

Factsheet

ORIGIN
HOTEL

บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าแบบสร้างรายได้ต่อเนื่อง (Recurring Income) สำหรับกลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☐ เป็น ☒ ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นระยะยาวไม่ต้องเสียภาษี มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้ "หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน" ระหว่าง วันที่ 27-29 ตุลาคม พ.ศ. 2569

ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 11 เดือน

อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 6.35 ต่อปี

งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน

การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ภายหลังจากการเสนอขายครบรอบ 6 (หก) เดือนของอายุหุ้นกู้

มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน [•] บาท

ผู้ค้ำประกัน บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ในสัดส่วน 100% ตกกลงเป็นผู้ค้ำประกันการชำระเงินต้น ดอกเบี้ย และหนี้เงินอื่นใดของบริษัทตามหุ้นกู้และข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้และสัญญาค้ำประกัน จำนวนรวมไม่เกิน [•] ลบ. โดยแยกวงเงินค้ำประกันเป็น หุ้นกู้ชุดที่ 1 ไม่เกิน [•] ลบ. และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ไม่เกิน [•] ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดของสัญญาค้ำประกัน ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 3 ของข้อกำหนดสิทธิ

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ บลเบลล์ จำกัด

วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อให้กู้ยืมหรือชำระหนี้แก่ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุน

อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"



รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 30 ตุลาคม พ.ศ. 2569

วันที่ครบกำหนดอายุ 30 กันยายน พ.ศ. 2571

ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่

ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ: บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ อพอลโล เบลล์ จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัท หลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด

นายทะเบียนหุ้นกู้: ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง IBD/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีในแต่ละปีของผู้ถือหุ้นกู้ตลอดอายุของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 69 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.17 เท่า

หมายเหตุ

"หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินทั้งหมดที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม

"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2 ของข้อกำหนดสิทธิ

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงด้านอุตสาหกรรมในธุรกิจโรงแรมและการบริการจากความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

ในปี 2568 ไทยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 32.97 ล้านคน ลดลงร้อยละ 7.23 และสร้างรายได้ประมาณ 1.54 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.71 ขณะที่นักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 33.55 สำหรับปี 2569 ททท. ประเมินนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 30-34 ล้านคน ท่ามกลางความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและภูมิรัฐศาสตร์ บริษัทฯ จึงมุ่งกระจายฐานลูกค้าเพื่อลดการพึ่งพาตลาดใดตลาดหนึ่ง

2. ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพัฒนาอยู่ในโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและโครงการในอนาคต 23 โครงการ แบ่งเป็นธุรกิจโรงแรมและการบริการ 19 โครงการ และพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน 4 โครงการ ซึ่งความสำเร็จอาจได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการศึกษาความเป็นไปได้และความเสี่ยงก่อนการลงทุน

3. ความเสี่ยงของผู้ค้ำประกัน

ผู้ค้ำประกัน ได้แก่ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ORI") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 โดยผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ อาจส่งผลกระทบต่อผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้ครั้งนี้ทำให้มูลค่าที่มีการค้ำประกันเพิ่มขึ้น [•] ล้านบาท และผู้ถือหุ้นกู้มีฐานะเป็นเจ้าหนี้สามัญของผู้ค้ำประกัน ซึ่งมีลำดับการได้รับชำระหนี้ ภายหลังเจ้าหนี้ที่มีหลักประกัน ดังนั้น หากผู้ค้ำประกันมีทรัพย์สินไม่เพียงพอ ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับชำระหนี้ไม่ครบถ้วน

4. ความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากรายการพิเศษ

บริษัทฯ มีรายได้บางส่วนจากรายการพิเศษ เช่น กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการรวมค่า โดยในปี 2568 รายการดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 54.90 ของรายได้รวม ซึ่งอาจไม่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรและกระแสเงินสดของบริษัทฯ หากไม่มีรายการดังกล่าว

5. ความเสี่ยงจากการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเพิ่มเติมเหนือทรัพย์สิน

ผู้ออกหุ้นกู้ อาจก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินเพิ่มเติม ส่งผลให้เจ้าหนี้มีหลักประกันมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกัน และหากทรัพย์สินไม่เพียงพอ ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยไม่ครบถ้วน

หนังสือชี้ชวน

(รายละเอียดตามแบบ Filing

(filing)

ส่วนที่ 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³	6 เดือน ปี 2569	ปี 2568	ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	0.70	0.73	1.02	0.60
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว (quick ratio) (เท่า)	N/A	0.13	0.29	0.19
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	-1.36	0.19	-1.23	-0.35
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	17.21	-	-	-
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	15.15	9.81	11.54	12.08
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	33.97	9.61	12.77	12.43
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) ¹ (เท่า)	3.43	3.54	2.37	0.92
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) ² (เท่า)	5.72	4.12	5.11	16.49
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ¹ (ร้อยละ)	0.38	0.38	0.46	0.11
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) ² (เท่า)	1.95	0.69	0.50	0.73
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E ratio) (เท่า) ²	1.36	0.17	0.42	0.65
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ) ²	23.10	63.64	42.25	52.83
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ) ²	54.83	41.81	42.89	28.17
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	12.21	21.84	51.86	20.55
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	2.51	4.08	2.94	-0.35
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	6.84	6.50	4.74	-0.81

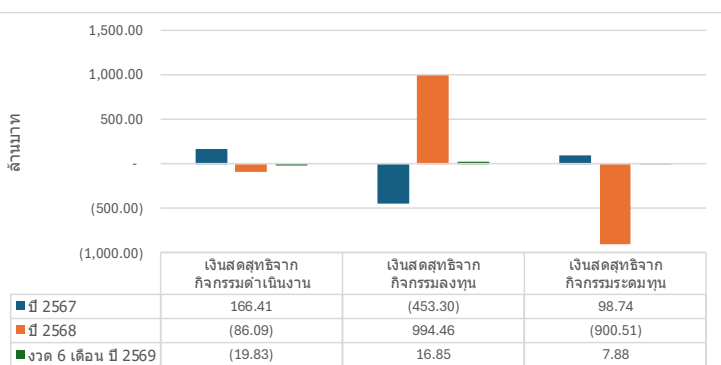
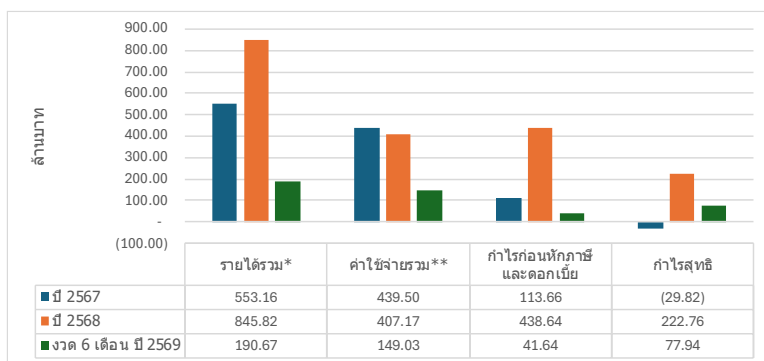
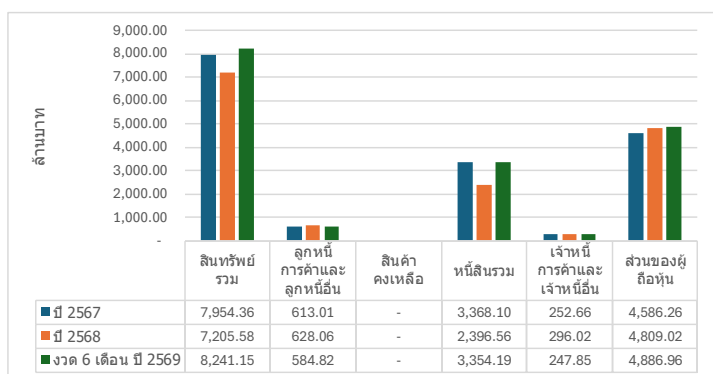
หมายเหตุ: * ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Tourism & Leisure ในช่วงปี 2568 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 6 เดือน ของปีล่าสุด

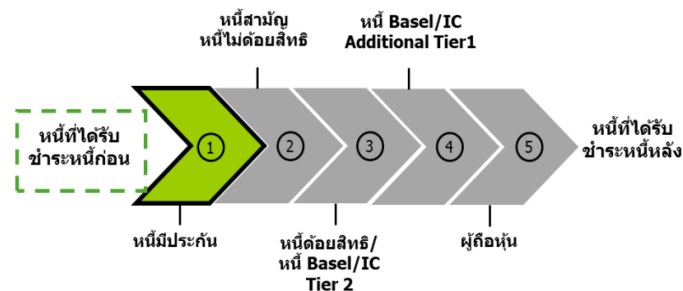
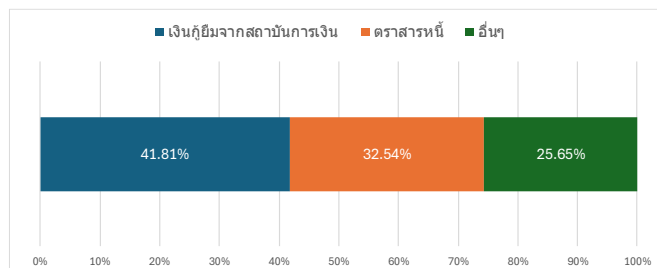


หมายเหตุ: รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับกำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและโณสิทธิ์ที่ดิน และกำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า
ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่เน้นรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ลำดับการได้รับชำระหนี้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ 2569



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

- ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 6 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- ผู้ออกตราสารไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูลจึงมีจำกัด ควรศึกษาและติดตามข้อมูลของบริษัทผู้ออกตราสารอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
 - การลงทุนในตราสารหนี้ชุดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
 - เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
 - ตราสารหนี้ชุดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
 - ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทหลักทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่ติดภาระผูกพันตามงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 90.22 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.13 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท
 - เนื่องจากหุ้นกู้มีผู้ค้ำประกัน ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถของผู้ค้ำประกันในการชำระหนี้แทนผู้ออกหุ้นกู้เมื่อเกิดการผิดนัด รวมถึงวงเงินสูงสุดที่ผู้ค้ำประกันรับผิดชอบ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้มีฐานะเป็นเจ้าหนี้สามัญของผู้ค้ำประกัน ซึ่งเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันจะได้รับชำระหนี้ก่อน
 - หุ้นกู้ที่เสนอขายเป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันในทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้ โดยผู้ออกหุ้นกู้อาจก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งอาจทำให้เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันมีลำดับการได้รับชำระหนี้ก่อนผู้ถือหุ้นกู้ และหากทรัพย์สินไม่เพียงพอ ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยไม่ครบถ้วน
- (รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)

ข้อมูลการแจ้งเตือน

- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- บริษัทหลักทรัพย์ บลเบลล์ จำกัด ในฐานะผู้แทนถือหุ้นกู้ ไม่มีสถานะเป็นเจ้าหนี้และไม่มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 2 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.35 ต่อปี อายุ 1 ปี 11 เดือน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี อายุ 2 ปี 11 เดือน และผู้ออกหุ้นไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยหลักการหุ้นกู้แต่ละชุดมีอายุของหุ้นกู้ และ/หรือ ความเสี่ยงของหุ้นกู้ที่แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีความเสี่ยงที่สูงกว่า อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนจะต้องพิจารณาระยะเวลาการลงทุนในหุ้นกู้ให้เหมาะสมกับระยะเวลาการใช้เงินของตนเอง และความสามารถรับความเสี่ยงของระยะเวลายาวขึ้นด้วย
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง

Factsheet

ORIGIN
HOTEL

บริษัท ออริจิน โฮเทล จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าแบบสร้างรายได้ต่อเนื่อง (Recurring Income) สำหรับกลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☐ เป็น ☒ ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นระยะยาวไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้ "หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ออริจิน โฮเทล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน" ระหว่าง วันที่ 27-29 ตุลาคม พ.ศ. 2569

ลักษณะตราสาร

อายุ 2 ปี 11 เดือน

อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 6.75 ต่อปี

งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน

การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ภายหลังจากการเสนอขายครบรอบ 6 (หก) เดือนของอายุหุ้นกู้

มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน [•] บาท

ผู้ค้ำประกัน บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ในสัดส่วน 100% ตกลงเป็นผู้ค้ำประกันการชำระเงินต้น ดอกเบี้ย และหนี้เงินอื่นใดของบริษัทตามหุ้นกู้และข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้และสัญญาค้ำประกัน จำนวนรวมไม่เกิน [•] ลบ. โดยแยกวงเงินค้ำประกันเป็น หุ้นกู้ชุดที่ 1 ไม่เกิน [•] ลบ. และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ไม่เกิน [•] ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดของสัญญาค้ำประกัน ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 3 ของข้อกำหนดสิทธิ

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ บลเบลล์ จำกัด

วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อให้กู้ยืมหรือชำระหนี้แก่ บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุน

อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"



รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 30 ตุลาคม พ.ศ. 2569

วันที่ครบกำหนดอายุ 30 กันยายน พ.ศ. 2572

ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่

ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ: บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ อพอลโล่ เบลล์ จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัท หลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด

นายทะเบียนหุ้นกู้: ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง IBD/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีในแต่ละปีของผู้ถือหุ้นกู้ตลอดอายุของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 69 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.17 เท่า

หมายเหตุ

"หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินทั้งหมดที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม

"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2 ของข้อกำหนดสิทธิ

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงด้านอุตสาหกรรมในธุรกิจโรงแรมและการบริการจากความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

ในปี 2568 ไทยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 32.97 ล้านคน ลดลงร้อยละ 7.23 และสร้างรายได้ประมาณ 1.54 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.71 ขณะที่นักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 33.55 สำหรับปี 2569 ททท. ประเมินนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 30-34 ล้านคน ท่ามกลางความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและภูมิรัฐศาสตร์ บริษัทฯ จึงมุ่งกระจายฐานลูกค้าเพื่อลดการพึ่งพาตลาดใดตลาดหนึ่ง

2. ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพัฒนาอยู่ในโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและโครงการในอนาคต 23 โครงการ แบ่งเป็นธุรกิจโรงแรมและการบริการ 19 โครงการ และพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน 4 โครงการ ซึ่งความสำเร็จอาจได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการศึกษาความเป็นไปได้และความเสี่ยงก่อนการลงทุน

3. ความเสี่ยงของผู้ค้ำประกัน

ผู้ค้ำประกัน ได้แก่ บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ORI") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 โดยผลการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นกู้ อาจส่งผลกระทบต่อผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้ครั้งนี้ทำให้มูลค่าที่มีการค้ำประกันเพิ่มขึ้น [•] ล้านบาท และผู้ถือหุ้นกู้มีฐานะเป็นเจ้าหนี้สามัญของผู้ค้ำประกัน ซึ่งมีลำดับการได้รับชำระหนี้ ภายหลังเจ้าหนี้ที่มีหลักประกัน ดังนั้น หากผู้ค้ำประกันมีทรัพย์สินไม่เพียงพอ ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับชำระหนี้ไม่ครบถ้วน

4. ความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากรายการพิเศษ

บริษัทฯ มีรายได้บางส่วนจากรายการพิเศษ เช่น กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า โดยในปี 2568 รายการดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 54.90 ของรายได้รวม ซึ่งอาจไม่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรและกระแสเงินสดของบริษัทฯ หากไม่มีรายการดังกล่าว

5. ความเสี่ยงจากการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเพิ่มเติมเหนือทรัพย์สิน

ผู้ออกหุ้นกู้ อาจก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินเพิ่มเติม ส่งผลให้เจ้าหนี้มีหลักประกันมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกัน และหากทรัพย์สินไม่เพียงพอ ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยไม่ครบถ้วน

หนังสือชี้ชวน

(filing)

(รายละเอียดตามแบบ Filing

ส่วนที่ 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³	6 เดือน ปี 2569	ปี 2568	ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	0.70	0.73	1.02	0.60
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว (quick ratio) (เท่า)	N/A	0.13	0.29	0.19
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	-1.36	0.19	-1.23	-0.35
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	17.21	-	-	-
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	15.15	9.81	11.54	12.08
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	33.97	9.61	12.77	12.43
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) ¹ (เท่า)	3.43	3.54	2.37	0.92
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) ² (เท่า)	5.72	4.12	5.11	16.49
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ¹ (ร้อยละ)	0.38	0.38	0.46	0.11
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) ² (เท่า)	1.95	0.69	0.50	0.73
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E ratio) (เท่า) ²	1.36	0.17	0.42	0.65
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ) ²	23.10	63.64	42.25	52.83
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ) ²	54.83	41.81	42.89	28.17
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	12.21	21.84	51.86	20.55
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	2.51	4.08	2.94	-0.35
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	6.84	6.50	4.74	-0.81

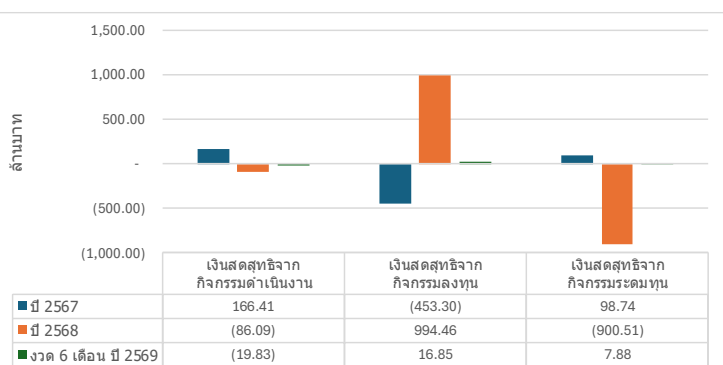
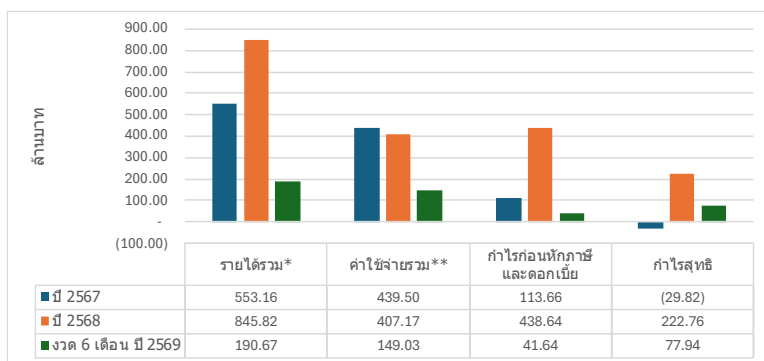
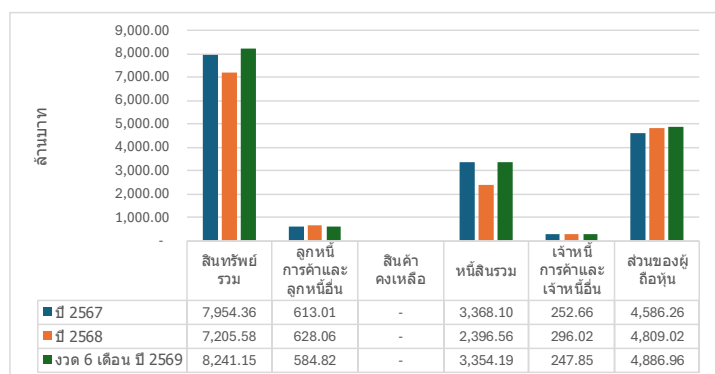
หมายเหตุ: * ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

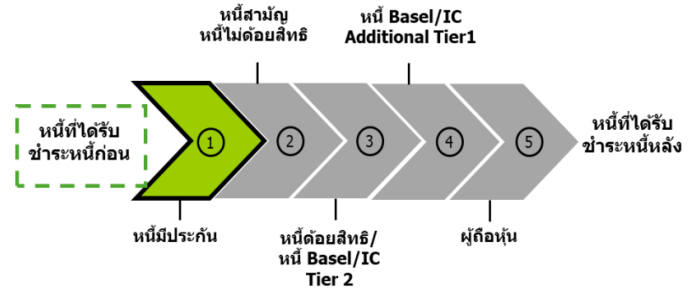
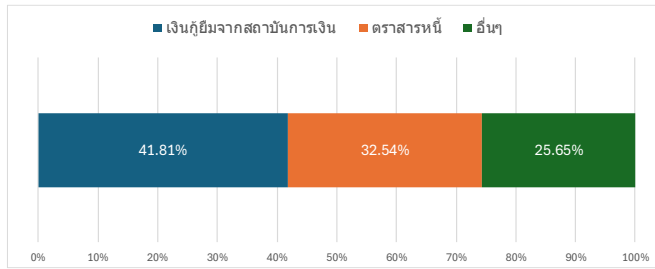
³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Tourism & Leisure ในช่วงปี 2568 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 6 เดือน ของปีล่าสุด



หมายเหตุ: รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับกำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและโอนสิทธิที่ดิน และกำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า
ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่เน้นรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ 2569



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

- ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 6 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- ผู้ออกตราสารไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูลจึงมีจำกัด ควรศึกษาและติดตามข้อมูลของบริษัทผู้ออกตราสารอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
 - การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
 - เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
 - ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
 - ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทหลักทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่ติดภาระผูกพันตามงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 90.22 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.13 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท
 - เนื่องจากหุ้นกู้มีผู้ค้ำประกัน ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถของผู้ค้ำประกันในการชำระหนี้แทนผู้ออกหุ้นกู้เมื่อเกิดการผิดนัด รวมถึงวงเงินสูงสุดที่ผู้ค้ำประกันรับผิดชอบ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้มีฐานะเป็นเจ้าหนี้สามัญของผู้ค้ำประกัน ซึ่งเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันจะได้รับชำระหนี้ก่อน
 - หุ้นกู้ที่เสนอขายเป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันในทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้ โดยผู้ออกหุ้นกู้ อาจก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งอาจทำให้เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันมีลำดับการได้รับชำระหนี้ก่อนผู้ถือหุ้นกู้ และหากทรัพย์สินไม่เพียงพอ ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยไม่ครบถ้วน
- (รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)

ข้อมูลการแจ้งเตือน

- บริษัท “ไม่มี” ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- บริษัทหลักทรัพย์ บลเบลล์ จำกัด ในฐานะผู้แทนถือหุ้นกู้ ไม่มีสถานะเป็นเจ้าหนี้และไม่มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 2 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.35 ต่อปี อายุ 1 ปี 11 เดือน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี อายุ 2 ปี 11 เดือน และผู้ออกหุ้นไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยหลักการหุ้นกู้แต่ละชุดมีอายุของหุ้นกู้ และ/หรือ ความเสี่ยงของหุ้นกู้ที่แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีความเสี่ยงที่สูงกว่า อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนจะต้องพิจารณาระยะเวลาการลงทุนในหุ้นกู้ให้เหมาะสมกับระยะเวลาการใช้เงินของตนเอง และความสามารถรับความเสี่ยงของระยะเวลาที่ยาวขึ้นด้วย
- บริษัท “ไม่มี” ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง