



SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

SIAMESE ASSET PUBLIC COMPANY LIMITED

(บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

เสนอขาย

หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประบาทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

“หุ้นกู้เสี่ยงสูง ไม่มีประกันของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571

ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” (“หุ้นกู้ชุดที่ 1”)

อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.30 (เจ็ดจุดสามศูนย์) ต่อปี อายุ 2 (สอง) ปี จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 (สาม) เดือนตลอดอายุหุ้นกู้

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท

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

และ

หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประบาทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

“หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572

ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” (“หุ้นกู้ชุดที่ 2”)

อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.15 (เจ็ดจุดหนึ่งห้า) ต่อปี อายุ 2 (สอง) ปี 8 (แปด) เดือน จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 (สาม) เดือนตลอดอายุหุ้นกู้

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท

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

และ

หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประบาทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

“หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572

ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” (“หุ้นกู้ชุดที่ 3”)

อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.45 (เจ็ดจุดสี่ห้า) ต่อปี อายุ 3 (สาม) ปี 2 (สอง) เดือน 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”

โดยหุ้นกู้ชุดที่ 2,3 เสนอขายรวมไม่เกิน [-] บาท ทั้งนี้ มูลค่าการเสนอขายหุ้นกู้ชุดที่ 1,2 และ 3 รวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน [-] บาท

เสนอขายต่อ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

ข้อจำกัดการเสนอขายและการโอนหุ้นกู้ : เสนอขายหุ้นกู้เฉพาะต่อ “ผู้ลงทุนสถาบัน” และ/หรือ “ผู้ลงทุนรายใหญ่” เท่านั้น และการโอนหุ้นกู้ทุกทอดจะสามารถโอนให้เฉพาะต่อ “ผู้ลงทุนสถาบัน” และ/หรือ “ผู้ลงทุนรายใหญ่” เท่านั้น ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้จะไม่รับจดทะเบียนการโอนหุ้นกู้ไม่ว่าทอดใดๆ ให้แก่ผู้รับโอนที่มีชื่อ “ผู้ลงทุนสถาบัน” และ/หรือ “ผู้ลงทุนรายใหญ่” เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

(โปรดศึกษารายละเอียดสิทธิการจองซื้อ ในส่วนที่ 4 ข้อ 3 การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร)

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ “BB” แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2568

ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบตลอดอายุหุ้นกู้

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้

สำหรับเสนอขายหุ้นกู้ชุดที่ 1,2 และ 3 :

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทิเนอร์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ ฟาย จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด

บริษัทหลักทรัพย์ อพอลโล่ เวิร์ธ จำกัด

สำหรับเสนอขายเฉพาะหุ้นกู้ชุดที่ 2,3 :

บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด

บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ โอว้า จำกัด (มหาชน)

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาในการเสนอขาย

วันที่ 9 – 10 และ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ และร่างหนังสือชี้ชวน วันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2569

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ และหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้ วันที่ [-]

คำเตือน: ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องพิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกตราสารหนี้และเงื่อนไขของตราสารหนี้ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ และร่างหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะนำไฟล์ข้อมูลในตราสารหนี้ที่เสนอขาย หรือมีได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของตราสารหนี้ที่เสนอขาย หรือรับรองความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนนี้แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายตราสารหนี้

หากร่างหนังสือชี้ชวนหรือความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือตราสารหนี้ที่ได้ออกตราสารหนี้ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนนี้มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทหรือเจ้าของตราสารหนี้ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับรู้หรือควรได้รับรู้ร่างหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับแล้ว และการกระทำโดยการส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน บุคคลทั่วไปสามารถตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และสำเนาร่างหนังสือชี้ชวนได้โดยผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้มีส่วนได้เสียในตราสารหนี้ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 33/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในเวลาทำการของสำนักงาน หรือทาง <http://www.sec.or.th>

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของตราสาร (Fact Sheet)	ส่วนที่ 1	หน้า 1
ส่วนที่ 3	ผู้ออกตราสารหนี้	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	ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นกู้	ส่วนที่ 4	หน้า 1
เอกสารแนบ 1	(ร่าง) ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้		
เอกสารแนบ 2	(ร่าง) สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้		
เอกสารแนบ 5	งบการเงิน		
เอกสารแนบ 6	ความแตกต่างระหว่างตัวอย่างข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ("ข้อกำหนดสิทธิมาตรฐาน") และข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้		
เอกสารแนบ 11	อันดับความน่าเชื่อถือ		
เอกสารแนบ 12	(ร่าง) สาระสำคัญสัญญาหลักประกัน		