

Factsheet

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ผู้ออกหุ้นกู้”)

ORIGIN

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น
เสนอขาย หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้**“หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 1
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด”
ระหว่างวันที่ [3, 6 – 7 กรกฎาคม] พ.ศ. 2569**

ลักษณะตราสาร

| | |
|--|---|
| อายุ | [1] ปี [9] เดือน |
| อัตราดอกเบี้ย | คงที่ [6.00-6.10] % ต่อปี |
| งวดการชำระดอกเบี้ย | จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ |
| การไถ่ถอนก่อนกำหนดกำหนดไถ่ถอน ได้ตั้งแต่วันที่ [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2570 เป็นต้นไป | ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนด |
| มูลค่าการเสนอขายรวม | ไม่เกิน [●] ล้านบาท |
| หลักประกัน | ไม่มี |
| ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ | บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด |
| วัตถุประสงค์การใช้เงิน | เพื่อชำระคืนเงินกู้ และดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงิน และชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดภายในเดือนกรกฎาคม ปี พ.ศ. 2569 |

ระดับความเสี่ยง

ต่ำ **1 2 3 4 5 6 7 8** สูง

(ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด)

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ตราสารที่มีอายุและอันดับความน่าเชื่อถือเท่ากัน (หรือใกล้เคียงกัน) ให้ผลตอบแทน [●]% ต่อปี (ณ วันที่ [●] พ.ศ. 2569)

ความเสี่ยงของผู้ออกหุ้นกู้

1. ความผันผวนของตลาดทุนส่งผลต่อการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนชุดเดิม (Rollover) และการดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับสูง อาจกระทบต่อกระแสเงินสดและอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) หากไม่สามารถบริหารจัดการหนี้สินได้ตามกำหนด แต่อย่างไรก็ตามการที่บริษัทสามารถชำระคืนหนี้ได้ตามกำหนดและมี Backlog หนาแน่น และการได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุน ทำให้หุ้นกู้ของบริษัทสามารถขายได้หมดทุกชุดและสามารถจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดและดอกเบี้ยได้ตรงตามเวลาที่กำหนดทุกชุด
2. ความเสี่ยงจากภาวะหนี้ครัวเรือนสูง และ เกณฑ์การปล่อยสินเชื่อของธนาคาร/สถาบันการเงินที่เข้มงวด ยอดโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นที่พอใจเป้าหมายและเกิดสต็อกที่อยู่อาศัยค้าง โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีทีมงานช่วยให้ความรู้และแนะนำเรื่องการยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับลูกค้าอย่างใกล้ชิด จัดหาธนาคาร/สถาบันการเงิน เพื่อเป็นการบริการลูกค้าให้สามารถยื่นขอสินเชื่อได้มากกว่า 1 แห่ง ติดตามประเมินความพร้อมในการก่อหนี้หรือรีไฟแนนซ์หนี้เดิม และพัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง
3. ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมได้ จำนวน 6 สัญญา รวมเป็นจำนวนเงิน 1,204 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทได้จัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนใน “เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี” ในงบฐานะการเงินรวม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงสามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการชำระคืนที่ระบุในสัญญาเงินกู้จนถึงปัจจุบันได้ตามปกติ ซึ่งปัจจุบัน ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2569 ทางบริษัทได้รับความยินยอมจากสถาบันการเงินแล้ว คงเหลือหนี้สินต่อกลับเพียง 1 ธนาคาร ซึ่งธนาคารรับทราบและอยู่ระหว่างขั้นตอนของทางธนาคาร ทั้งนี้ทางธนาคารแจ้งว่าคาดว่าจะได้หนังสือให้ความยินยอมเป็นทางการภายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2569

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

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้

อันดับ: “BBB-”

แนวโน้ม: “Stable”

เมื่อวันที่: 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

โดย บริษัท ทริส เรตติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร: วันที่ [8 กรกฎาคม] พ.ศ. 2569
 วันที่ครบกำหนดอายุ: วันที่ [8 เมษายน] พ.ศ. 2571
 ประเภทการเสนอขาย: ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน
ผู้จัดจำหน่ายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน :
 บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ฟาย จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชันทรี จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ 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. 2568 อยู่ที่ 1.48 เท่า

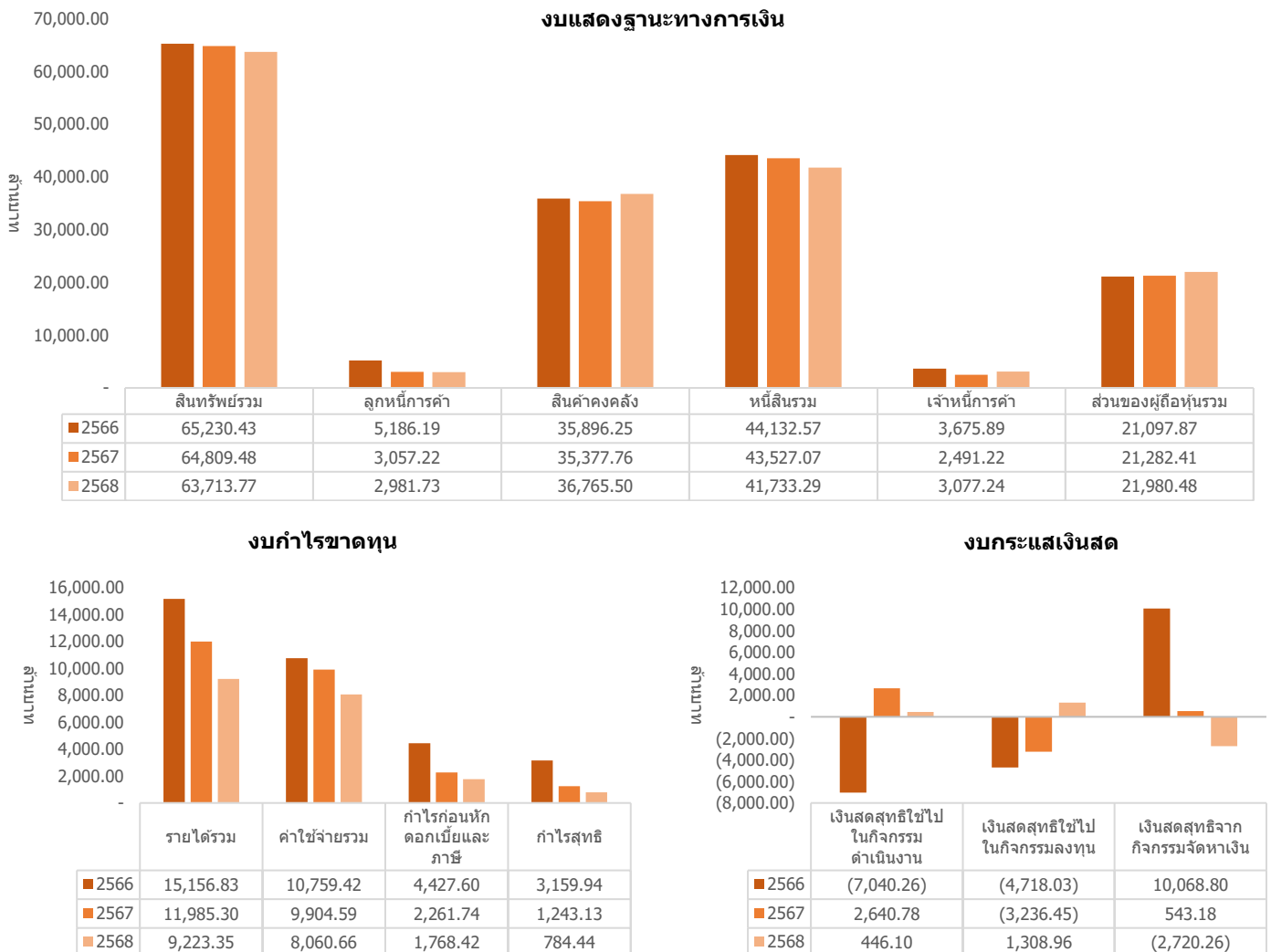
หนังสือชี้ชวน
โครงการตราสารหนี้
SCAN HEREหนังสือชี้ชวน
หุ้นกู้ที่เสนอขายครั้งนี้
SCAN HERE

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ถือหุ้นกู้

| อัตราส่วนทางการเงิน (หน่วย) | **ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม | 31 ธันวาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
|--|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio) (เท่า) ¹ | 1.80 | 1.90 | 2.11 | 2.11 |
| วงจรเงินสด (cash cycle) (วัน) | 990.18 | 3,567.46 | 3,426.20 | 1,135.16 |
| ระยะเวลาในการขายสินค้าเฉลี่ย (average inventory period) (เท่า) | 1,049.88 | 3,662.80 | 3,568.25 | 1,195.30 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (average collection period) (วัน) | 16.01 | 32.26 | 20.68 | 11.50 |
| ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (average payment period) (วัน) | 63.19 | 127.59 | 162.73 | 71.65 |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio : ICR) (เท่า) ¹ | 2.65 | 1.27 | 1.56 | 3.54 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย(interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า) | 10.76 | 14.97 | 12.36 | 7.20 |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) (เท่า) | 0.24 | 0.15 | 0.21 | 0.34 |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) ² (เท่า) | 1.78 | 1.90 | 2.05 | 2.09 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (interest bearing debt to equity : IBD/E ratio) (เท่า) | 1.46 | 1.52 | 1.70 | 1.69 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ) | 42.24 | 44.99 | 37.91 | 41.01 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ) | 40.33 | 46.03 | 41.77 | 40.27 |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ) | 18.57 | 19.17 | 18.87 | 29.21 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (return on asset : ROA) (ร้อยละ) | 3.27 | 2.75 | 3.48 | 7.81 |
| อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น (return on equity : ROE) (ร้อยละ) | 9.44 | 8.18 | 10.67 | 21.58 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) (เท่า) ¹ | N/A | 0.15 | 0.22 | 0.30 |

¹ ยิ่งสูงแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนหนี้ที่สูง ² ยิ่งสูงแสดงถึงหนี้ที่สูง **เป็นข้อมูลค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมปี 2567 ที่จัดทำขึ้นโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด หรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง

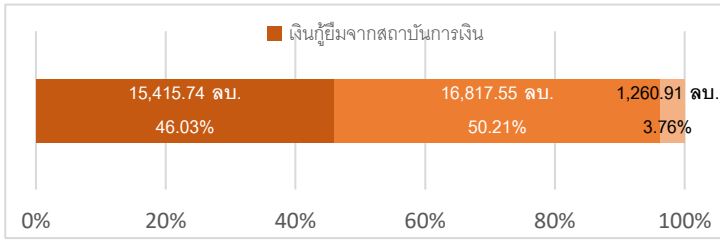


*รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน

**ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน

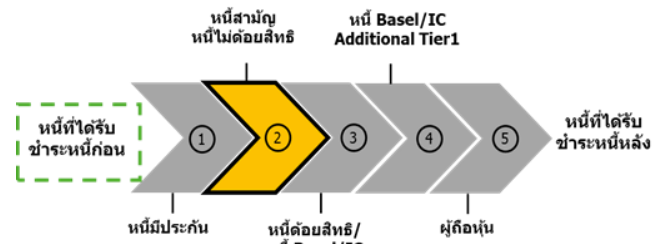
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



หนี้สั้นอื่นๆ หมายถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน
 2. ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือกลุ่มบริษัทขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทมีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือมีได้เป็นเครื่องยืนยันว่า บริษัทจะสามารถชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นหุ้นกู้ได้อย่างแน่นอน และผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจถูกยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอด
 3. ราคาตลาดของหุ้นกู้จะมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบในทางลบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
 4. ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จำหน่ายหุ้นกู้ไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดรองใดๆ
 5. มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2568 ของผู้ออกหุ้นกู้มีมูลค่าเท่ากับ 21.17 ล้านบาท และสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันต่อทรัพย์สินรวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2568 เท่ากับร้อยละ 0.06
 6. ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้มีการกำหนดข้อห้ามในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายหุ้นกู้ อาจส่งผลให้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันมีสิทธิที่ต่ำกว่าเจ้าหนี้ที่มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้
- โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ส่วนที่ 2.1 การประกอบธุรกิจ หัวข้อ 2.1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- **คำเตือน**
 - การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. 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
 - ผู้ออกตราสารได้เสนอขายตราสาร 2 ชุด โดยตราสารแต่ละชุดมีความเสี่ยงไม่เท่ากัน ทั้งนี้ ตราสารที่มีอายุมากกว่า จะมีความเสี่ยงที่สูงกว่า
 - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด conflict of interest โดยบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเทอร์เน็ตชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์เทนเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ฟาย จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ มียอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ซึ่งรวมถึง บริษัท เอเชีย พลัส กรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด Conflict of Interest โดยอาจมีการทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้เหล่านั้น ดังกล่าวอาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามทีระบไว้ในข้อ 1.1 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นกู้ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PO-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด conflict of interest โดยบริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัดไม่มีวงเงินกู้ยืมเงินกับผู้ออกหุ้นกู้

Factsheet

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ผู้ออกหุ้นกู้”)

ORIGIN

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น
 เสนอขาย หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
**“หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีประกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2
 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด”**
 ระหว่างวันที่ [3, 6 – 7 กรกฎาคม] พ.ศ. 2569

ลักษณะตราสาร

| | |
|------------------------|---|
| อายุ | [2] ปี [9] เดือน |
| อัตราดอกเบี้ย | คงที่ [5.50-5.60] % ต่อปี |
| งวดการชำระดอกเบี้ย | จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ |
| การไถ่ถอนก่อนกำหนด | ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ได้ตั้งแต่วันที่ [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2570 เป็นต้นไป |
| มูลค่าการเสนอขายรวม | ไม่เกิน [•] ล้านบาท |
| หลักประกัน | ที่ดินเปล่า ที่ดินเปล่าและสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ มูลค่าประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่าหุ้นกู้ชุดที่ 2 ที่จำหน่ายได้จริง ณ วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้จะต้องเป็นอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.25 : 1.00 (หนึ่งจุดสองศูนย์ต่อหนึ่ง) เท่า |
| ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ | บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด |
| วัตถุประสงค์การใช้เงิน | เพื่อชำระคืนเงินกู้ และดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงิน และชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดภายในเดือนกรกฎาคม ปี พ.ศ. 2569 |

ระดับความเสี่ยง

ต่ำ **1 2 3 4 5 6 7 8** สูง

(ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด)

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ตราสารที่มีอายุและอันดับความน่าเชื่อถือเท่ากัน (หรือใกล้เคียงกัน) ให้ผลตอบแทน [•]% ต่อปี (ณ วันที่ [•] พ.ศ. 2569)

ความเสี่ยงของผู้ออกหุ้นกู้

1. ความผันผวนของตลาดทุนส่งผลต่อการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนชุดเดิม (Rollover) และการดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับสูง อาจกระทบต่อกระแสเงินสดและอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) หากไม่สามารถบริหารจัดการหนี้สินได้ตามกำหนด แต่อย่างไรก็ตามการที่บริษัทสามารถชำระคืนหนี้ได้ตามกำหนดและมี Backlog หนาแน่น และการได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุน ทำให้หุ้นกู้ของบริษัทสามารถขายได้หมดทุกชุดและสามารถจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดและดอกเบี้ยได้ตรงตามเวลาที่กำหนดทุกชุด
2. ความเสี่ยงจากภาวะหนี้ครัวเรือนสูง และ เกณฑ์การปล่อยสินเชื่อของธนาคาร/สถาบันการเงินที่เข้มงวด ยอดโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นที่น่าพอใจและเกิดสต็อกที่อยู่อาศัยค้าง โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีทีมงานช่วยให้ความรู้และแนะนำเรื่องการยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับลูกค้าอย่างใกล้ชิด จัดหาธนาคาร/สถาบันการเงิน เพื่อเป็นการบริการลูกค้าให้สามารถยื่นขอสินเชื่อได้มากกว่า 1 แห่ง ติดตามประเมินความพร้อมในการก่อหนี้หรือรีไฟแนนซ์หนี้เดิม และพัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง
3. ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมได้ จำนวน 6 สัญญา รวมเป็นจำนวนเงิน 1,204 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทได้จัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนใน “เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี” ในงบฐานะการเงินรวม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงสามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการชำระคืนที่ระบุในสัญญาเงินกู้จนถึงปัจจุบันได้ตามปกติ ซึ่งปัจจุบัน ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2569 ทางบริษัทได้รับความยินยอมจากสถาบันการเงินแล้ว คงเหลือหนี้สินต่อกลับเพียง 1 ธนาคาร ซึ่งธนาคารรับทราบและอยู่ระหว่างขั้นตอนของทางธนาคาร ทั้งนี้ทางธนาคารแจ้งว่าคาดว่าจะได้หนังสือให้ความยินยอมเป็นทางการภายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2569

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

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้

อันดับ: “BBB” แนวโน้ม: “Stable”
 เมื่อวันที่: 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 โดย บริษัท ทริส เรตติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร: วันที่ [8 กรกฎาคม] พ.ศ. 2569
 วันที่ครบกำหนดอายุ: วันที่ [8 เมษายน] พ.ศ. 2572
 ประเภทการเสนอขาย: ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน
ผู้จัดจำหน่ายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน :
 บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ฟาย จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์เทเนอร์ จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ซีเอสเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน), ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
 นายทะเบียนหุ้นกู้: ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) โดย ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 อยู่ที่ 1.48 เท่า

หนังสือชี้ชวน
 โครงการตราสารหนี้
SCAN HERE



หนังสือชี้ชวน
 หุ้นกู้ที่เสนอขายครั้งนี้
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ถือหุ้นกู้

| อัตราส่วนทางการเงิน (หน่วย) | **ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม | 31 ธันวาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
|---|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio) (เท่า) ¹ | 1.80 | 1.90 | 2.11 | 2.11 |
| วงจรเงินสด (cash cycle) (วัน) | 990.18 | 3,567.46 | 3,426.20 | 1,135.16 |
| ระยะเวลาในการขายสินค้าเฉลี่ย (average inventory period) (เท่า) | 1,049.88 | 3,662.80 | 3,568.25 | 1,195.30 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (average collection period) (วัน) | 16.01 | 32.26 | 20.68 | 11.50 |
| ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (average payment period) (วัน) | 63.19 | 127.59 | 162.73 | 71.65 |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio : ICR) (เท่า) ¹ | 2.65 | 1.27 | 1.56 | 3.54 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า) | 10.76 | 14.97 | 12.36 | 7.20 |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) (เท่า) | 0.24 | 0.15 | 0.21 | 0.34 |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) ² (เท่า) | 1.78 | 1.90 | 2.05 | 2.09 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (interest bearing debt to equity : IBD/E ratio) (เท่า) | 1.46 | 1.52 | 1.70 | 1.69 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ) | 42.24 | 44.99 | 37.91 | 41.01 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ) | 40.33 | 46.03 | 41.77 | 40.27 |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ) | 18.57 | 19.17 | 18.87 | 29.21 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (return on asset : ROA) (ร้อยละ) | 3.27 | 2.75 | 3.48 | 7.81 |
| อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น (return on equity : ROE) (ร้อยละ) | 9.44 | 8.18 | 10.67 | 21.58 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) (เท่า) ¹ | N/A | 0.15 | 0.22 | 0.30 |
| สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) | N/A | 1.25 | - | - |

¹ยังสูงแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนหนี้ที่สูง ²ยังสูงแสดงถึงหนี้ที่สูง **เป็นข้อมูลค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมปี 2567 ที่จัดทำขึ้นโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด หรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง

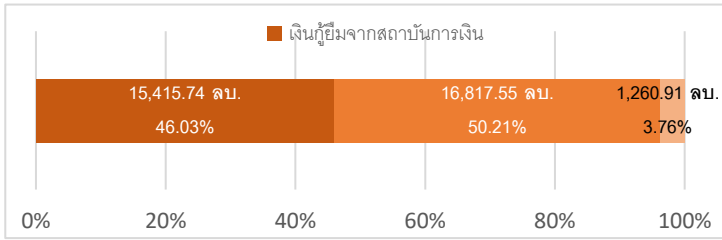


*รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน

**ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน

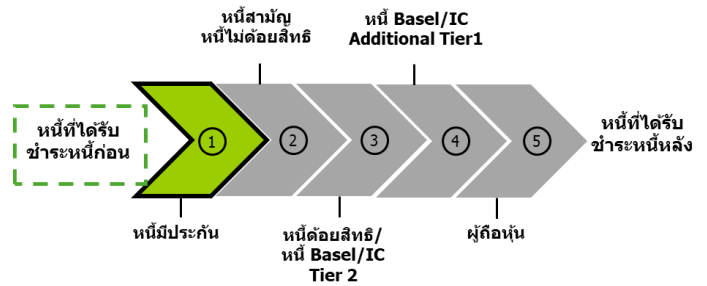
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



หนี้สินอื่นๆ หมายถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน
 - ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะอาจไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง หรือกลุ่มบริษัทขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจได้เป็นเครื่องยืนยันว่า บริษัทจะสามารถชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นหุ้นกู้ได้อย่างแน่นอน และผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจถูกยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา
 - ราคาตลาดของหุ้นกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบในทางลบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
 - ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้มีหน้าที่ไปจัดทะเบียนซื้อขายในตลาดรองใดๆ
 - หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดทะเบียน อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือสาเหตุอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ต่ำกว่า 1.25 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้คืนของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
 - มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2568 ของผู้ออกหุ้นกู้มีมูลค่าเท่ากับ 21.17 ล้านบาท และสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันต่อทรัพย์สินรวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2568 เท่ากับร้อยละ 0.06
 - ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้มีการกำหนดข้อห้ามในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายหุ้นกู้ อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันมีสิทธิที่ต่ำกว่าเจ้าหนี้ที่มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้
- 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
 - ผู้ออกตราสารได้เสนอขายตราสาร 2 ชุด โดยตราสารแต่ละชุดมีความเสี่ยงไม่เท่ากัน ทั้งนี้ ตราสารที่มีอายุมากกว่า จะมีความเสี่ยงที่สูงกว่า
 - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด conflict of interest โดยบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท หลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเทอร์เน็ตชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ซึ่งรวมถึง บริษัท เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด Conflict of Interest โดยอาจมีการทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้เหล่านั้น ดังกล่าวอาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นกู้ ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PO-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด conflict of interest โดยบริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัดไม่มีเงินกู้ยืมเงินกับผู้ออกหุ้นกู้
 - ผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่ได้แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง