

Factsheet

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้")



ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น
 เสนอขาย หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

"หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1
 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571"

ระหว่างวันที่ [1 – 3 เมษายน] พ.ศ. 2568

ลักษณะตราสาร

อายุ	3 ปี
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 4.85% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	-ไม่มี-
มูลค่าการเสนอขายรวม	ไม่เกิน [●] ล้านบาท
หลักประกัน	ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดภายในเดือนเมษายน ปี พ.ศ. 2568

ระดับความเสี่ยง

ต่ำ **1 2 3 4 5 6 7 8** สูง
 (พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ตราสารที่มีอายุและอันดับความน่าเชื่อถือเท่ากันให้ผลตอบแทน [●]% ต่อปี (ณ วันที่ [●] พ.ศ. 2568)

ความเสี่ยงของผู้ออกหุ้นกู้

1. ความเสี่ยงจากสถานะความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และภาวะตลาดชะลอตัว ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่มีการแข่งขันสูง
2. ความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุน บริษัทฯ มีแผนขยายตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธุรกิจอื่นๆ รวมถึงธุรกิจใหม่ๆ ที่หลายหลายทำให้มีความจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในเรื่องการบริหารสภาพคล่องและจัดหาแหล่งเงินทุน
3. ความเสี่ยงด้านที่เกิดจากมาตรการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน จากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้สถาบันทางการเงินมีความกังวลต่อการเกิดหนี้สูญ จึงได้ออกมาตรการต่างๆ ที่เข้มงวดในการให้สินเชื่อมากขึ้น ส่งผลทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยลดลง
4. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้หรือความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้นทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น รวมทั้งความเสี่ยงที่ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ตามจำนวนที่วางแผนไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้
5. ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองซื้อหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า จากการประกาศไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลาย LTV ทำให้ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยชะลอการตัดสินใจซื้อหรือโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งอาจจะมีความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองซื้อหรือสัญญาจะซื้อจะขาย

(โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ส่วนที่ 2.1 การประกอบธุรกิจ หัวข้อ 2.1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้

อันดับ: "BBB+" แนวโน้ม: Stable
 เมื่อวันที่: 23 เมษายน พ.ศ. 2567 โดย บริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร: วันที่ [4 เมษายน] พ.ศ. 2568
 วันที่ครบกำหนดอายุ: วันที่ [4 เมษายน] พ.ศ. 2571
 ประเภทการเสนอขาย: ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน
 ผู้จัดจำหน่ายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน : ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน), บล. เอเซีย พลัส จำกัด, บล. ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด, บล. บลูเบลล์ จำกัด, บล. ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บล. โกลเบล็ก จำกัด, บล. เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บล. พาย จำกัด (มหาชน) และ บล. เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)
 นายทะเบียนหุ้นกู้: ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ออกหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) โดย ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 อยู่ที่ 1.58 เท่า

หนังสือชี้ชวน
 โครงการตราสารหนี้
 SCAN HERE



หนังสือชี้ชวน
 หุ้นกู้ที่เสนอขายครั้งนี้
 SCAN HERE



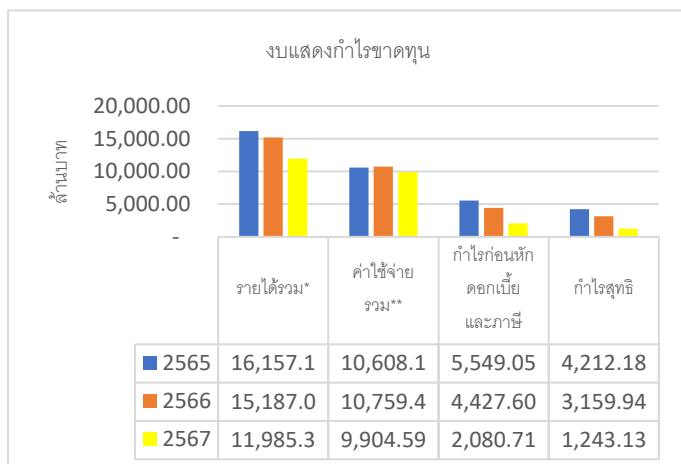
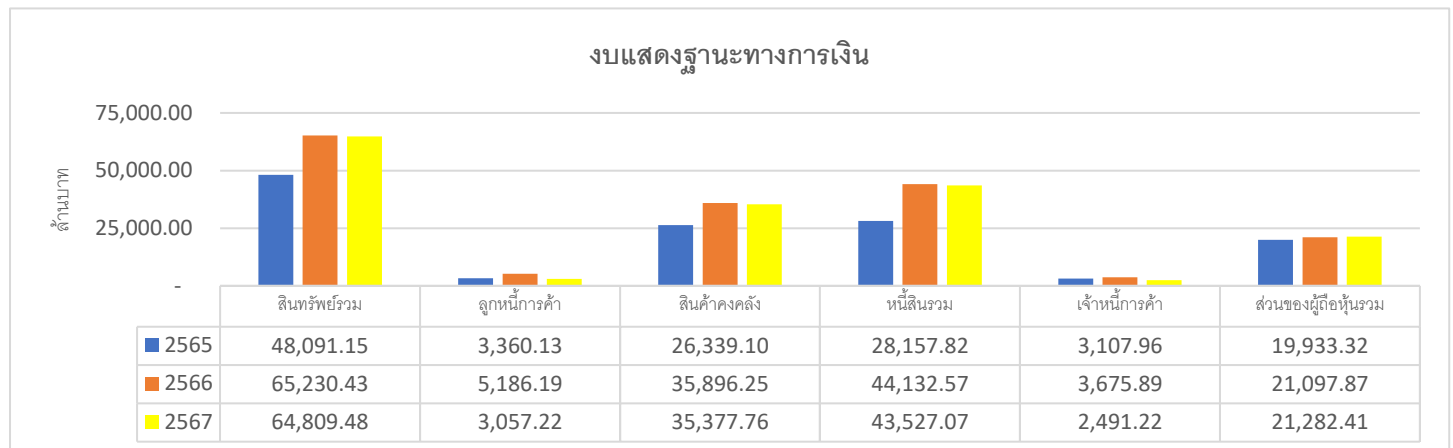
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ถือหุ้นกู้

อัตราส่วนทางการเงิน (หน่วย)	**ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม	2567	2566	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio) (เท่า) ¹	1.77	2.11	2.11	2.72
วงจรเงินสด (cash cycle) (วัน)	N/A	3,426	1,135	786
ระยะเวลาในการขายสินค้าเฉลี่ย (average inventory period) (เท่า)	N/A	3,568	1,195	835
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (average collection period) (วัน)	N/A	20.68	11.50	3.96
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (average payment period) (วัน)	N/A	162.73	80.29	52.20
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio : ICR) (เท่า) ¹	3.33	1.56	3.54	7.49
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	9.26	12.01	6.90	3.79
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) (เท่า)	0.25	0.21	0.34	0.68
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) ² (เท่า)	1.80	2.05	2.09	1.41
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (interest bearing debt to equity : IBD/E ratio) (เท่า)	1.44	1.70	1.69	1.15
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	46.84	37.91	41.01	37.82
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.46	41.77	40.27	30.26
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	18.87	29.21	35.25
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (return on asset : ROA) (ร้อยละ)	N/A	3.48	7.81	13.29
อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น (return on equity : ROE) (ร้อยละ)	N/A	10.67	21.58	30.94
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) (เท่า) ¹	N/A	0.22	0.30	0.49

¹ ยิ่งสูงแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนหนี้ที่สูง ² ยิ่งสูงแสดงถึงหนี้ที่สูง

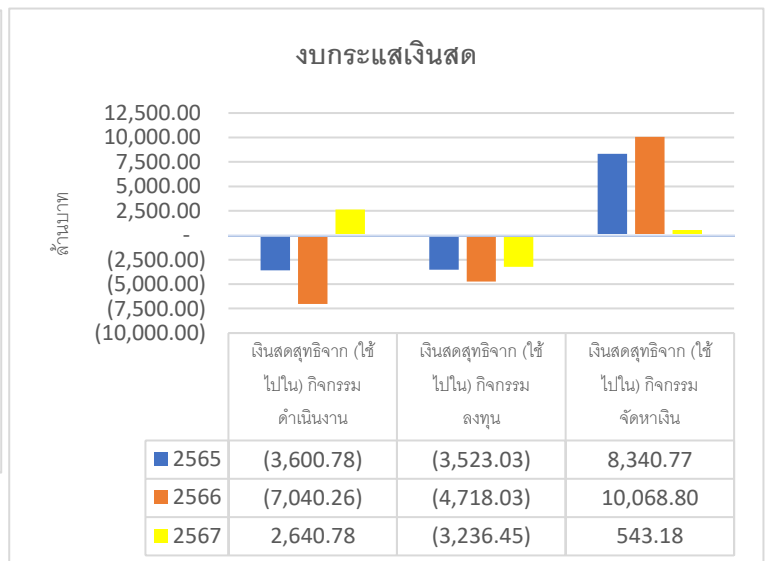
**เป็นข้อมูลค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมปี 2566 ที่จัดทำขึ้นโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุดหรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง



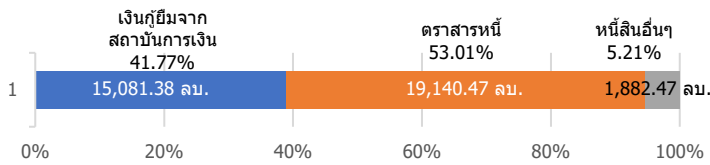
*รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน ซึ่งรวมถึงส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

**ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน



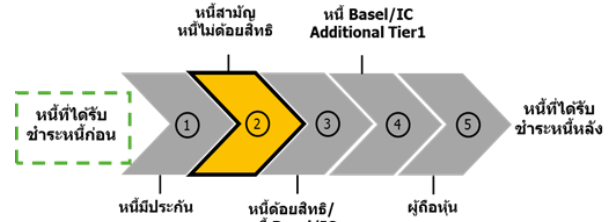
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



หนี้สินอื่นๆ หมายถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน
2. ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือกลุ่มบริษัทฯ ขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทฯ มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นเครื่องยืนยันว่า บริษัทฯ จะสามารถชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นหุ้นกู้ได้อย่างแน่นอน และผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจถูกยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา
3. ราคาตลาดของหุ้นกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบในทางลบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
4. ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่นำหุ้นกู้ไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดรองใดๆ
5. มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีการผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ของผู้ออกหุ้นกู้มีมูลค่าเท่ากับ 4,602.62 ล้านบาท และสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีการผูกพันต่อทรัพย์สินรวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เท่ากับร้อยละ 7.10
6. ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้มีการกำหนดข้อห้ามในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายหุ้นกู้ อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันมีสิทธิที่น้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้ โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ส่วนที่ 2.1 การประกอบธุรกิจ หัวข้อ 2.1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- **คำเตือน**
 - การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
 - ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE)
- **ข้อมูลแจ้งเตือนอื่น**
 - ประวัติผิดนัดชำระหนี้ : ไม่มีการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากผู้ออกหุ้นกู้ ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
 - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด conflict of interest โดย ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) มีวงเงินกู้ยืมกับบริษัทในเครือของผู้ออกหุ้นกู้และมีการซื้อขายหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของธนาคาร
 - บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด ซึ่งรวมถึง บริษัท เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด Conflict of Interest โดยอาจมีการทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้เหล่านั้น รวมถึง บริษัท เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ดังกล่าวอาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นกู้ ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PO-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด conflict of interest โดยบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่มีวงเงินกู้ยืมเงินกับผู้ออกหุ้นกู้
 - ผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่ได้แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง
 - ผู้ออกหุ้นกู้ได้เสนอขายตราสาร 2 ชุด โดยตราสารแต่ละชุดมีความเสี่ยงไม่เท่ากัน ทั้งนี้ ตราสารที่มีอายุมากกว่า จะมีความเสี่ยงที่สูงกว่า

Factsheet

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้")



ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น
 เสนอขาย หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

"หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2
 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572"

ระหว่างวันที่ [1 – 3 เมษายน] พ.ศ. 2568

ลักษณะตราสาร

อายุ	4 ปี
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 5.15% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	-ไม่มี-
มูลค่าการเสนอขายรวม	ไม่เกิน [●] ล้านบาท
หลักประกัน	ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดภายในเดือนเมษายน ปี พ.ศ. 2568

ระดับความเสี่ยง

ต่ำ **1 2 3 4 5 6 7 8** สูง
 (พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ตราสารที่มีอายุและอันดับความน่าเชื่อถือเท่ากันให้ผลตอบแทน [●]% ต่อปี (ณ วันที่ [●] พ.ศ. 2568)

ความเสี่ยงของผู้ออกหุ้นกู้

1. ความเสี่ยงจากสถานะความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และภาวะตลาดชะลอตัว ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่มีการแข่งขันสูง
2. ความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุน บริษัทฯ มีแผนขยายตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธุรกิจอื่นๆ รวมถึงธุรกิจใหม่ๆ ที่หลายหลายทำให้มีความจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในเรื่องการบริหารสภาพคล่องและจัดหาแหล่งเงินทุน
3. ความเสี่ยงด้านที่เกิดจากมาตรการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน จากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้สถาบันทางการเงินมีความกังวลต่อการเกิดหนี้สูญ จึงได้ออกมาตรการต่างๆ ที่เข้มงวดในการให้สินเชื่อมากขึ้น ส่งผลทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยลดลง
4. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้หรือความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้นทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น รวมทั้งความเสี่ยงที่ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ตามจำนวนที่วางแผนไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้
5. ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองซื้อหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า จากการประกาศไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลาย LTV ทำให้ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยชะลอการตัดสินใจซื้อหรือโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งอาจจะมีความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองซื้อหรือสัญญาจะซื้อจะขาย

(โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ส่วนที่ 2.1 การประกอบธุรกิจ หัวข้อ 2.1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้

อันดับ: "BBB+" แนวโน้ม: Stable
 เมื่อวันที่: 23 เมษายน พ.ศ. 2567 โดย บริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร: วันที่ [4 เมษายน] พ.ศ. 2568
 วันที่ครบกำหนดอายุ: วันที่ [4 เมษายน] พ.ศ. 2572
 ประเภทการเสนอขาย: ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน
 ผู้จัดจำหน่ายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน : ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน), บล. เอเซีย พลัส จำกัด, บล. ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด, บล. บลูเบลล์ จำกัด, บล. ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บล. โกลเบล็ก จำกัด, บล. เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บล. พาย จำกัด (มหาชน) และ บล. เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)
 นายทะเบียนหุ้นกู้: ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ออกหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) โดย ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 อยู่ที่ 1.58 เท่า

หนังสือชี้ชวน
 โครงการตราสารหนี้
 SCAN HERE



หนังสือชี้ชวน
 หุ้นกู้ที่เสนอขายครั้งนี้
 SCAN HERE



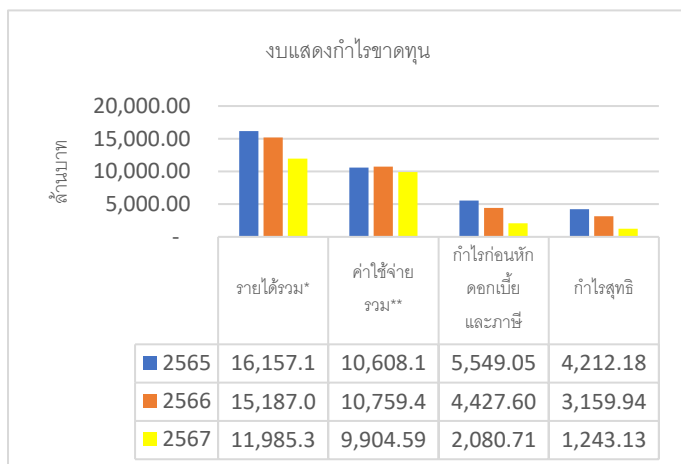
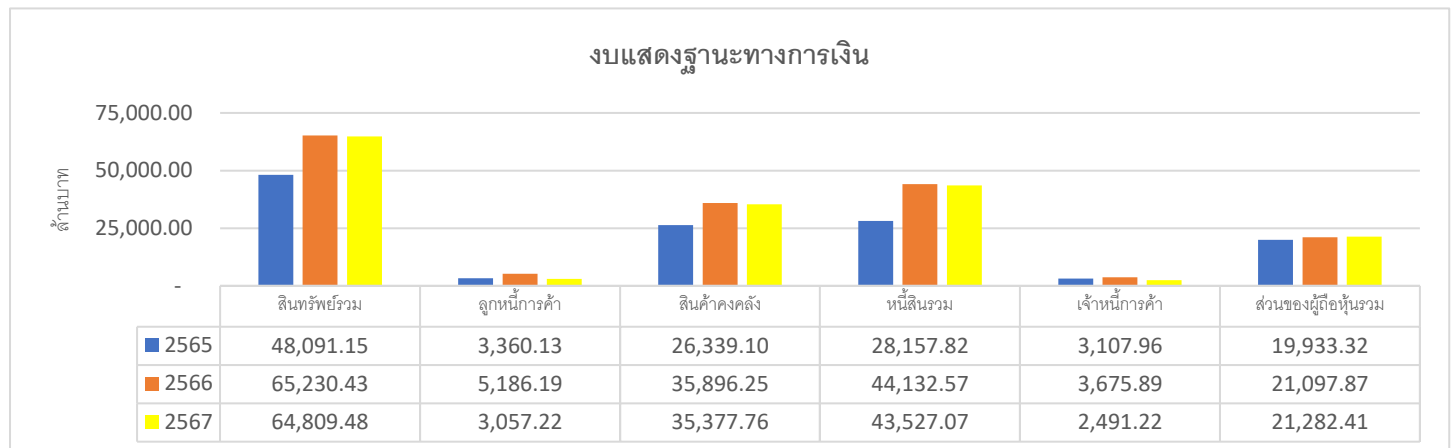
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ถือหุ้นกู้

อัตราส่วนทางการเงิน (หน่วย)	**ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม	2567	2566	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio) (เท่า) ¹	1.77	2.11	2.11	2.72
วงจรเงินสด (cash cycle) (วัน)	N/A	3,426	1,135	786
ระยะเวลาในการขายสินค้าเฉลี่ย (average inventory period) (เท่า)	N/A	3,568	1,195	835
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (average collection period) (วัน)	N/A	20.68	11.50	3.96
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (average payment period) (วัน)	N/A	162.73	80.29	52.20
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio : ICR) (เท่า) ¹	3.33	1.56	3.54	7.49
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	9.26	12.01	6.90	3.79
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) (เท่า)	0.25	0.21	0.34	0.68
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) ² (เท่า)	1.80	2.05	2.09	1.41
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (interest bearing debt to equity : IBD/E ratio) (เท่า)	1.44	1.70	1.69	1.15
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	46.84	37.91	41.01	37.82
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.46	41.77	40.27	30.26
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	18.87	29.21	35.25
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (return on asset : ROA) (ร้อยละ)	N/A	3.48	7.81	13.29
อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น (return on equity : ROE) (ร้อยละ)	N/A	10.67	21.58	30.94
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) (เท่า) ¹	N/A	0.22	0.30	0.49

¹ ยิ่งสูงแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนหนี้ที่สูง ² ยิ่งสูงแสดงถึงหนี้ที่สูง

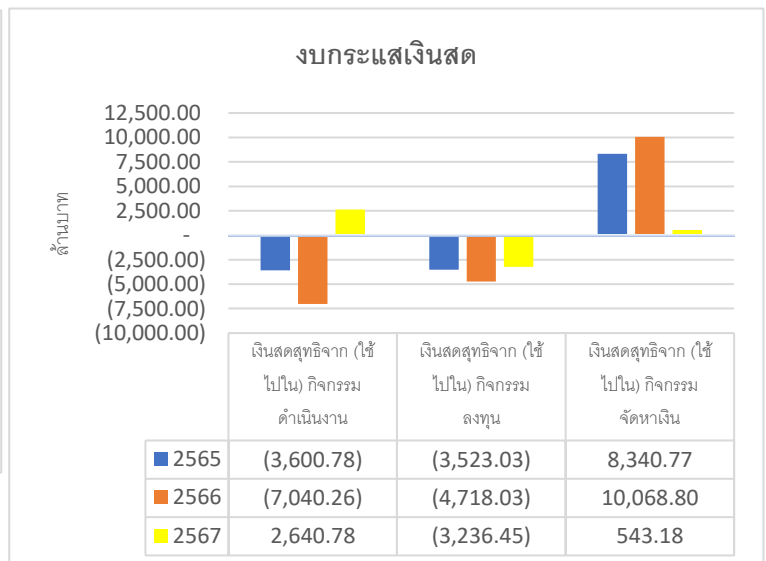
**เป็นข้อมูลค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมปี 2566 ที่จัดทำขึ้นโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุดหรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง



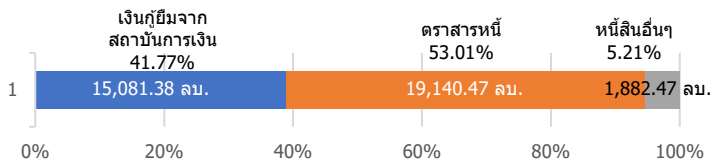
*รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน ซึ่งรวมถึงส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

**ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน



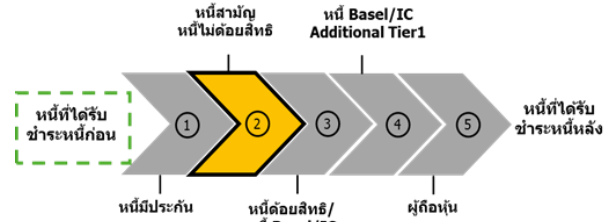
สัดส่วนหนี้ที่มีการระดมเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



หนี้สินอื่นๆ หมายถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน
2. ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะอาจไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือกลุ่มบริษัทฯ ขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทฯ มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นเครื่องยืนยันว่า บริษัทฯ จะสามารถชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นหุ้นกู้ได้อย่างแน่นอน และผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจถูกยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอด
3. ราคาตลาดของหุ้นกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบในทางลบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
4. ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่นำหุ้นกู้ไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดรองใดๆ
5. มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีการผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ของผู้ออกหุ้นกู้มีมูลค่าเท่ากับ 4,602.62 ล้านบาท และสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีการผูกพันต่อทรัพย์สินรวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เท่ากับร้อยละ 7.10
6. ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้มีการกำหนดข้อห้ามในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายหุ้นกู้ อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันมีสิทธิที่น้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้ โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ส่วนที่ 2.1 การประกอบธุรกิจ หัวข้อ 2.1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- **คำเตือน**
 - การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
 - ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE)
- **ข้อมูลแจ้งเตือนอื่น**
 - ประวัติผิดนัดชำระหนี้ : ไม่มีการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากผู้ออกหุ้นกู้ ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
 - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด conflict of interest โดย ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) มีวงเงินกู้ยืมกับบริษัทในเครือของผู้ออกหุ้นกู้และมีการซื้อขายหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของธนาคาร
 - บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด ซึ่งรวมถึง บริษัท เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด Conflict of Interest โดยอาจมีการทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้เหล่านั้น รวมถึง บริษัท เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ดังกล่าวอาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นกู้ ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PO-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด conflict of interest โดยบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่มีวงเงินกู้ยืมเงินกับผู้ออกหุ้นกู้
 - ผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่ได้แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง
 - ผู้ออกหุ้นกู้ได้เสนอขายตราสาร 2 ชุด โดยตราสารแต่ละชุดมีความเสี่ยงไม่เท่ากัน ทั้งนี้ ตราสารที่มีอายุมากกว่า จะมีความเสี่ยงที่สูงกว่า