

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (รายครั้ง) (แบบ 69-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน



บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

Charn Issara Development Public Company Limited

(บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

เสนอขาย

หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ถอน

“หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้

ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ถอน”

หุ้นกู้มีอายุ 1 ปี 10 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.30 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขายไม่เกิน [-] ([•]) หน่วย คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน [-] ([•]) บาท

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาที่เสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท

(“หุ้นกู้”)

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ BB- แนวโน้ม “ลบ” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดอายุของหุ้นกู้

เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน

ข้อจำกัดการเสนอขายและการโอนหุ้นกู้ : เสนอขายเฉพาะต่อ “ผู้ลงทุนสถาบัน” และ/หรือ “ผู้ลงทุนรายใหญ่” เท่านั้น และการโอนหุ้นกู้ทุกทอดจะสามารถ

โอนให้เฉพาะต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้จะไม่รับ

จดทะเบียนการโอนหุ้นกู้ไม่ว่าทอดใด ๆ ให้แก่ผู้รับโอนที่ไม่ใช่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

ระยะเวลาการเสนอขายหุ้นกู้: วันที่ 10 – 11 และ 14 กันยายน พ.ศ. 2569

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลส์ จำกัด

บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด

บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ ฟาย จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด

บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน)

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

นายทะเบียนหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวน: วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2569

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ: วันที่ [-] กันยายน พ.ศ. 2569

คำเตือน: ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องพิจารณาข้อมูลในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกตราสารหนี้และเงื่อนไขของตราสารหนี้ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในตราสารหนี้ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของตราสารหนี้ที่เสนอขาย หรือรับรองความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนแต่อย่างใด ทั้งนี้การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายตราสารหนี้

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนมีความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือตราสารหนี้ที่ได้ซื้อตราสารหนี้ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนนี้มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทหรือเจ้าของตราสารหนี้ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รู้หรือควรได้รู้ว่าเป็นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวน เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้การเสนอขายหลักทรัพย์จะทำได้เมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนที่ไต่ถามต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว และจะกระทำโดยการส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนได้ที่ศูนย์สารสนเทศตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในเวลาทำการของสำนักงาน หรือทาง

<http://www.sec.or.th>

คำเตือน : ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

## สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของตราสาร (Fact Sheet)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ส่วนที่ 3 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ส่วนที่ 3.1 วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ส่วนที่ 3.2 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท หน้าที่ 1
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง หน้าที่ 1
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน หน้าที่ 1
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A) หน้าที่ 1
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น หน้าที่ 1

ส่วนที่ 3.3 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ หน้าที่ 1
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ หน้าที่ 1
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ หน้าที่ 1
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน หน้าที่ 1

ส่วนที่ 3.4 งบการเงิน

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายตราสารหนี้

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

- เอกสารแนบ 1 ร่างข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้
- เอกสารแนบ 2 ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการของบริษัทของผู้ออกตราสารหนี้
- เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
- เอกสารแนบ 5 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท
- เอกสารแนบ 6 รายงานการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- เอกสารแนบ 7 งบการเงินย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาส 1 ปี 2569
- เอกสารแนบ 8 ความแตกต่างของข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้กับข้อกำหนดสิทธิมาตรฐาน
- เอกสารแนบ 9 สัญญาหลักประกัน