



## Factsheet

### บริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น  ไม่เป็น

ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย เสนอขาย หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกันและผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด "หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด" ("หุ้นกู้ชุดที่ 1") ระหว่าง วันที่ 13 – 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

#### ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 3 เดือน 3 วัน

อัตราดอกเบี้ย คงที่ ร้อยละ 6.80 (ทศจุดแปด) ต่อปี

งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน

การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนกำหนดได้ในวันที่ ๑ นับจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 (หก) เดือนของอายุหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่ วันที่ 16 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขเกี่ยวกับการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในข้อ 10.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 100 ล้านบาท

หลักประกัน โฉนดที่ดินจำนวน 7 แปลง เนื้อที่ดินรวม 6-2-49.6 ไร่ (2,649.6 ตารางวา) ตั้งอยู่ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ประเมินโดยบริษัท ศศิกักดิ์ จำกัด (ราคาประเมิน 196,070,400 บาท) โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อชำระคืนหนี้ของ หุ้นกู้ PTH23NA

จำนวนรวม 320 ล้านบาท

#### อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้

#### รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

วันที่ครบกำหนดอายุ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่

ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้า บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

นายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

#### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	งวด 6 เดือน ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (debt to equity : D/E ratio) (เท่า) <sup>1</sup>	N/A	1.95	1.58	1.29
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio) <sup>2</sup>	N/A	0.15	1.92	0.79
อัตราส่วนเงินหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio) <sup>2</sup>	N/A	0.04	0.15	0.11
หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้) <sup>1</sup>	N/A	1.60	1.22	0.91

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

#### ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ตามงบการเงินรวม ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้

#### ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

#### ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

#### ความเสี่ยงของผู้ออก

##### 1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ในงวด 6 เดือนปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยอยู่ที่ 0.15 ปรับตัวลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุมาจากการปรับตัวลดลงของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวลดลง และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) อยู่ที่ 0.06 เท่า ปรับตัวลดลงจากงวดสิ้นปี 2565 สืบเนื่องมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ลดลง ประกอบกับภาระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระหนี้ใน 1 ปีปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการไถ่ถอนกำหนดชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งการมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน อยู่ที่ระดับต่ำกว่า 1 เท่า ซึ่งสะท้อนถึงความเสี่ยงในการชำระภาระผูกพันที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี ของกลุ่มบริษัทฯ

##### 2. ความเสี่ยงจากผลประกอบการที่ไม่แน่นอนและมีความผันผวน

รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในครึ่งปีแรกของปี 2566 นั้น ลดลงกว่าร้อยละ 38 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในช่วงครึ่งปีแรก จำนวน 21.41 ล้านบาท เนื่องมาจากความล่าช้าในการเปิดขายบางโครงการ ประกอบความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจส่งผลต่อความเชื่อมั่นในการจับจ่ายของผู้บริโภค โดยในอนาคตหากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค อาทิเช่น การขึ้นดอกเบี้ย การชะลอตัวของเศรษฐกิจ หรือ การระบอบของโรคอุบัติใหม่ที่อาจเกิดขึ้น ก็อาจมีความเสี่ยงที่ธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด ตลอดจนความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มบริษัทฯ ได้

##### 3. ความเสี่ยงด้านหลักประกัน (Collateral Risk)

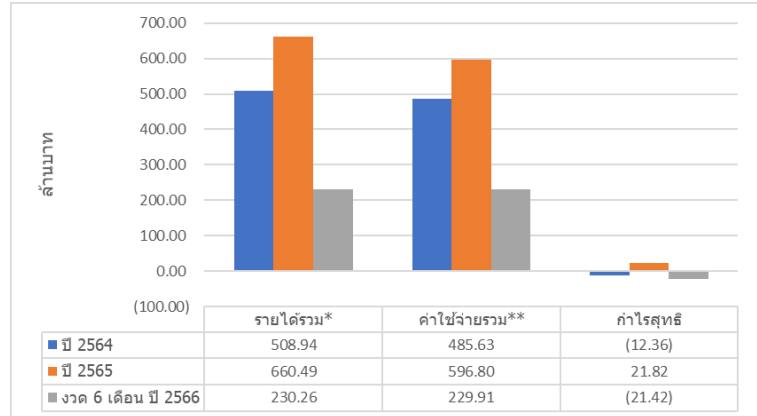
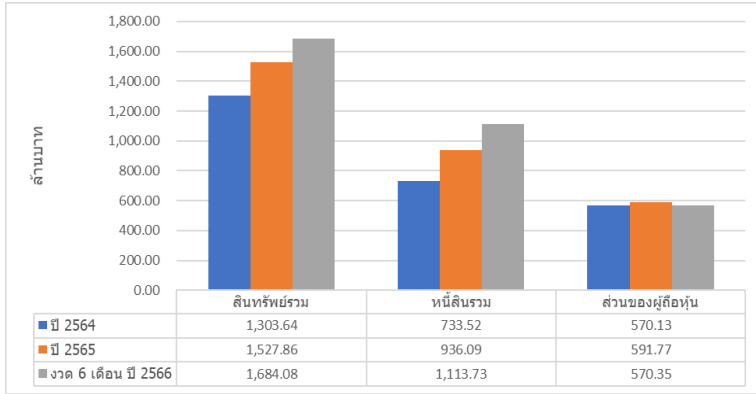
เนื่องจากหลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือที่ดิน จึงมีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกุงยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่จะนำมาเป็นหลักประกัน ผู้ออกหุ้นกุงจะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดสิทธิฯ

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) บั๊จจัย ความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE

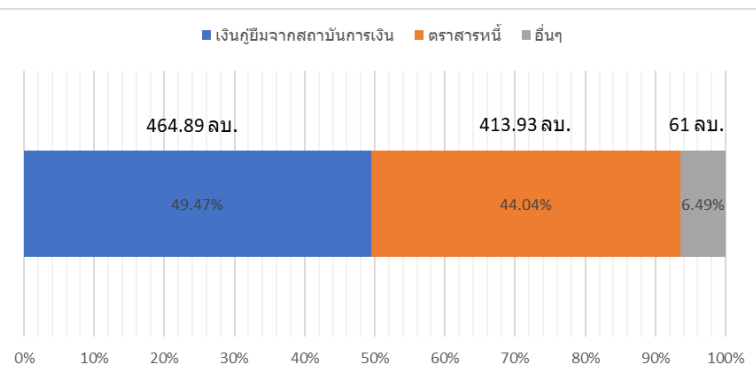


# สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปีและงวด 6 เดือน ปี 2566



## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

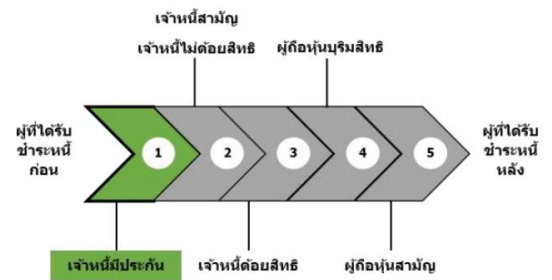
ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ 2566



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น

## ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารยังไม่ได้ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Unrated) และไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงทำให้ข้อมูลของผู้ออกตราสารมีจำกัดและความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงมาก ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูล ผลการดำเนินงานของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้และควรติดตามข้อมูลของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
- ตราสารชุดนี้มีการให้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดยผู้ออกหุ้นกู้ (Call Option) ส่งผลให้ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- การลงทุนในตราสารหนี้ชุดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชุดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติดการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสถานะเป็นเจ้าของผู้ถือหุ้นกู้
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ในการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 ผู้ออกหุ้นกู้มีการเสนอขายหุ้นกู้จำนวนทั้งหมด 2 ชุด โดยหุ้นกู้แต่ละชุดอาจมีอายุของหุ้นกู้ และ/หรือ ระดับความเสี่ยงของหุ้นกู้แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีระดับความเสี่ยงที่สูงกว่า

## Factsheet



## บริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น  ไม่เป็น

ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย เสนอขาย หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกันและผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด "หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด" ("หุ้นกู้ชุดที่ 2") ระหว่าง วันที่ 13 – 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

## ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 11 เดือน 15 วัน

อัตราดอกเบี้ย คงที่ ร้อยละ 7.00 (เจ็ด) ต่อปี

งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน

การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนกำหนดได้ในวันที่ ๑ นับจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 (หก) เดือนของอายุหุ้นกู้ ซึ่งได้แก่ วันที่ 16 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขเกี่ยวกับการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในข้อ 10.3 ของข้อกำหนดสิทธิมูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 220 ล้านบาท

หลักประกัน โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-0-18.7 ไร่ (4,818.7 ตารางวา) ตั้งอยู่ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ประเมินโดยบริษัท ศศิกักดิ์ จำกัด (ราคาประเมิน 356,583,800 บาท) โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อชำระคืนหนี้ของ หุ้นกู้ PTH23NA

จำนวนรวม 320 ล้านบาท

## อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

วันที่ครบกำหนดอายุ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2568

ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่

ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้า บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

นายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	งวด 6 เดือน ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (debt to equity : D/E ratio) (เท่า) <sup>1</sup>	N/A	1.95	1.58	1.29
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio) <sup>2</sup>	N/A	0.15	1.92	0.79
อัตราส่วนเงินหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio) <sup>2</sup>	N/A	0.04	0.15	0.11
หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้) <sup>1</sup>	N/A	1.60	1.22	0.91

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนที่สูง

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ตามงบการเงินรวม ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

## ความเสี่ยงของผู้ออก

## 1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ในงวด 6 เดือนปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยอยู่ที่ 0.15 ปรับตัวลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุมาจากการปรับตัวลดลงของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวลดลง และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) อยู่ที่ 0.06 เท่า ปรับตัวลดลงจากงวดสิ้นปี 2565 สืบเนื่องมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ลดลง ประกอบกับภาระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปีปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการไถ่ครบกำหนดชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งการมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน อยู่ที่ระดับต่ำกว่า 1 เท่า ซึ่งสะท้อนถึงความเสี่ยงในการชำระภาระผูกพันที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี ของกลุ่มบริษัทฯ

## 2. ความเสี่ยงจากผลประกอบการที่ไม่แน่นอนและมีความผันผวน

รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในครึ่งปีแรกของปี 2566 นั้น ลดลงกว่าร้อยละ 38 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในช่วงครึ่งปีแรก จำนวน 21.41 ล้านบาท เนื่องมาจากความล่าช้าในการเปิดขายบางโครงการ ประกอบความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจส่งผลต่อความเชื่อมั่นในการจับจ่ายของผู้บริโภค โดยในอนาคตหากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค อาทิเช่น การขึ้นดอกเบี้ย การชะลอตัวของเศรษฐกิจ หรือ การระบอบของโรคอุบัติใหม่ที่อาจเกิดขึ้น ก็อาจมีความเสี่ยงที่ธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด ตลอดจนความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มบริษัทฯ ได้

## 3. ความเสี่ยงด้านหลักประกัน (Collateral Risk)

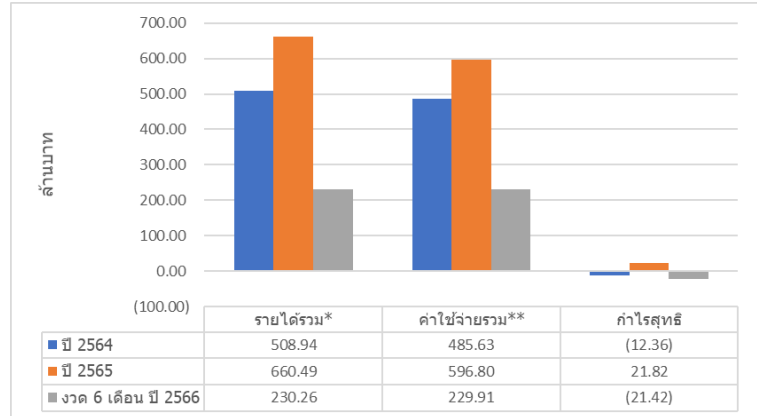
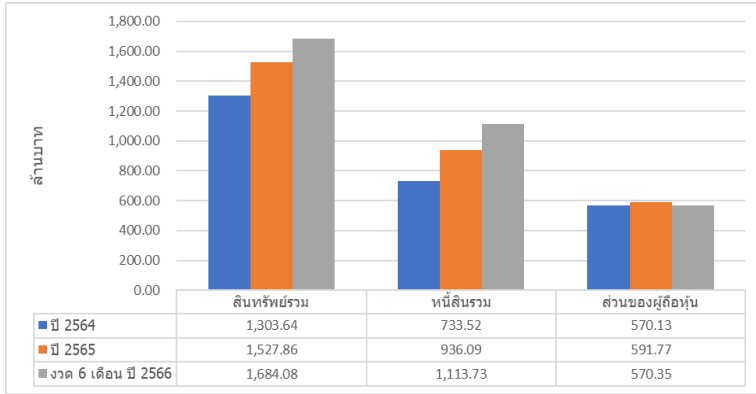
เนื่องจากหลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือที่ดิน จึงมีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่จะนำมาเป็นหลักประกัน ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดสิทธิฯ

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) บั๊จจัย ความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE

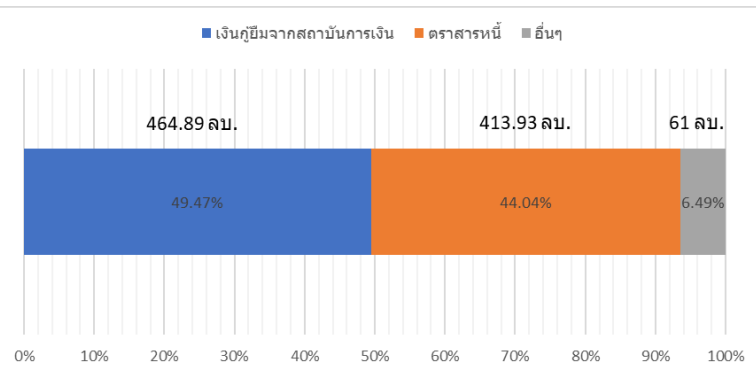


# สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปีและงวด 6 เดือน ปี 2566



## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

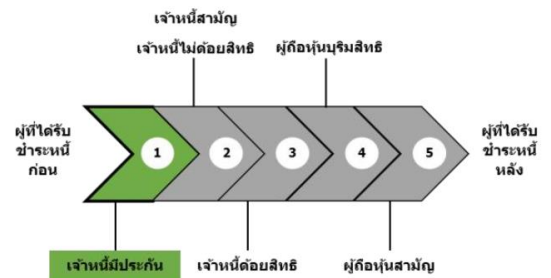
ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ 2566



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น

## ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารยังไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Unrated) และไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงทำให้ข้อมูลของผู้ออกตราสารมีจำกัดและความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงมาก ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูล ผลการดำเนินงานของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้และควรติดตามข้อมูลของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
- ตราสารชุดนี้มีการให้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดยผู้ออกหุ้นกู้ (Call Option) ส่งผลให้ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- การลงทุนในตราสารหนี้ชุดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชุดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสถานะเป็นเจ้าของผู้ถือหุ้นกู้
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ในการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 ผู้ออกหุ้นกู้มีการเสนอขายหุ้นกู้จำนวนทั้งหมด 2 ชุด โดยหุ้นกู้แต่ละชุดอาจมีอายุของหุ้นกู้ และ/หรือ ระดับความเสี่ยงของหุ้นกู้แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีระดับความเสี่ยงที่สูงกว่า