Factsheet

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้") หรือ ("บริษัทฯ")

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☑เป็น ☐ ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

โดยหุ้นกู้ชื่อ "หุ้นกู้**เสี่ยงสูง** ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด"

เสนอขายระหว่างวันที่ 18 – 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

ลักษณะตราสาร

อายุ : 1 ปี 6 เดือน

อัตราดอกเบี้ย : คงที่ 7.05 % ต่อปี

งวดการชำระดอกเบี้ย : จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน

การไถ่ถอนก่อนกำหนด :
ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 12 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป

มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน [•] ลบ. โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1,2,3 เสนอขายรวมไม่เกิน [•] ลบ.

หลักประกัน : ไม่มี

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

วัตถุประสงค์การใช้เงิน :
1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over) จำนวน [•] – [•] ลบ.
2. เพื่อซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน จำนวน [•] – [•] ลบ.
3. เพื่อให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่มบริษัท จำนวน [•] – [•] ลบ.
4. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น จำนวน [•] – [•] ลบ.

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

อันดับ **BB+ (Non-investment grade)** ⚠ แนวโน้ม Stable

เมื่อวันที่ 19 ก.ค. 2567 โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร : วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

วันที่ครบกำหนดอายุ : วันที่ 21 สิงหาคม พ.ศ. 2569

ประเภทการเสนอขาย : ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่

ผู้จัดจำหน่าย : บล. ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บล. โกลเบล็ก จำกัด, บล. เมอร์ชั้น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน), บล. นียอนด์ จำกัด (มหาชน), บล. พาย จำกัด (มหาชน), บล. ทรีนีตี้ จำกัด, บล. สยามเวลธ์ จำกัด, บล. หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด, บล. เอเอสเอล จำกัด

นายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ* ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส ไม่เกิน 3:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดย ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.95 เท่า

หมายเหตุ :

*"**หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ**" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งไม่รวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่า ลบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

"**ส่วนของผู้ถือหุ้น**" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ บวกด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

หนังสือชี้ชวน
(Filing)
SCAN HERE

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 **8** สูง

ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ผู้ออกหุ้นกู้มีความสามารถในการชำระหนี้ต่ำ ณ 30 ก.ย. 67 ผู้ออกหุ้นกู้มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ที่ 0.09 เท่า และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน 0.16 เท่า ผู้ออกหุ้นกู้อาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องมาชำระหนี้ได้ทัน ทั้งนี้ ณ 30 ก.ย. 67 บริษัทมียอดหุ้นกู้ระยะยาวคงค้างที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี 1,637.79 ลบ. หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องในการชำระหนี้อาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ที่จะครบกำหนด

2. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย ด้วยบริษัทมีแผนในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไปชำระหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระวันที่ 24 มี.ค. 68 วันที่ 28 เม.ย. 68 และวันที่ 30 เม.ย. 68 โดยหากการขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทวางแผนไว้ หรือไม่สามารถออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ได้เพียงพอ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ทั้ง 3 ชุดดังกล่าว ซึ่งอาจเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ จนเป็นผลทำให้หนี้หุ้นกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน

3. ผู้ออกหุ้นกู้พึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน และการระดมทุนจากตราสารหนี้เป็นหลัก การดำเนินงานของบริษัทจำเป็นต้องใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมทั้งจากสถาบันการเงิน ตลอดจนการออกหุ้นกู้ บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ ในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ ไม่เกิน 3:1 โดย ณ 30 ก.ย. 67 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.95 เท่า และบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดให้ดำรง IBD/E ratio ของงบการเงินรวมตามเงื่อนไขของธนาคาร ไม่เกิน 2.5:1 โดย ณ 30 ก.ย. 67 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว 1.97 เท่า ทั้งนี้ หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ ในส่วนของสถาบันการเงิน บริษัทอาจถูกสถาบันการเงินเรียกชำระเงินกู้ยืมคืนก่อนกำหนด และในส่วนของหุ้นกู้ อาจถือเป็นเหตุผิดตามข้อกำหนดสิทธิ

4. ความเสี่ยงจากการถูกผู้รับเหมาก่อสร้างฟ้องร้อง บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่อาจส่งผลลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยยังไม่รับรู้ประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นไว้ในงบการเงิน โดยข้อพิพาทมีดังนี้ กรณี ก. บริษัทถูกผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้าง โดยมีทุนทรัพย์ 482 ลบ. คิดเป็นร้อยละ 8 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และบริษัทฟ้องแย้ง โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 606 ลบ. ทั้งนี้ ศาลแพ่งมีกำหนดนัดฟังคำพิพากษา วันที่ 28 ม.ค. 68 และกรณีข. บริษัทย่อยฟ้องผู้รับเหมาก่อสร้างเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่สถาบันอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ 607 ลบ. อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาก่อสร้างได้ฟ้องแย้งบริษัทย่อยในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 380 ลบ. ต่อมาเมื่อวันที่ 15 ธ.ค. 66 สถาบันอนุญาโตตุลาการได้มีคำชี้ขาดให้บริษัทย่อยชำระเงิน 70 ลบ. พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้ยื่นคำร้องเพิกถอนคำชี้ขาดดังกล่าวที่ศาลแพ่ง ซึ่งศาลแพ่งมีกำหนดนัดฟังคำพิพากษา ในวันที่ 18 มี.ค. 68 อย่างไรก็ตามเนื่องจากผลของคดีความขึ้นอยู่กับการตัดสินของศาลแพ่งซึ่งยังไม่สามารถสรุปได้ในขณะนี้

5. ความเสี่ยงจากการด้อยสิทธิเชิงโครงสร้างของหุ้นกู้ที่ไม่มีประกัน เนื่องจากทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจส่วนใหญ่ของบริษัทติดภาระผูกพัน ดังนั้น หากเกิดกรณีที่บริษัทผิดนัดชำระหนี้ และต้องดำเนินการเอาทรัพย์สินมาชำระหนี้ เมื่อพิจารณาจากสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ของบริษัทจะทำให้ผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีประกันมีความด้อยสิทธิกว่าเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการรับชำระหนี้คืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)[3]	งวด 9 เดือนปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) [1] (เท่า)	1.77	1.86	1.91	2.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) [1] (เท่า)	N/A	0.09	0.19	0.41
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	98	186	333
ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	167	271	383
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	1	2	0
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	50	87	50
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR)[1,4] (เท่า)	3.33	1.02	0.85	1.39
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) [2] (เท่า)	9.26	16.10	23.84	15.70
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) [1] (เท่า)	0.25	0.16	0.10	0.30
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) [2] (เท่า)	1.80	2.65	2.62	2.58
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) [2] (เท่า)	1.44	2.07	2.03	2.01
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) [2] (เท่า)	N/A	1.95	1.86	1.76
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	46.84	39.58	40.20	21.09
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.46	49.81	60.69	59.69
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) [1]	N/A	16.24	22.22	19.10
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	1.96	1.23	1.46
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	7.04	4.42	5.00

* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

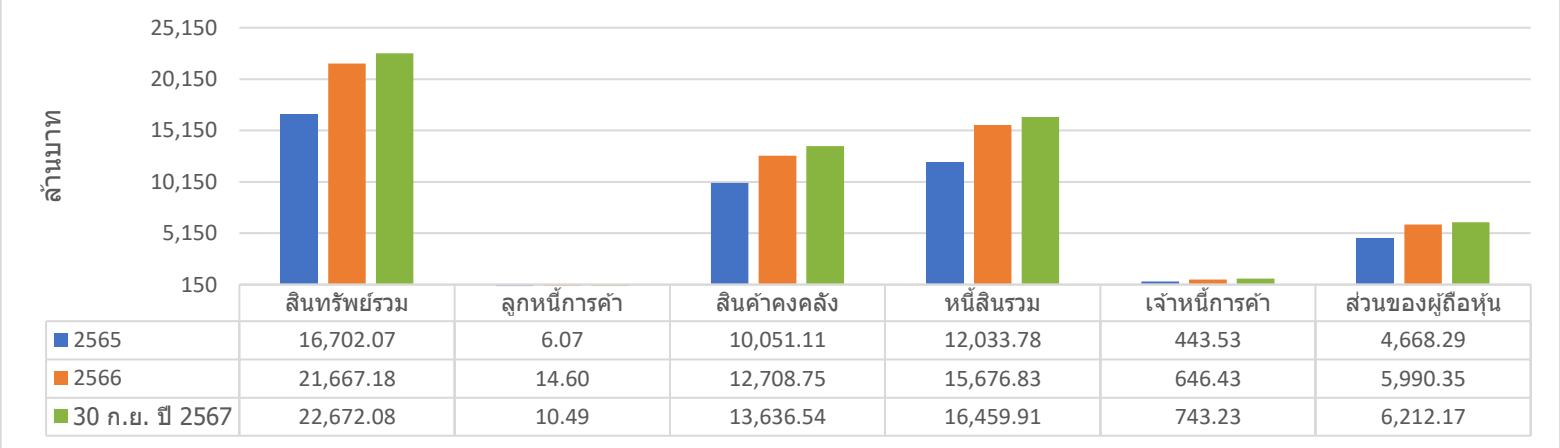
1 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

2 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

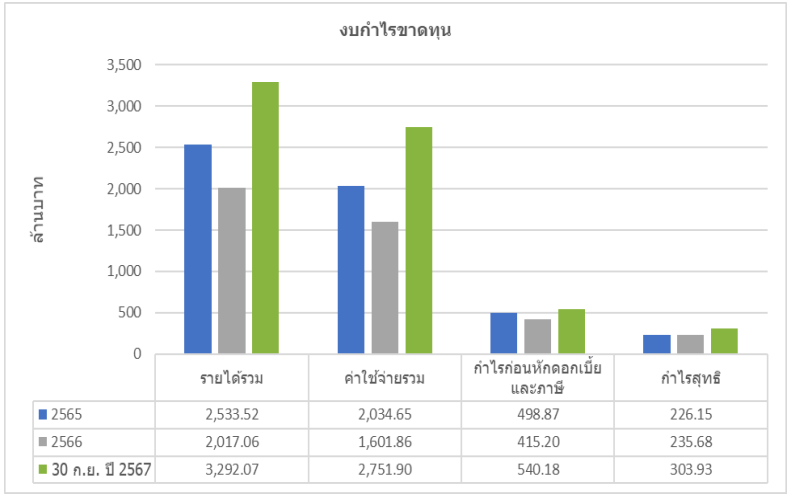
3 อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

4 เป็นการคำนวณรวมดอกเบี้ยจ่ายทั้งในงบกำไรขาดทุน และงบแสดงฐานะการเงิน

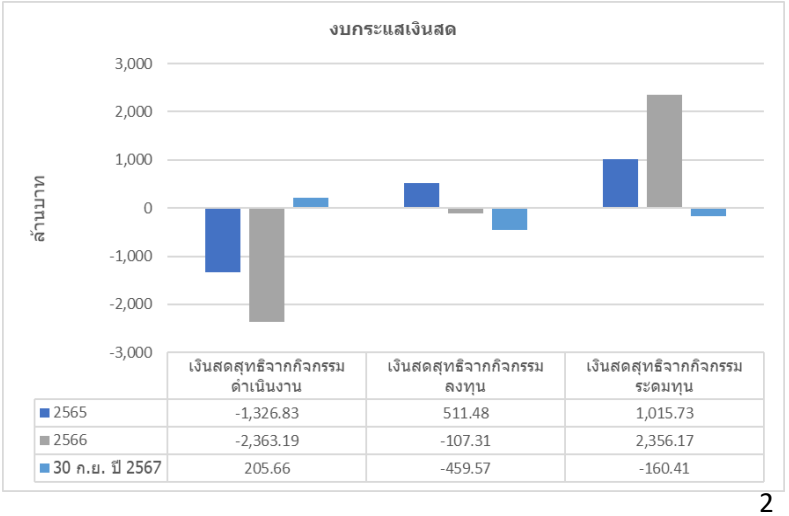
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมปีล่าสุด และย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด



	สินทรัพย์รวม	ลูกหนี้การค้า	สินค้าคงคลัง	หนี้สินรวม	เจ้าหนี้การค้า	ส่วนของผู้ถือหุ้น
2565	16,702.07	6.07	10,051.11	12,033.78	443.53	4,668.29
2566	21,667.18	14.60	12,708.75	15,676.83	646.43	5,990.35
30 ก.ย. ปี 2567	22,672.08	10.49	13,636.54	16,459.91	743.23	6,212.17



	รายได้รวม	ค่าใช้จ่ายรวม	กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	กำไรสุทธิ
2565	2,533.52	2,034.65	498.87	226.15
2566	2,017.06	1,601.86	415.20	235.68
30 ก.ย. ปี 2567	3,292.07	2,751.90	540.18	303.93



	เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	เงินสดสุทธิจากกิจกรรมระดมทุน
2565	-1,326.83	511.48	1,015.73
2566	-2,363.19	-107.31	2,356.17
30 ก.ย. ปี 2567	205.66	-459.57	-160.41

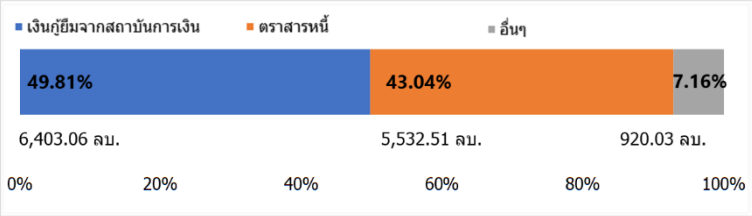
หมายเหตุ:

รายได้รวม ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า รายได้จากการให้บริการ รายได้อื่น รายได้ทางการเงิน และส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ต้นทุนการให้บริการ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็น ไปตาม TFRS 9 (ไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษี)

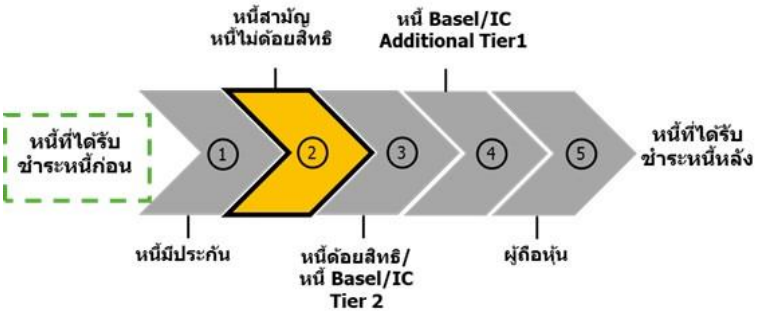
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567



หมายเหตุ: รายการอื่น ๆ ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 12 เดือน ของอายุหุ้นกู้ คือวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ทั้งนี้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ดังนั้น หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร โดยผู้ถือตราสารอาจไม่ได้ผลตอบแทนตามที่คาดและอาจต้องลงทุนในตราสารที่ผลตอบแทนต่ำลง (reinvestment risk)

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
2. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา
3. ผู้ออกหุ้นกู้มีอันดับความน่าเชื่อถือเป็น Non-Investment grade ซึ่งอาจมีความเสี่ยงสูง ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและติดตามข้อมูลผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
4. ผู้ออกตราสารมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
5. ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใด ๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
6. อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่สิ่งชี้นำการซื้อขายตราสารหนี้ที่เสนอขาย และไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสาร (รายละเอียดตามแบบ filing ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)
7. ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 บริษัทมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพัน (นับเฉพาะสินค้าคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์) จำนวน 1,735 ล้านบาท และสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันต่อทรัพย์สินรวม เท่ากับร้อยละ 10 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท (รายละเอียดตามแบบ filing ส่วนที่ 3.2.1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท)
8. เนื่องจากผู้ออกตราสาร อาจนำทรัพย์สินที่ไม่มีภาระผูกพันดังกล่าวมาก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายตราสารหนี้ ซึ่งส่งผลให้ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันอาจมีสิทธิที่ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

1. การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทนเงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
2. ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
3. ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์ และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69- PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน
4. บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด บริษัท หลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท หลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด Conflict of Interest โดยอาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ หรือซื้อขาย หรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ดังกล่าวอาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย

5. ประวัติผิดนัดชำระหนี้ ☑ ไม่มี ☐ มี
6. ผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจาก ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
7. รายละเอียดตราสารหนี้รุ่นอื่น ในการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้มีหุ้นกู้ทั้งหมดสามชุด แบ่งเป็น ชุดที่ 1 : อายุ 1 ปี 6 เดือน ไม่มีหลักประกัน ชุดที่ 2 : อายุ 2 ปี 6 เดือน มีหลักประกัน และชุดที่ 3 : อายุ 3 ปี มีหลักประกัน หุ้นกู้แต่ละชุดมีความเสี่ยงที่ไม่เท่ากัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าและหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกันจะมีความเสี่ยงที่สูงกว่า และหุ้นกู้ทั้ง 3 ชุด สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

Factsheet

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้") หรือ ("บริษัทฯ")

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☑เป็น ☐ ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

โดยหุ้นกู้ชื่อ "หุ้นกู้**เสี่ยงสูง** มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด"

เสนอขายระหว่างวันที่ 18 – 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

ลักษณะตราสาร

อายุ : 2 ปี 6 เดือน

อัตราดอกเบี้ย : คงที่ 6.90 % ต่อปี

งวดการชำระดอกเบี้ย : จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน

การไถ่ถอนก่อนกำหนด :

ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 12 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป

มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน [•] ลบ. โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1,2,3 เสนอขายรวมไม่เกิน [•] ลบ.

หลักประกัน :

จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือห้องชุดโครงการไซมิส พระรามเก้า โดยเป็นการจำนองลำดับที่ 1 ซึ่งร้อยละ 100.00 ของหลักประกันทั้งหมด ไม่ติดภาระผูกพัน โดยหลักประกันเป็นการจำนองลำดับแรกและลำดับเดียว ซึ่งหลักประกันจะจดแยกกันระหว่างหุ้นกู้ชุดที่ 2 และ 3 โดยพิจารณาจากมูลค่าการเสนอขายหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการจดทะเบียนจำนองหลักประกันหุ้นกู้รุ่นนี้ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขาย ทั้งนี้ มูลค่ารวมของหลักประกันไม่เกินประมาณ [•] ลบ.โดยจะดำรงมูลค่าหลักประกันไม่ต่ำกว่า 1.30 เท่า ของมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายได้ตลอดอายุหุ้นกู้

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ :บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

วัตถุประสงค์การใช้เงิน :

1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over) จำนวน [•] – [•] ลบ.
2. เพื่อซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน จำนวน [•] – [•] ลบ.
3. เพื่อให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่มบริษัท จำนวน [•] – [•] ลบ.
4. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น จำนวน [•] – [•] ลบ.

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

อันดับ **BB+ (Non-investment grade)** ⚠ แนวโน้ม Stable

เมื่อวันที่ 19 ก.ค. 2567 โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร : วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

วันที่ครบกำหนดอายุ : วันที่ 21 สิงหาคม พ.ศ. 2570

ประเภทการเสนอขาย : ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่

ผู้จัดจำหน่าย : บล.ดาโอ(ประเทศไทย)จำกัด(มหาชน),บล.โกลเบล็กจำกัด,บล.เอเซ้นชั่นพลัทเนอร์ จำกัด (มหาชน),บล.มียูเคย์ จำกัด(มหาชน),บล.พาย จำกัด(มหาชน),บล.ทรีนีดี จำกัด,บล.สยามเวลธ์ จำกัด,บล.ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด,บล.หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด,บล.เออีซี จำกัด,บล.ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ* ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส ไม่เกิน 3:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดย ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.95 เท่า

หมายเหตุ :

* "**หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ**" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งไม่รวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่า ลบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

"**ส่วนของผู้ถือหุ้น**" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ บวกด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 **8** สูง

ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ผู้ออกหุ้นกู้มีความสามารถในการชำระหนี้ต่ำ ณ 30 ก.ย. 67 ผู้ออกหุ้นกู้มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ที่ 0.09 เท่า และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน 0.16 เท่า ผู้ออกหุ้นกู้อาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องมาชำระหนี้ได้ทัน ทั้งนี้ ณ 30 ก.ย. 67 บริษัทมียอดหุ้นกู้ระยะยาวคงค้างที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี 1,637.79 ลบ. หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องในการชำระหนี้อาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ที่จะครบกำหนด

2. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย ด้วยบริษัทมีแผนในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไปชำระหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระวันที่ 24 มี.ค. 68 วันที่ 28 เม.ย. 68 และวันที่ 30 เม.ย. 68 โดยหากการขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทวางแผนไว้ หรือไม่สามารถออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ได้เพียงพอ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ทั้ง 3 ชุดดังกล่าว ซึ่งอาจเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ จนเป็นผลทำให้หนี้หุ้นกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน

3. ผู้ออกหุ้นกู้พึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน และการระดมทุนจากตราสารหนี้เป็นหลัก การดำเนินงานของบริษัทจำเป็นต้องใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมทั้งจากสถาบันการเงิน ตลอดจนการออกหุ้นกู้ บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ ในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ ไม่เกิน 3:1 โดย ณ 30 ก.ย. 67 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.95 เท่า และบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดให้ดำรง IBD/E ratio ของงบการเงินรวมตามเงื่อนไขของธนาคาร ไม่เกิน 2.5:1 โดย ณ 30 ก.ย. 67 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว 1.97 เท่า ทั้งนี้ หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ ในส่วนของสถาบันการเงิน บริษัทอาจถูกสถาบันการเงินเรียกชำระเงินกู้ยืมคืนก่อนกำหนด และในส่วนของหุ้นกู้ อาจถือเป็นเหตุผิดตามข้อกำหนดสิทธิ

4. ความเสี่ยงด้านหลักประกันซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าของหลักประกันอาจลดลงจากราคาตลาดของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และ/หรือ ลดลงจากสาเหตุอื่นใดที่มิอาจคาดการณ์ได้นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ ซึ่งหากมูลค่าบังคับขายหลักประกันได้ต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้สามารถบังคับชำระหนี้ส่วนที่ยังคงค้างชำระกับผู้ออกหุ้นกู้ได้ แต่จะต้องเข้าสู่กระบวนการฟ้องร้องผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาดำเนินการได้แน่นอนและอาจไม่ได้รับชำระส่วนที่ยังคงค้างคืนได้เต็มจำนวน

หนังสือชี้ชวน
(Filing)
SCAN HERE

ความเสี่ยงของผู้ออก (ต่อ)

5. ความเสี่ยงจากการถูกผู้รับเหมาก่อสร้างฟ้องร้อง บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่อาจส่งผลลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยยังไม่รับรู้ประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นไว้ในงบการเงิน โดยข้อพิพาทมีดังนี้ กรณี ก.บริษัทถูกผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้าง โดยมีทุนทรัพย์ 482 ลบ. คิดเป็นร้อยละ 8 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และบริษัทฟ้องแย้ง โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 606 ลบ. ทั้งนี้ ศาลแพ่งมีกำหนดนัดฟังคำพิพากษา วันที่ 28 ม.ค. 68 และกรณี ข. บริษัทย่อยฟ้องผู้รับเหมาก่อสร้างเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่สถาบันอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ 607 ลบ. อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาก่อสร้างได้ฟ้องแย้งบริษัทย่อยในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 380 ลบ. ต่อมาเมื่อวันที่ 15 ธ.ค. 66 สถาบันอนุญาโตตุลาการได้มีคำชี้ขาดให้บริษัทย่อยชำระเงิน 70 ลบ. พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ทั้งนี้บริษัทย่อยได้ยื่นคำร้องเพิกถอนคำชี้ขาดดังกล่าวที่ศาลแพ่ง ซึ่งศาลแพ่งมีกำหนดนัดฟังคำพิพากษา ในวันที่ 18 มี.ค 68 อย่างไรก็ตามเนื่องจากผลของคดีความขึ้นอยู่กับการตัดสินของศาลแพ่งซึ่งยังไม่สามารถสรุปได้ในขณะนี้

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)[3]	งวด 9 เดือนปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) [1](เท่า)	1.77	1.86	1.91	2.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) [1](เท่า)	N/A	0.09	0.19	0.41
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	98	186	333
ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	167	271	383
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	1	2	0
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	50	87	50
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR)[1,5](เท่า)	3.33	1.02	0.85	1.39
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) [2](เท่า)	9.26	16.10	23.84	15.70
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) [1](เท่า)	0.25	0.16	0.10	0.30
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) [2](เท่า)	1.80	2.65	2.62	2.58
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) [2](เท่า)	1.44	2.07	2.03	2.01
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) [2] (เท่า)	N/A	1.95	1.86	1.76
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	46.84	39.58	40.20	21.09
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.46	49.81	60.69	59.69
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) [1]	N/A	16.24	22.22	19.10
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	1.96	1.23	1.46
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	7.04	4.42	5.00
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) [4]	N/A	ไม่ต่ำกว่า 1.3 เท่า	-	-

* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

1 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

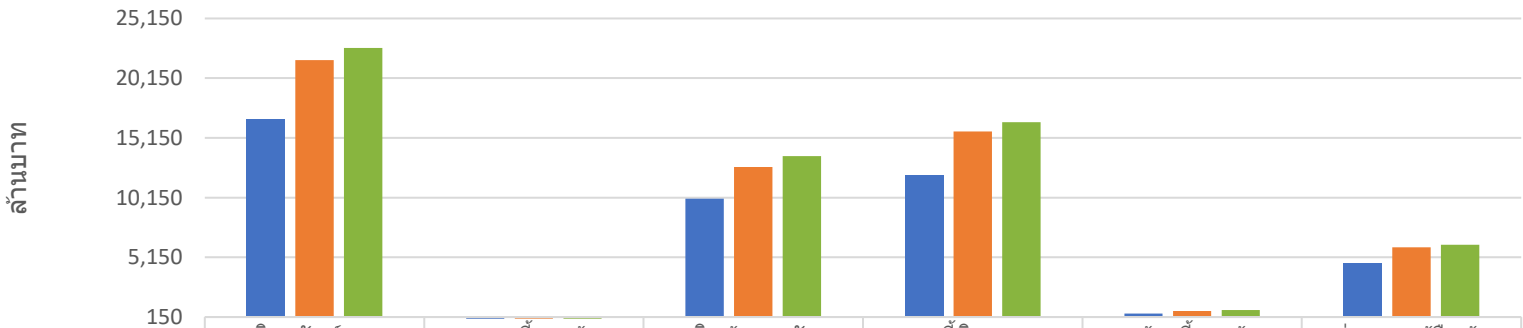
2 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

3 อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

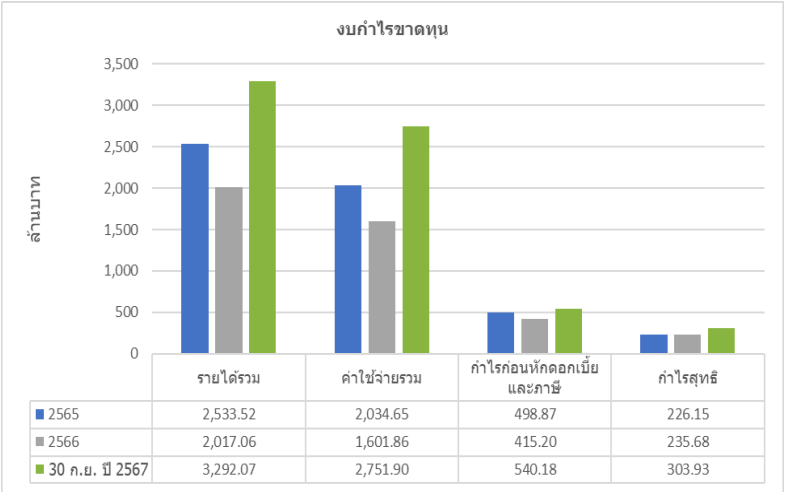
4 สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สินขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เสนอขายได้

5 เป็นการคำนวณรวมดอกเบี้ยจ่ายทั้งในงบกำไรขาดทุน และงบแสดงฐานะการเงิน

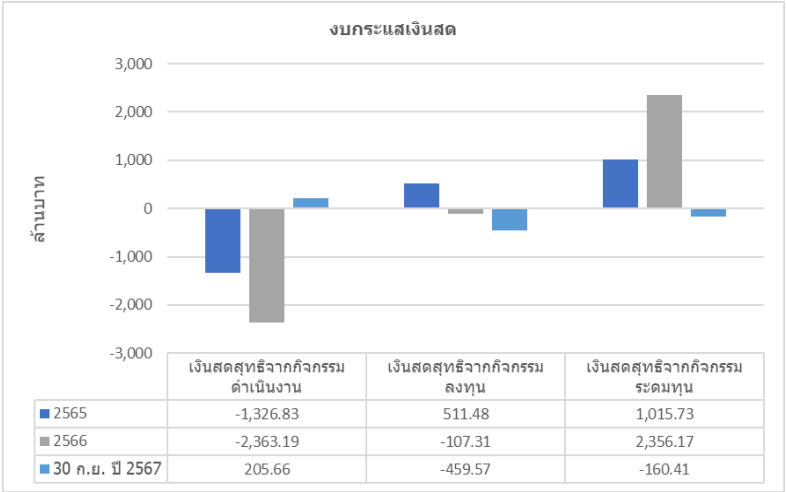
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมปีล่าสุด และย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด



	สินทรัพย์รวม	ลูกหนี้การค้า	สินค้าคงคลัง	หนี้สินรวม	เจ้าหนี้การค้า	ส่วนของผู้ถือหุ้น
2565	16,702.07	6.07	10,051.11	12,033.78	443.53	4,668.29
2566	21,667.18	14.60	12,708.75	15,676.83	646.43	5,990.35
30 ก.ย. ปี 2567	22,672.08	10.49	13,636.54	16,459.91	743.23	6,212.17



	รายได้รวม	ค่าใช้จ่ายรวม	กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	กำไรสุทธิ
2565	2,533.52	2,034.65	498.87	226.15
2566	2,017.06	1,601.86	415.20	235.68
30 ก.ย. ปี 2567	3,292.07	2,751.90	540.18	303.93



	เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	เงินสดสุทธิจากกิจกรรมระดมทุน
2565	-1,326.83	511.48	1,015.73
2566	-2,363.19	-107.31	2,356.17
30 ก.ย. ปี 2567	205.66	-459.57	-160.41

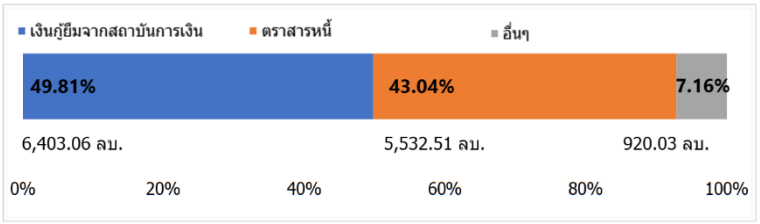
หมายเหตุ:

รายได้รวม ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า รายได้จากการให้บริการ รายได้อื่น รายได้ทางการเงิน และส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ต้นทุนการให้บริการ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็น ไปตาม TFRS 9 (ไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษี)

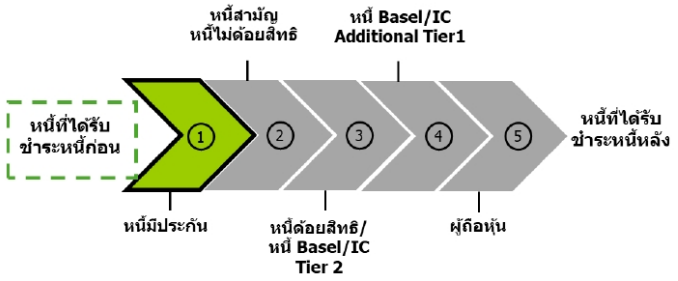
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567



หมายเหตุ: รายการอื่น ๆ ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

<u>ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ</u>

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 12 เดือน ของอายุหุ้นกู้ คือวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ทั้งนี้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ดังนั้น หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร โดยผู้ถือตราสารอาจไม่ได้ผลตอบแทนตามที่คาดและอาจต้องลงทุนในตราสารที่ผลตอบแทนต่ำลง (reinvestment risk)

<u>ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร</u>

1. ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
2. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยากหรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา
3. ผู้ออกหุ้นกู้มีอันดับความน่าเชื่อถือเป็น Non-Investment grade ซึ่งอาจมีความเสี่ยงสูง ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและติดตามข้อมูลผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
4. ผู้ออกตราสารมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

5. ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใด ๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
6. อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่สิ่งชี้นำการซื้อขายตราสารหนี้ที่เสนอขาย และไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสาร (รายละเอียดตามแบบ filing ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)
7. หุ้นกู้ที่เสนอขายชุดนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดจำนองของหุ้นกู้อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สินหรือสาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตามผู้ออกหุ้นกู้ต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.30:1 (รายละเอียดตามแบบ filing ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

<u>คำเตือน</u>

1. การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทนเงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
2. ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
3. ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์ และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69- PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน
4. บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ พายุ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท หลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด Conflict of Interest โดยอาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ หรือซื้อขาย หรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ดังกล่าวอาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย
5. ประวัติผิดนัดชำระหนี้ ☑ ไม่มี ☐ มี
6. ผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจาก ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
7. รายละเอียดตราสารหนี้รุ่นอื่น ในการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้มีหุ้นกู้ทั้งหมดสามชุด แบ่งเป็น ชุดที่ 1 : อายุ 1 ปี 6 เดือน ไม่มีหลักประกัน ชุดที่ 2 : อายุ 2 ปี 6 เดือน มีหลักประกัน และชุดที่ 3 : อายุ 3 ปี มีหลักประกัน หุ้นกู้แต่ละชุดมีความเสี่ยงที่ไม่เท่ากัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าและหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกันจะมีความเสี่ยงที่สูงกว่า และหุ้นกู้ทั้ง 3 ชุด สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

Factsheet

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้") หรือ ("บริษัทฯ")

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☑เป็น ☐ ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

โดยหุ้นกู้ชื่อ "หุ้นกู้**เสี่ยงสูง** มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด"

เสนอขายระหว่างวันที่ 18 – 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

ลักษณะตราสาร

อายุ : 3 ปี

อัตราดอกเบี้ย : คงที่ 7.30 % ต่อปี

งวดการชำระดอกเบี้ย : จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน

การไถ่ถอนก่อนกำหนด :

ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 12 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป

มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน [•] ลบ. โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1,2,3 เสนอขายรวมไม่เกิน [•] ลบ.

หลักประกัน :

จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือห้องชุดโครงการไซมิส พระรามเก้า โดยเป็นการจำนองลำดับที่ 1 ซึ่งร้อยละ 100.00 ของหลักประกันทั้งหมด ไม่ติดภาระผูกพัน โดยหลักประกันเป็นการจำนองลำดับแรกและลำดับเดียว ซึ่งหลักประกันจะจดแยกกันระหว่างหุ้นกู้ชุดที่ 2 และ 3 โดยพิจารณาจากมูลค่าการเสนอขายหุ้นกู้ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการจดทะเบียนจำนองหลักประกันหุ้นกู้รุ่นนี้ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขาย ทั้งนี้ มูลค่ารวมของหลักประกันไม่เกินประมาณ [•] ลบ.โดยจะดำรงมูลค่าหลักประกันไม่ต่ำกว่า 1.30 เท่า ของมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายได้ตลอดอายุหุ้นกู้

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ :บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

วัตถุประสงค์การใช้เงิน :

1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over) จำนวน [•] – [•] ลบ.
2. เพื่อซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน จำนวน [•] – [•] ลบ.
3. เพื่อให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่มบริษัท จำนวน [•] – [•] ลบ.
4. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น จำนวน [•] – [•] ลบ.

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

อันดับ **BB+ (Non-investment grade)** ⚠ แนวโน้ม Stable

เมื่อวันที่ 19 ก.ค. 2567 โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร : วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

วันที่ครบกำหนดอายุ : วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571

ประเภทการเสนอขาย : ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่

ผู้จัดจำหน่าย : บล.ดาโอ(ประเทศไทย)จำกัด(มหาชน),บล.โกลบล็กจำกัด,บล.เบสชั้นพาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน),บล.มียอนด์ จำกัด(มหาชน),บล.พฤจำกัด(มหาชน),บล.ทรีนีตี้ จำกัด,บล.สยามเวลธ์ จำกัด,บล.ซีจี เอสอินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด,บล.หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด,บล.เอเอสแอล จำกัด,บล.ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ* ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส ไม่เกิน 3:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดย ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.95 เท่า

หมายเหตุ :

* "**หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ**" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งไม่รวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่า ลบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

"**ส่วนของผู้ถือหุ้น**" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ บวกด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 **8** สูง

ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ผู้ออกหุ้นกู้มีความสามารถในการชำระหนี้ต่ำ ณ 30 ก.ย. 67 ผู้ออกหุ้นกู้มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ที่ 0.09 เท่า และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน 0.16 เท่า ผู้ออกหุ้นกู้อาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องมาชำระหนี้ได้ทัน ทั้งนี้ ณ 30 ก.ย. 67 บริษัทมียอดหุ้นกู้ระยะยาวคงค้างที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี 1,637.79 ลบ. หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องในการชำระหนี้อาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ที่จะครบกำหนด

2. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย ด้วยบริษัทมีแผนในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไปชำระหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระวันที่ 24 มี.ค. 68 วันที่ 28 เม.ย. 68 และวันที่ 30 เม.ย. 68 โดยหากการขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทวางแผนไว้ หรือไม่สามารถออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ได้เพียงพอ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ทั้ง 3 ชุดดังกล่าว ซึ่งอาจเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ จนเป็นผลทำให้หนี้หุ้นกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน

3. ผู้ออกหุ้นกู้พึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน และการระดมทุนจากตราสารหนี้เป็นหลัก การดำเนินงานของบริษัทจำเป็นต้องใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมทั้งจากสถาบันการเงิน ตลอดจนการออกหุ้นกู้ บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ ในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ ไม่เกิน 3:1 โดย ณ 30 ก.ย. 67 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.95 เท่า และบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดให้ดำรง IBD/E ratio ของงบการเงินรวมตามเงื่อนไขของธนาคาร ไม่เกิน 2.5:1 โดย ณ 30 ก.ย. 67 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว 1.97 เท่า ทั้งนี้ หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ ในส่วนของสถาบันการเงิน บริษัทอาจถูกสถาบันการเงินเรียกชำระเงินกู้ยืมคืนก่อนกำหนด และในส่วนของหุ้นกู้ อาจถือเป็นเหตุผิดตามข้อกำหนดสิทธิ

4. ความเสี่ยงด้านหลักประกันซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าของหลักประกันอาจลดลงจากราคาตลาดของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และ/หรือ ลดลงจากสาเหตุอื่นใดที่มิอาจคาดการณ์ได้นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ ซึ่งหากมูลค่าบังคับขายหลักประกันได้ต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้สามารถบังคับชำระหนี้ส่วนที่ยังคงค้างชำระกับผู้ออกหุ้นกู้ได้ แต่จะต้องเข้าสู่กระบวนการฟ้องร้องผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาดำเนินการได้แน่นอนและอาจไม่ได้รับชำระส่วนที่ยังคงค้างคืนได้เต็มจำนวน

หนังสือชี้ชวน
(Filing)
SCAN HERE

ความเสี่ยงของผู้ออก (ต่อ)

5. ความเสี่ยงจากการถูกผู้รับเหมาก่อสร้างฟ้องร้อง บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่อาจส่งผลลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยยังไม่รับรู้ประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นไว้ในงบการเงิน โดยข้อพิพาทมีดังนี้ กรณี ก.บริษัทถูกผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้าง โดยมีทุนทรัพย์ 482 ลบ. คิดเป็นร้อยละ 8 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และบริษัทฟ้องแย้ง โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 606 ลบ. ทั้งนี้ ศาลแพ่งมีกำหนดนัดฟังคำพิพากษา วันที่ 28 ม.ค. 68 และกรณี ข. บริษัทย่อยฟ้องผู้รับเหมาก่อสร้างเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่สถาบันอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ 607 ลบ. อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาก่อสร้างได้ฟ้องแย้งบริษัทย่อยในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 380 ลบ. ต่อมาเมื่อวันที่ 15 ธ.ค. 66 สถาบันอนุญาโตตุลาการได้มีคำชี้ขาดให้บริษัทย่อยชำระเงิน 70 ลบ. พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ทั้งนี้บริษัทย่อยได้ยื่นคำร้องเพิกถอนคำชี้ขาดดังกล่าวที่ศาลแพ่ง ซึ่งศาลแพ่งมีกำหนดนัดฟังคำพิพากษา ในวันที่ 18 มี.ค. 68 อย่างไรก็ตามเนื่องจากผลของคดีความขึ้นอยู่กับการตัดสินของศาลแพ่งซึ่งยังไม่สามารถสรุปได้ในขณะนี้

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)[3]	งวด 9 เดือนปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) [1] (เท่า)	1.77	1.86	1.91	2.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) [1] (เท่า)	N/A	0.09	0.19	0.41
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	98	186	333
ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	167	271	383
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	1	2	0
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	50	87	50
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR)[1,5] (เท่า)	3.33	1.02	0.85	1.39
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) [2] (เท่า)	9.26	16.10	23.84	15.70
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) [1] (เท่า)	0.25	0.16	0.10	0.30
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) [2] (เท่า)	1.80	2.65	2.62	2.58
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) [2] (เท่า)	1.44	2.07	2.03	2.01
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) [2] (เท่า)	N/A	1.95	1.86	1.76
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	46.84	39.58	40.20	21.09
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.46	49.81	60.69	59.69
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) [1]	N/A	16.24	22.22	19.10
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	1.96	1.23	1.46
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	7.04	4.42	5.00
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) [4]	N/A	ไม่ต่ำกว่า 1.3 เท่า	-	-

* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

1 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

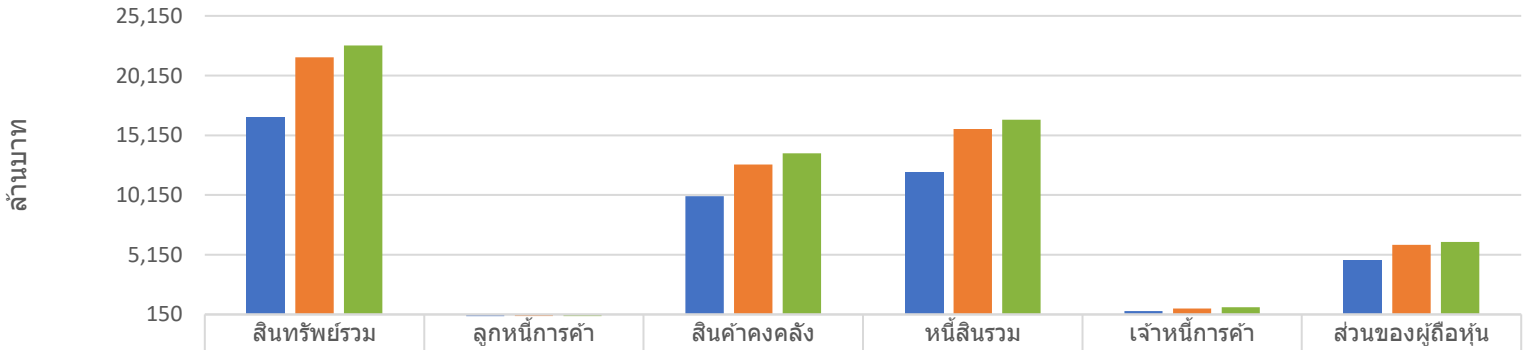
2 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

3 อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

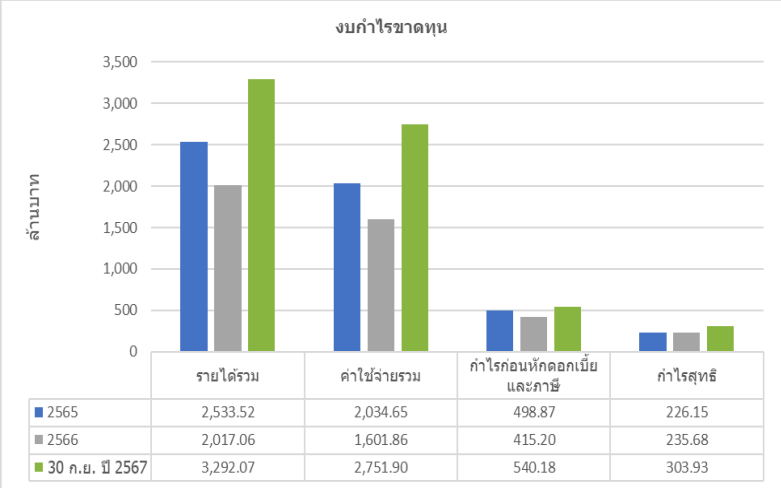
4 สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สินขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เสนอขายได้

5 เป็นการคำนวณรวมดอกเบี้ยจ่ายทั้งในงบกำไรขาดทุน และงบแสดงฐานะการเงิน

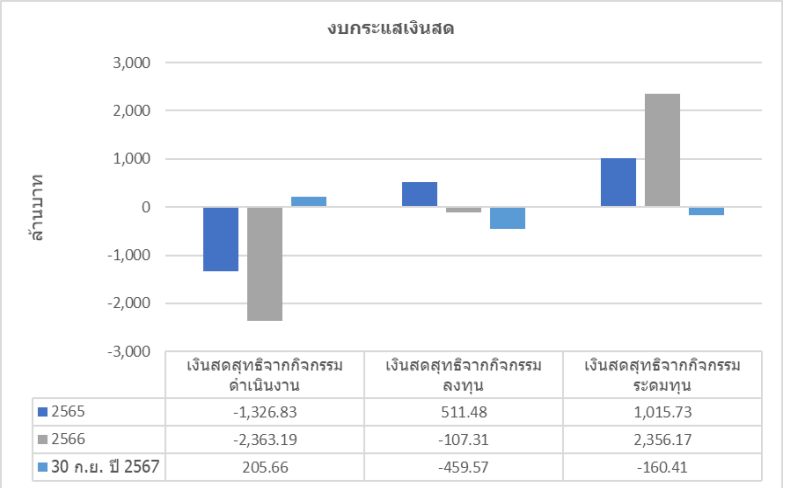
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมปีล่าสุด และย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด



	สินทรัพย์รวม	ลูกหนี้การค้า	สินค้าคงคลัง	หนี้สินรวม	เจ้าหนี้การค้า	ส่วนของผู้ถือหุ้น
2565	16,702.07	6.07	10,051.11	12,033.78	443.53	4,668.29
2566	21,667.18	14.60	12,708.75	15,676.83	646.43	5,990.35
30 ก.ย. ปี 2567	22,672.08	10.49	13,636.54	16,459.91	743.23	6,212.17



	รายได้รวม	ค่าใช้จ่ายรวม	กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	กำไรสุทธิ
2565	2,533.52	2,034.65	498.87	226.15
2566	2,017.06	1,601.86	415.20	235.68
30 ก.ย. ปี 2567	3,292.07	2,751.90	540.18	303.93



	เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	เงินสดสุทธิจากกิจกรรมระดมทุน
2565	-1,326.83	511.48	1,015.73
2566	-2,363.19	-107.31	2,356.17
30 ก.ย. ปี 2567	205.66	-459.57	-160.41

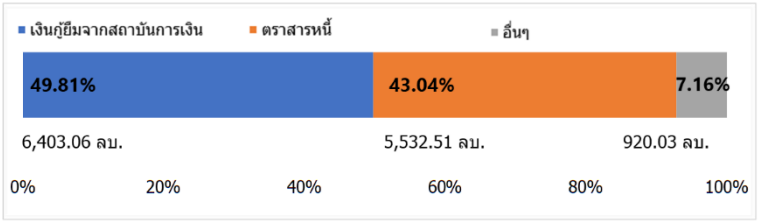
หมายเหตุ:

รายได้รวม ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า รายได้จากการให้บริการ รายได้อื่น รายได้ทางการเงิน และส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ต้นทุนการให้บริการ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็น ไปตาม TFRS 9 (ไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษี)

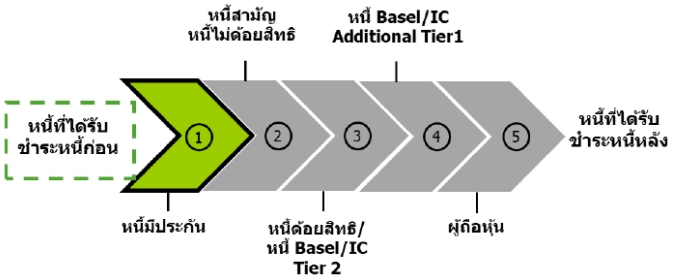
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567



หมายเหตุ: รายการอื่น ๆ ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 12 เดือน ของอายุหุ้นกู้ คือวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ทั้งนี้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ดังนั้น หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร โดยผู้ถือตราสารอาจไม่ได้ผลตอบแทนตามที่คาดและอาจต้องลงทุนในตราสารที่ผลตอบแทนต่ำลง (reinvestment risk)

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
2. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยากหรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา
3. ผู้ออกหุ้นกู้มีอันดับความน่าเชื่อถือเป็น Non-Investment grade ซึ่งอาจมีความเสี่ยงสูง ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและติดตามข้อมูลผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
4. ผู้ออกตราสารมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

5. ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใด ๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
6. อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่สิ่งชี้นำการซื้อขายตราสารหนี้ที่เสนอขาย และไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสาร (รายละเอียดตามแบบ filing ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)
7. หุ้นกู้ที่เสนอขายชุดนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดจำนองของหุ้นกู้อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สินหรือสาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตามผู้ออกหุ้นกู้ต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.30:1 (รายละเอียดตามแบบ filing ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

<u>คำเตือน</u>

1. การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทนเงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
2. ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
3. ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์ และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69- PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน
4. บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ พายุ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท หลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด Conflict of Interest โดยอาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ หรือซื้อขาย หรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ดังกล่าวอาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย
5. ประวัติผิดนัดชำระหนี้ ☑ ไม่มี ☐ มี
6. ผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจาก ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
7. รายละเอียดตราสารหนี้รุ่นอื่น ในการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้มีหุ้นกู้ทั้งหมดสามชุด แบ่งเป็น ชุดที่ 1 : อายุ 1 ปี 6 เดือน ไม่มีหลักประกัน ชุดที่ 2 : อายุ 2 ปี 6 เดือน มีหลักประกัน และชุดที่ 3 : อายุ 3 ปี มีหลักประกัน หุ้นกู้แต่ละชุดมีความเสี่ยงที่ไม่เท่ากัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าและหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกันจะมีความเสี่ยงที่สูงกว่า และหุ้นกู้ทั้ง 3 ชุด สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด