

Factsheet

บริษัท ปรินสิริ จำกัด (มหาชน)

PRIN
siri

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร แบบบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น

เสนอขายหุ้นระยะยาว ชนิดระบบซื้อฝัถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น

"หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท ปรินสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571"

ระหว่างวันที่ 29 – 30 ตุลาคม และ 2 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569

ลักษณะตราสาร

อายุ	1 ปี 4 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 6.70% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
มูลค่าการเสนอขายรวม	ไม่เกิน [-] ลบ.
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	บล.บลูเบลล์ จำกัด
หลักประกัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	
1. เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ PRIN26NA ที่จะครบกำหนดชำระวันที่ 18 พ.ย. 2569 จำนวน [-] ล้านบาท	
2. ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน จำนวน [-] ล้านบาท	

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ข้อมูลจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ณ วันที่ 21 กันยายน พ.ศ. 2569 ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 1 ปี 4 เดือน เท่ากับอัตราร้อยละ 1.11 (หนึ่งจุดหนึ่งหนึ่ง)

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้

อันดับ: "BB+" (Non-investment grade) ⚠️

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable"

เมื่อวันที่: วันที่ 22 ก.ย. 2569 โดย: บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้จากสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ด.ให้ความเห็นชอบตลอดอายุหุ้นกู้

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569
วันที่ครบกำหนดอายุ	วันที่ 3 มีนาคม พ.ศ. 2571
ประเภทการเสนอขาย	นักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่าย	บล.บลูเบลล์ จำกัด / บล.เอเซีย พลัส จำกัด / บล.ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) / บล.เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) / บล.เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) / บล.ยูไอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) / บล.อพลโล่ เวิร์ธ จำกัด / บล.พาย จำกัด (มหาชน) / บล.ซีจีเอส อินเทอร์เน็ต (ประเทศไทย) จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงสัดส่วนของหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิ คำนวณตามงบการเงินรวมประจำปีของผู้ออกหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.50 : 1.00 เท่า ณ วันสิ้นงวดปีบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ ณ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2569 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 0.99 เท่า

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า (ตามข้อกำหนดสิทธิ) และอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.00 เท่า (ตามข้อกำหนดสถาบันการเงิน) โดย ณ 30 มิ.ย. 69 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 0.99 เท่า และ 0.99 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดไว้

2. ความเสี่ยงด้านการชำระหนี้ ณ 30 มิ.ย. 69 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย และอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.69 เท่า และ 0.11 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่า บริษัทฯ มี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้นๆ และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่า บริษัทฯ จำเป็นต้องมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นกว่างวดที่ผ่านมา หรือหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระหนี้สินภาระผูกพันที่จะครบกำหนด

3. ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขัน บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจจากสถานะเศรษฐกิจที่อ่อนแอ รวมถึงมีคู่แข่งทางการค้าเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการหลายรายเริ่มพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้นเพื่อหลีกเลี่ยงตลาดคอนโดที่เกิดการ Over supply

4. ความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ อาจมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน กลุ่มครอบครัวโกวิทจินดาชัยถือหุ้นใหญ่กว่า 37.63% รวมถึงดำรงตำแหน่งผู้บริหาร กรรมการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่อ้างว่ามีคะแนนเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่น

5. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและภัยธรรมชาติ จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวพบว่าทุกโครงการของบริษัทฯ ไม่พบความเสียหายต่อโครงสร้างอาคาร มีเพียงความเสียหายเชิงสถาปัตยกรรม ซึ่งไม่กระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ แต่อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะโครงการอาคารสูงเพราะผู้บริโภคอาจชะลอการตัดสินใจซื้อเพื่อประเมินความปลอดภัยของอาคาร

6. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากหุ้นกู้ บริษัทฯ มีแผนในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปชำระหนี้ PRIN26NA ทั้งนี้ หากการขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทฯ วางแผนไว้ บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนสำรองมาจากวงเงินกู้จากสถาบันการเงิน และสินทรัพย์ที่ปลอดภาระสามารถเปลี่ยนเป็นวงเงินกับสถาบันการเงินได้

(รายละเอียดตามแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายตราสารหนี้ และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PP รายครั้ง) ส่วนที่ 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน
(Filing)
SCAN HERE

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

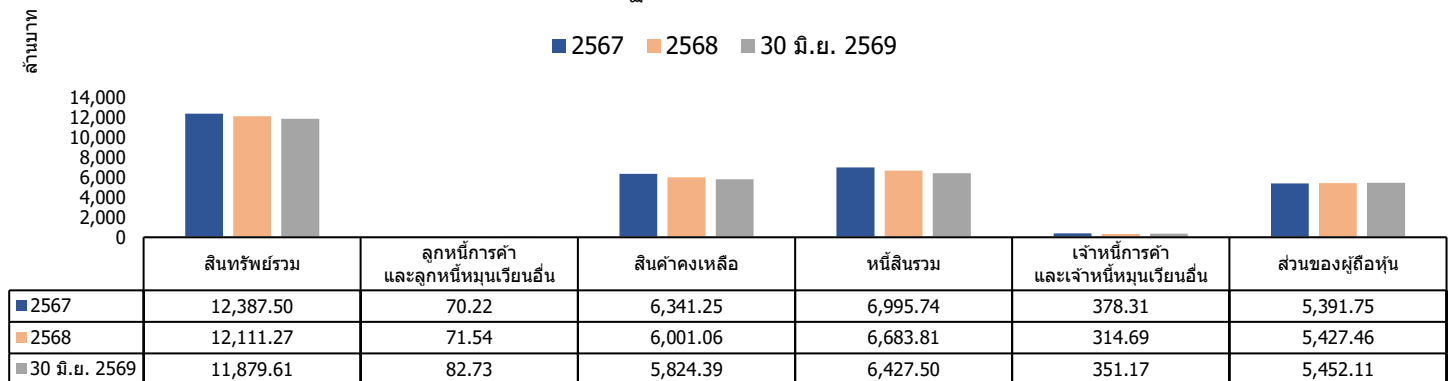
อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³	30 มิ.ย. 2569	ปี 2568	ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ¹	1.59	2.38	2.44	2.75
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) ¹	N/A	0.13	0.09	0.09
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	1,067.55	1,280.43	1,510.21	2,038.36
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,172.19	1,298.87	1,530.16	2,078.02
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	11.51	0.78	0.31	0.07
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	53.98	19.22	20.26	39.73
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR) ¹	1.97	0.69	0.67	0.86
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) ^{2/*}	11.84	22.71	25.66	18.46
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) ^{1/*}	0.20	0.11	0.10	0.16
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) ²	1.62	1.18	1.23	1.30
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ) ²	N/A	0.99	1.05	1.10
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) ²	1.11	0.99	1.05	1.10
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	45.34	40.92	38.86	33.37
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.64	29.93	34.48	36.95
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) ¹	21.50	9.97	10.36	13.00
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) * (ร้อยละ)	3.38	1.59	1.43	2.16
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) * (ร้อยละ)	8.70	3.57	3.24	5.00

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2568 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

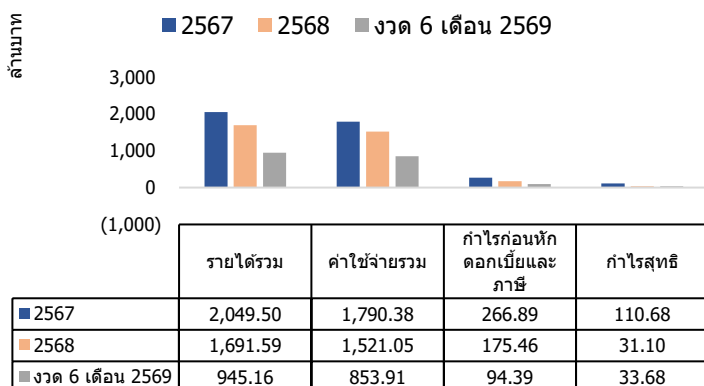
* ปรับข้อมูลให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดมาคำนวณ

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด

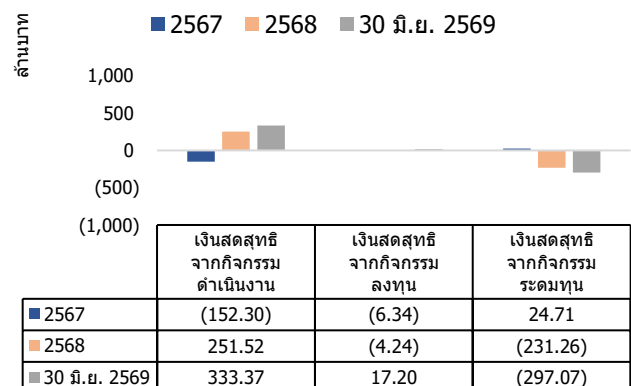
งบแสดงฐานะทางการเงิน



งบกำไรขาดทุน



งบกระแสเงินสด

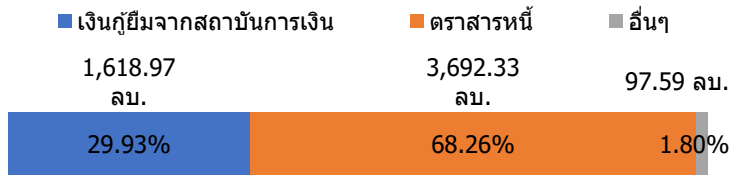


รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่นๆ จากกิจกรรมจัดหาเงินลงทุนและภาษีเงินได้

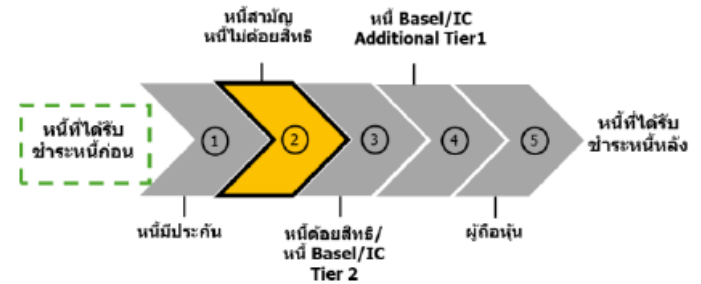
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569



หมายเหตุ : รายการอื่น ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อ
- การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่ชี้นำการซื้อขายหุ้นกู้ที่เสนอขาย และไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้แต่อย่างใด ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสารรวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- เนื่องจากตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดได้ก่อนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสถานะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
- หุ้นกู้นี้เป็นหุ้นกู้ไม่มีประกัน
- ณ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทหลักทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันจำนวน 850.69 ล้านบาท และสัดส่วนมูลค่าหลักทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันต่อทรัพย์สินรวม เท่ากับร้อยละ 9.12 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท
- เนื่องจากตราสารหนี้ไม่มีข้อกำหนดในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนั้น ผู้ออกตราสารอาจนำทรัพย์สินที่ไม่มีภาระผูกพันดังกล่าวมาก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายตราสารหนี้ ซึ่งส่งผลให้ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันอาจมีสิทธิที่ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้

ค่าธรรมเนียมและข้อมูลแจ้งเดือนอื่น

ค่าธรรมเนียม

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)

ข้อมูลแจ้งเดือนอื่น

- ผู้ออกหุ้นกู้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2 ชุด โดยหุ้นกู้แต่ละชุด มีความเสี่ยงไม่เท่ากัน โดยตราสารที่มีอายุมากกว่าจะมีความเสี่ยงที่มากกว่า
- ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้กับสำนักงาน หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
- ประวัติผิดนัดชำระหนี้

☒ ไม่มี
 ☐ มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต

ผู้จัดจำหน่ายตราสารหนี้ ไม่มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest) เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีการรวมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น

อนึ่ง บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ซึ่งรวมถึงบริษัท เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เอียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชานท์ พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ พวย จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ อพอลโล่ เวิลด์ จำกัด และบล. ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด อาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นดังกล่าว และบริษัท เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย

ณ วันที่ 24 กันยายน 2569 บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ไม่มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด Conflict of interest เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน หรือเป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น

Factsheet

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)

PRIN
siri

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร แบบบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น

เสนอขายหุ้นระยะยาว ชนิดระบบซื้อฝั้ว ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น

"หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571"

ระหว่างวันที่ 29 – 30 ตุลาคม และ 2 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569

ลักษณะตราสาร

อายุ	1 ปี 10 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 7.15% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
มูลค่าการเสนอขายรวม	ไม่เกิน [-] ลบ.
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	นล.บลูเบลล์ จำกัด
หลักประกัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	
1. เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ PRIN26NA ที่จะครบกำหนดชำระวันที่ 18 พ.ย. 2569 จำนวน [-] ล้านบาท	
2. ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน จำนวน [-] ล้านบาท	

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ข้อมูลจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ณ วันที่ 21 กันยายน พ.ศ. 2569 ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 1 ปี 10 เดือน เท่ากับอัตราร้อยละ 1.27 (หนึ่งจุดสองเจ็ด)

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้

อันดับ: "BB+" (Non-investment grade) ⚠️

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable"

เมื่อวันที่: วันที่ 22 ก.ย. 2569 โดย: บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้จากสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ด.ให้ความเห็นชอบตลอดอายุหุ้นกู้

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569
วันที่ครบกำหนดอายุ	วันที่ 3 กันยายน พ.ศ. 2571
ประเภทการเสนอขาย	นักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่าย	นล.บลูเบลล์ จำกัด / นล.เอเชีย พลัส จำกัด / นล.ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) / นล.เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) / นล.เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) / นล.ยูไอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) / นล.อพลโล เวลส์ จำกัด / นล.พาย จำกัด (มหาชน) / นล.ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงสัดส่วนของหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิ คำนวณตามงบการเงินรวมประจำปีของผู้ออกหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.50 : 1.00 เท่า ณ วันสิ้นงวดปีบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ ณ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2569 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 0.99 เท่า

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า (ตามข้อกำหนดสิทธิ) และอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.00 เท่า (ตามข้อกำหนดสถาบันการเงิน) โดย ณ 30 มิ.ย. 69 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 0.99 เท่า และ 0.99 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดไว้

2. ความเสี่ยงด้านการชำระหนี้ ณ 30 มิ.ย. 69 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย และอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.69 เท่า และ 0.11 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่า บริษัทฯ มี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้นๆ และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่า บริษัทฯ จำเป็นต้องมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นกว่างวดที่ผ่านมา หรือหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระหนี้สินภาระผูกพันที่จะครบกำหนด

3. ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขัน บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจจากภาวะเศรษฐกิจที่อ่อนแอ รวมถึงมีคู่แข่งทางการค้าเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการหลายรายเริ่มพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้นเพื่อหลีกเลี่ยงตลาดคอนโดที่เกิดการ Over supply

4. ความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ อาจมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน กลุ่มครอบครัวโกวิทจินดาชัยถือหุ้นใหญ่กว่า 37.63% รวมถึงดำรงตำแหน่งผู้บริหาร กรรมการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่อ้างว่ามีคะแนนเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่น

5. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและภัยธรรมชาติ จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวพบว่าทุกโครงการของบริษัทฯ ไม่พบความเสียหายต่อโครงสร้างอาคาร มีเพียงความเสียหายเชิงสถาปัตยกรรม ซึ่งไม่กระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ แต่อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะโครงการอาคารสูงเพราะผู้บริโภคอาจชะลอการตัดสินใจซื้อเพื่อประเมินความปลอดภัยของอาคาร

6. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากหุ้นกู้ บริษัทฯ มีแผนในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปชำระหนี้ PRIN26NA ทั้งนี้ หากการขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทฯ วางแผนไว้ บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนสำรองมาจากวงเงินกู้จากสถาบันการเงิน และสินทรัพย์ที่ปลอดภาระสามารถเปลี่ยนเป็นวงเงินกับสถาบันการเงินได้

(รายละเอียดตามแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายตราสารหนี้ และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PP รายครั้ง) ส่วนที่ 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน
(Filing)
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

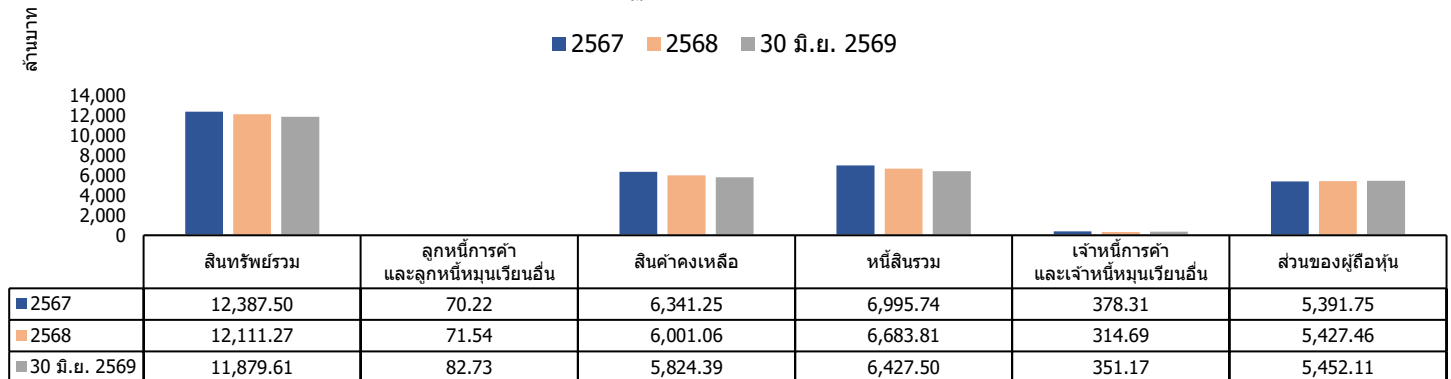
อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³	30 มิ.ย. 2569	ปี 2568	ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ¹	1.59	2.38	2.44	2.75
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) ¹	N/A	0.13	0.09	0.09
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	1,067.55	1,280.43	1,510.21	2,038.36
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,172.19	1,298.87	1,530.16	2,078.02
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	11.51	0.78	0.31	0.07
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	53.98	19.22	20.26	39.73
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR) ¹	1.97	0.69	0.67	0.86
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) ^{2/*}	11.84	22.71	25.66	18.46
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) ^{1/*}	0.20	0.11	0.10	0.16
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) ²	1.62	1.18	1.23	1.30
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ) ²	N/A	0.99	1.05	1.10
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) ²	1.11	0.99	1.05	1.10
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	45.34	40.92	38.86	33.37
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.64	29.93	34.48	36.95
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) ¹	21.50	9.97	10.36	13.00
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) * (ร้อยละ)	3.38	1.59	1.43	2.16
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) * (ร้อยละ)	8.70	3.57	3.24	5.00

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2568 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

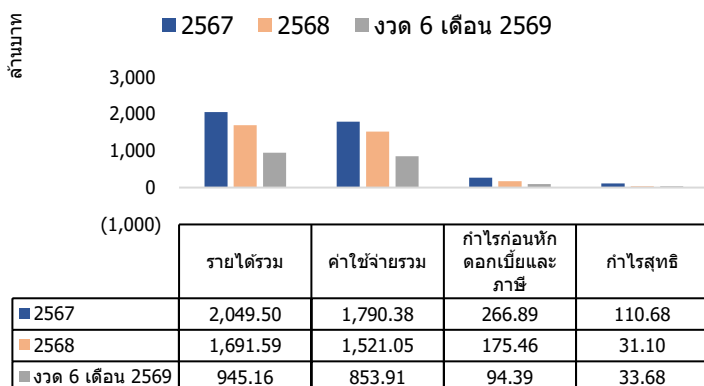
* ปรับข้อมูลให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดมาคำนวณ

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด

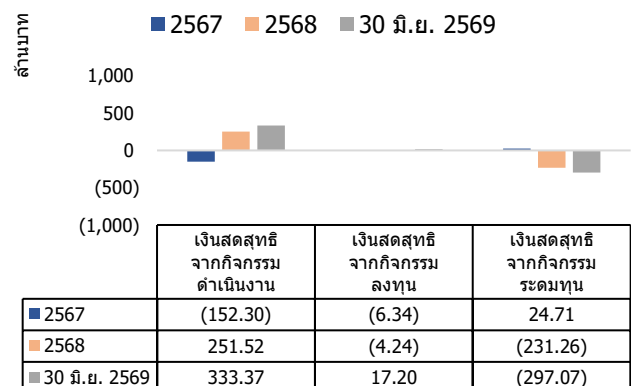
งบแสดงฐานะทางการเงิน



งบกำไรขาดทุน



งบกระแสเงินสด

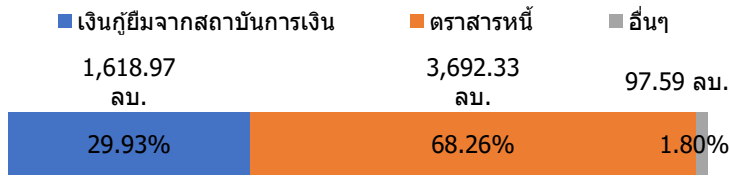


รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่นๆ จากกิจกรรมจัดหาเงินลงทุนและภาษีเงินได้

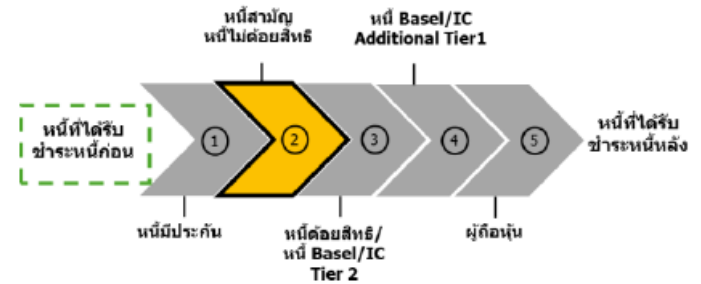
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569



หมายเหตุ : รายการอื่น ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย
2. การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่ขึ้นจากการซื้อขายหุ้นกู้ที่เสนอขาย และไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้แต่อย่างใด ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสารรวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ถือตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
3. เนื่องจากตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดได้ก่อนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสถานะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
4. หุ้นกู้เป็นหุ้นกู้ไม่มีประกัน
5. ณ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทหลักทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันจำนวน 850.69 ล้านบาท และสัดส่วนมูลค่าหลักทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันต่อหลักทรัพย์สินรวม เท่ากับร้อยละ 9.12 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท
6. เนื่องจากตราสารหนี้ไม่มีข้อกำหนดในการก่อภาระผูกพันเหนือหลักทรัพย์เพิ่มเติม ดังนั้น ผู้ถือตราสารอาจนำหลักทรัพย์ที่ไม่มีภาระผูกพันดังกล่าวมาก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายตราสารหนี้ ซึ่งส่งผลให้ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันอาจมีสิทธิที่ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีสิทธิเหนือหลักทรัพย์ดังกล่าวได้

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)

ข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- ผู้ถือหุ้นกู้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2 ชุด โดยหุ้นกู้แต่ละชุด มีความเสี่ยงไม่เท่ากัน โดยตราสารที่มีอายุมากกว่าจะมีความเสี่ยงที่มากกว่า
- ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้กับสำนักงาน หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
- ประวัติผิดนัดชำระหนี้

☒ ไม่มี
 ☐ มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต

ผู้จัดจำหน่ายตราสารหนี้ ไม่มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest) เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีการรวมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น

อนึ่ง บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ซึ่งรวมถึงบริษัท เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เอียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชานท์ พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ พวย จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ อพอลโล่ เวิลด์ จำกัด และบล. ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด อาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ดังกล่าว และบริษัท เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้ด้วย

ณ วันที่ 24 กันยายน 2569 บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ไม่มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด Conflict of interest เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน หรือเป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น