.31 เท่า
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มี
ภาระดอกเบี้ยจ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วย
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น
ของผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏ
ตามข้อ 7.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะครบ
กำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 201.24 ล้านบาท มีเงินสดและ
รายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 26.22 ล้านบาท และมีโครงการที่
ทำสัญญาซื้อขายแล้ว และรอการโอนจำนวน 264.27 ล้านบาท
ทั้งนี้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ของ
บริษัทกว่าร้อยละ 49.12 เป็นหนี้สินจากหุ้นกู้ระยะยาวที่จะถึง
กำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ
จำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนจากหุ้นกู้เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดเดิม
ทั้งนี้ ตัวเลขดังกล่าวสะท้อนอยู่ในอัตราส่วนความสามารถในการ
ชำระภาระผูกพัน (Interest Coverage Ratio: ICR) และ (Debt
Service Coverage Ratio: DSCR) ซึ่งอยู่ที่ (0.32) เท่า และ 0.49
เท่า ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 โดยอัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลงจาก
สิ้นปี 2566 และยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่า 1 เท่า ซึ่งสะท้อนถึงความ
เสี่ยงในการชำระภาระผูกพันที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี ของกลุ่ม
บริษัทฯ และอาจส่งผลให้บริษัทผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถหา
แหล่งเงินทุนเพื่อชำระหนี้ได้

2. ความเสี่ยงผลประกอบการที่ไม่แน่นอนและมีความผันผวน

รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจับกลุ่ม
ลูกค้าเป็นผู้ที่มีรายได้น้อย - ปานกลาง หากมีเหตุการณ์ใดที่ส่ง
ผลกระทบต่อเศรษฐกิจในภาพรวม ก็จะมีผลกระทบต่อรายได้ของ
กลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ประกอบความไม่
แน่นอนของเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการจับจ่ายของ
ผู้บริโภค โดยในอนาคตหากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ
ของผู้บริโภค อาทิเช่น การขึ้นดอกเบี้ย การชะลอตัวของเศรษฐกิจ
หรือ การระบาดของโรคอุบัติใหม่ที่อาจเกิดขึ้น ก็อาจมีความเสี่ยงที่
ธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผล
การดำเนินงาน กระแสเงินสด ตลอดจนความสามารถในการชำระหนี้
ของกลุ่มบริษัทฯ ได้

3. ความเสี่ยงด้านหลักประกัน (Collateral Risk)

เนื่องจากหลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือที่ดิน จึงมีความเสี่ยงในการบังคับ
จำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น
และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจ
ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขาย
ทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว
ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน
ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกัน
ตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ หรือมีการเปลี่ยนแปลง
ทรัพย์สินที่จะนำมาเป็นหลักประกัน ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องหาทรัพย์สิน
ทดแทนมาเพิ่มเติมเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนด
สิทธิ

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) บัญชี ความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน
(filing)
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³	9 เดือนปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	3.21	3.20	1.63
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว (quick ratio)	N/A	0.11	0.10	0.15
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	155.12	90.86	43.76
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	174.52	104.44	66.60
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	0.87	0.67	0.75
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	20.28	14.25	23.59
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) ¹ (เท่า)	3.33	(0.32)	2.33	1.92
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) ² (เท่า)	9.26	8.25	5.47	11.32
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ¹ (เท่า)	0.25	0.49	0.63	0.15
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) ² (เท่า)	1.80	1.58	1.42	1.58
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E ratio) (เท่า) ²	1.44	1.35	1.20	1.36
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ) ²	46.84	24.58	27.58	58.47
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ) ²	38.46	41.84	34.75	46.92
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	(7.26)	16.88	9.69
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	2.02	3.66	1.54
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	5.04	9.13	3.76
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน	N/A	1.99	-	-

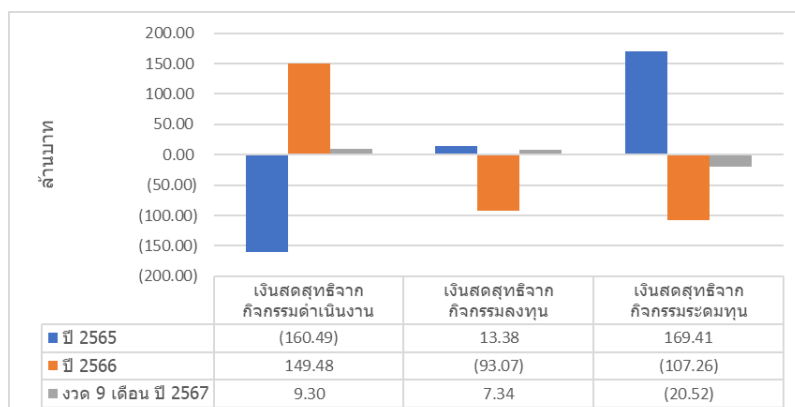
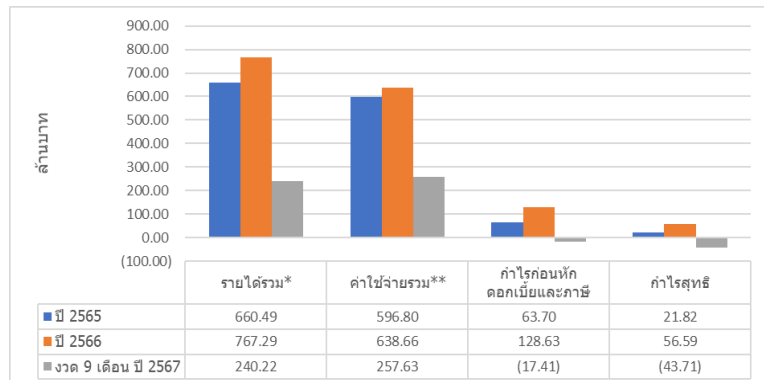
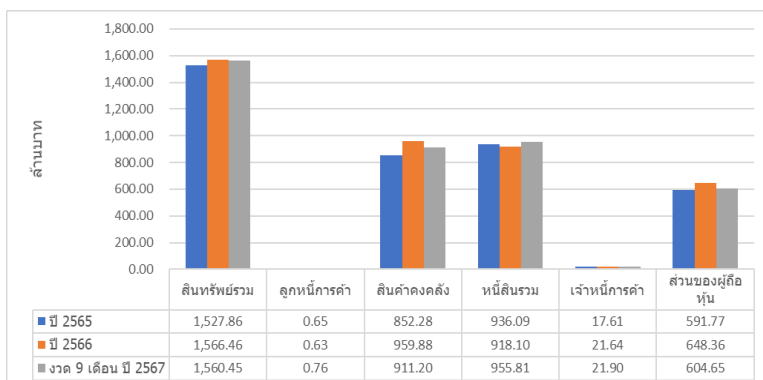
หมายเหตุ: * ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 9 เดือน ของปีล่าสุด



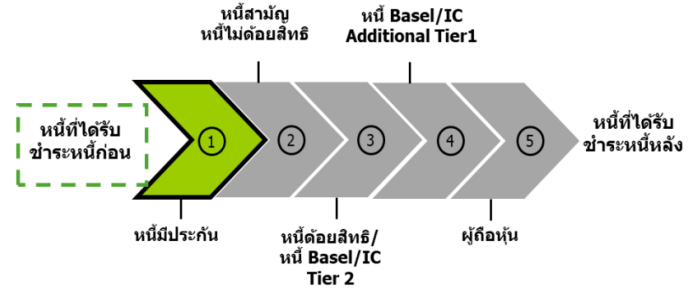
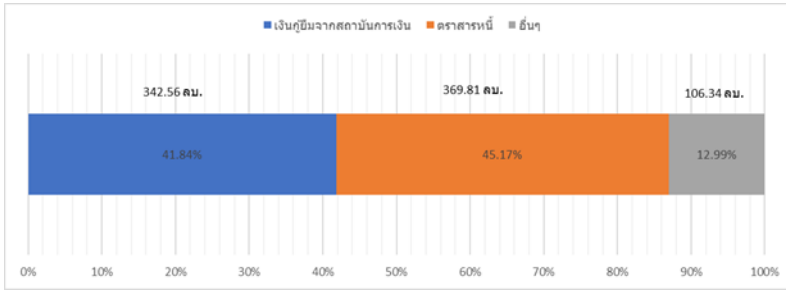
หมายเหตุ: รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ลำดับการได้รับชำระหนี้

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- ตราสารชนิดนี้มีการให้สิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นโดยผู้ออกหุ้น (Call Option) ส่งผลให้ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- การลงทุนในตราสารชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- ผู้ออกตราสารจะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดในทุกขณะ ตลอดอายุตราสารไม่น้อยกว่า 1.50 : 1

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นไม่มีสถานะเป็นเจ้าของผู้ออกหุ้น
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้