

## Factsheet

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ASSETwise

ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งประเภท โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น

เสนอขายหุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

"หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569"

เสนอขายระหว่างวันที่ 16 – 18 ธันวาคม พ.ศ. 2567

## ลักษณะตราสาร

อายุ : 2 ปี  
อัตราดอกเบี้ย : คงที่ร้อยละ [5.30 – 5.40] ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย : จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน  
มูลค่าการเสนอขายรวม : ไม่เกิน [●] ล้านบาท เมื่อรวมมูลค่าการเสนอขายหุ้นกู้ชุดที่ 1 และ หุ้นกู้ชุดที่ 2 คิดเป็นมูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน [●] ล้านบาท  
หลักประกัน : ไม่มี  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน : เพื่อใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ (ASW252A) จำนวน [●] ล้านบาท และ/หรือเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือใช้จ่ายในกิจการ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน ส่วนที่เหลืออีกจำนวน [●] ล้านบาท จะนำไปใช้หมุนเวียนระยะสั้นในกิจการ

## อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

อันดับ BBB- แนวโน้ม Positive  
เมื่อวันที่ 31 ก.ค 2567 โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร : 19 ธันวาคม 2567  
วันที่ครบกำหนดอายุ : 19 ธันวาคม 2569  
ประเภทการเสนอขาย : ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย :  
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)  
บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาकरชีโอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามนิยามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้น ในอัตราไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดย ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.32 เท่า

## ระดับความเสี่ยง

พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด(YTM)

ไม่มีข้อมูล

## ความเสี่ยงของผู้ออกหุ้นกู้

- ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้หลักมาจากโครงการคอนโดมิเนียม ผลการดำเนินงานของบริษัทค่อนข้างผันผวนขึ้นอยู่กับจำนวนโครงการที่สร้างแล้วเสร็จในแต่ละปี โดยสำหรับปี 2564-2566 และงวด 3 เดือน ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมสูงกว่า 95% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น หากการก่อสร้างล่าช้าและการโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.31 เท่า และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 2.73 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอในการชำระดอกเบี้ย แต่อาจต้องหากต้องชำระภาระหนี้สินทั้งหมด โดย ณ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 6,976.51 ล้านบาท ดังนั้น หากการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่บริษัทวางไว้ และบริษัทไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม บริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ได้
- ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกหรือถูกระงับใบวางเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อย และ/หรือ กิจการร่วมค้า ในการพัฒนาแต่ละโครงการ บริษัทย่อยผู้พัฒนาโครงการนั้นจะเป็นผู้กู้ยืมจากสถาบันการเงินเอง ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมจะเป็นเงื่อนไขต่อบริษัทผู้กู้เท่านั้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทย่อยและ/หรือ กิจการร่วมค้า ไม่สามารถทำตามเงื่อนไขข้างต้น บริษัทจะได้รับผลกระทบและอาจต้องรับผิดชอบในการชำระหนี้ในฐานะที่บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินเกือบทุกวงของ บริษัทย่อยและ/หรือ กิจการร่วมค้า ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทสูญเสียสภาพคล่องและไม่สามารถชำระหนี้ได้ ซึ่งอาจเข้าข่ายผิดนัดหุ้นกู้ได้ (Cross Default)
- ความเสี่ยงจากทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจส่วนใหญ่อุดการะผูกพัน ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันจำนวน 83.02 ล้านบาท ในขณะที่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ไม่มีประกันจำนวน 3,991.99 ล้านบาท ดังนั้นหากเกิดกรณีที่บริษัทจำเป็นต้องขายทรัพย์สินเพื่อนำมาชำระหนี้ อาจทำให้ผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่ทรัพย์สินดังกล่าวไม่เพียงพอในการชำระหนี้หุ้นกู้ที่ไม่มีประกัน
- ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย เนื่องจากบริษัทมีแผนในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ หากการขายไม่เป็นไปตามที่บริษัทวางแผนไว้ อาจส่งผลให้การพัฒนาโครงการอาจล่าช้าออกไป (รายละเอียดตาม ส่วนที่ 2.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน (filing)  
SCAN HERE



## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด) <sup>3</sup>	งวด 6 เดือนปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) <sup>1</sup>	1.77	1.58	2.78	3.25
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	1,274.95	1,358.03	854.03
ระยะเวลายุบสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	1,397.46*	1,468.90	945.52
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	13.08*	17.42	24.03
ระยะเวลารับหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	135.59*	128.29	115.52
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR) <sup>1</sup>	3.33	4.92	2.73	5.57
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) <sup>2</sup>	9.26	5.74*	7.63	4.44
ความสามารถในการชำระหนี้ (debt service coverage ratio : DSCR) <sup>1</sup>	0.25	0.31*	0.51	0.74
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) <sup>2</sup>	1.80	2.41	2.26	1.61
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) <sup>2</sup>	1.44	1.51	1.71	1.31
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	46.84	56.58	25.78	30.62
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.46	67.02	67.41	66.11
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) <sup>1</sup>	N/A	23.76	21.36	27.51
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	7.54*	7.68	12.24
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	25.17*	22.81	30.21
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) <sup>2</sup>	N/A	1.32	1.53	1.18

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนที่สูง<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกล่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

\* ปรับอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นข้อมูลเต็มปี (annualized) โดยนำข้อมูลย้อนหลังมาคำนวณ

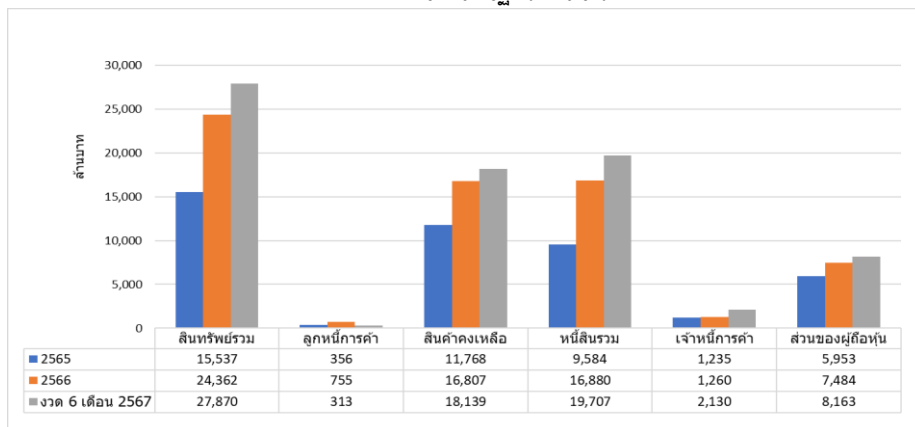
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) คำนวณจาก "หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ" (Net Interest Bearing Debt) ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Shareholders' Equity Ratio) ในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นแล้วในอัตราส่วนไม่เกิน 2.50 : 1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้น

โดย "หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ" หมายถึง หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่า อย่างไรก็ตาม หนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย "ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมปีล่าสุด และย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด

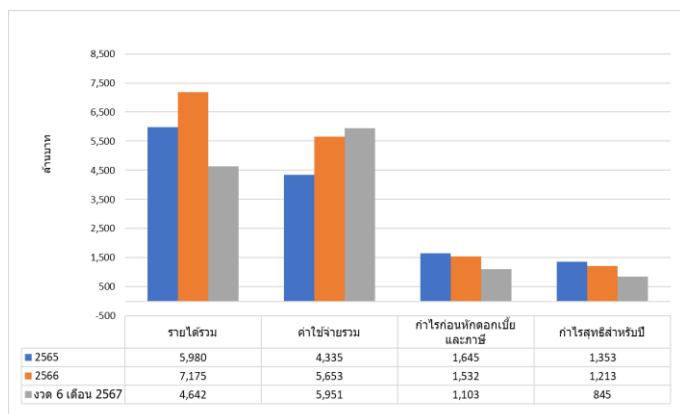
งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท



งบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท

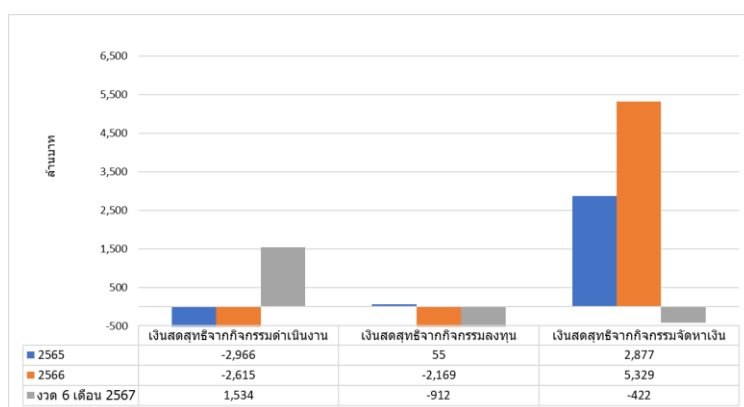


รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน บวกส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทรวม และรายได้ทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

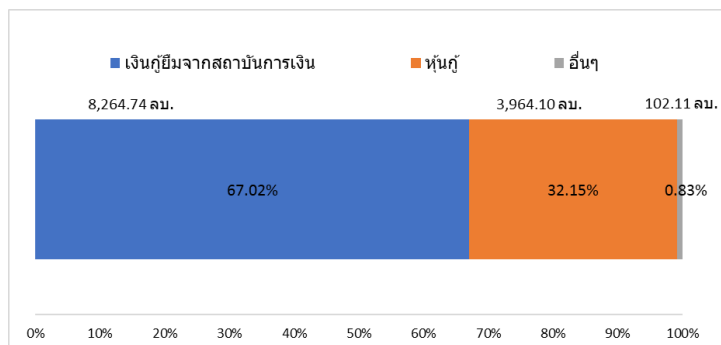
งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท



## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้

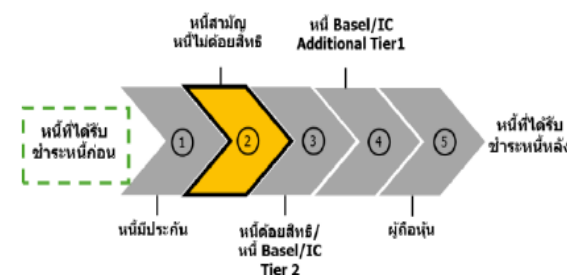
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567



หมายเหตุ : หนี้สินอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า, เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น ผู้ลงทุนอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
- หุ้นกู้นี้เป็นหุ้นกู้ไม่มีประกัน การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่ว่าการฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย
- การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่ชี้นำการซื้อขายหุ้นกู้ที่เสนอขาย และไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้แต่อย่างใด ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสารรวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 190.53 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.70 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ทั้งนี้ เนื่องจากตราสารหนี้ไม่มีข้อจำกัดในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนั้น หากผู้ออกหุ้นกู้ชำระหนี้สินที่ไม่มีภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายตราสารหนี้ ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันอาจมีสิทธิที่ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้  
(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 2.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- ผู้ออกหุ้นกู้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2 ชุด โดยหุ้นกู้แต่ละชุด มีความเสี่ยงไม่เท่ากัน โดยตราสารที่มีอายุมากกว่าจะมีความเสี่ยงที่มากกว่า
- บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- บริษัทหลักทรัพย์เอเซีย พลัส จำกัด ในฐานะผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ อาจมีการทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้ด้วย

## Factsheet

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ASSETwise

ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งประเภท โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น

เสนอขายหุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

"หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570"

เสนอขายระหว่างวันที่ 16 – 18 ธันวาคม พ.ศ. 2567

## ลักษณะตราสาร

อายุ : 3 ปี  
อัตราดอกเบี้ย : คงที่ร้อยละ [5.90 – 6.00] ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย : จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน  
มูลค่าการเสนอขายรวม : ไม่เกิน [●] ล้านบาท เมื่อรวมมูลค่าการเสนอขายหุ้นกู้ชุดที่ 1 และ หุ้นกู้ชุดที่ 2 คิดเป็นมูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน [●] ล้านบาท  
หลักประกัน : ไม่มี  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน : เพื่อใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ (ASW252A) จำนวน [●] ล้านบาท และ/หรือเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือใช้จ่ายในกิจการ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน ส่วนที่เหลืออีกจำนวน [●] ล้านบาท จะนำไปใช้หมุนเวียนระยะสั้นในกิจการ

## อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

อันดับ BBB- แนวโน้ม Positive  
เมื่อวันที่ 31 ก.ค 2567 โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร : 19 ธันวาคม 2567  
วันที่ครบกำหนดอายุ : 19 ธันวาคม 2570  
ประเภทการเสนอขาย : ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย :  
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)  
บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาकरชีโอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามนิยามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้น ในอัตราไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดย ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.32 เท่า

## ระดับความเสี่ยง

พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด(YTM)

ไม่มีข้อมูล

## ความเสี่ยงของผู้ออกหุ้นกู้

- ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้หลักมาจากโครงการคอนโดมิเนียม ผลการดำเนินงานของบริษัทค่อนข้างผันผวนขึ้นอยู่กับจำนวนโครงการที่สร้างแล้วเสร็จในแต่ละปี โดยสำหรับปี 2564-2566 และงวด 3 เดือน ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมสูงกว่า 95% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น หากการก่อสร้างล่าช้าและการโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.31 เท่า และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 2.73 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอในการชำระดอกเบี้ย แต่อาจต้องหากต้องชำระภาระหนี้สินทั้งหมด โดย ณ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 6,976.51 ล้านบาท ดังนั้น หากการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่บริษัทวางไว้ และบริษัทไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม บริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ได้
- ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกหรือถูกระงับใบวางเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อย และ/หรือ กิจการร่วมค้า ในการพัฒนาแต่ละโครงการ บริษัทย่อยผู้พัฒนาโครงการนั้นจะเป็นผู้กู้ยืมจากสถาบันการเงินเอง ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมจะเป็นเงื่อนไขต่อบริษัทผู้กู้เท่านั้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทย่อยและ/หรือ กิจการร่วมค้า ไม่สามารถทำตามเงื่อนไขข้างต้น บริษัทจะได้รับผลกระทบและอาจต้องรับผิดชอบในการชำระหนี้ในฐานะที่บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินเกือบทุกวงของ บริษัทย่อยและ/หรือ กิจการร่วมค้า ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทสูญเสียสภาพคล่องและไม่สามารถชำระหนี้ได้ ซึ่งอาจเข้าข่ายผิดนัดหุ้นกู้ได้ (Cross Default)
- ความเสี่ยงจากทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจส่วนใหญ่อุดการะผูกพัน ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันจำนวน 83.02 ล้านบาท ในขณะที่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ไม่มีประกันจำนวน 3,991.99 ล้านบาท ดังนั้นหากเกิดกรณีที่บริษัทจำเป็นต้องขายทรัพย์สินเพื่อนำมาชำระหนี้ อาจทำให้ผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่ทรัพย์สินดังกล่าวไม่เพียงพอในการชำระหนี้หุ้นกู้ที่ไม่มีประกัน
- ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย เนื่องจากบริษัทมีแผนในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ หากการขายไม่เป็นไปตามที่บริษัทวางแผนไว้ อาจส่งผลให้การพัฒนาโครงการอาจล่าช้าออกไป (รายละเอียดตาม ส่วนที่ 2.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน (filing)  
SCAN HERE





## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด) <sup>3</sup>	งวด 6 เดือนปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) <sup>1</sup>	1.77	1.58	2.78	3.25
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	1,274.95	1,358.03	854.03
ระยะเวลายุบสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	1,397.46*	1,468.90	945.52
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	13.08*	17.42	24.03
ระยะเวลารับหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	135.59*	128.29	115.52
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR) <sup>1</sup>	3.33	4.92	2.73	5.57
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) <sup>2</sup>	9.26	5.74*	7.63	4.44
ความสามารถในการชำระหนี้ (debt service coverage ratio : DSCR) <sup>1</sup>	0.25	0.31*	0.51	0.74
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) <sup>2</sup>	1.80	2.41	2.26	1.61
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) <sup>2</sup>	1.44	1.51	1.71	1.31
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	46.84	56.58	25.78	30.62
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.46	67.02	67.41	66.11
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) <sup>1</sup>	N/A	23.76	21.36	27.51
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	7.54*	7.68	12.24
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	25.17*	22.81	30.21
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) <sup>2</sup>	N/A	1.32	1.53	1.18

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกล่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

\* ปรับอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นข้อมูลเต็มปี (annualized) โดยนำข้อมูลย้อนหลังมาคำนวณ

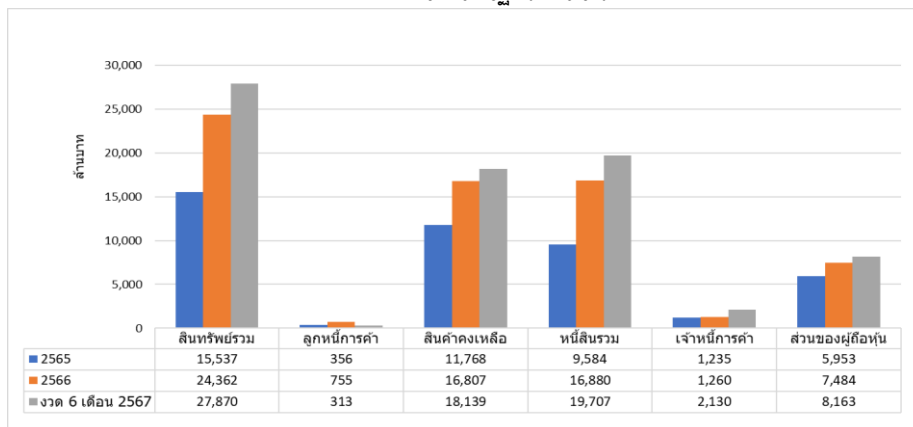
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) คำนวณจาก "หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ" (Net Interest Bearing Debt) ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Shareholders' Equity Ratio) ในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นแล้วในอัตราส่วนไม่เกิน 2.50 : 1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้น

โดย "หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ" หมายถึง หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่า อย่างไรก็ตาม หนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย "ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมปีล่าสุด และย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด

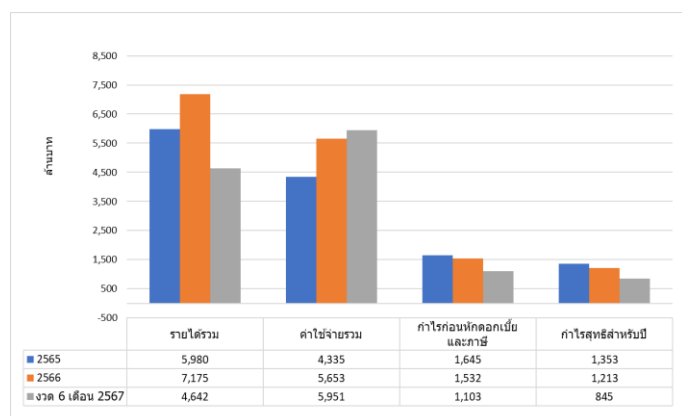
งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท



งบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท

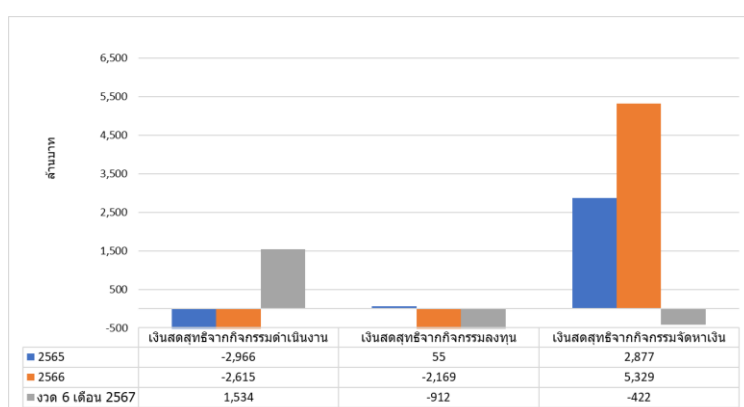


รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน บวกส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทรวม และรายได้ทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

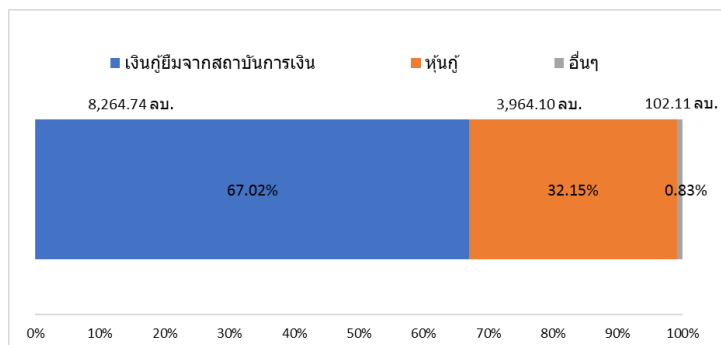
งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท



## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้

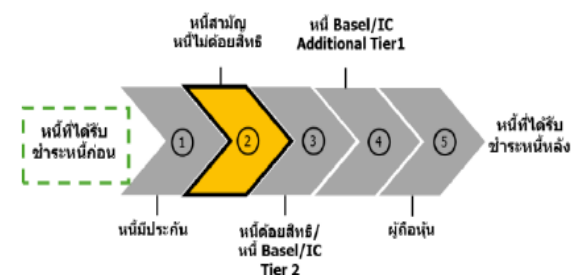
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567



หมายเหตุ : หนี้สินอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า, เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น ผู้ลงทุนอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
- หุ้นกู้นี้เป็นหุ้นกู้ไม่มีประกัน การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่ว่าการฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย
- การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่ชี้นำการซื้อขายหุ้นกู้ที่เสนอขาย และไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้แต่อย่างใด ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสารรวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 190.53 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.70 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ทั้งนี้ เนื่องจากตราสารหนี้ไม่มีข้อจำกัดในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนั้น หากผู้ออกหุ้นกู้นำทรัพย์สินที่ไม่มีภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายตราสารหนี้ ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันอาจมีสิทธิที่ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้  
(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 2.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- ผู้ออกหุ้นกู้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2 ชุด โดยหุ้นกู้แต่ละชุด มีความเสี่ยงไม่เท่ากัน โดยตราสารที่มีอายุมากกว่าจะมีความเสี่ยงที่มากกว่า
- บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- บริษัทหลักทรัพย์เอเซีย พลัส จำกัด ในฐานะผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ อาจมีการทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้ด้วย