



บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
SIAMESE ASSET PUBLIC COMPANY LIMITED
(บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

เสนอขาย

หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประบาทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
“หุ้นกู้เสี่ยงสูง ไม่มีประกันของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” (“หุ้นกู้ชุดที่ 1”)

อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.05 (เจ็ดจุดศูนย์ห้า) ต่อปี อายุ 1 (หนึ่ง) ปี 6 (หก) เดือน จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 (สาม) เดือนตลอดอายุหุ้นกู้
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท

หุ้นกู้ชุดที่ 1 มีจำนวนเสนอขายทั้งสิ้นไม่เกิน [-] หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน [-] บาท

และ

หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประบาทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
“หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” (“หุ้นกู้ชุดที่ 2”)

อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.90 (หกจุดเก้าศูนย์) ต่อปี อายุ 2 (สอง) ปี 6 (หก) เดือน จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 (สาม) เดือนตลอดอายุหุ้นกู้
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท

หุ้นกู้ชุดที่ 2 มีจำนวนเสนอขายทั้งสิ้นไม่เกิน [-] หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน [-] บาท

และ

หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประบาทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
“หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571
ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” (“หุ้นกู้ชุดที่ 3”)

อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.30 (เจ็ดจุดสามศูนย์) ต่อปี อายุ 3 (สาม) ปี จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 (สาม) เดือนตลอดอายุหุ้นกู้
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท

หุ้นกู้ชุดที่ 3 มีจำนวนเสนอขายทั้งสิ้นไม่เกิน [-] หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน [-] บาท

หุ้นกู้ชุดที่ 1 หุ้นกู้ชุดที่ 2 และหุ้นกู้ชุดที่ 3 รวมเรียกว่า “หุ้นกู้”

เสนอขายต่อ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

ข้อจำกัดการเสนอขายและการโอนหุ้นกู้ : เสนอขายหุ้นกู้เฉพาะต่อ “ผู้ลงทุนสถาบัน” และ/หรือ “ผู้ลงทุนรายใหญ่” เท่านั้น และการโอนหุ้นกู้ทุกทอดจะสามารถโอนให้เฉพาะต่อ “ผู้
ลงทุนสถาบัน” และ/หรือ “ผู้ลงทุนรายใหญ่” เท่านั้น ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้จะไม่รับผิดชอบการโอนหุ้นกู้ไม่ว่าทอดใดฯ ให้แก่ผู้รับโอนที่มีใช้ “ผู้ลงทุนสถาบัน”

และ/หรือ “ผู้ลงทุนรายใหญ่” เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

(โปรดศึกษารายละเอียดสิทธิการจองซื้อ ในส่วนที่ 4 ข้อ 3 การจอง การจำหน่าย และการจัดสรรหุ้นกู้)

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ “BB+” แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2567

ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบตลอดอายุหุ้นกู้

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้

สำหรับเสนอขายหุ้นกู้ชุดที่ 1,2,3 :

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด

บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด

บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)

สำหรับเสนอขายเฉพาะหุ้นกู้ชุดที่ 2,3 :

บริษัทหลักทรัพย์ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาในการเสนอขาย

วันที่ 18 – 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ และร่างหนังสือชี้ชวน วันที่ 13 มกราคม พ.ศ. 2568

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ และหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้ วันที่ [-] กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

คำเตือน: ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกตราสารหนี้และเงื่อนไขของตราสารหนี้ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ และร่างหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะแนะนำให้ลงทุนในตราสารหนี้ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของตราสารหนี้ที่เสนอขาย หรือรับรองความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนนี้แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายตราสารหนี้

หากร่างหนังสือชี้ชวนมีความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือตราสารหนี้ที่ได้อัตราสารหนี้ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนนี้มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทหรือเจ้าของตราสารหนี้ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับหรือควารู้ว่าร่างหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ การเสนอขายหลักทรัพย์จะกระทำได้นั้นเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว และจะกระทำโดยการส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และสำเนาร่างหนังสือชี้ชวนได้ที่ศูนย์สารสนเทศตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในเวลาทำการของสำนักงาน หรือทาง <http://www.sec.or.th>

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของตราสาร (Fact Sheet)	ส่วนที่ 1	หน้า 1
ส่วนที่ 2	ข้อมูลสรุป (Executive Summary)	ส่วนที่ 2	หน้า 1
ส่วนที่ 3	ผู้ออกตราสารนี้	ส่วนที่ 3	หน้า 1
	ส่วนที่ 3.1 วัตถุประสงค์การใช้เงิน		หน้า 1
	ส่วนที่ 3.2 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน		
	1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท		หน้า 1
	2. การบริหารจัดการความเสี่ยง		หน้า 1
	4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ		หน้า 1
	5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น		หน้า 1
	ส่วนที่ 3.3 การกำกับดูแลกิจการ		
	6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ		หน้า 1
	7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ		หน้า 1
	ส่วนที่ 3.4 งบการเงิน		หน้า 1
ส่วนที่ 4	ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายตราสารนี้	ส่วนที่ 4	หน้า 1
เอกสารแนบ 1	(ร่าง) ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้		
เอกสารแนบ 2	(ร่าง) สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้		
เอกสารแนบ 5	งบการเงิน		
เอกสารแนบ 6	ความแตกต่างระหว่างตัวอย่างข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ("ข้อกำหนดสิทธิมาตรฐาน") และข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้		
เอกสารแนบ 11	อันดับความน่าเชื่อถือ		
เอกสารแนบ 12	(ร่าง) สาระสำคัญของสัญญาหลักประกัน		